

## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriali

Servizio Urbanistica

Variante urbanistica

ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

**AREE PRODUTTIVE**

**VARIANTE AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO E  
VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE**

**RELAZIONE TECNICA**

ai sensi all'art. 18 della L.R. 65/2014

**PARTE II**

**Documento redatto da:**  
Arch. Andrea Bonatti  
Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli

1. Dettaglio delle azioni di variante .....	5
1.1. Gli ambiti consolidati - premessa.....	5
1.1.1. Ambito consolidato di Carraia .....	8
1.1.2. Ambito consolidato di Pontorme .....	14
1.1.3. Ambito consolidato del Terrafino .....	18
1.2. Ambiti di nuova istituzione/ampliamento/riqualificazione.....	30
1.2.1. Area di Via Piovola.....	30
1.2.2. Area del Castelluccio .....	39
1.2.3. Area di Via Lucchese .....	50
1.2.4. Via Lucchese Area "Lapi gelatine" .....	58
1.2.5. Area "Molin Nuovo" .....	67
1.2.6. Area "Marcignana" .....	75
1.2.7. Area "Le Case Nord" .....	82
1.2.8. Area "Le Case Sud" .....	89
1.2.9. Area "Ex Polo Tecnologico" .....	96
1.2.10. Area "Pianezzoli" .....	103
1.2.11. Area "Farfalla" .....	108
1.2.12. Area "Carraia 2" .....	119



## 1. Dettaglio delle azioni di variante

La variante prevede:

1. azioni sugli ambiti consolidati già previsti nella strumentazione urbanistica comunale vigente;
2. l'istituzione di nuove aree per insediamenti produttivi in aggiunta o in ampliamento di quelli esistenti;
3. la ri-destinazione di insediamenti produttivi esistenti posti in ambiti non coerenti con i limiti del territorio urbanizzato

Considerato che tali azioni rappresentano le principali generatrici di possibili impatti rilevanti, si procede con una verifica di dettaglio in base ai più probabili scenari che potrebbero configurarsi.

Resta salvo che l'ambito normativo della variante provvederà a definire, per ciascuna di essa, le regole per la loro attuazione e le prescrizioni conseguenti alle criticità rilevate.

### 1.1. Gli ambiti consolidati - premessa

Per quanto possibile la riqualificazione di queste aree potrà essere sostenuta dall'integrazione delle diverse funzioni introdotte privilegiando la città compatta e multifunzionale individuando un *mix* funzionale compatibile che consenta di mantenere, nel tempo, il più possibile costante la presenza attiva della popolazione e con un'offerta diffusa ed integrata.

Essendo ambiti consolidati, eredità di precedenti pianificazioni, i margini di azione sono inevitabilmente ristretti.

Per tutti gli ambiti consolidati e saturi le criticità più evidenti sono rappresentate dall'accessibilità e dalla mobilità legate alla localizzazione dei sistemi della produzione e del commercio.

Altro tema è quello della qualità insediativa caratterizzata da un elevato grado di saturazione dell'edificato e delle superfici impermeabilizzate e dove gli spazi liberi da costruzioni sono spesso utilizzati come depositi a cielo libero di merci.

La variante introduce nuove opportunità per estendere l'offerta funzionale affinché gli ambiti produttivi ospitino anche funzioni e attrezzature complementari per migliorare le condizioni di vita offerte e al fine di caratterizzare un utilizzo continuo delle dotazioni di servizi nei diversi giorni e nelle diverse ore del giorno.

La sostanziale modifica dell'apparato normativo delle zone produttive si fonda sull'introduzione di un Piano delle funzioni che abbandona il principio di un'edificabilità basata solo sul rapporto di copertura fondiario che non garantisce un adeguato dimensionamento delle funzioni e delle relative dotazioni (standards).

La superficie coperta infatti non permette di quantificare e qualificare la dimensione delle funzioni che vi si svolgono data la sua natura prettamente "bidimensionale".

Per ciascuna zona urbanistica viene pertanto introdotto il parametro della Superficie utile lorda (SUL) massima della relativa funzione insediabile, modulato attraverso l'indice di utilizzazione fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, oltre ad essere irrinunciabile per la corretta gestione di un piano urbanistico, garantisce che i cambi di destinazione funzionale siano sempre verificabili in termini di dimensionamento e di sostenibilità.

Il piano delle funzioni per le zone produttive consente di gestire i cambi di destinazione funzionali, senza sconvolgere sostanzialmente l'attuale assetto delle destinazioni urbanistiche (zone e sottozone) del vigente Regolamento urbanistico.

Per ciascuna destinazione urbanistica sono state definite le funzioni compatibili sia internamente alla zona urbanistica di appartenenza, che verso l'esterno (il contorno) in modo da consentire l'insediamento delle varie attività controllando, preventivamente, i loro effetti.

Per ogni zona urbanistica del Regolamento urbanistico sono state rimodulate le funzioni insediabili introducendo, per ciascuna di essa, i relativi parametri urbanistici ed edilizi di densità.

Le categorie funzionali insediabili sono descritte in modo da facilitare la loro individuazione e compatibilità per le diverse zone urbanistiche generando un'indubbia semplificazione sia per gli operatori che per gli uffici comunali in merito ai procedimenti autorizzativi.

Il Piano consentirà di ottenere uno sviluppo più equilibrato e sostenibile di quello attuale, eliminando le criticità tra attività conflittuali sotto il profilo ambientale e sulla salute.

Il Piano limita l'insediamento di alcune funzioni a seconda che la zona urbanistica di appartenenza ricada o meno in contesti in cui sono presenti delle criticità.

Il Piano delle funzioni disincentiva la monofunzionalità con un risparmio di nuovo consumo di suolo (densificazione), senza per questo consentire l'insediamento di attività incompatibili nello stesso fabbricato.

La variante contiene e fa proprie le azioni già intraprese dall'amministrazione comunale finalizzate a disincentivare l'uso dell'auto per l'accessibilità alle aree produttive a favore di quella ciclabile e attraverso il trasporto pubblico.

La variante consolida la localizzazione degli insediamenti produttivi in aree ad alta accessibilità dalla rete viaria principale con spostamenti inferiori al km.

L'individuazione degli assi strategici permette di individuare quegli assi stradali più consoni per il percorso delle merci (di vitale importanza per la logistica urbana).

Per quanto attiene al tema della sosta sono state condotte, su ciascuna ambito (Carraia, Pontorme e Terrafino) analisi strategiche (allegati A, B e C) finalizzate a:

- a) stimare le quantità "di legge" di dotazioni di parcheggio per lo standard pubblico e per quello di pertinenza (stanziale e/o di relazione) per ciascuna funzione insediabile e prevista dalla variante urbanistica;
- b) stimare la domanda e l'offerta di sosta nella attuale situazione attraverso un rilievo mirato;
- c) stimare le quantità relative all'effettiva domanda di sosta futura per tutte le funzioni insediabili relazionata alla struttura della domanda di mobilità, dotazione di trasporto pubblico, incidenza della mobilità ciclo-pedonale, ecc).

Per ogni scenario sono state intraprese azioni mirate alla verifica della sosta e del livello di servizio offerto in base alla localizzazione, stabilendo contestualmente criteri di qualità e di compatibilità.

In particolare sono stati rilevati:

- fenomeni di sottoutilizzazione delle aree di sosta esistenti legata al periodo giornaliero di attività di una determinata funzione insediata. La dispersione e sottoutilizzo delle dotazioni "pubbliche" determina maggiori costi per l'ente e quindi per la collettività (costi di gestione e manutenzione).
- fenomeni di sosta irregolare derivante più da un comportamento non corretto che dalla necessità di sopperire ad una reale mancanza di sosta offerta.

La variante ha pertanto intrapreso azioni volte a:

- d) equilibrare l'offerta di sosta sul territorio al fine di migliorare la circolazione e l'accesso ai parcheggi riducendo i tempi per la loro ricerca da parte dell'utenza;
- e) verificare il corretto fabbisogno di parcheggio delle diverse funzioni in relazione all'effettiva domanda di sosta considerando anche i periodi di utilizzazione sia durante il giorno sia nei momenti di probabile picco;
- f) verificare la possibilità e/o l'opportunità di utilizzare i parcheggi specifici di alcune funzioni durante i periodi di inattività anche per la necessità di sosta di altre funzioni.

Obiettivo fondamentale delle analisi condotte è quello di prevedere aree di sosta utilizzabili per più funzioni tra loro integrate.

Le aree di sosta devono garantire, prioritariamente al loro interno, la sicurezza pedonale e pertanto ne discende la necessità di reperire nuove aree ed eliminare quanto possibile la sosta in carreggiata stradale.

Nell'intervento edilizio sarà sempre da privilegiare la realizzazione di parcheggi interrati per poter utilizzare il livello del suolo per funzioni di tipo collettivo o con coperture verdi.

Per quanto attiene alle dotazioni di verde e comunque delle aree inedificabili o permeabili la variante tenta di superare l'ormai obsoleto concetto meramente quantitativo (standards) che porta ad una frammentazione delle risorse.

Per ciascun ambito si è proceduto alla ricognizione delle attuali dotazioni valutandone i relativi requisiti funzionali, di accessibilità e fruibilità (quindi non solo bilanci quantitativi ma anche qualitativi), allargandosi poi alla scala urbana e territoriale dell'Utoe.

Il sistema del verde all'interno degli ambiti consolidati o strettamente collegato ad essi, è stato indagato attraverso un'analisi locale qualitativa/quantitativa, in ragione delle diverse funzioni che può svolgere (ambientale, ecologico, sociale, di promozione della attività fisica, ecc.).

La variante consente di intraprendere una riflessione sulle funzioni che le dotazioni di verde (pubblico e privato) possono svolgere negli strumenti di programmazione e pianificazione comunale per il miglioramento del benessere della popolazione interessata.

La variante ha valutato pertanto non solo l'adeguatezza dimensionale della risorsa verde (insieme di verde pubblico, privato e agricolo periurbano) rispetto all'area di intervento, ma anche nel loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa.

Il sistema del verde diventa pertanto uno standard di qualità ecologica ambientale misurabile per il proprio grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Queste dotazioni concorrono, tutte, alla costituzione di un insieme di spazi e opere finalizzate a migliorare la qualità dell'ambiente naturale e antropico/urbano e a mitigare impatti negativi delle azioni del campo proprio della pianificazione.

Per le specifiche azioni contenute nella variante, sono ritenute necessarie le seguenti funzioni:

- ambientale (mitigazione, salvaguardia di specifici ambiti, microclima, permeabilità dei suoli, rumore),
- sociale (fruibilità, aggregazione);
- di promozione dell'attività fisica ed utilizzare le aree verdi come collegamenti alternativi per raggiungere i centri di interesse a piedi o in bicicletta

La presenza del verde urbano può contribuire a mitigare l'effetto serra; i parchi e i giardini cittadini fungendo da accumulatori di CO<sub>2</sub>, forniscono un contributo fondamentale nel combattere i livelli crescenti di anidride carbonica atmosferica.

Il verde e le superfici permeabili concorrono a contrastare l'effetto "isola di calore" negli spazi urbani migliorano il microclima ed il comfort e possono contribuire ad abbattere i consumi energetici.

Il verde urbano produce benefici di indubbio ritorno per qualità della vita, la protezione della salute umana, e la vivibilità complessiva della città.

Gli spazi verdi urbani assolvono inoltre a migliorare l'equilibrio del ciclo dell'acqua, della vita della fauna ed il suo sostentamento.

L'elevata densità di insediamenti nelle aree produttive, dove gli spazi disponibili sono limitati, impone un'operatività finalizzata al recupero di aree in abbandono, marginali o "trascurate" che possano ospitare nuova vegetazione.

La rimozione di inquinanti atmosferici risulta fortemente legata allo sviluppo della superficie fogliare: risulta quindi importante che ad un elevato numero di individui corrisponda un'equilibrata espansione della ramificazione e degli apparati fogliari.

Pur nella consapevolezza dei limiti strategici della variante, l'analisi condotta nei diversi ambiti produttivi esistenti e di nuova istituzione/riqualificazione, ha permesso di individuare le seguenti linee di intervento:

- conservazione del sistema agricolo periurbano a margine del territorio urbanizzato quale presidio ambientale;
- la conformazione delle aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- l'istituzione di aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- il potenziamento delle aree verdi in frangia ai corsi d'acqua.

Alcuni di questi interventi, unitamente alla conservazione del sistema di parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, sono espressi attraverso la riscrittura dell'articolato normativo relativo all' Art. 108 - Aree a verde privato del vigente Regolamento urbanistico.

Altri interventi sono stati operati nei singoli ambiti oggetto di variante.

Il principio informatore è stato quello di far concorrere anche il privato nella tutela e salvaguardia del patrimonio verde urbano. Ciò, oltre a portare ad una migliore gestione della componente del verde pubblico (sia economica che qualitativa) permette di realizzare una rete del verde nelle sue varie articolazioni (giardini pubblici e privati, in funzione di parametri come l'ossigenazione dell'aria, l'assorbimento dell'inquinamento, la ricarica delle falde acquifere e il benessere psico-fisico delle persone.

Non di meno è il ruolo della risorsa "verde" per l'abbattimento dell'inquinamento specie nelle zone più critiche sono dove maggiore è la densità delle attività umane o dove più frequenti sono le condizioni meteorologiche sfavorevoli alla diluizione e dispersione di inquinanti.

Negli ambiti urbanizzati infatti ad un'elevata densità di abitazioni, attività industriali e trasporti veicolari sono associate frequenti condizioni di stabilità dell'aria che provocano il ristagno degli inquinanti negli strati bassi dell'atmosfera..

### 1.1.1. Ambito consolidato di Carraia

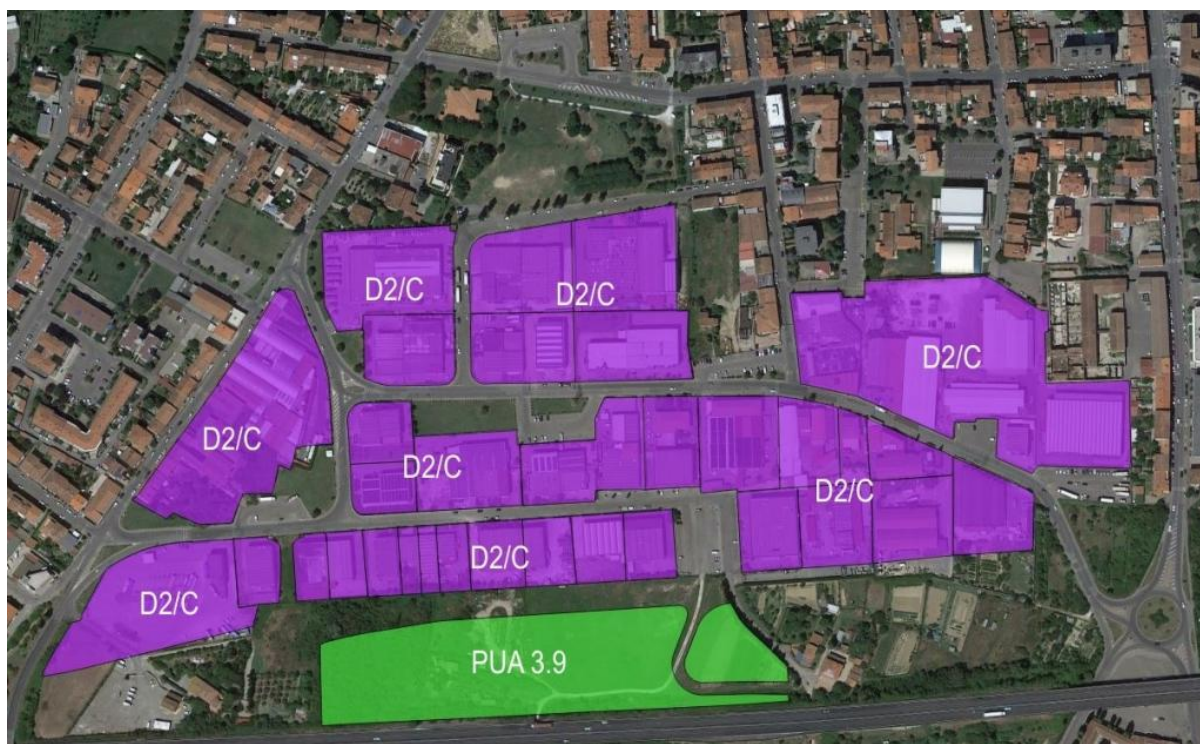
L'area urbana di Carraia è caratterizzata dalla presenza di attività produttive associate ad alcune funzioni tipicamente di servizio a carattere sia pubblico (scuola, palestra, sede Ausl), sia privato (esercizi commerciali, attività di ristorazione, scuole professionali e attività per il tempo libero).

Se da una parte la multifunzionalità garantisce, in termini di dotazioni, una caratteristica positiva di tipo policentrico dall'altra alcune attività di servizio si configurano come attrattori di traffico.

La delimitazione dell'area di analisi è stata desunta direttamente dal Regolamento urbanistico, inglobando le aree urbanisticamente definite aventi una destinazione produttiva.

Al fine di definire l'esatta consistenza dell'ambito produttivo rispetto a quello di altre funzioni (residenziale e attrezzature generali) è stato corretto l'isolato delimitato da via di Carraia, Via L. Pirandello e dove sono presenti sia insediamenti industriali, artigianali e residenziali.

In fregio a Via di Carraia sono stati pertanto esclusi le aree corrispondenti ad insediamenti residenziali esistenti.





Ambito della produzione della strumentazione urbanistica



Ambito della produzione rilevato

Nell'ambito sono presenti un Piano urbanistico attuativo previsto dal Regolamento urbanistico vigente che non viene considerato in questo studio in quanto, la relativa Scheda norma, prevede per esso una progettazione di dettaglio con le relative dotazioni pubbliche, da dimensionarsi in fase progettuale attuativa.

Per l'ambito produttivo di Carraia è stata condotta un'analisi della sosta (Allegato A) dalla quale è risultato che:

- la domanda di sosta è connotata da esigenze differenti che vengono espresse dalle diverse tipologie di utenza: residenti, addetti del reparto produttivo e fruitori delle funzioni/attività presenti;
- sono presenti attività di appartenenti a varie categorie funzionali che vanno dall'artigianale al direzionale;
- l'offerta di sosta ad oggi presente è rappresentata da diverse tipologie che vanno dalla sosta in apposite aree a quella in carreggiata tutta comunque libera salvo pochi stalli riferibili ad autorizzazioni rilasciate ai residenti per la sosta speciale;
- sussiste una diffusa modalità di sosta in sede stradale non regolamentata.

Sono stati inoltre considerati due attrattori specifici della sosta (scuola e Palestra comunale) che essendo situati al margine della zona produttiva possono avere diretta influenza sulla domanda complessiva della sosta.

L'analisi condotta ha permesso di valutare le dinamiche della sosta pertinenziale e pubblica in funzione delle diverse variabili che caratterizzano l'attuale situazione che quella di scenario attuabile con la variante urbanistica.

La variante al Regolamento urbanistico propone di conservare l'attuale azzonamento (D2/C – Ambiti della produzione promiscua) nel quale è già ammesso il potenziale insediamento di:

- medie strutture di vendita;
- industriale artigianale
- terziario e servizi

ma assoggettandolo alla rimodulazione funzionale del nuovo ambito normativo (categorie funzionali e parametri).

La stima fabbisogno reale rappresenta una domanda di sosta che si attesta su valori ridotti per le destinazioni industriali ed artigianali e che deriva dalla dimensione degli insediamenti presenti (piccole e medie imprese).

Per quanto concerne alla sosta pertinenziale si evidenzia come per il terziario e altre funzioni di produzione beni e servizi, il dato del fabbisogno reale si attesti su quello richiesto dalla normativa. Per le funzioni commerciali e industriale/artigianale lo scostamento tra il valore normativo e di reale fabbisogno appare sensibile.

La richiesta normativa di sosta pubblica risulta sproporzionata con le reali necessità di sosta per le funzioni industriale/artigianale e terziarie, mentre per quelle commerciali (salvo le dotazioni aggiuntive) il valore del fabbisogno risulta essere pressoché identico nei giorni feriali e maggiore il sabato e festivi.

Lo scarto tra la consistente dotazione richiesta di sosta pubblica per le funzioni terziarie ed in parte per quelle industriali/artigianali, può rappresentare una componente di parcheggio utilizzabile per la sosta pubblica delle funzioni che hanno una durata di occupazione più prolungata.

Se nell'ambito si insediassero poi anche funzioni che prolungano la loro attività anche in ore tardo serali si otterrebbe una complementarietà riguardo al profilo di occupazione.

La dimensione della sosta pubblica determinata dai parametri richiesti da normativa, portano ad una sovrastima della capacità complessiva di parcheggio, se confrontati con il reale fabbisogno di sosta espresso dalle diverse funzioni insediate ed insediabili.

Un'offerta sovradimensionata di sosta, come dimostrato non necessaria, ha come effetto diretto quello di favorire l'uso del mezzo privato con ovvie conseguenze in termini di effetti negativi sulla qualità urbana e sulla salute.

Una dotazione di parcheggio sovradimensionata rispetto a quella determinata dal fabbisogno reale delle funzioni diverse dal commerciale, potrebbe inoltre determinare un aumento del traffico veicolare indotto da un comportamento negativo da parte dell'utente (soprattutto addetti) a sfavore di altri mezzi di trasporto con conseguente aumento della percentuale di utilizzo dell'auto e del coefficiente occupazione auto.

**Parcheggi Pubblici: confronto dotazione richiesta (Normativa), la domanda di sosta (Fabbisogno) e quella offerta dal Vigente RUC**

Normativo (mq)	FABBISOGNO GMF		FABBISOGNO SABATO	
	Fabbisogno (mq)	Offerta	Fabbisogno (mq)	Offerta
<b>28.749,86</b>	<b>13.207,87</b>	<b>15.536,00</b>	<b>15.266,64</b>	<b>15.536,00</b>

Domanda sosta Pubblica GMF (mq)	13.207,87
Domanda sosta di Pertinenza GMF (mq)	29.623,11
<b>Totale domanda di sosta GMF (mq)</b>	<b>42.830,98</b>

Domanda sosta Pubblica Sabato (mq)	15.266,64
Domanda sosta di Pertinenza Sabato (mq)	14.480,74
<b>Totale domanda di sosta Sabato (mq)</b>	<b>29.747,38</b>

Analizzando la giornata di massimo carico, notiamo che lo stesso non si registra il sabato (come ci si potrebbe aspettare in considerazione delle funzioni commerciali) ma nel giorno medio feriale.

Ciò a causa dei carichi indotti dalla presenza delle attività artigianali che delineano una modalità di sosta prolungata e costante.

Dato che le dotazioni aggiuntive per le medie strutture di vendita non sono derogabili, se la quantità richiesta stimata (28.380,38 mq) fosse messa a disposizione per uso pubblico riuscirebbe a coprire, assieme alle dotazioni pubbliche esistenti e di previsione dell'attuale Regolamento urbanistico (15.536,00 mq), il fabbisogno complessivo nel giorno più critico (42.830,98 mq) senza necessità di conteggiare la sosta pertinenziale propria dell'edificato

Offerta Sosta Pubblica totale di previsione	15.536,00
Offerta Sosta aggiuntiva (Commercio)	28.380,38
<b>Totale offerta di sosta (mq)</b>	<b>50.779,73</b>

L'attuale offerta di sosta pubblica (realizzata e in previsione) con quella aggiuntiva delle funzioni commerciali riesce a coprire l'intero fabbisogno nel giorno più critico.

È comunque consigliabile integrare l'attuale offerta di sosta pubblica (specie in coincidenza di poli attrattori noti) mediante il reperimento di altre aree a parcheggio reperibili attraverso la trasformazione di parte del verde pubblico presente.

La prima azione deve avere come obiettivo un più efficace utilizzo della disponibilità di sosta presente possibile anche attraverso il miglioramento dell'informazione e dell'indirizzamento dell'utenza verso le aree di parcheggio.

L'individuazione di nuove aree di sosta porta alla riduzione del traffico, generato alle auto alla ricerca di un posto libero con conseguente abbattimento dell'inquinamento.

Durante il rilievo della sosta è emerso un significativo uso della sosta irregolare con conseguente occupazione disordinata ed incontrollata delle sedi viarie e del suolo pubblico da parte dei veicoli. Di conseguenza l'altro intervento necessario è quello di delimitare e regolamentare tutti gli spazi di sosta, anche mediante la riorganizzazione delle sedi stradali ed imporre il divieto di sosta nelle vie dove gli spazi non la consentono per la sicurezza della circolazione.

Fondamentale sarà inoltre la verifica della disposizione di parcheggi esistenti ed eventualmente il loro ridisegno, volto alla razionalizzazione degli spazi ed al loro miglior utilizzo.

La variante propone la realizzazione delle seguenti nuove dotazioni di sosta.



Proposta nuovo parcheggio tra Via Pacinotti-Via Meucci



Proposta ampliamento parcheggio "Solgomma"



Proposta nuovo parcheggio Via Vico

Le nuove dotazioni vengono recuperate su aree attualmente destinate a verde pubblico, ma, come si vedrà in seguito non compromettono qualitativamente la risorsa verde.

Dal rilievo delle sezioni attuali della viabilità presente è possibile reperire spazi regolarizzati anche da una nuova organizzazione della sede stradale.

Per quanto attiene alla ri-funzionizzazione delle attività l'ambito normativo della zona urbanistica D2/C è stato completamente riscritto sui presupposti descritti in premessa al presente paragrafo,

Conseguentemente alla realizzazione dei nuovi spazi per la sosta pubblica si otterrebbe la situazione configurata nella seguente tabella

<b>Parcheggi Pubblici: confronto dotazione richiesta (Normativa), la domanda di sosta (Fabbisogno) e quella offerta dal Vigente RUC</b>				
<b>Normativo (mq)</b>	<b>FABBISOGNO GMF</b>		<b>FABBISOGNO SABATO</b>	
	<b>Fabbisogno (mq)</b>	<b>Offerta</b>	<b>Fabbisogno (mq)</b>	<b>Offerta</b>
29.316,53	13.471,14	17.784,00	15.573,15	17.784,00

Ovviamente lo scenario ipotizzato è quello più critico atteso dove cioè gran parte degli edifici esistenti vengano trasformati per l'insediamento di attività terziarie e commerciali.

Il quadro della sosta attesa è direttamente declinabile in quello della mobilità attesa entro le quali risulta fondamentale la gestione e riduzione del traffico generato.

La vocazione propria di un contesto già definito e realizzato non consente di analizzare l'apporto di una accessibilità e mobilità caratterizzabile da permeabilità e connettività pedonale, mentre è auspicabile la realizzazione del percorso ciclabile, direttamente connesso con la stazione ferroviaria, già previsto nel Piano della Mobilità Ciclabile (Biciplan).

La possibilità di utilizzare mezzi di trasporto, alternativi a quello veicolare privato, deve trovare una reale offerta rispetto alla domanda.

Sul piano della così detta mobilità dolce di carattere ciclopedonale si sottolinea che il Comune di Empoli ha redatto un Piano della Mobilità Ciclabile (BICI PLAN) nel quale è previsto lo sviluppo di una rete di percorsi ciclabili interconnessi.

L'attuazione della ciclovia O Anello consentirà di mettere in comunicazione diversi poli importanti tra i quali, in riferimento all'ambito di studio, risultano fondamentali quelli della direttrice centro-stazione ferroviaria-zona industriale di Carraia.

In particolare la pista passante da Via Meucci potrà alleggerire la domanda di sosta per gli utenti che utilizzano il treno o quelli residenti nel centro cittadino.

Per quanto attiene al trasporto pubblico nell'ambito è presente una sola fermata del bus della linea PIÙBUS scarl che effettua il servizio di trasporto pubblico urbano all'interno del Comune di Empoli ed un servizio interurbano che serve l'interno territorio del Circondario Empolese Valdelsa.

La fermata è localizzata in Via dei Cappuccini all'altezza della sede Ausl sulla direttrice di linea Stazione ferroviaria-verso Corniola-Pozzale-Ponzano e viceversa.

Non esistono itinerari del trasporto pubblico locale che percorrano, in senso trasversale l'ambito di studio, e pertanto l'attuale dotazione risulta irrilevante all'abbattimento alla domanda di sosta.

Per l'ambito è stata rilevata una densità del verde urbano non omogenea caratterizzata da:

- un parco urbano localizzato a Nord dell'edificato produttivo tra Via Meucci e Via Pacinotti di circa 13.000 mq, strutturato ed attrezzato dove però la densità arborea è piuttosto scarsa;
- poche alberature stradali;
- aree di verde pubblico di piccole dimensioni scarsamente alberate;
- verde privato scarso ma dotato di alberature significative che supplisce in molte occasioni alla impossibilità di realizzare alberature in strade non sufficientemente ampie.
- aziende che dispongono di superfici libere utilizzate a giardini, aiuole, ecc. o alberature di distacco rispetto ad attività vicine o alle vie più prossime;

- ampie zone di verde agricolo a Sud dell'ambito in fregio alla S.G.C Firenze-Pisa-Livorno.



Complessivamente rispetto allo scenario delineato dalla variante (dimensionamento massimo con mix funzionale) la dotazione quantitativa di verde pubblico è di circa 22.200 mq contro una dotazione normativa di standard pari a 29.316,54 mq (dimensionamento massimo per ambiti da pianificare).

Considerato che l'ambito produttivo di Carraia è consolidato e saturo, non si ritiene necessario incrementare lo standard esistente in termini areali.

Sarà invece necessario:

- incrementare il numero alberi e arbusti specie lungo la viabilità e nelle aree verdi utilizzando specie con elevata superficie fogliare, di ridotta idroesigenza e con basse emissioni di composti organici volatili (COV);
- la formazione di aree verdi con funzione di raffrescamento;
- realizzare le nuove superfici a parcheggio con pavimentazioni drenanti o parzialmente inerbate;
- promuovere tutti gli interventi che incrementino la superficie fogliare esposta all'aria, le pareti verdi, tetti verdi, giardini privati, rampicanti su spalliere, pergolati, altre coperture verdi

A sud dell'ambito produttivo è possibile realizzare (data la continuità del verde pubblico e del verde agricolo) un percorso verde in fregio alla nuova viabilità parallela alla S.G.C FI-PI-LI.

Nell'area sono presenti due linee aeree ad alta tensione (132 kV), per la distribuzione dell'energia elettrica. Essendo un ambito già costruito non risulta possibile evitare totalmente il rischio di esposizione ipotizzando uno spostamento degli edifici.

Fermo restando gli interventi attuabili direttamente dal gestore sulle caratteristiche della linea è possibile minimizzazione dell'esposizione mediante una distribuzione interna dei vani, con allontanamento dei locali dove si prevede una maggiore permanenza di persone.

Queste soluzioni però non attengono al margine di operatività della variante urbanistica.

La possibilità di insediare categorie funzionali offerta dalla variante offre, indirettamente, la riduzione dei tempi di permanenza delle persone all'esposizione da campi elettromagnetici. Per esempio negli edifici commerciali, in condizioni di esercizio a regime, il tempo medio di permanenza dell'utenza varia mediamente da 1 ora e 15' a 45' in base alle dimensioni dell'attività commerciale e dalla varietà dell'offerta.

All'interno dell'area produttiva non sono presenti sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza (CEM-RF) generati da sorgenti quali stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV.

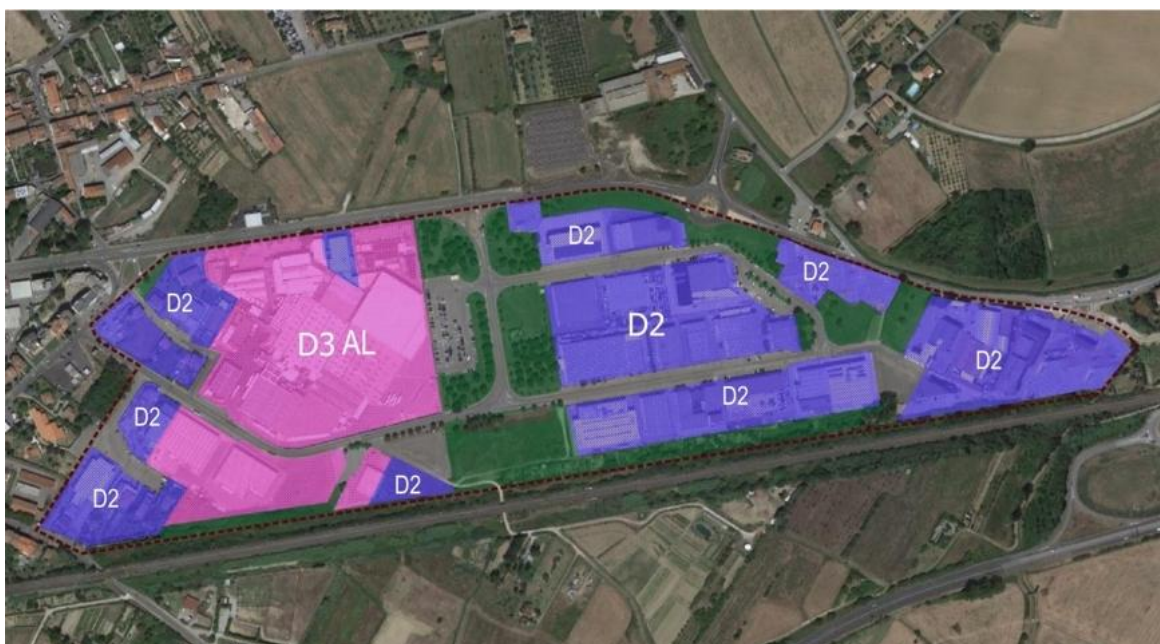
### 1.1.2. Ambito consolidato di Pontorme

L'area di Pontorme è caratterizzata dalla contemporanea presenza di attività produttive di tipo commerciale (concessionarie d'auto e medie strutture di vendita) attività di ristorazione e un'industria alimentare di grandi dimensioni, che si configurano come attrattori di traffico.

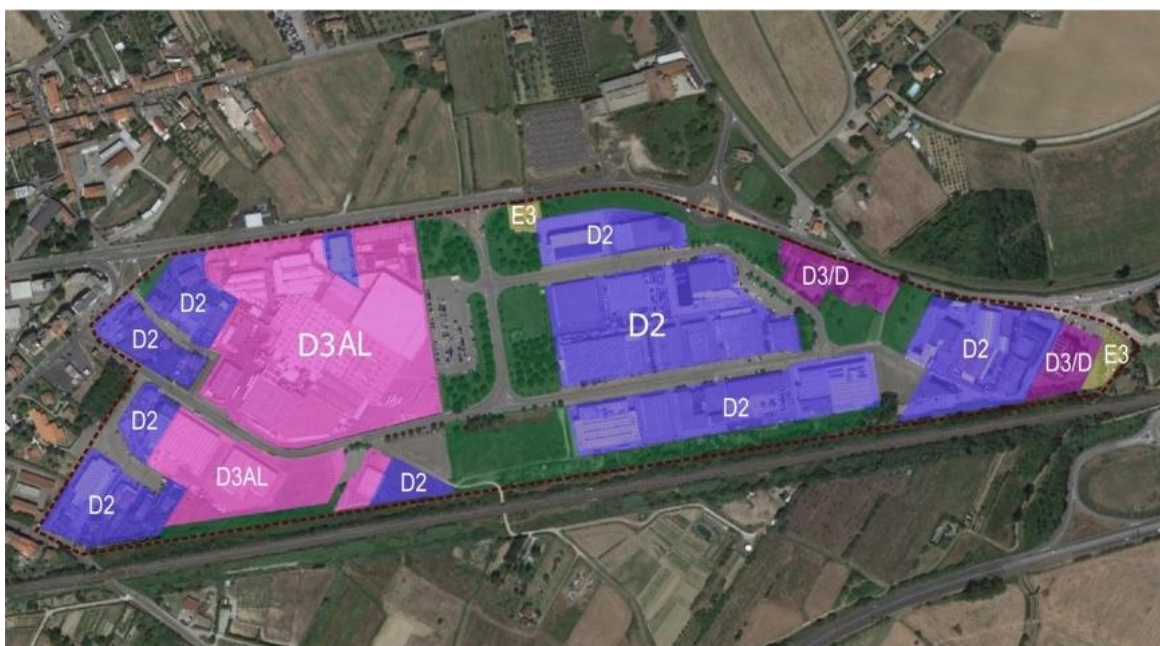
La delimitazione dell'area di analisi è stata desunta direttamente dal Regolamento urbanistico, inglobando le aree urbanisticamente definite aventi una destinazione produttiva.

Al fine di definire l'esatta consistenza dell'ambito produttivo rispetto a quello di altre funzioni (residenziale) viene corretto:

- l'isolato all'estremo Sud del comparto produttivo, al limite del confine comunale;
- l'isolato su Via Tosco Romagnola nei pressi dell'incrocio con Via della Piccola.



Ambito della produzione della strumentazione urbanistica



Ambito della produzione rilevato

Nell'ambito sono presenti due Piani urbanistici attuativi previsti dal Regolamento urbanistico vigente che non vengono considerati in questo studio in quanto, le relative Schede norma, prevedono per essi dotazioni pubbliche, da dimensionarsi in fase progettuale attuativa.

Nell'area di indagine l'attuale dotazione dell'offerta di sosta è rappresentata da diverse tipologie che vanno dalla sosta in apposite aree a quella in carreggiata tutta comunque libera senza stalli riferibili ad autorizzazioni rilasciate per la sosta speciale.

Per l'ambito produttivo di Pontorme è stata condotta un'analisi della sosta (Allegato B) dalla quale è risultato che:

- la domanda di sosta è connotata da esigenze differenti che vengono espresse dalle diverse tipologie di utenza: addetti del reparto produttivo e fruitori delle funzioni/attività presenti;
- sono presenti attività di appartenenti a varie categorie funzionali che vanno dall'industria al commerciale;
- sussiste una diffusa modalità di sosta in sede stradale non regolamentata.

La variante al Regolamento urbanistico propone di conservare l'attuale azzonamento (D2/C – Ambiti della produzione promiscua) nel quale è già ammesso il potenziale insediamento di:

- medie strutture di vendita;
- industriale artigianale
- terziario e servizi

ma assoggettato alla rimodulazione funzionale del nuovo ambito normativo (categorie funzionali e parametri).

L'analisi condotta ha permesso di valutare le dinamiche della sosta pertinenziale e pubblica in funzione delle diverse variabili che caratterizzano sia l'attuale situazione che quella di scenario attuabile con la variante urbanistica

Nelle stime non si è tenuto conto dei sistemi di trasporto collettivo che attualmente risultano marginali e che dovranno essere potenziati con indubbi benefici soprattutto per la componente di pressione determinata dagli addetti (traffico e sosta abituale).

La stima non ha valutato gli apporti determinabili dalla potenziale sosta di veicoli pesanti in quanto, non sono stati rilevati veicoli di questa tipologia in sosta su aree pubbliche.

Data la presenza di alcune concessionarie d'auto si registrano movimenti di veicoli pesanti (bisarche) che però stazionano su spazi di pertinenza privati.

La contestuale presenza di un grande insediamento industriale alimentare (circa 600 unità lavorative), richiede comunque dotazioni consistenti.

Per quanto concerne alla sosta pertinenziale si nota come per il terziario e altre funzioni di produzione beni e servizi, il dato del fabbisogno reale si attesti su quello richiesto dalla normativa.

Per le funzioni commerciali e industriale/artigianale lo scostamento tra il valore normativo e di reale fabbisogno appare sensibile.

Per quanto concerne la sosta pubblica la richiesta normativa risulta sproporzionata con le reali necessità di sosta per le funzioni industriale/artigianale e terziarie, mentre per quelle commerciali (salvo le dotazioni aggiuntive) il valore del fabbisogno risulta essere pressoché identico nei giorni feriali e maggiore il sabato e festivi.

Lo scarto tra la consistente dotazione richiesta di sosta pubblica per le funzioni terziarie ed in parte per quelle industriali/artigianali, può rappresentare una componente di parcheggio utilizzabile per la sosta pubblica delle funzioni che hanno una durata di occupazione più prolungata.

Se nell'ambito di studio si insediassero poi anche funzioni che prolungano la loro attività anche in ore tardo serali si otterrebbe una complementarietà riguardo al profilo di occupazione.

La dimensione della sosta pubblica determinata dai parametri richiesti da normativa, portano ad una sovrastima della capacità complessiva di parcheggio, se confrontati con il reale fabbisogno di sosta espresso dalle diverse funzioni insediate ed insediabili.

Un'offerta sovradimensionata di sosta, come dimostrato non necessaria, ha come effetto diretto quello di favorire l'uso del mezzo privato con ovvie conseguenze in termini di effetti negativi sulla qualità urbana e sulla salute.

Una dotazione di parcheggio sovradimensionata rispetto a quella determinata dal fabbisogno reale delle funzioni diverse dal commerciale, potrebbe inoltre determinare un aumento del traffico veicolare indotto da un

comportamento negativo da parte dell'utente (soprattutto addetti) a sfavore di altri mezzi di trasporto con conseguente aumento della percentuale di utilizzo dell'auto e del coefficiente occupazione auto.

**Parcheggi Pubblici: confronto dotazione richiesta (Normativa), la domanda di sosta (Fabbisogno) e quella offerta dal Vigente RUC**

Normativo (mq)	FABBISOGNO GMF		FABBISOGNO SABATO	
	Fabbisogno (mq)	Offerta	Fabbisogno (mq)	Offerta
<b>32.692,93</b>	<b>21.464,14</b>	<b>21.576,00</b>	<b>25.937,55</b>	<b>21.576,00</b>

Domanda sosta Pubblica GMF (mq)	32.692,93
Domanda sosta di Pertinenza GMF (mq)	35.398,81
<b>Totale domanda di sosta GMF (mq)</b>	<b>68.091,74</b>

Domanda sosta Pubblica Sabato (mq)	25.937,55
Domanda sosta di Pertinenza Sabato (mq)	21.639,61
<b>Totale domanda di sosta Sabato (mq)</b>	<b>47.577,16</b>

Analizzando la giornata di massimo carico, notiamo che lo stesso non si registra il sabato (come ci si potrebbe aspettare in considerazione delle funzioni commerciali) ma nel giorno medio feriale.

Ciò a causa dei carichi indotti dalla presenza delle attività artigianali che delineano una modalità di sosta prolungata e costante.

Dato che le dotazioni aggiuntive per le medie strutture di vendita non sono derogabili, se la quantità richiesta stimata (48.705,18 mq) fosse messa a disposizione per uso pubblico riuscirebbe a coprire, assieme alle dotazioni pubbliche esistenti e di previsione dell'attuale Regolamento urbanistico (21.576,00 mq), il fabbisogno complessivo nel giorno più critico (68.091,74 mq) senza necessità di conteggiare la sosta pertinenziale propria dell'edificato

Offerta Sosta Pubblica totale di previsione	21.576,00
Offerta Sosta aggiuntiva (Commercio)	48.705,18
<b>Totale offerta di sosta (mq)</b>	<b>79.858,98</b>

L'attuale offerta di sosta pubblica (realizzata e in previsione) con quella aggiuntiva delle funzioni commerciali riesce a coprire l'intero fabbisogno nel giorno più critico.

Ovviamente lo scenario ipotizzato è quello più critico atteso dove cioè gran parte degli edifici esistenti vengano trasformati per l'insediamento di attività terziarie e commerciali.

Al momento non risulta necessario incrementare l'offerta di sosta pubblica, salvo la realizzazione del parcheggio già previsto dal Regolamento urbanistico

In una seconda fase, se necessario potranno essere reperite altre aree a parcheggio attraverso la trasformazione di parte del verde pubblico presente, che risulta abbondantemente dimensionato.

La configurazione e la localizzazione degli spazi di sosta pubblica non richiede interventi di miglioramento dell'informazione e dell'indirizzamento dell'utenza verso le aree di parcheggio.

Durante il rilievo della sosta è emerso un significativo uso della sosta irregolare con conseguente occupazione disordinata ed incontrollata delle sedi viarie e del suolo pubblico da parte dei veicoli, soprattutto a causa della presenza delle autoconcessionarie che utilizzano i posti auto per la sosta dei propri veicoli.

Non risulta necessaria la riorganizzazione delle sedi stradali fermo restando la necessità di imporre il divieto di sosta nelle vie dove gli spazi non la consentono per la sicurezza della circolazione.

Fondamentale sarà inoltre la verifica della disposizione di parcheggi esistenti ed eventualmente il loro ridisegno, volto alla razionalizzazione degli spazi ed al loro miglior utilizzo.

Dal rilievo delle sezioni attuali della viabilità presente (mancanza di marciapiedi a livello) risulta non percorribile il reperimento di nuovi spazi nella sede stradale.

Il quadro della sosta attesa è ovviamente direttamente declinabile in quello della mobilità attesa entro le quali risulta fondamentale la gestione e riduzione del traffico generato.



Anche se nell'ambito è possibile la realizzazione di nuovi spazi per il parcheggio, non si ritiene necessaria, in questa fase, procedere alla loro individuazione per le seguenti motivazioni:

- disincentivare l'uso dell'auto;
- attendere la realizzazione delle strutture commerciali previste in fregio a via Tosco Romagnola che garantiranno nuovi posti auto favorendo atteggiamenti di cross visit derivanti dal rapporto di vicinanza tra le diverse funzioni, in grado di generare spostamenti di carattere pedonale all'interno di una catena degli spostamenti che non si appoggiano sul mezzo privato;
- attendere gli effetti del nuovo ambito normativo per le funzioni insediabili.

La possibilità di utilizzare mezzi di trasporto, alternativi a quello veicolare privato, deve trovare una reale offerta rispetto alla domanda.

La localizzazione dell'ambito (lontana dal centro abitato) non consente di valutare gli effetti derivabili dall'apporto di un'accessibilità e mobilità caratterizzabile da permeabilità e connettività pedonale.

Sono inoltre da valutare la realizzazione di un'accessibilità ciclabile dedicata, attualmente mancante

Sul piano della così detta mobilità dolce di carattere ciclopedonale si sottolinea che il Comune di Empoli ha redatto un Piano della Mobilità Ciclabile (BICI PLAN) nel quale è previsto lo sviluppo di una rete di percorsi ciclabili interconnessi.

L'attuazione della ciclovia 6 consentirà di mettere in comunicazione diversi poli importanti posti nella direttrice tra la zona di studio, Via Cherubini, Villanuova, Polo tecnologico, Piazza Toscanini, Via XI Febbraio, Stazione FS

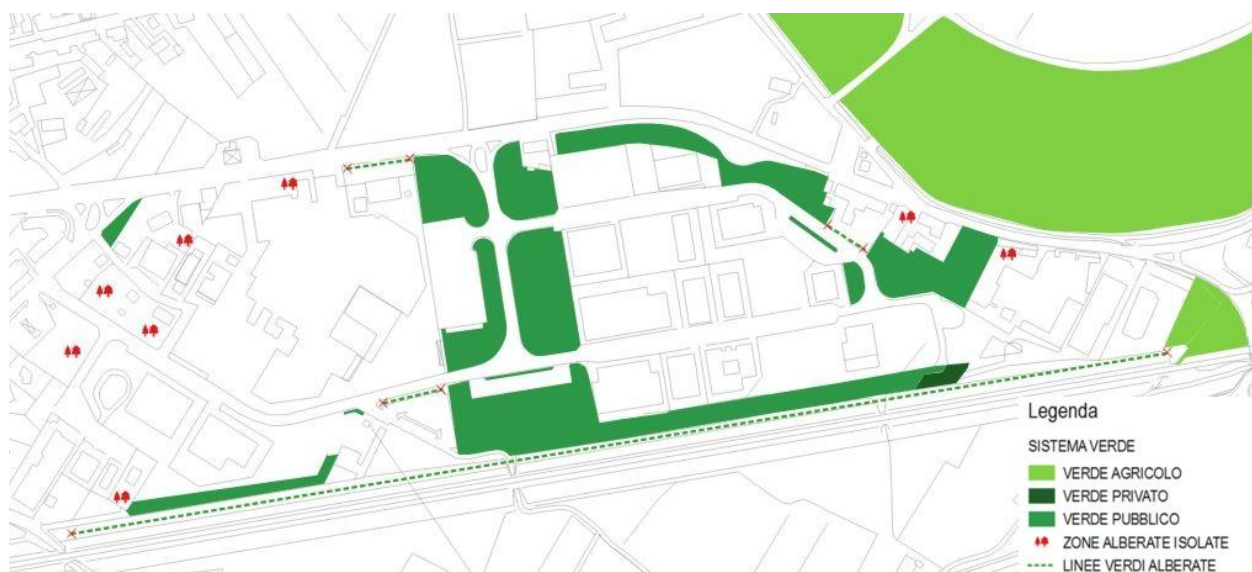
Per quanto attiene al trasporto pubblico nell'ambito è presente una sola fermata del bus della linea PIÙBUS scari che effettua il servizio di trasporto pubblico urbano all'interno del Comune di Empoli ed un servizio interurbano che serve l'interno territorio del Circondario Empolese Valdelsa.

Le fermate attribuibili all'area di studio sono localizzate in Via Tosco Romagnola all'altezza dell'industria alimentare e all'altezza del ristorante "Bianconi" sulla linea Stazione ferroviaria di Empoli-Montelupo e viceversa.

Non esistono itinerari del trasporto pubblico locale che percorrano, in senso trasversale l'ambito di studio, e pertanto l'attuale dotazione risulta irrilevante all'abbattimento alla domanda di sosta.

Per l'ambito è stata rilevata una densità del verde urbano omogenea caratterizzata da:

- varie superfici permeabili a verde superiori a 3.500 mq con buona piantumazione (40%-50%);
- buone ma discontinue alberature stradali;
- verde privato scarso ma dotato di alberature significative;
- nessuna azienda che dispone di superfici libere utilizzate a giardini, aiuole, ecc. o alberature di distacco rispetto ad attività vicine o alle vie più prossime;
- una linea verde arbustiva e alberata a Sud dell'ambito in fregio alla linea ferroviaria Firenze-Pisa.



Complessivamente rispetto allo scenario delineato dalla variante (dimensionamento massimo con mix funzionale) la dotazione quantitativa di verde pubblico è di circa 52.763,00 mq contro una dotazione normativa di standard pari a 32.692,93mq (dimensionamento massimo per ambiti da pianificare).

Considerato che l'ambito produttivo di Pontorme è consolidato e saturo e la quantità di verde pubblico risulta maggiore di quella normativamente richiesta, non si ritiene necessario incrementare lo standard esistente in termini areali.

Sarà invece necessario:

- incrementare il numero alberi e arbusti specie lungo la viabilità e nelle aree verdi utilizzando specie con elevata superficie fogliare, di ridotta idroesigenza e con basse emissioni di composti organici volatili (COV);
- la formazione di aree verdi con funzione di raffrescamento;
- realizzare le nuove superfici a parcheggio con pavimentazioni drenanti o parzialmente inerbate;
- promuovere tutti gli interventi che incrementino la superficie fogliare esposta all'aria, le pareti verdi, tetti verdi, giardini privati, rampicanti su spalliere, pergolati, altre coperture verdi

A Est dell'ambito produttivo sussiste un'ampia zona agricola di pregio.

Nell'area non sono presenti linee aeree ad alta tensione per la distribuzione dell'energia elettrica.

All'interno dell'area produttiva sono presenti sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza (CEM-RF) generati da sorgenti quali stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare ed un ripetitore TLC WIFI.

Questi impianti risultano autorizzati e monitorati.

### 1.1.3. Ambito consolidato del Terrafino

L'area del terrafino si contraddistingue per una forte connotazione monofunzionale industriale artigianale e sostanzialmente, in base al suo sviluppo temporale, possono essere distinti due sotto ambiti:

- quello relativo all'area produttiva saturata agli inizi degli anni '80 ("vecchio Terrafino");
- quello relativo agli ultimi interventi pianificatori degli anni '90 e del primo Regolamento urbanistico ("nuovo Terrafino").



Ambito del Terrafino suddivisione in base all'epoca di realizzazione

I due contesti si differenziano, oltre che per le epoche di realizzazione, per la densificazione del tessuto urbano.

Il “vecchio Terrafino” presenta una forte livello di copertura dei suoli, carenza di sosta regolamentata e di servizi e alcuni settori che necessiterebbero di una generale riqualificazione.

Le dotazioni di verde sono sporadiche anche se sono presenti alberature.

Il “nuovo Terrafino” presenta invece le caratteristiche derivanti da una pianificazione recente, gerarchicamente ordinata anche se con alto di impermeabilizzazione dei suoli.

Gli spazi a verde, seppure in quantità sensibile, sono carenti di alberature.

Questa condizione porta ad avere temperature al suolo maggiori rispetto a quelle del “vecchio Terrafino”

La delimitazione dell’area di analisi è stata desunta direttamente dal Regolamento urbanistico, inglobando le aree urbanisticamente definite aventi una destinazione produttiva.

Attualmente l’area del Terrafino presenta una monofunzionalità industriale ed artigianale con una irrilevante percentuale di servizi alla produzione (zone D3/D).

La dimensione complessiva attuale è stimabile nelle seguenti quantità, tenuto conto che il vigente Regolamento urbanistico assume come parametro di dimensionamento la superficie coperta.

#### “Vecchio” Terrafino

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. Coperta	Sup. utile lorda
D1/C	SUPERFICI COPERTE	473.060,00	0,60	0,90 (1)	283.836,00	425.754,00 (1)
D3/D	SUPERFICI COPERTE	7.135,00	0,60	0,75 (2)	4.281,00	5.351,25 (1)

(1) parametro potenziale (2) parametro ragguardato medio rilevato

#### “Nuovo” Terrafino

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. Coperta	Sup. utile lorda
D1/A	SUPERFICI COPERTE	222.123,00	0,50	0,80 (1)	111.061,50	177.698,40 (1)
D3/D	SUPERFICI COPERTE	6.510,00	0,60	0,75 (2)	3.906,00	4.882,50 (1)

(1) parametro potenziale (2) parametro ragguardato medio rilevato

#### “Nuovo” Terrafino complesso Irplast

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. Coperta	Sup. utile lorda
D1/A	SUPERFICI COPERTE	85.634,00	0,50	0,80 (1)	42.817,00	68.507,20 (1)

(1) parametro potenziale

Da cui è possibile stimare le dotazioni di standards pubblico:

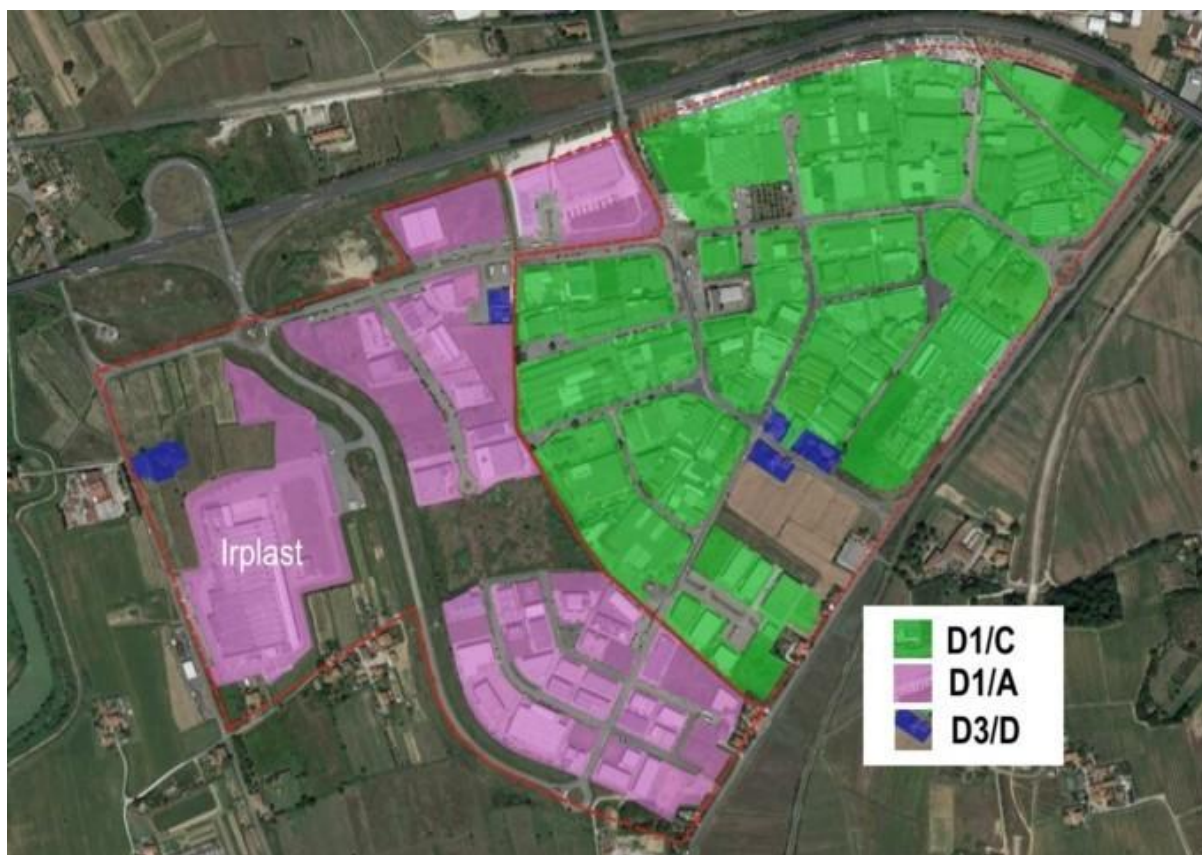
- Parcheggi pubblici per destinazioni industriali ed artigianali 5% Superficie fondiaria (Art. 5 D.M. 1444/68);
- Verde pubblico per destinazioni industriali ed artigianali 5% Superficie fondiaria (Art. 5 D.M. 1444/68);
- Parcheggi pubblici per destinazioni produttiva beni e servizi 40% Superficie lorda di pavimento (Art. 5 D.M. 1444/68);
- Verde pubblico per destinazioni produttiva beni e servizi 40% Superficie lorda di pavimento (Art. 5 D.M. 1444/68);

#### “Vecchio” Terrafino

ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 5% Sf (mq)	Standard PARCAMENTO 5% Sf (mq)
D1/C	Industriale artigianale	23.653,00	23.653,00
ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 40% Slp (mq)	Standard PARCAMENTO 40% Slp (mq)
D3/D	Beni e servizi	1.819,43	1.819,43

“Nuovo” Terrafino

ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 5% Sf (mq)	Standard PARCAMENTO 5% Sf (mq)
D1/A	Industriale artigianale	11.106,15	11.106,15
ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 40% SIp (mq)	Standard PARCAMENTO 40% SIp (mq)
D3/D	Beni e servizi	1.660,05	1.660,05
ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 5% Sf (mq)	Standard PARCAMENTO 5% Sf (mq)
D1/A	Industriale artigianale (Irplast)	4.281,70	4.281,70



Ambito della produzione della strumentazione urbanistica

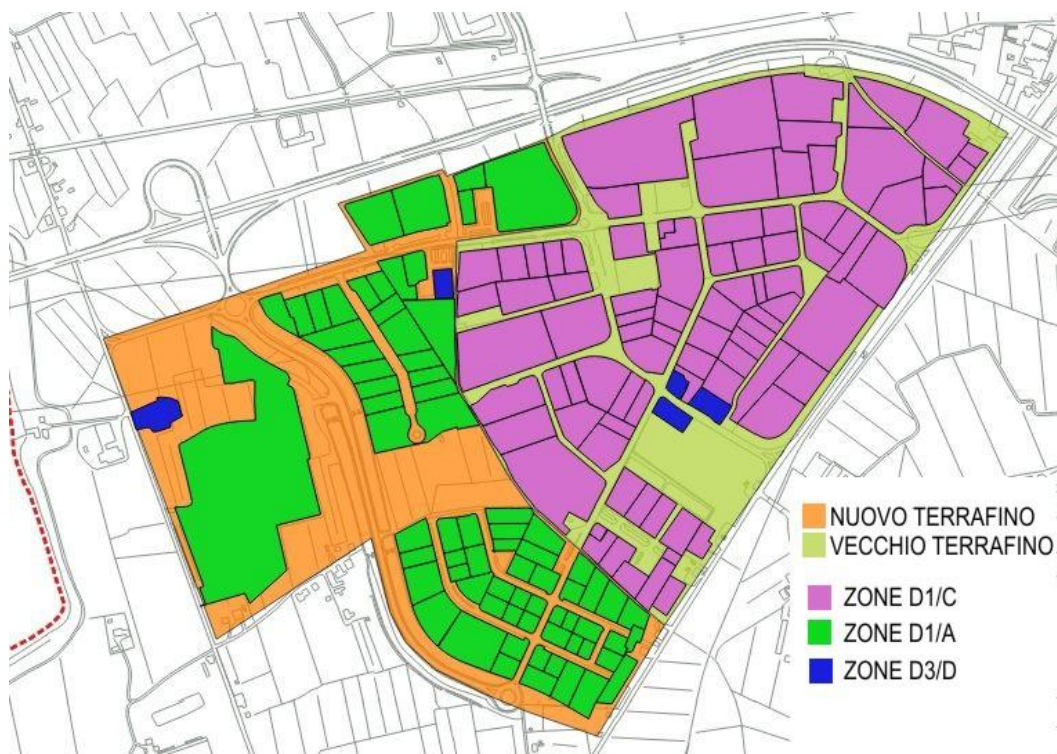
Nel vigente Regolamento urbanistico negli ambiti D1 non è consentito l'insediamento dei strutture per il commercio e direzionali.

Tra le azioni della variante è prevista quella relativa all'introduzione, nell'ambito del Terrafino, di nuove funzioni appartenenti alle categorie funzionali del commercio al dettaglio (limitatamente alle medie strutture di vendita) e al Direzionale.

Sulla base delle richieste pervenute da operatori privati e associazioni di categoria, nonché dalla rilevazione dello stato dei luoghi, sono state selezionate alcune aree adatte all'insediamento di queste funzioni.

La richiesta avanzata dalle associazioni di categoria mirava ad ampliare, mediante una localizzazione indifferenziata in modo estensivo, la possibilità di insediare nuove funzioni.

L'azione della pianificazione ha invece operato una scelta strategica finalizzata comunque al mantenimento, per l'ambito del Terrafino, della funzione prevalente industriale ed artigianale, considerando quella proposta come non sostenibile.

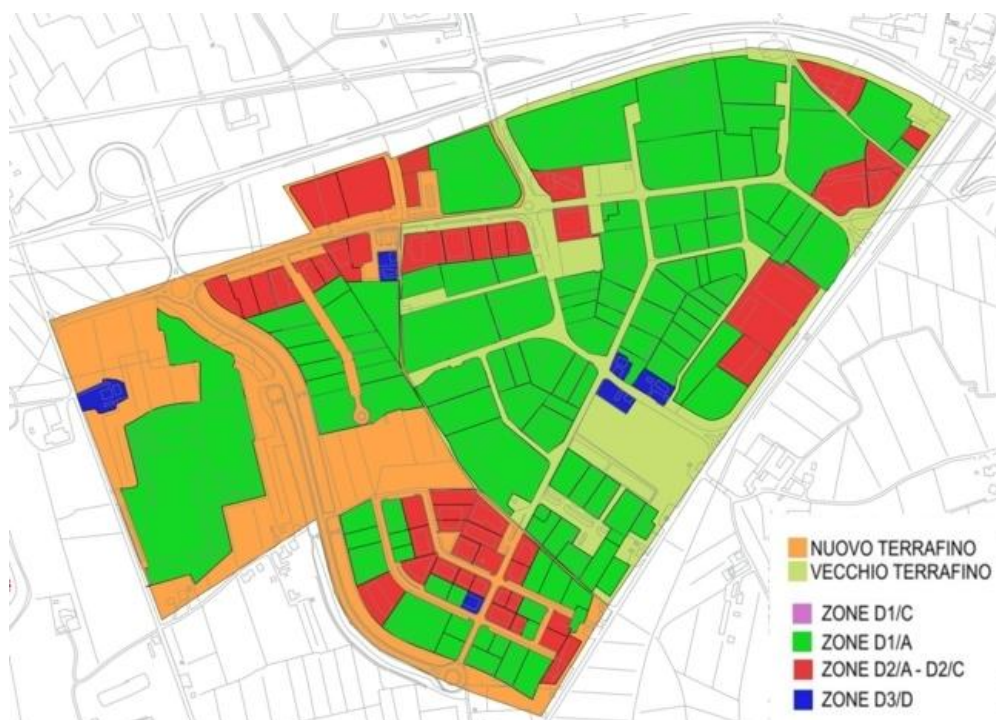


Attuale azzonamento

La variante al Regolamento urbanistico propone la trasformazioni di alcuni ambiti D1/C e D1/A in D2/C e D2/A nelle quali sia ammesso il potenziale insediamento di:

- medie strutture di vendita;
- industriale artigianale di tipo "leggero"
- terziario e servizi

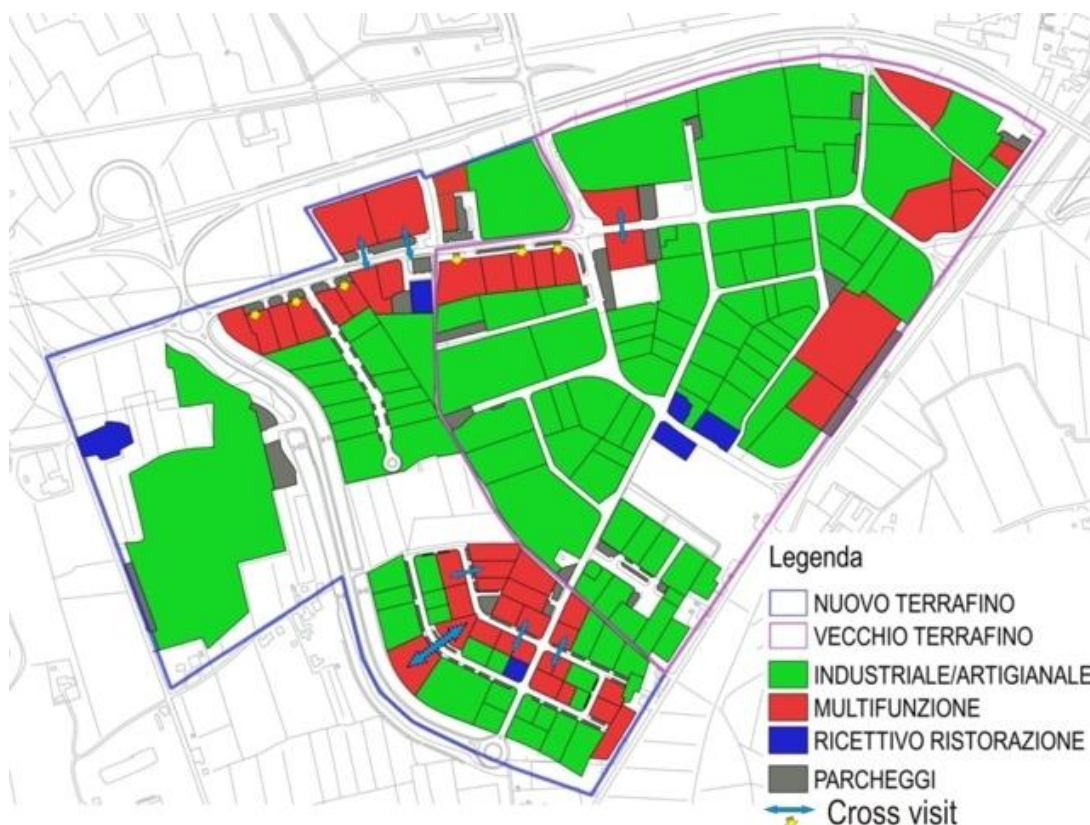
ma assoggettate alla rimodulazione funzionale del nuovo ambito normativo (categorie funzionali e parametri).



Azzonamento proposto dalla variante

La scelta della localizzazioni di sottozone funzionali capaci di accogliere funzioni commerciali, direzionali e di servizio è stata basata valutando le seguenti componenti:

- a) richieste avanzate dagli operatori;
- b) presenza di concessionarie d'auto (di fatto già realtà commerciali);
- c) presenza di lotti liberi o presenza di attività non consolidate;
- d) presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici;
- e) presenza di viabilità con un adeguato livello di servizio;
- f) possibilità di incentivare il *cross visit* integrato senza particolari attraversamenti pedonali pericolosi;
- g) possibilità di incentivare il *cross visit* lineare con *traffic calming*;
- h) ridurre la permanenza per esposizioni *ELF* ma comunque al di fuori della *DPA* di elettrodotti



Dinamiche della distribuzione delle funzioni

La modifica riguarda solo alcune aree D1/C e D1/A che risultano già urbanizzate e lotti edificati dove sono presenti delle concessionarie d'auto per le quali si ritiene più idonea una classificazione di ambiti promiscui (artigianali e commerciali).

In conseguenza alla variazione di azionamento si ottiene la seguente nuova ripartizione dimensionale:

**“Vecchio” Terrafino**

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta
D1/C	SUPERFICI COPERTE	400.277,00	0,60	0,90	360.249,30	240.166,20
D2/C	SUPERFICI COPERTE	72.783,00	0,60	0,75	54.587,25	43.669,80
D3/D	SUPERFICI COPERTE	7.135,00	0,60	0,75	5.351,25	4.281,00

**“Nuovo” Terrafino**

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta
D1/A	SUPERFICI COPERTE	130.408,00	0,50	0,80	104.326,40	65.204,00
D2/A	SUPERFICI COPERTE	90.457,00	0,50	0,75	67.842,75	45.228,50
D3/D	SUPERFICI COPERTE	7.768,00	0,50	0,75	5.826,00	4.660,80

**“Nuovo” Terrafino Irplast**

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta
D1/A	SUPERFICI COPERTE	85.634,00	0,50	0,80	68.507,20	42.817,00

Nelle zone D2 la variante consente, oltre al mantenimento di funzioni artigianali (attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, e attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste), l'insediamento di attività commerciali (medie strutture di vendita) e attività direzionali e di servizio.

Lo scenario più severo ipotizzabile, in termini di carichi indotti, è quello derivante dalla possibilità di avere in tutte le nuove aree D2 l'insediamento di strutture commerciali e direzionali.

Considerando le caratteristiche della zona e l'attuale trend economico, è possibile delineare uno scenario più realistico con il potenziale insediamento di attività direzionali e di servizio in quota parte delle zone D2.

**“Vecchio” Terrafino**

Sf totale D2/C (mq)	72.783,00		
Funzione	% Sf	Superficie fondiaria (mq)	
Medie strutture di vendita	60%	43.669,80	
Attività terziarie	40%	29.113,20	

**“Nuovo” Terrafino**

Sf totale D2/A (mq)	90.457,00		
Funzione	% Sf	Superficie fondiaria (mq)	
Medie strutture di vendita	60%	54.274,20	
Attività terziarie	40%	36.182,80	

Lo scenario viene pertanto definito con i seguenti valori

**“Vecchio” Terrafino**

ZONA	Destinazione	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta	Sup. di pavimento (1)	Sup. VENDITA potenziale (2)
D1/C	Industriale artigianale	400.277,00	0,60	0,90	360.249,30	240.166,20	306.211,91	0,00
D2/C	Medie strutture di vendita	43.669,80	0,60	0,75	32.752,35	26.201,88	27.839,50	18.095,67
D2/C	Attività terziarie	29.113,20	0,60	0,90	26.201,88	17.467,92	22.271,60	0,00
D3/D	Attività produzione di beni e di servizio	7.135,00	0,60	0,75	5.351,25	4.281,00	4.548,56	2.956,57

**“Nuovo” Terrafino**

ZONA	Destinazione	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta	Sup. di pavimento (1)	Sup. VENDITA potenziale (2)
D1/A	Industriale artigianale	130.408,00	0,50	0,80	104.326,40	65.204,00	88.677,44	0,00

ZONA	Destinazione	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta	Sup. di pavimento (1)	Sup. VENDITA potenziale (2)
D2/A	Medie strutture di vendita	54.274,20	0,50	0,75	40.705,65	27.137,10	34.599,80	22.489,87
D2/A	Attività terziarie	36.182,80	0,50	0,90	32.564,52	18.091,40	27.679,84	0,00
D3/D	Attività produzione di beni e di servizio	7.768,00	0,50	0,75	5.826,00	4.660,80	4.952,10	3.218,87

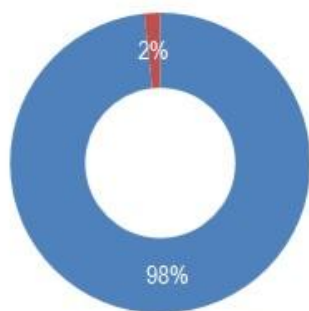
**“Nuovo” Terrafino Irplast**

ZONA	Parametro di riferimento	Superficie fondiaria	RC	UF	Sup. utile lorda	Sup. Coperta	Sup. di pavimento (1)	Sup. VENDITA potenziale (2)
D1/A	Industriale	85.634,00	0,50	0,80	68.507,20	42.817,00	58.231,12	0,00

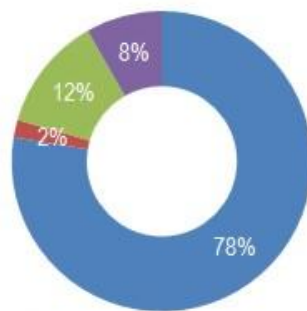
(1) sottratto il 15% dalla Sul totale quale incidenza di murature perimetrali, interne e altre strutture

(2) 65% della superficie di pavimento con l'utilizzo di almeno 2 piani per edifici esistenti

**Terrafino Attuale**  
distribuzione delle funzioni



**Terrafino Variante**  
distribuzione delle funzioni



- Industriale artigianale
- Prod. Beni e servizi (D3/D)
- Medie strutture di vendita

In termini di dotazioni avremo:

**“Vecchio” Terrafino**

ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 5% Sf (mq)	Standard PARCAMENTO 5% Sf (mq)	Dotazioni aggiuntive (mq)
D1/C	Industriale artigianale	20.013,85	20.013,85	0,00
ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 40% Slp (mq)	Standard PARCAMENTO 40% Slp (mq)	Dotazioni aggiuntive (mq)
D2/C	Medie strutture di vendita	11.135,80	11.135,80	27.143,51
D2/C	Attività terziarie	8.908,64	8.908,64	0,00
D3/D	Produzione di beni e di servizio	1.819,43	1.819,43	1.182,63

**“Nuovo” Terrafino**

ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 5% Sf (mq)	Standard PARCAMENTO 5% Sf (mq)	Dotazioni aggiuntive (mq)
D1/A	Industriale artigianale	6.520,40	6.520,40	0,00



ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 40% Slp (mq)	Standard PARCAMENTO 40% Slp (mq)	Dotazioni aggiuntive (mq)
D2/A	Medie strutture di vendita	13.839,92	13.839,92	33.734,81
D2/A	Attività terziarie	11.071,94	11.071,94	0,00
D3/D	Produzione di beni e di servizio	1.980,84	1.980,84	1.287,55
ZONA	Destinazione	Standard VERDE PUBBLICO 5% Sf (mq)	Standard PARCAMENTO 5% Sf (mq)	Dotazioni aggiuntive (mq)
D1/A	Industriale (Irlplast)	4.281,70	4.281,70	0,00

Per un totale di:

- 79.573 mq di dotazioni necessarie di verde pubblico;
- 79.573 mq di dotazioni necessarie di parcheggio pubblico;

Considerate le altre azioni di variante per l'UTOE di riferimento (n. 12), le dotazioni attualmente già realizzate e il Quadro previsionale strategico del Regolamento urbanistico, modificato dalla variante si ottiene:

	SALDO UTOE (al netto di PUA e PUC) VARIANTE	standard per variazione azzonamento DM 1444/68	SALDO 2° RUC-Variante	standards variante reperibili	SALDO (totali - necessari)
Aree a Verde pubblico	+ 134.758	79.573	+ 55.185	0	+ 55.185
Parcheggi pubblici	+ 56.832	79.573	- 22.741	0	- 22.741

Si nota che il valore delle dotazioni di parcheggio pubblico risulta negativo, ciò perché l'introduzione di strutture commerciali per la media distribuzione rappresentano i maggiori potenziali attrattori di traffico e sosta, fermo restando che ogni nuova destinazione commerciale dovrà soddisfare la relativa domanda di sosta private e di relazione.

Per l'ambito produttivo del Terrafino è stata condotta un'analisi della sosta (Allegato C) dalla quale è risultato che:

- la domanda di sosta è connotata da esigenze differenti che vengono espresse dalle diverse tipologie di utenza: addetti del reparto produttivo e fruitori delle funzioni/attività presenti;
- la maggior parte delle attività presenti hanno carattere artigianale (PMI) e risultano presenti attività di appartenenti a varie categorie funzionali del commerciale e dei servizi;
- sussiste una forte modalità di sosta in sede stradale non regolamentata.

L'analisi condotta ha permesso di valutare le dinamiche della sosta pertinenziale e pubblica in funzione delle diverse variabili che caratterizzano l'attuale situazione che quella di scenario attuabile con la variante urbanistica

Nelle stime non si è tenuto conto dei sistemi di trasporto collettivo che attualmente risultano marginali e che dovranno essere potenziati con indubbi benefici soprattutto per la componente di pressione determinata dagli addetti (traffico e sosta abituale).

La vocazione propria di un contesto già definito e realizzato non consente di analizzare l'apporto di una accessibilità e mobilità caratterizzabile da permeabilità e connettività pedonale, mentre sarebbe auspicabile l'inserimento di percorsi ciclabili all'interno dell'ambito.

La stima fabbisogno reale rappresenta una domanda di sosta che si attesta su valori significativamente ridotti per le destinazioni industriali ed artigianali che si ritiene giustificabile dalla dimensione degli insediamenti di questa tipologia presenti (piccole e medie imprese).

Per quanto concerne alla sosta pertinenziale si nota come per il terziario e altre funzioni di produzione beni e servizi, il dato del fabbisogno reale si attesti su quello richiesto dalla normativa.

Per le funzioni commerciali e industriale/artigianale lo scostamento tra il valore normativo e di reale fabbisogno appare sensibile.

Il valore della sosta di pertinenza (normativo e di fabbisogno) per destinazioni industriali ed artigianali risulta essere particolarmente elevato in conseguenza alla dimensione delle volumetrie presenti e potenziali. La reale dimensione delle attività industriali ed artigianali presenti nell'ambito del Terrafino (PMI), consente di attestare il valore stimato quale indice più severo nell'analisi condotta.

Per quanto concerne la sosta pubblica la richiesta normativa risulta sproporzionata con le reali necessità di sosta per le funzioni industriale/artigianale e terziarie, mentre per quelle commerciali (salvo le dotazioni aggiuntive) il valore del fabbisogno risulta essere pressoché identico nei giorni feriali e maggiore il sabato e festivi.

Lo scarto tra la consistente dotazione richiesta di sosta pubblica per le funzioni terziarie ed in parte per quelle industriali/artigianali, può rappresentare una componente di parcheggio utilizzabile per la sosta pubblica delle funzioni che hanno una durata di occupazione più prolungata.

Se nell'ambito di studio si insediassero poi anche funzioni che prolungano la loro attività anche in ore tardo serali si otterrebbe una complementarietà riguardo al profilo di occupazione.

La dimensione della sosta pubblica determinata dai parametri richiesti da normativa, portano ad una sovrastima della capacità complessiva di parcheggio, se confrontati con il reale fabbisogno di sosta espresso dalle diverse funzioni insediate ed insediabili.

Un'offerta sovradimensionata di sosta, come dimostrato non necessaria, ha come effetto diretto quello di favorire l'uso del mezzo privato con ovvie conseguenze in termini di effetti negativi sulla qualità urbana e sulla salute.

Una dotazione di parcheggio sovradimensionata rispetto a quella determinata dal fabbisogno reale delle funzioni diverse dal commerciale, potrebbe inoltre determinare un aumento del traffico veicolare indotto da un comportamento negativo da parte dell'utente (soprattutto addetti) a sfavore di altri mezzi di trasporto con conseguente aumento della percentuale di utilizzo dell'auto e del coefficiente occupazione auto.

Se tutta la dotazione pertinenziale venisse realizzata, coprirebbe abbondantemente il fabbisogno totale (pubblico e pertinenziale) sia nei giorni feriali che i festivi.

Una tale ipotesi non può essere però assunta come valida per i seguenti motivi:

- l'ambito di studio risulta già interamente edificato in epoca in cui la richiesta di dotazioni di pertinenza era notevolmente ridotta;
- all'interno dei lotti edificati non sussistono ad oggi adeguati spazi per soddisfare interamente le dotazioni richieste;
- la richiesta delle dotazioni attualmente richieste dalla norma vanificherebbe l'obiettivo della variante urbanistica limitando fortemente le trasformazioni;
- gli spazi di pertinenza dell'edificato esistente è già sovrautilizzato come area di stoccaggio e movimentazione merci.

È pertanto più realistico pensare che l'intero fabbisogno di sosta venga assorbito dal parcheggio pubblico e dalla sosta aggiuntiva.

<b>Parcheggi Pubblici: confronto dotazione richiesta (Normativa), la domanda di sosta (Fabbisogno) e quella offerta dal Vigente RUC</b>				
Normativo (mq)	FABBISOGNO GMF		FABBISOGNO SABATO	
	Fabbisogno (mq)	Offerta	Fabbisogno (mq)	Offerta
<b>79.572,51</b>	<b>36.799,60</b>	<b>41.067,00</b>	<b>35.858,11</b>	<b>41.067,00</b>

Domanda sosta Pubblica GMF (mq)	36.799,60
Domanda sosta di Pertinenza GMF (mq)	116.322,90
<b>Totale domanda di sosta GMF (mq)</b>	<b>153.122,50</b>

Domanda sosta Pubblica Sabato (mq)	35.858,11
Domanda sosta di Pertinenza Sabato (mq)	58.101,50
<b>Totale domanda di sosta Sabato (mq)</b>	<b>93.959,61</b>

Analizzando la giornata di massimo carico, notiamo che lo stesso non si registra il sabato (come ci si potrebbe aspettare in considerazione delle funzioni commerciali) ma nel giorno medio feriale.

Ciò a causa dei carichi indotti dalla presenza delle attività artigianali che delineano una modalità di sosta prolungata e costante.

Dato che le dotazioni aggiuntive per le medie strutture di vendita non sono derogabili, se la quantità richiesta stimata (60.878,32 mq) fosse messa a disposizione per uso pubblico riuscirebbe a coprire, assieme alle dotazioni pubbliche esistenti e di previsione dell'attuale Regolamento urbanistico (41.067,00 mq), il fabbisogno complessivo nel giorno più critico senza necessità di conteggiare la sosta pertinenziale propria dell'edificato.

Offerta Sosta Pubblica totale	41.067,00
Offerta Sosta aggiuntiva (Commercio)	63.348,49
<b>Totale offerta di sosta (mq)</b>	<b>160.027,83</b>

Sono comunque da prevedere azioni volte ad integrare e migliorare l'attuale offerta di sosta pubblica.

La prima azione deve avere come obiettivo un più efficace utilizzo della disponibilità di sosta presente possibile anche attraverso il miglioramento dell'informazione e dell'indirizzamento dell'utenza verso le aree di parcheggio.

Durante il rilievo della sosta è emerso un significativo uso della sosta irregolare con conseguente occupazione disordinata ed incontrollata delle sedi viarie e del suolo pubblico da parte dei veicoli. Di conseguenza l'altro intervento necessario è quello di delimitare e regolamentare tutti gli spazi di sosta, anche mediante la riorganizzazione delle sedi stradali ed imporre il divieto di sosta nelle vie dove gli spazi non la consentono per la sicurezza della circolazione.

Alcuni spazi di sosta sono poi utilizzati in modo improprio (sosta di camper e container) per tempi prolungati.

In generale si registra un uso diffuso dell'utilizzo della dotazione pubblica per sopperire alla mancanza di dotazioni di pertinenza interne alle aziende, dove gli spazi scoperti sono utilizzati come deposito di merci a cielo libero.

Nelle ore serali si registra un incremento della sosta di veicoli pesanti (autoarticolati) che necessiterebbero di migliori spazi, anche attrezzati per i vettori e conducenti.

Fondamentale sarà inoltre la verifica della disposizione di parcheggi esistenti ed eventualmente il loro ridisegno, volto alla razionalizzazione degli spazi ed al loro miglior utilizzo.

Dal rilievo delle sezioni attuali di alcune viabilità, dove già si registra una sosta irregolare, è possibile reperire spazi regolarizzati e pertanto la dotazione complessiva potrebbe assestarsi su un valore maggiore.

Parcheggi Pubblici: confronto dotazione richiesta (Normativa), la domanda di sosta (Fabbisogno) e quella offerta dal Vigente RUC				
Normativo (mq)	FABBISOGNO GMF		FABBISOGNO SABATO	
	Fabbisogno (mq)	Offerta	Fabbisogno (mq)	Offerta
79.572,51	36.799,60	49.000	35.858,11	49.000

Ovviamente lo scenario ipotizzato è quello più critico atteso dove cioè gran parte degli edifici, ove ammesso dalla variante, vengano trasformati per l'insediamento di attività terziarie e commerciali.

Il quadro della sosta attesa è ovviamente direttamente declinabile in quello della mobilità attesa entro le quali risulta fondamentale la gestione e riduzione del traffico generato.

La possibilità di utilizzare mezzi di trasporto, alternativi a quello veicolare privato, deve trovare una reale offerta rispetto alla domanda.

Sul piano della così detta mobilità dolce di carattere ciclopedonale si sottolinea che il Comune di Empoli ha redatto un Piano della Mobilità Ciclabile (BICI PLAN) nel quale è previsto lo sviluppo di una rete di percorsi ciclabili interconnessi.

L'attuazione della ciclovia 5 consentirà di mettere in comunicazione diversi poli importanti tra i quali, in riferimento all'ambito di studio, risultano fondamentali quelli della direttrice Brusiana, Ponte a Elsa, Terrafino Z.I., Centro commerciale, Polo scolastico, Via Sanzio, Via Verdi, Stazione FS, Parco della Rimembranza, Viale Bruno Buozzi, anche se la distanza tra la Stazione FS e il polo produttivo del Terrafino è superiore ai 3 Km.

Per quanto attiene al trasporto pubblico nell'ambito è presente una sola fermata del bus della linea PIÙBUS scari che effettua il servizio di trasporto pubblico urbano all'interno del Comune di Empoli ed un servizio interurbano che serve l'intero territorio del Circondario Empolese Valdelsa.

Le fermate sono localizzate in Via Primo maggio (n. 4 fermate) e 3 fermate lungo Via Livornese.

La linea di trasporto pubblico locale che percorre Via Primo Maggio, in senso trasversale l'ambito di studio, può risultare significativa per l'abbattimento alla domanda di sosta

Per l'ambito è stata rilevata una densità del verde urbano non omogenea caratterizzata da:

- assenza di parchi urbani;
- varie superfici permeabili a verde superiori a 3.500 mq con scarsa o nulla piantumazione;
- una fascia a verde di tutela del corso d'acqua interno all'ambito;
- poche alberature stradali;
- verde privato scarso ma dotato di alberature significative;
- aziende che dispongono di superfici libere utilizzate a giardini, aiuole, ecc. o alberature di distacco rispetto ad attività vicine o alle vie più prossime;
- ampie zone di verde agricolo intorno all'ambito produttivo.



Complessivamente rispetto allo scenario delineato dalla variante (dimensionamento massimo con mix funzionale) la dotazione quantitativa di verde pubblico è di circa 134.608,00 mq contro una dotazione normativa di standard pari a 78.641,16 mq (dimensionamento massimo per lo scenario di variante con le nuove funzioni ammesse).

Nell'ambito del Terrafino sono previsti comparti la cui attuazione è soggetta obbligatoriamente a Piano attuativo e per i quali sono già previste dotazioni di verde (anche specificatamente di mitigazione).

Considerate le attuali dotazioni di verde pubblico e quelle future derivanti dai piani attuativi, non si ritiene necessario incrementare lo standard esistente in termini areali.

Sarà invece necessario:

- incrementare il numero alberi e arbusti specie lungo la viabilità e nelle aree verdi utilizzando specie con elevata superficie fogliare, di ridotta idroesigenza e con basse emissioni di composti organici volatili (COV);
- la formazione di aree verdi con funzione di raffrescamento;
- realizzare le nuove superfici a parcheggio con pavimentazioni drenanti o parzialmente inerbate;
- creare degli spazi di verde attrezzato funzionali agli addetti delle attività produttive e degli autisti dei vettori delle merci;
- promuovere tutti gli interventi che incrementino la superficie fogliare esposta all'aria, le pareti verdi, tetti verdi, giardini privati, rampicanti su spalliere, pergolati, altre coperture verdi

A sud dell'ambito produttivo è possibile realizzare (data la continuità del verde pubblico e del verde agricolo) un percorso verde in fregio alla nuova viabilità parallela alla S.G.C FI-PI-LI.

Nell'area sono presenti due linee aeree ad alta tensione (132 kV), per la distribuzione dell'energia elettrica. Essendo un ambito già costruito non risulta possibile evitare totalmente il rischio di esposizione ipotizzando uno spostamento degli edifici.

Fermo restando gli interventi attuabili direttamente dal gestore sulle caratteristiche della linea è possibile minimizzazione dell'esposizione mediante una distribuzione interna dei vani, con allontanamento dei locali dove si prevede una maggiore permanenza di persone.

Queste soluzioni però non attengono al margine di operatività della variante urbanistica.

La possibilità di insediare categorie funzionali offerta dalla variante offre, indirettamente, la riduzione dei tempi di permanenza delle persone all'esposizione da campi elettromagnetici. Per esempio negli edifici commerciali, in condizioni di esercizio a regime, il tempo medio di permanenza dell'utenza varia mediamente da 1 ora e 15' a 45' in base alle dimensioni dell'attività commerciale e dalla varietà dell'offerta.

All'interno dell'area produttiva sono presenti sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza (CEM-RF) generati da sorgenti quali stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare ed un ripetitore TLC WIFI e u ripetitore radio televisivo.

Questi impianti risultano autorizzati e monitorati.

## 1.2. Ambiti di nuova istituzione/ampliamento/riqualificazione

Gli scenari di variante rappresentano un'ipotesi di dimensionamento massimo delle funzioni insediabili, fatte salve le limitazioni prescritte per ciascun ambito.

In particolare, per gli ambiti in cui sono insediabili diverse categorie funzionali, tali scenari rappresentano quelli più probabili che potrebbero verificarsi tenendo conto l'attuale *trend* economico-sociale, relativo alla produzione e scambio di beni e servizi.

### 1.2.1. Area di Via Piovola

L'area di studio è localizzata a Sud della viabilità comunale di Via Piovola, nel settore Nord orientale del territorio comunale.

Si tratta di un'area di significativa estensione collocata in una parte del territorio scarsamente antropizzato dove è presente un complesso produttivo, eredità di una originaria industria meccanica, recentemente riconvertito in un polo tecnologico.

La variante segue una richiesta avanzata dalle società insediate, per l'ampliamento del comparto produttivo e dei servizi.

All'esterno dell'area già edificata è presente un'estesa area agricola che risulta in parte coltivata con uso prevalentemente seminativo, con scarso popolamento arboreo e/o arbustivo.

L'area, sostanzialmente pianeggiante, ha un valore paesaggistico complessivamente limitato vista anche la presenza delle contermini attività produttive esistenti.

Non sono presenti, nelle immediate adiacenze dell'area di intervento, specchi d'acqua o masse arboree significative che possano produrre modifiche al microclima.

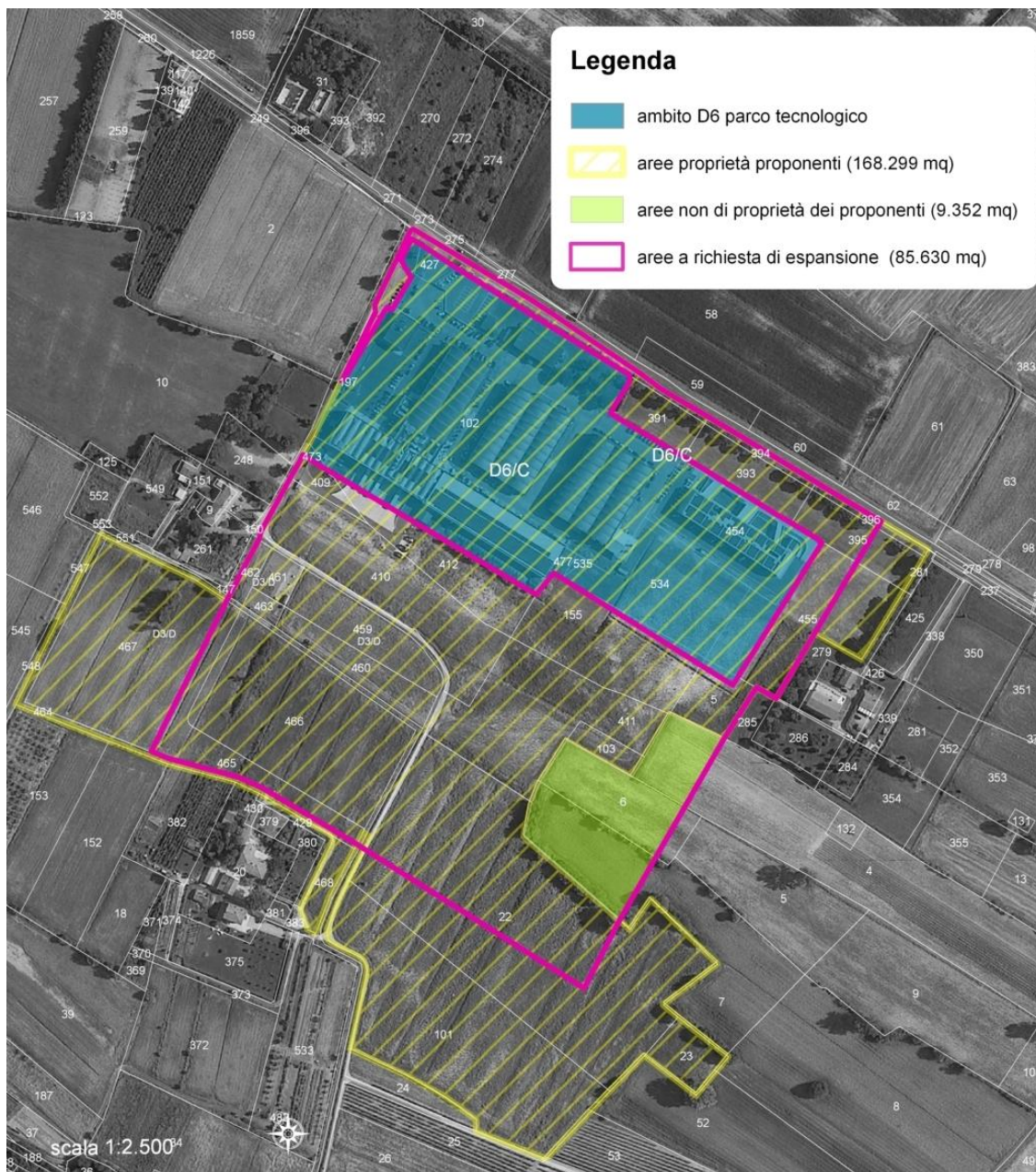
Sull'area sono presenti dei fossi e canali che, data l'impossibilità del loro tombamento, dovranno essere mantenuti o spostati al fine di garantire la continuità idraulica esistente. .

L'attuale polo tecnologico è servito dalla viabilità comunale di Via Piovola ma è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di previsione nel RUC (in fase di appalto) di raccordo diretto con lo svincolo di entrata Est della Strada di Grande comunicazione FiPiLi, e terminante con una rotatoria posta in posizione pressoché mediana all'insediamento esistente.

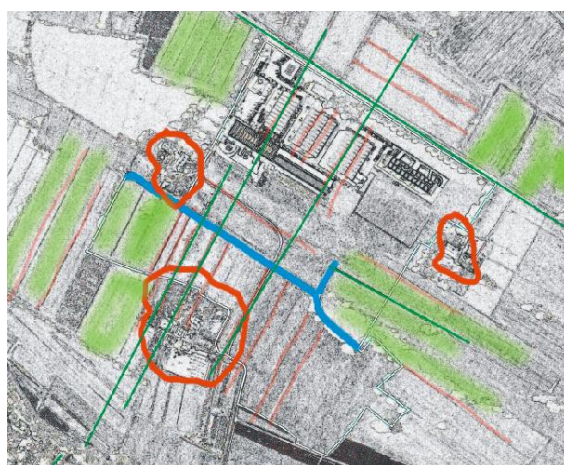
Gli operatori hanno avanzato una proposta finalizzata ad ottenere un ampliamento dell'attuale area già saturata per consentirgli:

- l'ampliamento dei Magazzini per circa 5000 mq;
- l'ampliamento di spazi dedicati ad attività direzionali delle imprese;
- l'ampliamento di spazi per lo sviluppo di servizi di supporto alle attività produttive come aree attrezzate per uffici, aree per coworking, uffici per fornitori e clienti;
- lo sviluppo di spazi per attività di ricerca e formazione in collaborazione con scuole ed Università come laboratori di ricerca, aule informatizzate, laboratori industriali;
- l'ampliamento degli spazi per nuovi servizi dedicati al miglioramento della qualità della vita dei dipendenti come la palestra, aree ricreative e aree verdi;
- lo sviluppo di uno spazio dedicato ad attività ricettive come la costruzione di un albergo e di un ristorante per l'accoglienza di un consistente numero di fornitori e clienti che spesso si trovano in difficoltà a collocarsi in zona;
- lo sviluppo di uno spazio dedicato ad un grande auditorium da mettere a disposizione alla intera cittadinanza per eventi ed iniziative.

Le aree interessate sono schematicamente rappresentate nella figura che segue.



Trattandosi di un'area significativamente estesa, sono state compiute valutazioni su diversi scenari pianificatori, partendo sempre dall'analisi del contesto territoriale esistente.



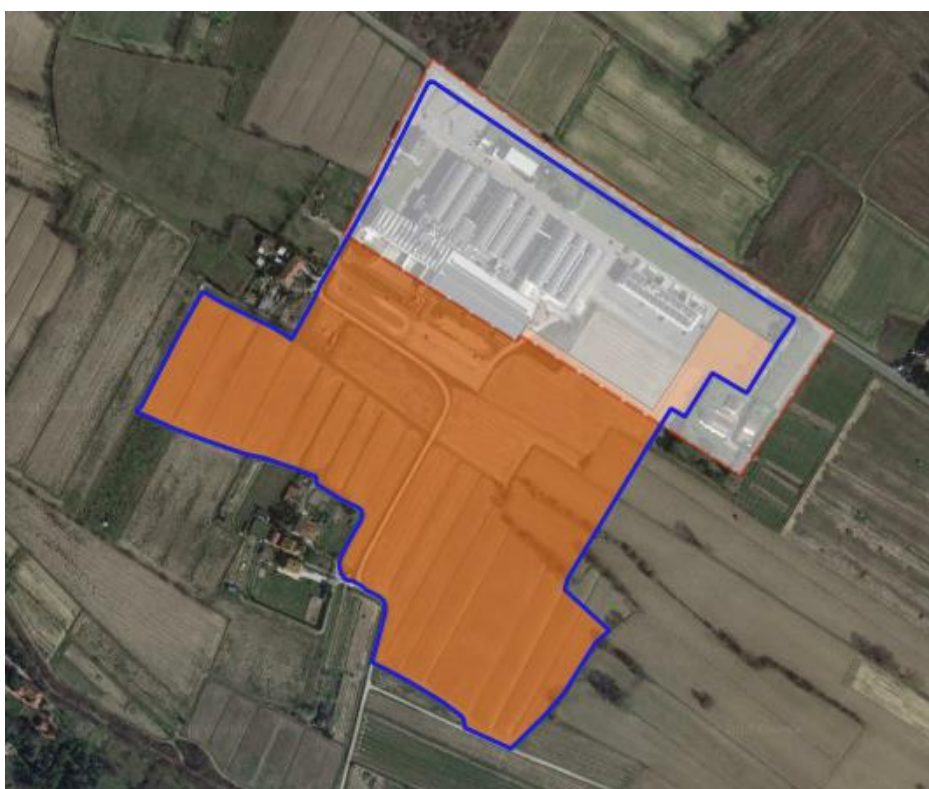
Schemi di progetto con l'individuazione delle generatrici e degli elementi significativi

Il comparto definito dalla variante e preso atto delle risultanze della Conferenza di copianificazione, comprensivo anche delle attuali aree già impegnate, è di circa 171.782 mq

L'area di ampliamento identificata dalla variante si sviluppa nella parte retrostante dell'insediamento esistente per una estensione complessiva di circa 119.640,00 mq in aggiunta a quelli esistenti, già destinati a polo tecnologico e dotazioni pubbliche, di 52.142 mq.

Si segnala che nel nuovo comparto sussiste un fosso appartenente al reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013) che verrà mantenuto e salvaguardato.

La totalità del comparto ricade nell'UTOE n° 14 e la nuova area di ampliamento ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato



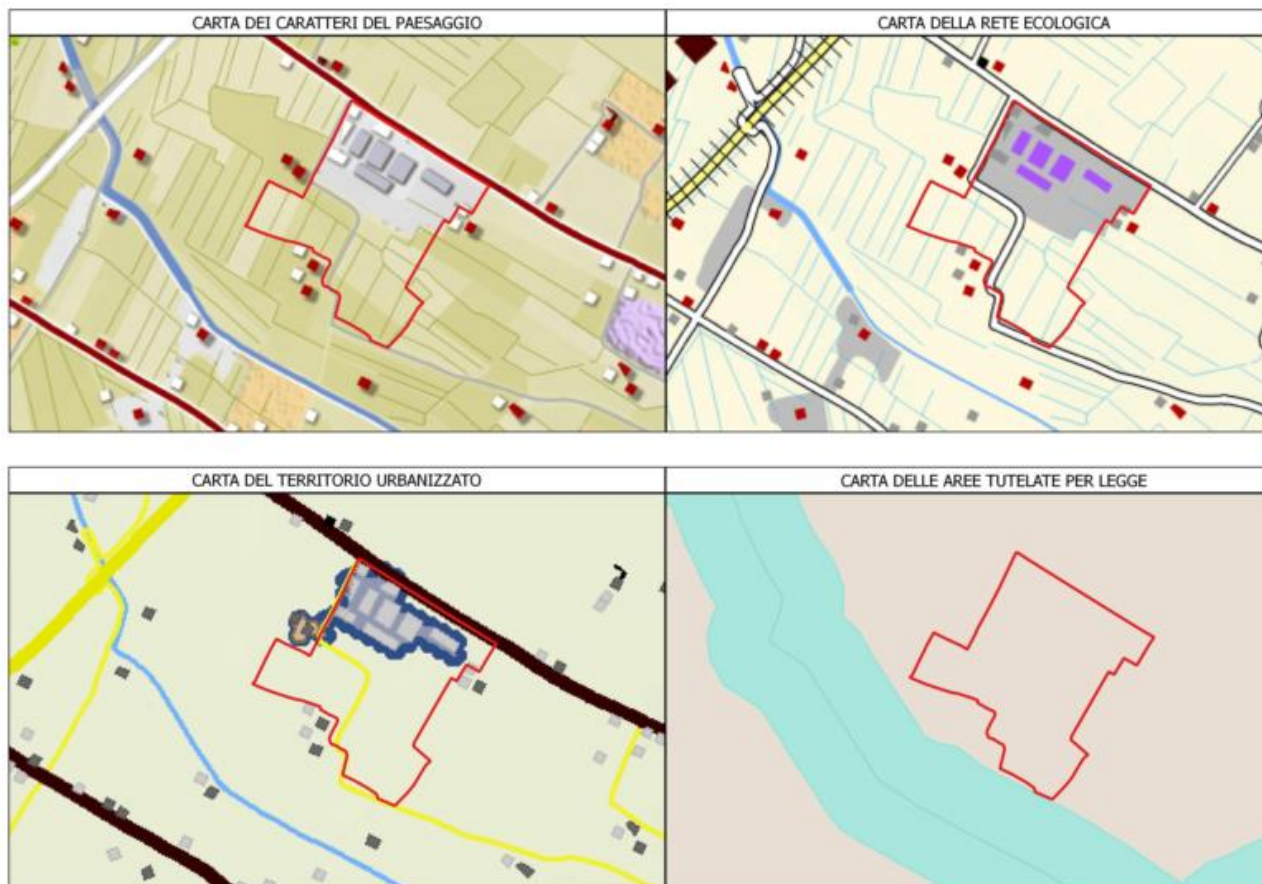


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



Il comparto così definito sarà assoggettato ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che preveda:

- una progettazione corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante;
- Il mantenimento della continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa

sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;

- la realizzazione di "Aree a verde privato" con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- la realizzazione di "Aree a verde privato" con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati e di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua;
- la realizzazione l'area a Verde pubblico arborate in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la realizzazione di Zone per parcheggi pubblici, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità, stabilità quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68), risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, una quantità residua non ceduta, potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

Le dotazioni di verde previsto (pubblico, di salvaguardia, di mitigazione e di pertinenza) risulteranno comunque maggiori della quantità di verde pubblico di cui si prevede la monetizzazione.

Considerata la tipologia di polo tecnologico è richiesta l'introduzione di varie funzioni, tutte tra loro interconnesse.

La variante prevede la possibilità di insediare:

- Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti;
- Esercizi di vicinato e media distribuzione
- Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere
- Direzionale di servizio
- Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere
- Depositi e logistica
- Commerciale all'ingrosso e depositi

Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa ed in particolare per il commercio e per il terziario di tipo localizzato.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche artigianali, commerciali, direzionali e ricettive.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

#### MIX FUNZIONALE DI SCENARIO

CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
41.109,00	24.665,40	24.665,4	2.055,4	2.055,45	8.632,89	0,00
CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE AL DETTAGLIO						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
2.212,00	1.327,20	1.659,00	564,06	564,06	580,65	1.374,90
CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO RICETTIVA						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL	Vvp	Pp	Sosta privata	Dotazioni

		(mq)	(mq)	(mq)		aggiuntive
2.236,00	1.341,60	1.677,00	570,18	570,18	586,95	670,80

**CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO**

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
49.738,00	29.996,70	29.996,70	10.198,8	8	10.198,88	10.498,85
						600,08

**CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI**

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
3.038,00	1.822,80	1.822,80	151,90	151,90	637,98	0,00

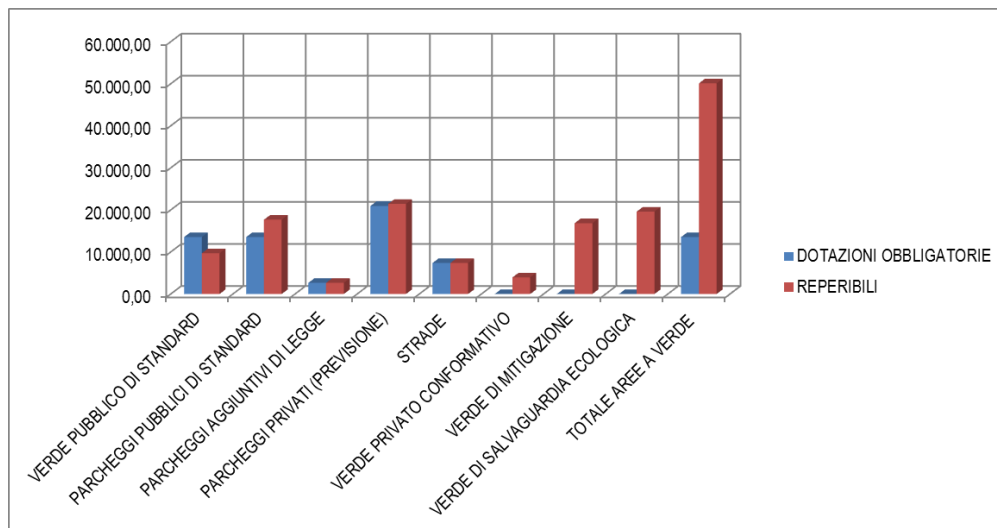
Ipotesi pianificatoria



LEGENDA	
	Limite PUA
	D6
	Parcheggio Pubblico
	Viabilità
	Verde Privato di Tutela Ecologica
	Verde Privato di Pertinenza
	Verde Privato di Mitigazione
	Verde Pubblico
	D6 - Industriale/Artigianale
	D6 - Commercio all'Ingresso e Depositi
	D6 - Turistico Ricettivo
	D6 - Commerciale

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	98.333,00	98.333,00	-
verde pubblico di standard	13.540,47	9.700,00	3.840,47
parcheggi pubblici di standard	13.540,47	17.675,00	-
parcheggi aggiuntivi di legge	2.645,78	2.643,70	-
parcheggi privati (previsione)	20.937,32	20.937,32	-
strade	7.378,00	7.378,00	-
verde privato conformativo	0,00	6.700,00	-
verde di mitigazione	0,00	12.000,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	19.600,00	-
totale aree a verde	13.540,47	50.097,00	-



L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

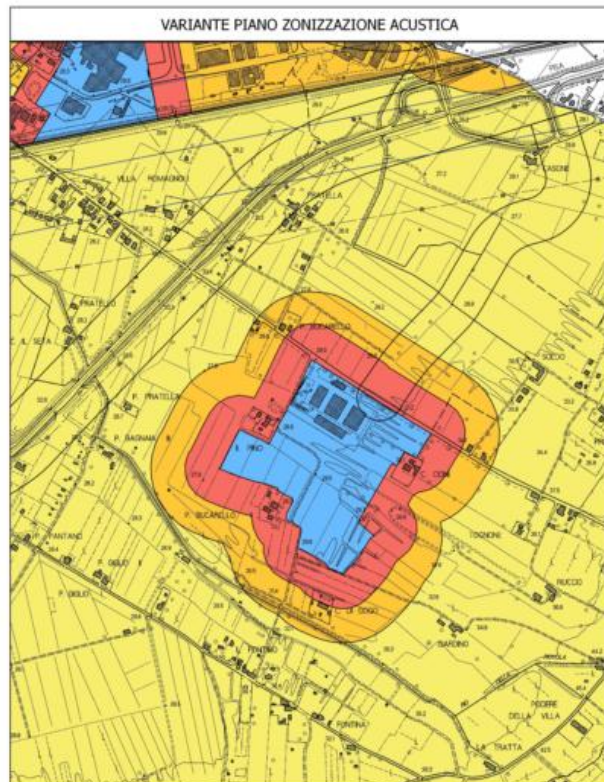
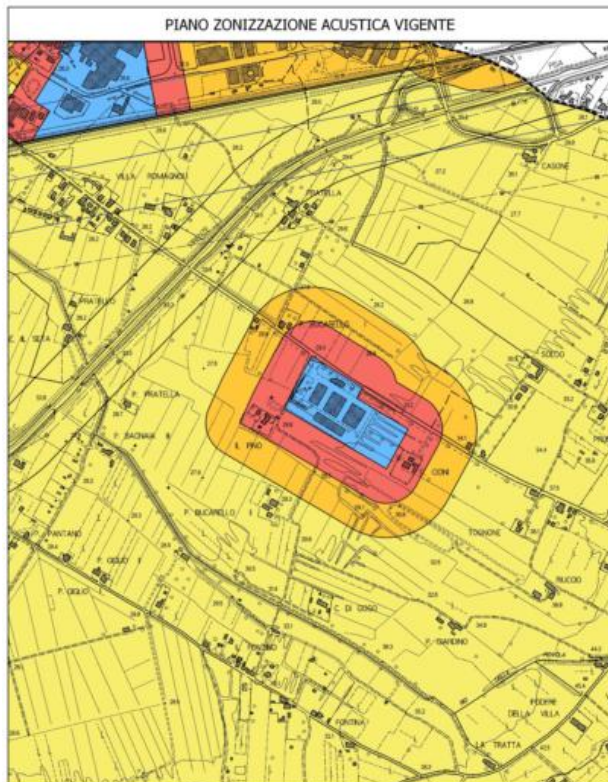
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione artigianale (mq)	26.488,20
Superficie utile lorda destinazione commerciale (mq)	1.660,00
Superficie utile lorda destinazione direzionale e di servizio (mq)	29.996,70
Superficie utile lorda destinazione ricettiva alberghiere ed extra alberghiere (mq)	1.677,00

### Classificazione acustica dell'area

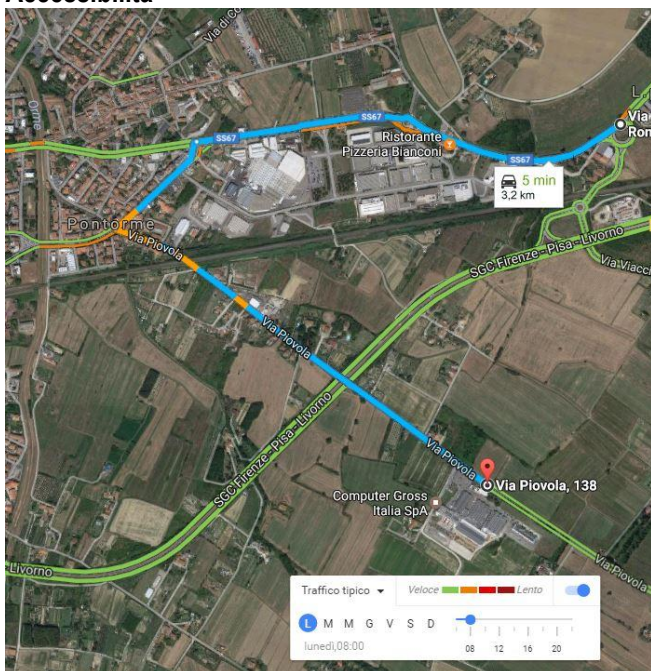
La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di nuova definizione è collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica III, mentre quella relativa al polo tecnologico esistente è collocata in Classe acustica VI.

La variante, per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, cautelativamente propone di mantenere, anche per l'area in ampliamento, la classe acustica VI.



**Accessibilità**



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)



Accessibilità carrabile con la nuova viabilità

La nuova “bretella” tra Via Piovola e lo Svincolo Est della FiPiL consentirà adeguatamente di smaltire il traffico indotto allontanandolo dal quello urbano del capoluogo.

La disponibilità di parcheggi conseguenti all’attuazione della previsione garantirà la fluidità del traffico veicolare, con conseguente diminuzione dei tempi di fermo veicolo a motore acceso; questi ultimi maggiormente responsabili di emissioni in termini di monossido di carbonio, PM<sub>10</sub> e idrocarburi incombusti.

Per questo ambito si segnala, quale potenziale interferenza con le azioni previste dalla variante, la presenza di elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013)



### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

Qui di seguito sono riportate, in forma di elaborazione tematica, le principali pericolosità idraulica geomorfologica e sismica relative all'area di studio. Sono inoltre rappresentate le relative fattibilità, fermo restando gli ulteriori approfondimenti da eseguirsi in fase attuativa della trasformazione.

<b>IDRAULICA</b>		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 storico e in parte PI2 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico e in parte I3 - storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto nella parte periferica F3 - Fattibilità condizionata	
<b>GEOLOGIA</b>		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G3 – elevata e G2- media	
Fattibilità geologico tecnica	Rispettivamente: F3 - Fattibilità condizionata - alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
<b>SISMICA</b>		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

La nuova area in ampliamento rientra nella pericolosità P1 .

### 1.2.2. Area del Castelluccio

L'area oggetto di studio è localizzata Nord della S.G.C Firenze-Pisa-Livorno al di sopra della zona industriale del Terrafino.

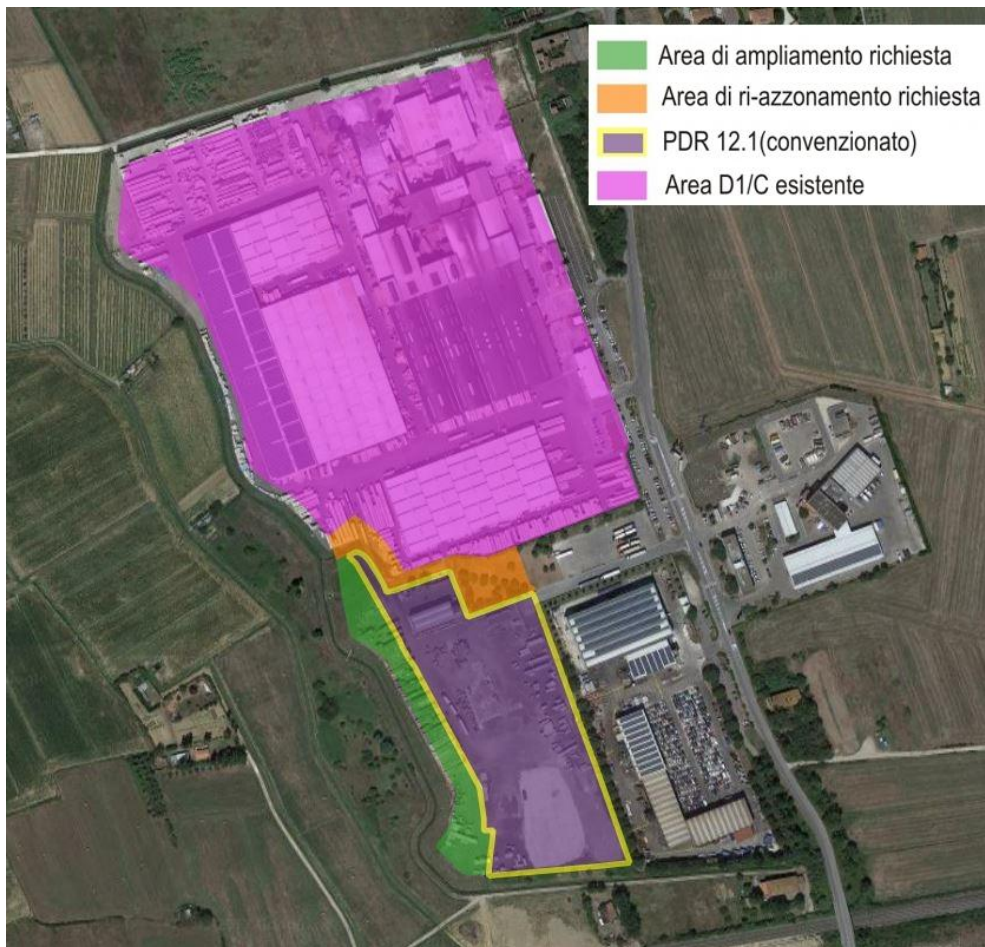
La zona produttiva di Castelluccio è contraddistinta da differenti zone urbanistiche dell'ambito produttivo: ambiti della produzione compatta, zone di completamento D1/C e ambiti della produzione specializzata – rottamazione e recupero D3/RR ed inoltre sono presenti attrezzature e servizi a scala territoriale (esistenti e di progetto) per uffici ed impianti tecnologici.

La variante segue una richiesta avanzata da una società insediata, per l'ampliamento del comparto produttivo esistente.

Il complesso industriale di maggiore estensione è rappresentato da una vetreria (Zignago Vetro Spa) che, in questi ultimi anni, ha espresso l'esigenza di maggiori superfici per poter ampliare le aree di produzione e stoccaggio.

Nel dettaglio e in rapporto alle azioni previste dalla variante viene richiesto:

- che le porzioni di terreno situate tra l'area soggetta a piano di recupero e quelli dei richiedenti (identificate quali aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide di circa mq. 1500 ed aree a verde primario pubblico e aree di viabilità, di circa mq. 2700) vengano trasformate in un'area "ambito della produzione compatta D1/C" così da creare una soluzione di totale continuità tra le due aree produttive;
- che l'area attualmente destinata alle urbanizzazioni (parcheggi e verde pubblico) venga trasferita in altra zona da individuare di comune accordo con il Comune, all'interno delle attuali proprietà delle società;
- che si preveda un ampliamento della zona produttiva verso il Rio di Pagnana, andando ad impegnare un'area residua generata dallo spostamento del sedime del Rio di Pagnana e posta tra il suddetto corso d'acqua e quella industriale già compresa nel Piano di recupero.



Le aree a standards di cui si chiede un'altra localizzazione dovranno essere quantificate e dovrà esserne valutata l'opportunità di una loro rilocalizzazione in vista di un riordino complessivo del comparto industriale e per garantire gli indirizzi generali del RUC in termini di dotazioni minime di spazi pubblici e un livello di utilità funzionale adeguato, anche in rapporto degli accordi convenzionativi sottoscritti.

Queste aree ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 e dunque non comportano nuovo consumo di suolo.

L'area di ampliamento, sostanzialmente pianeggiante, identificata dalla variante, si sviluppa verso il Rio di Pagnana per una estensione complessiva di circa 6.123 mq.

I terreni sono localizzati nell'UTOE 12, in area agricola (Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola secondo il RUC vigente) sulla quale sussiste la salvaguardia comunale per le Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide.





L'area accoglieva parte dell'alveo originario del Rio di Pagnana che è stato spostato in tempi recenti.

Non sono presenti, nelle immediate adiacenze dell'area di intervento, specchi d'acqua o masse arboree significative che possano produrre modifiche al microclima.

Le aree di nuovo impegno sono localizzate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.





- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Territorio urbanizzato                    |  | Aree ricadenti nel territorio urbanizzato |
|  | Limite aree/comparto di nuova istituzione |  | Aree esterne al territorio urbanizzato    |

Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

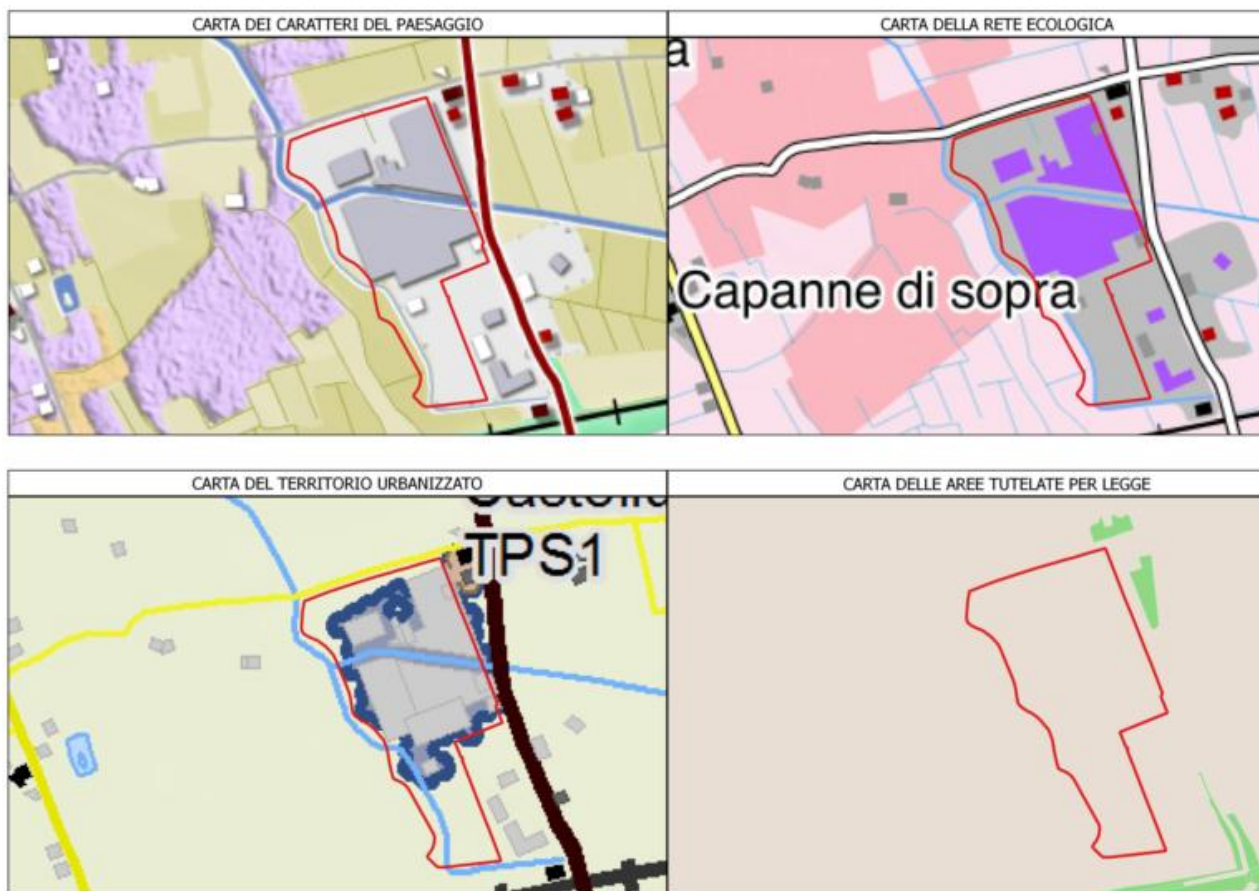


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



L'attuale insediamento produttivo è servito dalla viabilità comunale di Via del Castelluccio.

I parametri urbanistici vigenti per l'area (zona D1/C del vigente RUC) sono:

- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,60
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani N° 2

L'ampliamento risulta di modesta dimensione rispetto alla totalità di un contesto già edificato, pertanto non sussiste la necessità di istituire un comparto edificatorio soggetto a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato.

La variante prevede la possibilità di insediare

- Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale.

Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali ed artigianali.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, ipotizza il seguente scenario.

SCENARIO						
CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
10.514	6.308,40	9.462,60	525,70	525,70	3.311,91	0,00

Ipotesi pianificatoria (estesa agli ambiti contermini che non verranno cambiati)



LEGENDA	
	Zona di ridestinazione
	Ampliamento
	D1 - Ambiti della Produzione Compatta
	D3 - Zone per Recupero Rifiuti Solidi
	Parccheggio
	Verde Privato di Tutela Ecologica
	Verde Pubblico

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali.

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	10.514	10.514	-
verde pubblico di standard	525,70	0,00	525,70
parcheggi pubblici di standard	525,70	0,00	525,70
parcheggi aggiuntivi di legge	0,00	0,00	-
parcheggi privati (previsione)	4.697,00	4.697,00	-
strade	0,00	0,00	-
verde privato conformativo	0,00	0,00	-
verde di mitigazione	0,00	0,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	525,70	0,00	525,70

Considerando tutte le attività produttive contermini (in atto e di previsione) all'area di studio è possibile definire un ambito esteso in cui verificare le dotazioni di standards pubblico.

L'ambito di riferimento, oltre all'area di studio, comprende:

- una piccola area con destinazione Zone di servizio alle attività produttive (D3/D), per una superficie fondiaria pari a 4.965 mq ancora da attuare;
- un'area con destinazione industriale specializzata Zona per rottamazione e recupero (D3/RR), per una superficie fondiaria pari a 26.840 mq attuata;
- dotazioni verde pubblico già realizzato per una superficie di 6.576 mq;
- dotazioni parcheggio pubblico già realizzato per una superficie di 7.531 mq.
- dotazioni parcheggio pubblico di previsione per una superficie di 4.173 mq.

Accogliendo la richiesta di ampliamento, per una superficie di 10.385 mq, otteniamo la nuova configurazione del comparto con le relative necessità di dotazioni:

INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						Standards richiesti		
SPEC	Superficie fondiaria	Rc	Uf	Sul	Sup. coperta	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Dotazioni aggiuntive
D1/C	137.468,00	0,60	0,90	123.721,20	82.480,80	6.873,40	6.873,40	0,00
D3/RR	26.840,00	0,50	0,50	13.420,00	13.420,00	1.342,00	1.342,00	0,00
	<b>164.308,00</b>			<b>137.141,20</b>	<b>95.900,80</b>	<b>8.215,40</b>	<b>8.215,40</b>	<b>0,00</b>

Zone di servizio alle attività produttive						Standards richiesti		
SPEC	Superficie fondiaria	Rc	Uf	Sul	Sup. coperta	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Dotazioni aggiuntive
D3/D	4.965	0,60	0,90	3.723,75	2.979,00	1.266,08	1.266,08	822,95
	<b>4.965</b>			<b>3.723,75</b>	<b>2.979,00</b>	<b>1.266,08</b>	<b>1.266,08</b>	<b>822,95</b>

Le dotazioni parcheggio pubblico (già realizzato e di previsione) risultano avere una superficie di 11.704 mq che soddisfano completamente la quantità richiesta (10.304 mq comprensiva delle dotazioni aggiuntive per massimo carico urbanistico della zona D3/D).

Le dotazioni di verde pubblico (già realizzato e di previsione) risultano avere una superficie di 6.576 mq contro quella complessiva richiesta di 9.482 mq, con una differenza (2.906 mq) di dotazione di verde pubblico

Preso atto che:

- a) nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilità quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68);
- b) l'acquisizione di ulteriore verde pubblico risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, anche in considerazione di un comparto praticamente già saturo e urbanizzato;
- c) che il comparto produttivo prevede un'area di mitigazione (verde di riequilibrio ecologico) avente una superficie di 18.560 mq;
- d) che il comparto produttivo è localizzato in un'area a basso consumo di suolo.

si ritiene la quantità residua di verde pubblico non rilevante ai fini del reale fabbisogno, e pertanto potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore l'intervento di ampliamento provvederà al pagamento di una somma di danaro,

rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute per una quantità stimata di 519,00 mq.

AMPLIAMENTO ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE		Standards richiesti
SPEC	Superficie fondiaria	Verde pubblico
D1/C	10.514	525,70

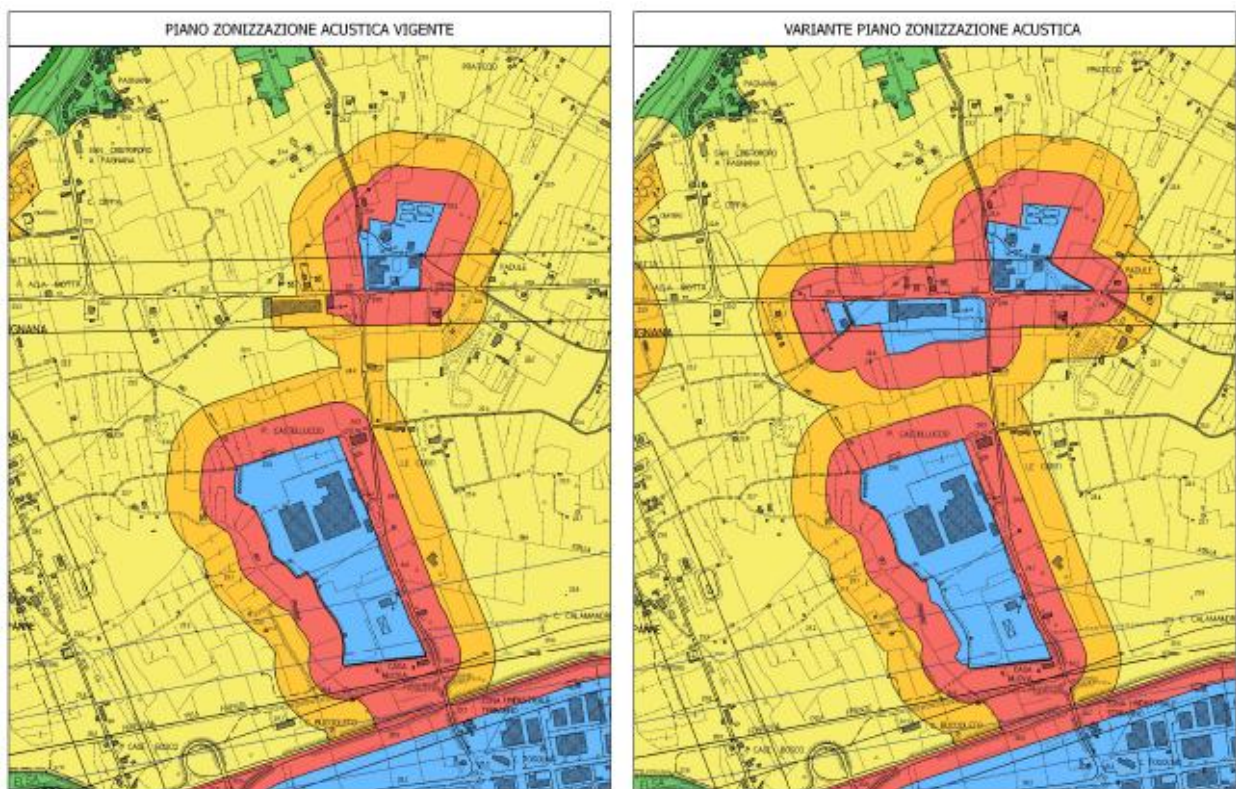
Considerata la modesta dimensione della variante per questa zona, che la stessa non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, si ritiene che il nuovo azzonamento potrà essere attuato mediante intervento edilizio diretto.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione Industriale artigianale (mq)	9.462,60

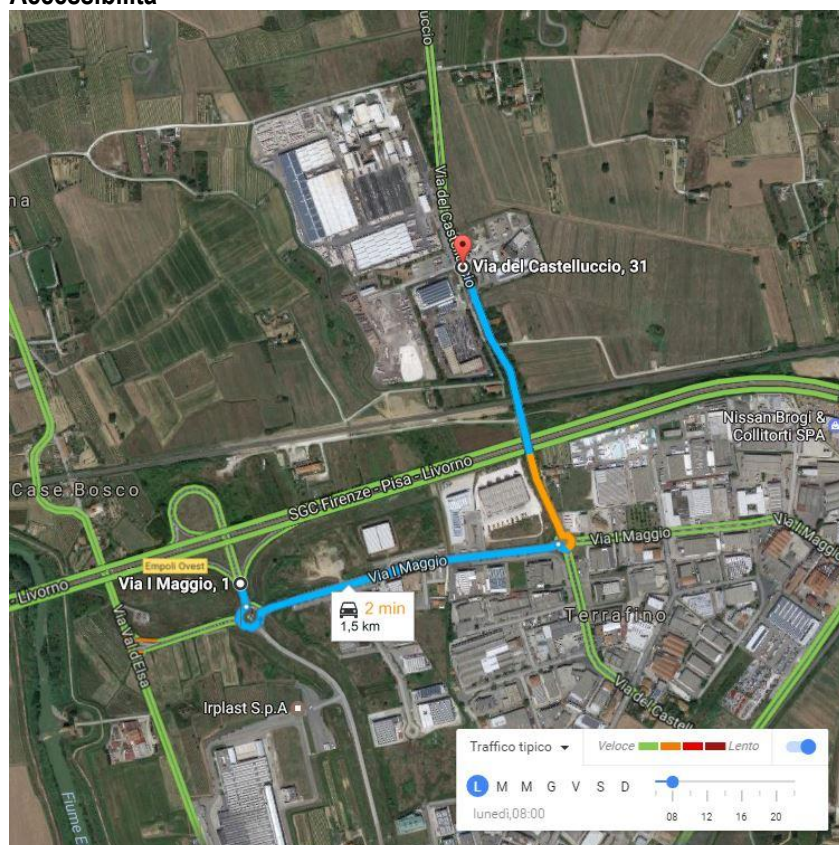
### Classificazione acustica dell'area

La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.



Trattandosi di ampliamento di una zona già destinata ad attività industriali e collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica VI la variante propone, in base alle destinazioni urbanistiche già in atto e mantenute, di classificare anche l'aria di ampliamento nella medesima Classe acustica (VI).

## Accessibilità



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

## Corsi d'acqua

In fregio all'aera produttiva di nuova istituzione è localizzato il corso d'acqua denominato Rio di Pagnana, avente sbocco di sinistra nel Fiume Arno.

Detto corso d'acqua è compreso nell'elenco di cui all'Allegato E (Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali), mentre non è presente nell'Allegato L (Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti da CTR) del Piano paesaggistico regionale.

Anche il vicino Rio di Friano (entro i 150 m dalla zona di espansione produttiva) non è inserito nell'elenco di cui all'Allegato L (Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti da CTR) del Piano paesaggistico regionale.

Si ritiene pertanto non trovi applicazione le salvaguardie previste all'art. 16 comma 4 lett. a e b, della Disciplina del Piano paesaggistico.

Già il Piano strutturale pone come obiettivo strategico quello della salvaguardia e valorizzazione di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, ed in particolare per quei tratti che lambiscono o attraversano ambiti insediativi ed inurbati.

Si ritiene pertanto che l'azione prevista dalla variante in oggetto non comprometta ulteriormente i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

Si conferma inoltre che relativamente alla sussistenza, sui corsi d'acqua presenti nell'area di studio di beni paesaggistici di cui all'art. 2 comma 3 del Codice e pertanto sottoposti alla disciplina del PIT-PPR, non risultano operanti vincoli relativi a:

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

**Verifica di coerenza con il Piano di indirizzo territoriale – Disciplina di Piano, Sistema idrografico della Toscana– art. 16**

obiettivi	Gli strumenti della pianificazione territoriale provvedono a:	Coerenza	Azioni della Variante
<p>conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale e delle aree di pertinenza fluviale come riconosciute dai Piani di assetto idrogeologico;</p> <p>salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità</p> <p>tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali</p> <p>conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale).</p>	<p>riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti</p>	©	<p>Verifiche da compiersi nella fase attuativa</p>
	<p>definire strategie, misure e regole e discipline volte a:</p>		
	<p>1. tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti in relazione al contesto fluviale con particolare riguardo ai paleo alvei e alle aree di divagazione storica dei corpi idrici principali nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;</p>	▲	<p>Il Rio di Pagnana, per li tratto contermina alla zona di previsione, è stato spostato dal suo alveo originario al fine di migliore regimentazione idraulica. L'intervento è stato autorizzato dagli enti regionali competenti.</p>
	<p>2. evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale e ulteriori processi di urbanizzazione nei contesti fluviali garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico, la qualità delle acque e degli ecosistemi;</p>	▲	<p>Il nuovo alveo, pur essendo rinaturalizzato, non presenta specifici caratteri paesaggistici.</p> <p>Le previsioni di variante, al fine di tutelare il corso d'acqua manterranno una distanza dalle sponde non inferiore ai 20 m</p>
	<p>3. promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale come testimonianza di relazioni storicamente consolidate tra fiume e comunità insediata;</p>	▲	<p>in fregio all'alveo del corso d'acqua sussiste una zona di salvaguardia prevista dal RUC vigente (Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica) finalizzata al contenimento del rischio idraulico che per migliorare la qualità naturalistica complessiva del territorio.</p> <p>L'area è fruibile e sul corso d'acqua è presente un ponte in legno pedonale che consente il passaggio tra le due sponde.</p>
	<p>4. valorizzare gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione dei contesti fluviali;</p>	▶▶	<p>nessuna azione</p>
<p>5. migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale, con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" come individuati dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p>	▶▶	<p>Il corso d'acqua rappresenta per suo natura un corridoio ecologico di connessione da salvaguardare. Nessuna azione prevista dalla variante interviene a modificarne la sua consistenza.</p>	
<p>6. tutelare gli habitat ripariali e fluviali di interesse regionale e/o comunitario e le relative fitocenosi e mitigare gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;</p>	▶▶	<p>non sono rilevabili habitat specifici considerato che il corso d'acqua è soggetto ad una forte variazione stagionale di portata e nella stagione secca il suo alveo risulta</p>	

obiettivi	Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono a:	Coerenza	Azioni della Variante
			completamente asciutto.
	7. nei sistemi morfogenetici di pianura e di fondovalle favorire il mantenimento, la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria e salvaguardare l'unicità dei paesaggi delle foci fluviali;	▶▶	nessuna azione
	8. tutelare la tipicità e l'integrità dei contesti fluviali caratterizzati dalla presenza di paesaggi torrentizi carsici, di ripiani tufacei, forre, salti d'acqua, sorgenti, risorgive o fontanili;	▶▶	non rilevati
	9. perseguire la compatibilità ambientale e paesaggistica nella progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto, oltre che nelle attività di taglio della vegetazione ripariale, anche in attuazione dei contenuti della Del.C.R. 155/1997;	▶▶	nessuna azione
	10. riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati, con particolare riferimento agli alvei degradati dalla presenza di materiali inerti derivanti da adiacenti attività di cave, miniere e relative discariche.	▶▶	non rilevati

### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

IDRAULICA		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
GEOLOGIA		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G2 - media	
Fattibilità geologico tecnica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
SISMICA		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	





Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.  
La nuova area in ampliamento rientra nella pericolosità P1 . Bassa



Per questo ambito si segnala, quale potenziale interferenza con le azioni previste dalla variante, la presenza di elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).

### 1.2.3. Area di Via Lucchese

Nella zona produttiva localizzata in fregio a Via Lucchese sono insediate alcune attività che vanno dalla produzione del freddo per la conservazione degli alimenti alla concessionaria e officina per automezzi.

Si tratta di un'area di media estensione, sostanzialmente pianeggiante, collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive.

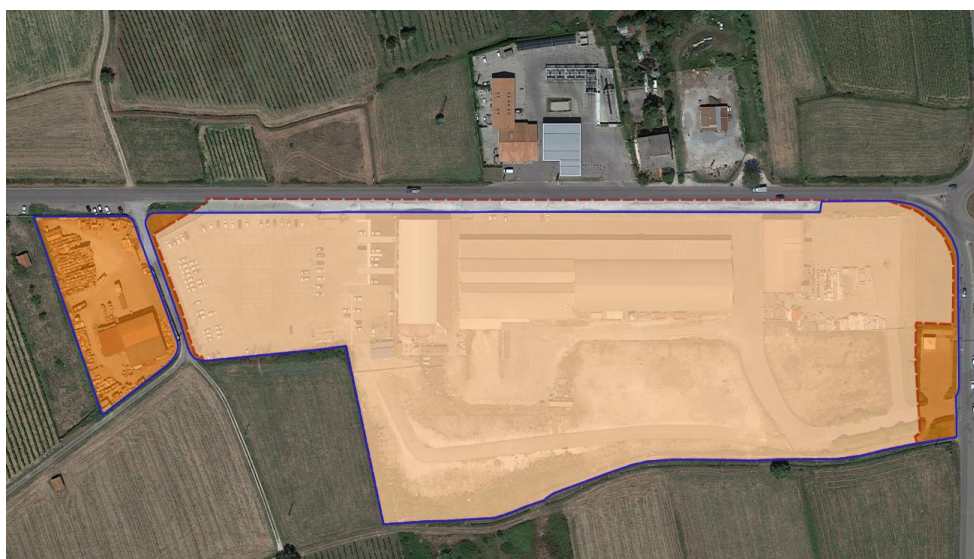
Nonostante queste siano presenti già dagli anni cinquanta, il vigente Regolamento urbanistico non ha ancora provveduto a prendere atto di questa situazione, legittimata sul piano edilizio.

L'area è localizzata nell'UTOE 12, in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola secondo il RUC vigente.

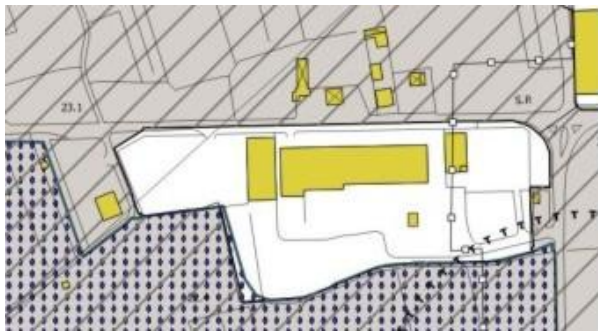
I complessi edilizi esistenti e le relative aree di pertinenza, legittimamente realizzate, hanno ormai assunto un carattere produttivo consolidato.

La maggior parte delle aree, pur classificate dal vigente Regolamento urbanistico in zona agricola, ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

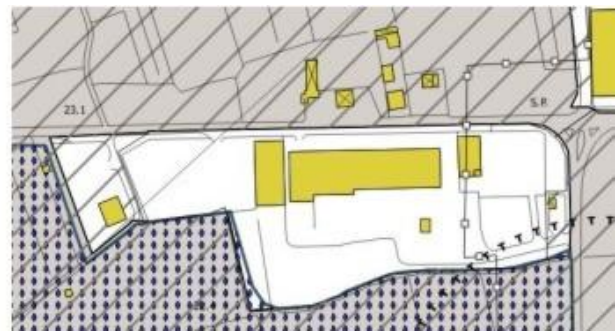
Solo parti residuali, già legittimamente impegnate, risultano collocate all'esterno del perimetro del Territorio urbanizzato.



Per esse sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

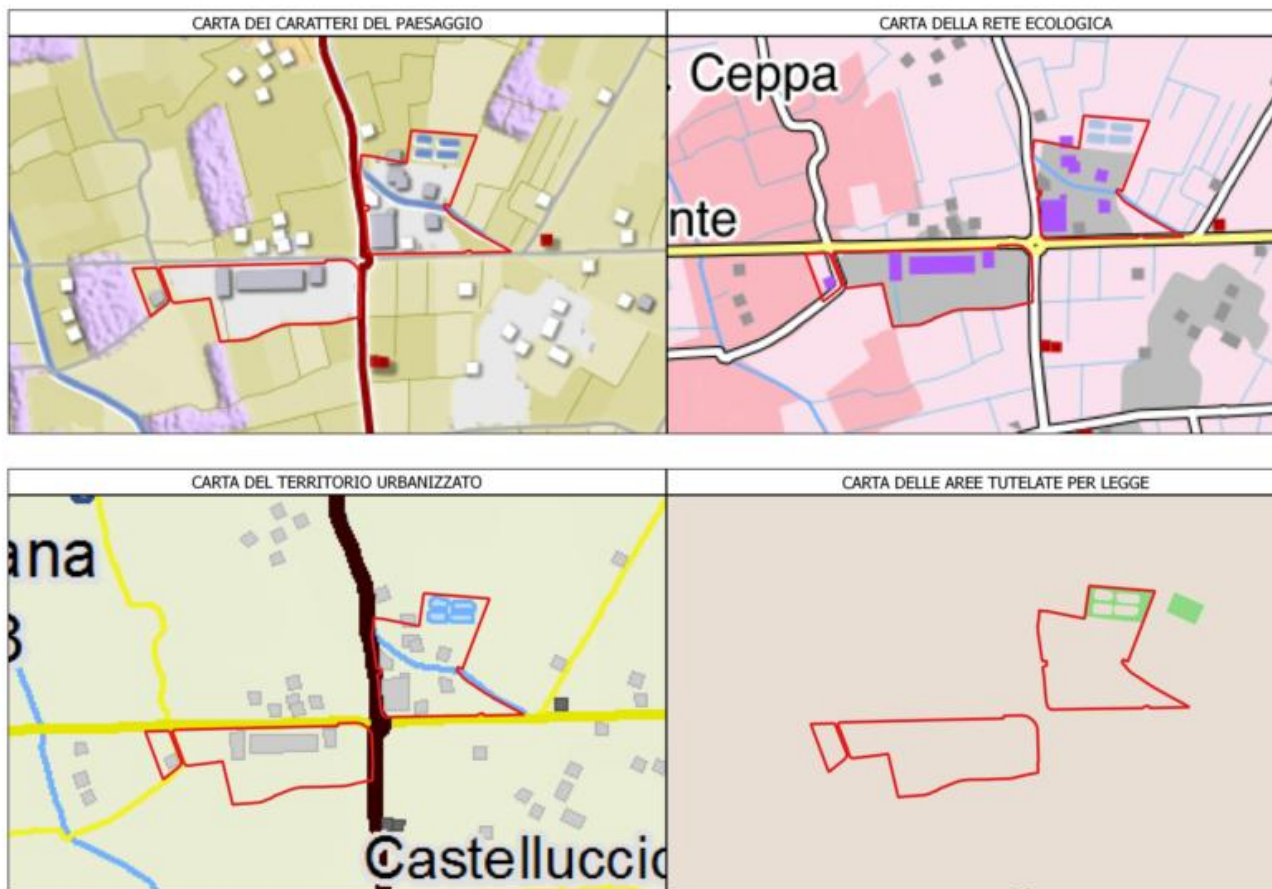


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

#### Elementi del PIT PPR



Le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai per una migliore gestione dell'area.

L'attuale insediamento produttivo è servito dalla viabilità comunale di Via Lucchese e trovandosi in zona agricola sussiste solo la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia senza nessun incremento.

L'area totale oggetto di variazione ha una estensione complessiva di circa 52.638 mq.

Sono identificabili due zone distinte:

- Un'area di estensione pari a 48.318 mq corrispondente ad una serie di destinazioni produttive e commerciali già attive;
- Un'area di estensione pari a 4.320 mq corrispondente ad un'unica attività di commercio all'ingrosso già attiva.

Per l'area di dimensioni più contenute si prevede un nuovo azzonamento corrispondente all'ambito normativo di Regolamento urbanistico Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli D7/S in cui siano attivabili

funzioni di Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

a) Altezza massima	<b>Hmax</b>	9,00 m
b) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N°</b>	2
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	10,00 m
d) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	<b>Ds</b>	8,00 m
f) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,15
g) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,20
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,20
i) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	<b>Pp</b>	0,05 mq/mq Sf
j) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	<b>Vp</b>	0,05 mq/mq Sf

Considerata la modesta dimensione della variante per questa zona, che la stessa non presenta caratteri di complessità e rilevanza, si ritiene che il nuovo azionamento potrà essere attuato mediante intervento edilizio diretto.

Per l'area avente un'estensione maggiore, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione tramite un unico progetto unitario esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI) che preveda:

- la progettazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via del Castelluccio, Via lucchese e lungo il contorno Sud del comparto, per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine come localizzate dalle presente Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunali;
- la progettazione delle aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunali;
- la progettazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Contestualmente al Progetto unitario per ciascuna delle 3 UMI (da presentarsi anche in maniera distinta), per le parti esclusivamente ricadenti nelle stesse, si dovrà prevedere:

- la realizzazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, come previste dal Progetto unitario e ricadenti nell'UMI, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti come previste dal Progetto unitario e funzionali all'UMI.
- la sistemazione delle Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- esclusivamente per le UMI che ammettono l'insediamento degli esercizi commerciali con tipologia media struttura di vendita, l'apposizione della condizione che per almeno il 50% delle dotazioni di sosta di relazione necessarie per consentire, sia garantito di uso pubblico indipendentemente dagli orari di apertura delle strutture commerciali.



Considerando le attività già in atto e le caratteristiche della loro localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede la possibilità di insediare le seguenti categorie funzionali:

- attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate
- attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste;
- attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita;
- direzionale di servizio di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese
- commercio e depositi all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

Prevedendo comunque delle limitazioni alla Superficie utile lorda ammessa per specifiche categorie funzionali quali il commercio al dettaglio e il direzionale.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali.

Il *mix* funzionale proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

Il dimensionamento di scenario viene effettuato considerando i carichi massimi potenziali riferibili ad un comparto in cui sono insediate funzioni artigianali e commerciali (in base alla tipologia di azionamento urbanistico previsto). Le altre funzioni insediabili comporteranno carichi indotti certamente minori rispetto all'ipotesi di scenario assunta.

#### MIX FUNZIONALE DI SCENARIO

CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
23.000,00	11.500,00	18.400,00	1.150,00	1.150,00	6.440,00	0,00

CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE AL DETTAGLIO						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
16.925,00	5.077,50	7.616,25	2.589,53	2.589,53	2.665,69	6.311,97

Sarà comunque possibile insediare, in sostituzione totale o parziale della funzione commerciale, anche attività direzionali ed di servizio.

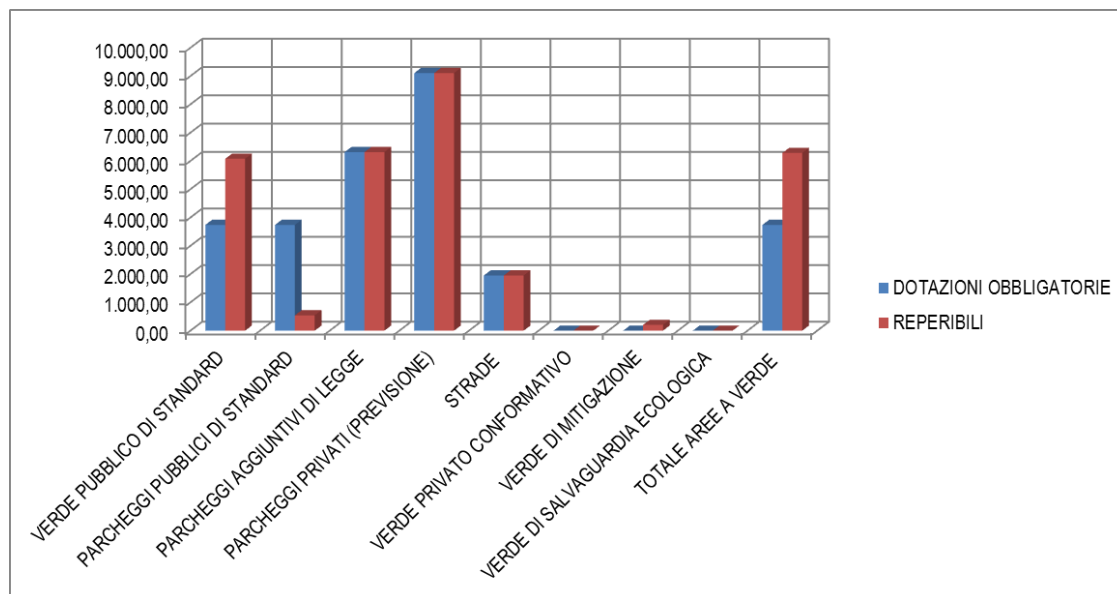
Ipotesi pianificatoria



LEGENDA	
	AMBITO PUC
	D2/S - Ambiti della Produzione Promiscua
	D7/S - (commercio all'ingrosso)
	Parcheggio
	Verde Privato
	Verde Pubblico
	D1/S Ambito della Produzione compatta
	Viabilità
	Viabilità interna

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	39.925,00	39.925,00	-
verde pubblico di standard	3.739,53	6.076,00	-
parcheggi pubblici di standard	3.739,53	542,00	- 3.197,53
parcheggi aggiuntivi di legge	6.311,97	6.311,97	-
parcheggi privati (previsione)	9.105,69	9.105,69	-
strade	1.952,00	1.952,00	-
verde privato conformativo	0,00	0,00	-
verde di mitigazione	0,00	204,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	3.739,53	6.280,00	-



Preso atto che:

- nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, anche in considerazione di un comparto praticamente già saturo e urbanizzato;
- che il comparto produttivo è localizzato in un'area a basso consumo di suolo

si ritiene che la mancata acquisizione della quantità residua di parcheggio pubblico potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore l'intervento di ampliamento provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

Il Progetto unitario prescrive inoltre che, esclusivamente per le UMI che ammettono l'insediamento degli esercizi commerciali con tipologia media struttura di vendita, almeno il 50% delle dotazioni di sosta di relazione necessarie sia garantito di uso pubblico indipendentemente dagli orari di apertura delle strutture commerciali.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile e le limitazioni imposte ad alcune categorie funzionali

Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione commerciale (mq)	7.616,25
Superficie utile lorda destinazione industriale artigianale (mq)	18.400,00
Superficie utile lorda destinazione direzionale e di servizio (mq)	7.000,00 (*)
Superficie utile lorda destinazione industriale artigianale (mq) zona D7	864,00

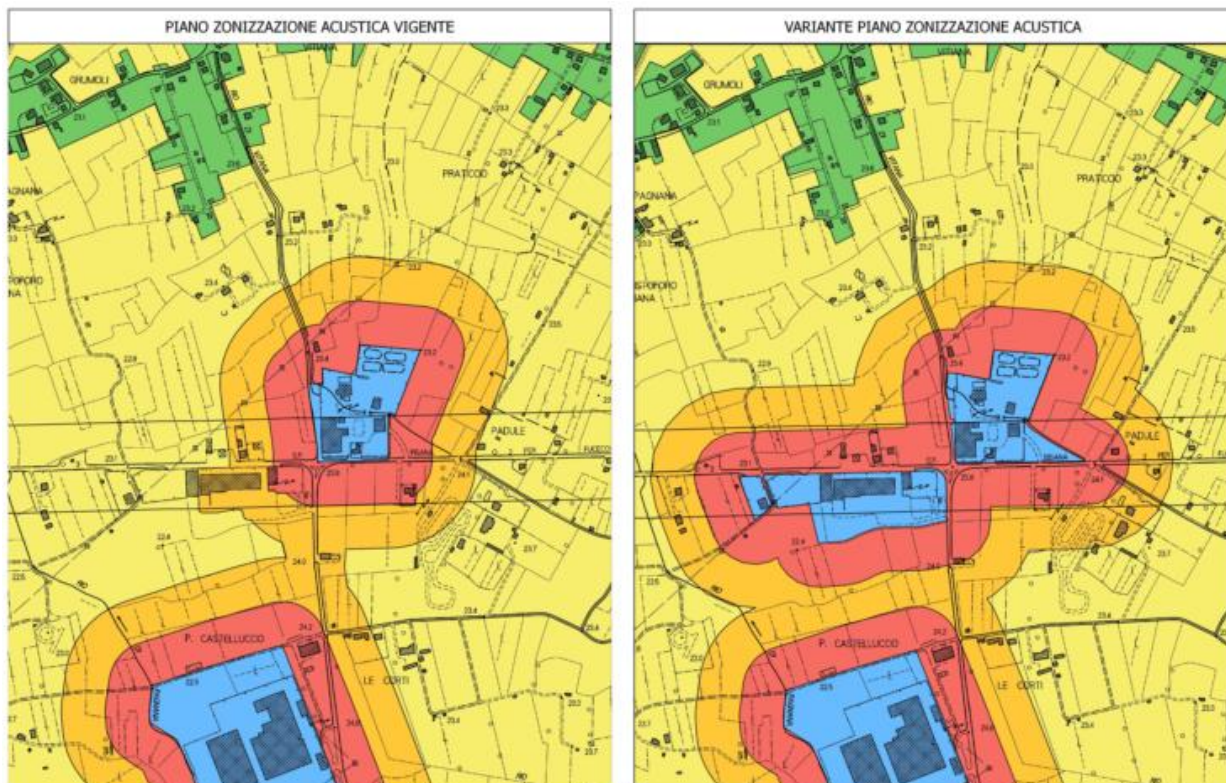
(\*) solo in alternativa alla funzione commerciale

### Classificazione acustica dell'area

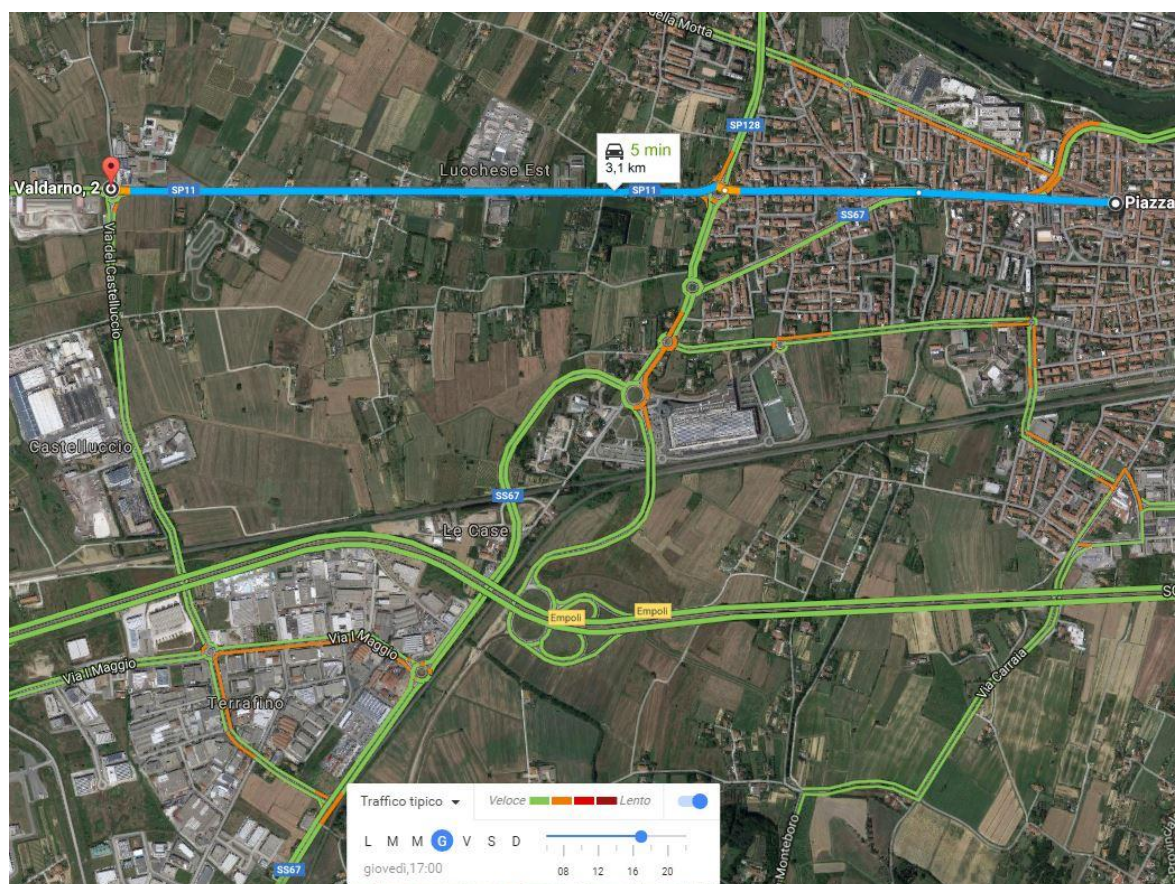
La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in Classe acustica III e IV. La variante propone cautelativamente per questo comparto, ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, di riclassificare l'area con la classe acustica VI (Aree esclusivamente industriali)

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono interamente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.

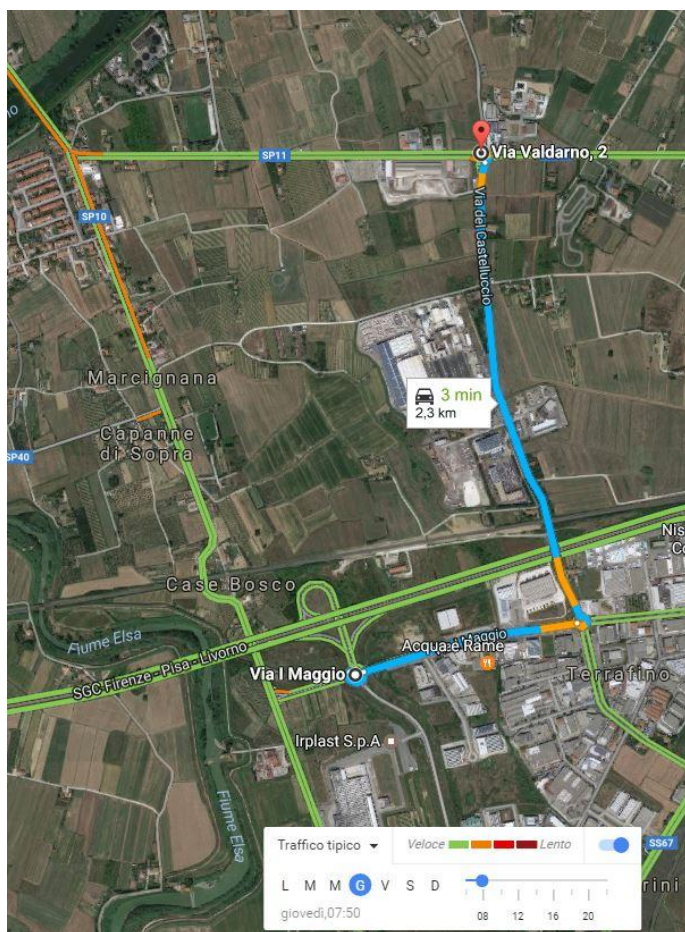


### Accessibilità



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)





Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Per questo ambito si segnala, quale potenziale interferenza con le azioni previste dalla variante, la presenza di elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).

Gli stessi risultano già tombati nelle parti interne all'area di studio.



## Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

IDRAULICA		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 storico e PI.3 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico e I.4 storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto e F4 - Fattibilità limitata	
GEOLOGIA		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G2- media	
Fattibilità geologico tecnica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	
SISMICA		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

La nuova area in ampliamento rientra nella pericolosità P1, P2 e P3

La zona interessata dalla pericolosità elevata (P3) è marginale e in essa non sono presenti edificazioni o opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali.

In queste aree la variante, fermo restando le ulteriori indagini di dettaglio da effettuarsi nella fase attuativa, non dovrà comunque prevedere:

- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

### 1.2.4. Via Lucchese Area "Lapi gelatine"

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.

Attualmente nell'area è presente un'attività industriale che risulta localizzata in area per insediamenti produttivi.

Il comparto produttivo copre un'area di circa 41.146 mq destinata, secondo il vigente Regolamento urbanistico, ad Ambiti della produzione compatta - D1/S (ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva zona di completamento per impianti singoli)

L'attuale assetto urbanistico, eredità degli insediamenti industriali dispersi nel territorio, è stato delineato da una variante urbanistica approvata nel 2001 (Del. C.C. n. 95 del 12/11/2011) e successivamente dal Regolamento urbanistico .

Dalla variante del 2001 ad oggi si è cercato di dare una definizione organizzata dell'insediamento prevedendo anche alle dotazioni di verde pubblico (3.455 mq) e parcheggio pubblico (3.658 mq).

L'area è caratterizzata dalla presenza del Rio di Vitiana che suddivide l'area industriale in due porzioni.

Il comparto comprende al suo interno anche un'area destinata a parcheggio pubblico e altre aree residuali destinate a verde pubblico attualmente non ancora completati.

I complessi edilizi esistenti e le relative aree di pertinenza, legittimamente realizzate, hanno ormai assunto un carattere produttivo consolidato.

La totalità del comparto ricade nell'UTOE n° 12 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



La variazione è irrilevante e pertanto non si ritiene necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

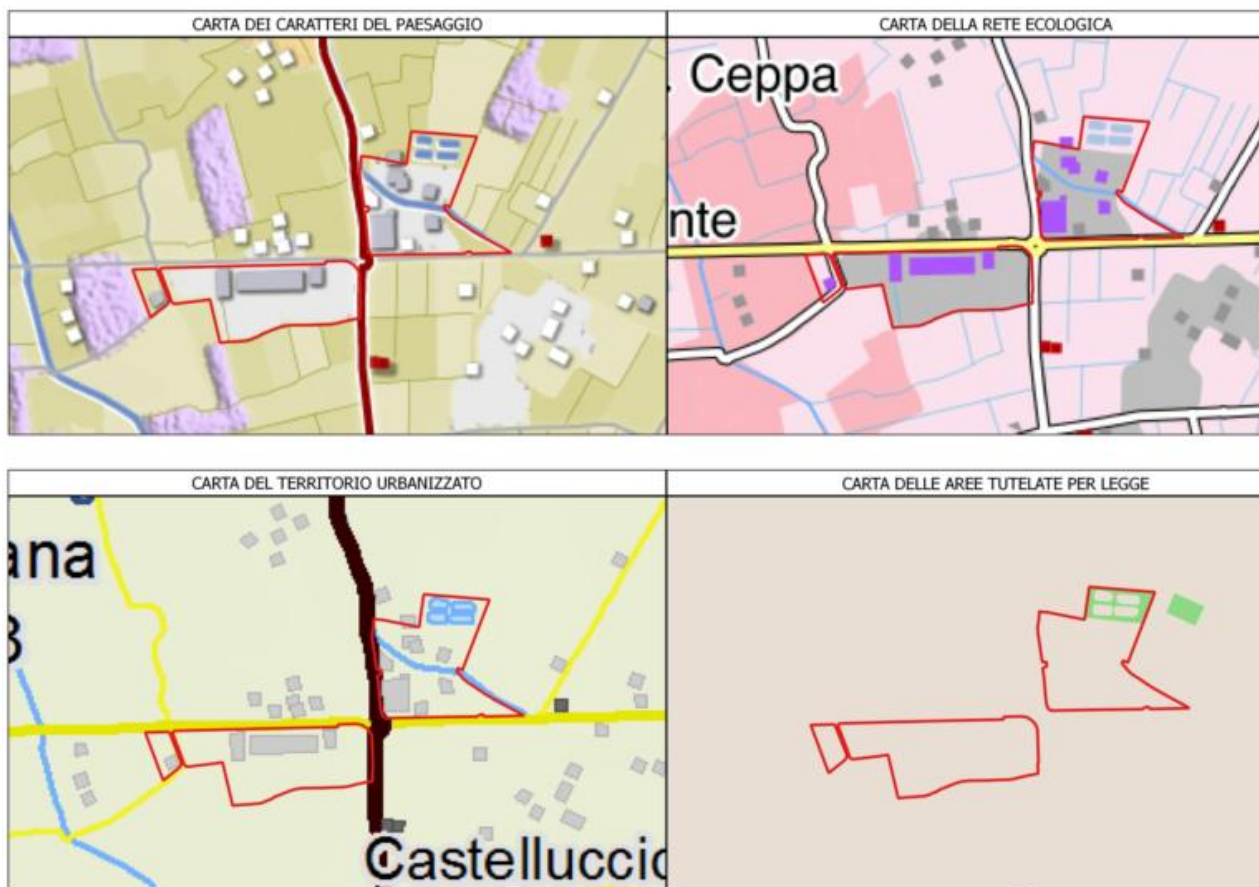


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

#### Elementi del PIT PPR



L'attuale insediamento produttivo è servito dalla viabilità comunale di Via Lucchese

I titolari del complesso industriale ha espresso l'esigenza di maggiori superfici per poter ampliare le aree di produzione e stoccaggio; in dettaglio propongono di estendere l'area produttiva verso Nord, in terreni attualmente localizzati in zona agricola.

La richiesta avanzata dalla Lapi gelatine Spa, oltre a rappresentare la necessità di impegno di nuovo suolo di un'area agricola di circa 7700 mq, presenta alcune criticità sostanzialmente legate alle condizioni di pericolosità idraulica dell'area.

Le indagini idrauliche allegatae al Piano strutturale e al Secondo Regolamento urbanistico inquadrano la nuova area in gran parte in pericolosità idraulica I3 elevata

Con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, i Piani sono stati definitivamente approvati i Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia, realizzati dalle UoM del distretto. Secondo il PGRA la nuova area ricade in pericolosità elevata P3 (massima pericolosità).



Risulta pertanto sconsigliabile impegnare nuovo suolo in presenza di tali condizioni di rischio

Alternativamente si propone di soddisfare la richiesta avanzata mediante l'utilizzazione delle aree attualmente destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico.

Queste aree risultano di scarsa utilità per l'amministrazione comunale in quanto localizzate in aree poco densificate in cui non sussiste una necessità concreta di tali dotazioni.

Per quanto attiene al verde pubblico si sottolinea che l'area industriale si trova localizzata in una zona prevalentemente agricola al suo intorno, in un'Utoe sufficientemente dotata di spazi verdi attrezzati.

Per quanto riguarda il parcheggio pubblico, la posizione marginale dell'insediamento industriale rispetto ai nuclei abitati, non risulta funzionale per la collettività. Nell'Utoe di appartenenza le dotazioni di parcheggio pubblico sono comunque largamente soddisfatte.

Si sottolinea inoltre che tutte le aree a destinazione pubblica sono ancora in piena proprietà del soggetto privato richiedente.

La mancata acquisizione delle aree pubbliche potrebbe essere monetizzata (monetizzazione sostitutiva di aree a standards) e le nuove entrate sarebbero utilizzate per investimenti di ristrutturazione ed ampliamento delle aree già esistenti e localizzate in ambiti maggiormente fruibili dalla collettività.

Il recupero delle quantità attualmente destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, per destinarle ad aree industriali, consentirebbe di soddisfare in gran parte (almeno sul piano quantitativo) la richiesta avanzata.

La monetizzazione sostitutiva deve però avvenire secondo quanto previsto dalla legge e mediante criteri di trasparenza e pubblicità. Il valore delle aree non potrà essere quello derivante dalla mera valutazione di un terreno destinato ad opere di urbanizzazioni primarie.

A fronte di un'area di circa 7.700 mq richiesta si consentirebbe l'utilizzo di un'area complessivamente stimata in circa 7.200 mq.

Gli indubbi vantaggi di una tale operazione sono:

- a) mancato impegno di nuovo suolo;
- b) non si impegnerebbero aree a pericolosità idraulica elevata;
- c) si otterrebbe un vantaggio per l'amministrazione che non acquisirebbe aree da mantenere in zone non funzionali;
- d) in caso di una ristrutturazione del complesso produttivo le funzioni più qualificanti potrebbero essere collocate in fregio a Via Lucchese;
- e) le entrate derivanti dalla monetizzazione potrebbero essere impiegate dall'amministrazione per riqualificare gli spazi pubblici in altre aree produttive, in piena coerenza con le azioni previste dalla variante in formazione.

L'azione della variante, per questa area è pertanto finalizzata al cambio di azionamento da parcheggi pubblici e verde pubblico ad ambito produttivo.

L'area totale oggetto di variazione ha una estensione complessiva di circa 48.716 mq.

Per l'area, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

Per questa area si prevede pertanto che la sua attuazione debba essere assoggettata ad un progetto unitario convenzionato che preveda:

- il mantenimento della continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua. In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- la realizzazione di "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalla Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal progetto unitario;
- la sistemazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via Lucchese come localizzate dalla Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Considerando le attività già in atto e le caratteristiche della loro localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede di confermare le categorie funzionali già ammesse (Funzione Industriale e manifatturiera).

La Scheda norma del Progetto unitario convenzionato conferma l'attuale Rapporto di copertura massima al 50%.

Il dimensionamento massimo si basa sui seguenti parametri generali delle zone

- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,50
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani N° 2

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

**DIMENSIONAMENTO DI SCENARIO (considerando l'intero comparto)**

**CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
42.716,00	21.358,00	34.172,80	2.135,80	2.135,80	11.960,48	0,00

Ipotesi pianificatoria

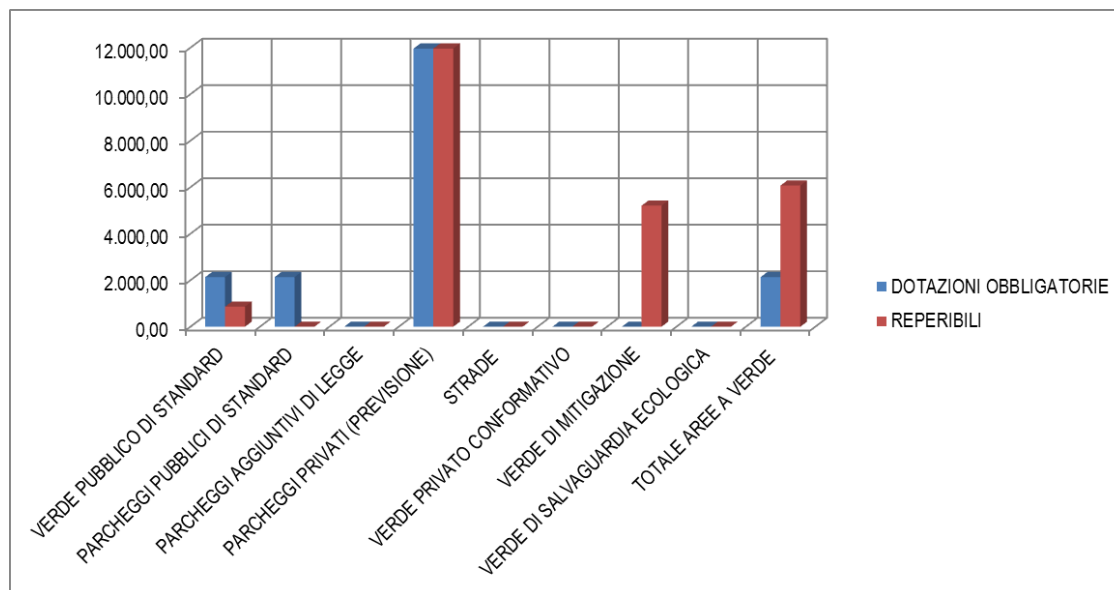


**LEGENDA**

- AMBITO PUC
- Zona di ridestituzione
- D1/ Ambiti della Produzione Compatta
- Verde Privato di Tutela Ecologica
- Verde Pubblico

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	42.716,00	42.716,00	-
verde pubblico di standard	2.135,80	863,00	- 1.272,80
parcheggi pubblici di standard	2.135,80	0,00	- 2.135,80
parcheggi aggiuntivi di legge	0,00	0,00	-
parcheggi privati (previsione)	11.960,48	11.960,48	-
strade	0,00	0,00	-
verde privato conformativo	0,00	0,00	-
verde di mitigazione	0,00	5.207,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	2.135,80	6.070,00	-



Preso atto che:

- nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68)
- l'acquisizione di ulteriore verde pubblico e parcheggio pubblico risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, anche in considerazione di un comparto praticamente già saturo e urbanizzato;
- che il comparto produttivo prevede un'area di mitigazione (verde di riequilibrio ecologico) avente una superficie di 5207 mq;
- che comunque verrà realizzata una quota di verde pubblico pari a mq 863,00;
- che il comparto produttivo è localizzato in un'area a basso consumo di suolo

si ritiene la quantità residua di verde pubblico non rilevante ai fini del reale fabbisogno, e pertanto potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore l'intervento di ampliamento provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile, riferito solo alle nuove aree di ampliamento.

Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione industriale artigianale (mq)	5.760

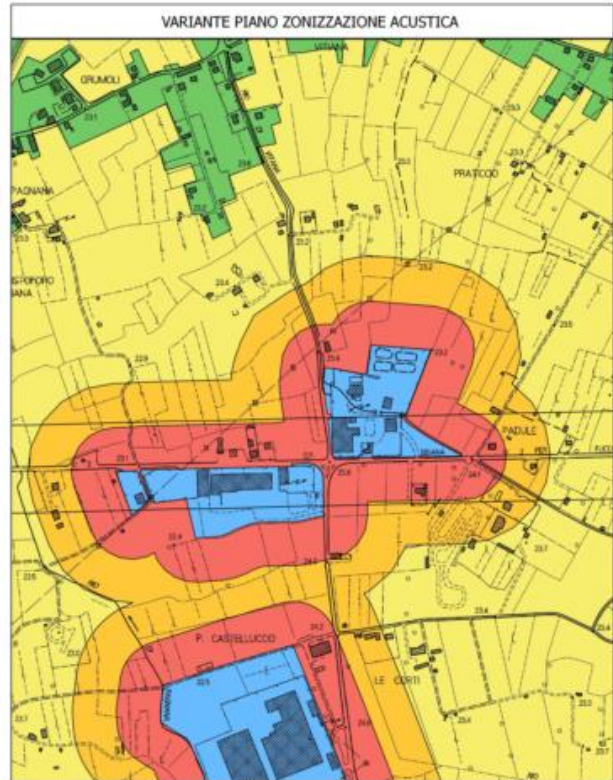
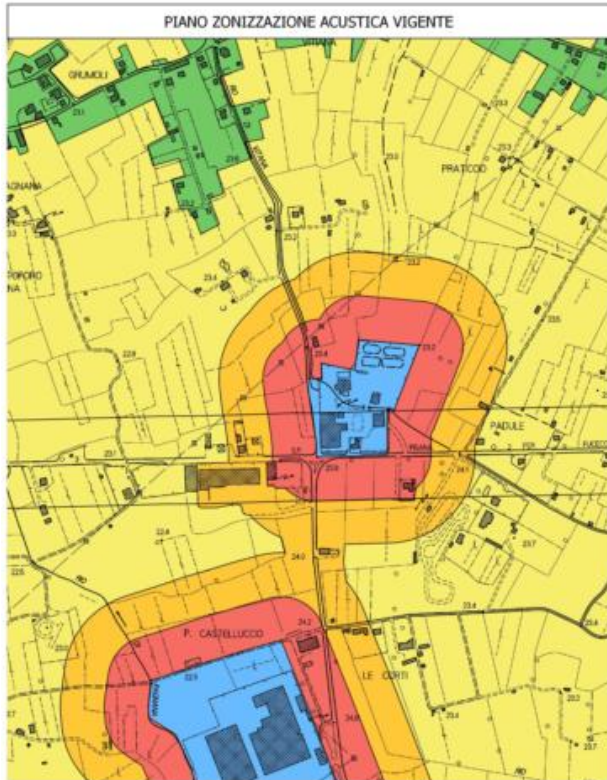
### Classificazione acustica dell'area

La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

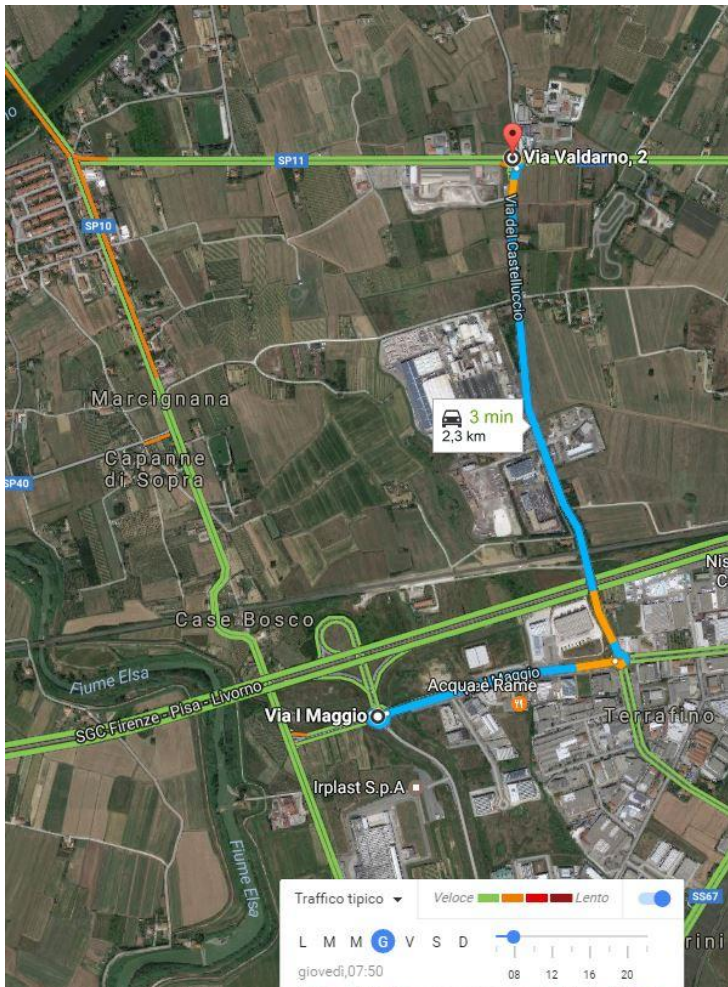
La variante amplia l'area prevalentemente industriale già esistente e collocata, in base al PCCA comunale, in Classe acustica VI e pertanto si procederà alla riclassificazione delle aree interessate dall'ampliamento, con la medesima classe.

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono interamente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.

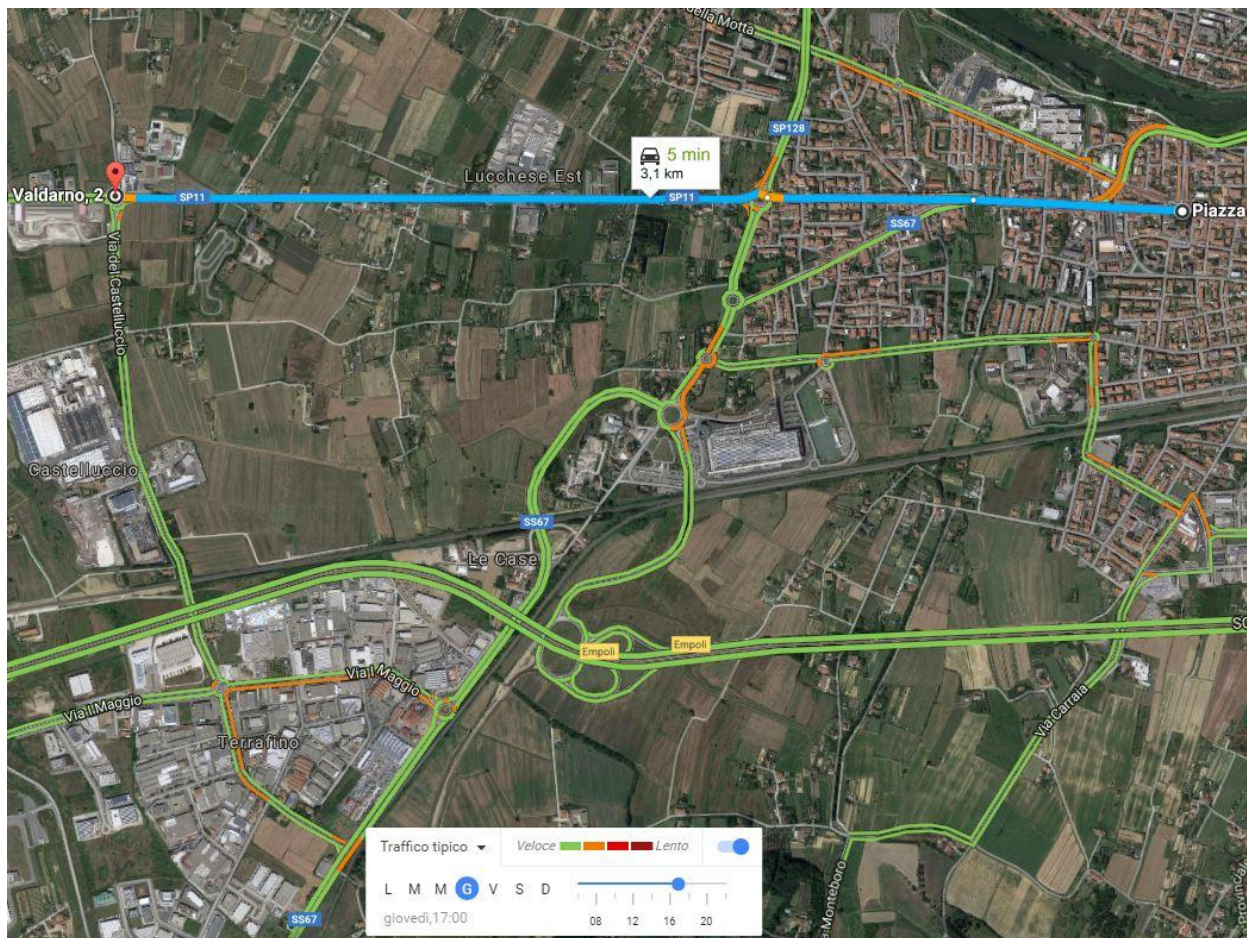




### Accessibilità



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)



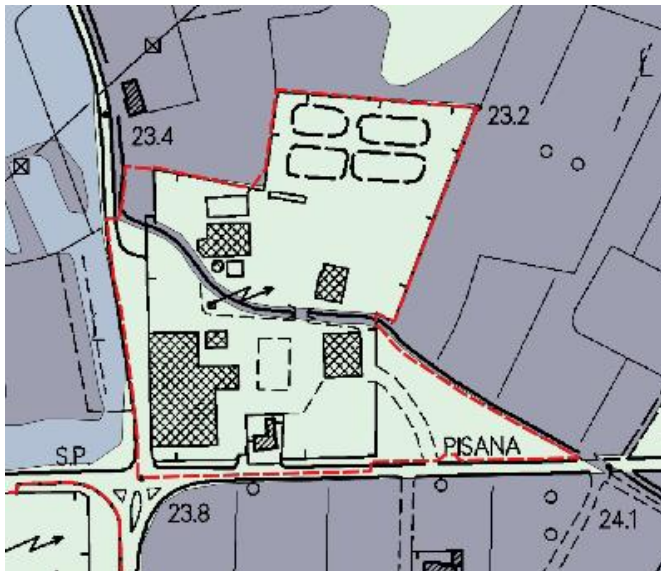
Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Per questo ambito si conferma, quale potenziale interferenza con le azioni previste dalla variante, la presenza di un elemento del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).



## Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

IDRAULICA		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 storico e PI.4 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico e I.4 storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto e F4 - Fattibilità limitata	
GEOLOGIA		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G2- media	
Fattibilità geologico tecnica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	
SISMICA		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

La nuova area in ampliamento rientra nella pericolosità P1, e P3 (solo tratto corrispondente al corso d'acqua)

La zona interessata dalla pericolosità elevata (P3) è riferita al corso d'acqua che attraversa l'area e in essa non sono presenti edificazioni o opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali.

In queste aree la variante, fermo restando le ulteriori indagini di dettaglio da effettuarsi nella fase attuativa, non dovrà comunque prevedere:

- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

### 1.2.5. Area "Molin Nuovo"

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e della S.R. Nuova 429.

Il comparto produttivo copre un'area di circa 25.580 mq urbanisticamente destinata Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi – D3/RC (Ambiti della produzione specializzata) e dove è già presente un'attività industriale che risulta localizzata in area per insediamenti produttivi per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (carta da macero).

L'attuale assetto urbanistico, eredità degli insediamenti industriali dispersi nel territorio, è stato delineato dal Regolamento urbanistico .

L'ambito attuale comprende al suo interno anche un'area destinata a parcheggio pubblico e altre aree residuali destinate a verde pubblico attualmente non ancora completati.

I complessi edilizi esistenti e le relative aree di pertinenza, legittimamente realizzate, hanno ormai assunto un carattere produttivo consolidato.

La totalità delle aree ricadono nell'UTOE n° 13 all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

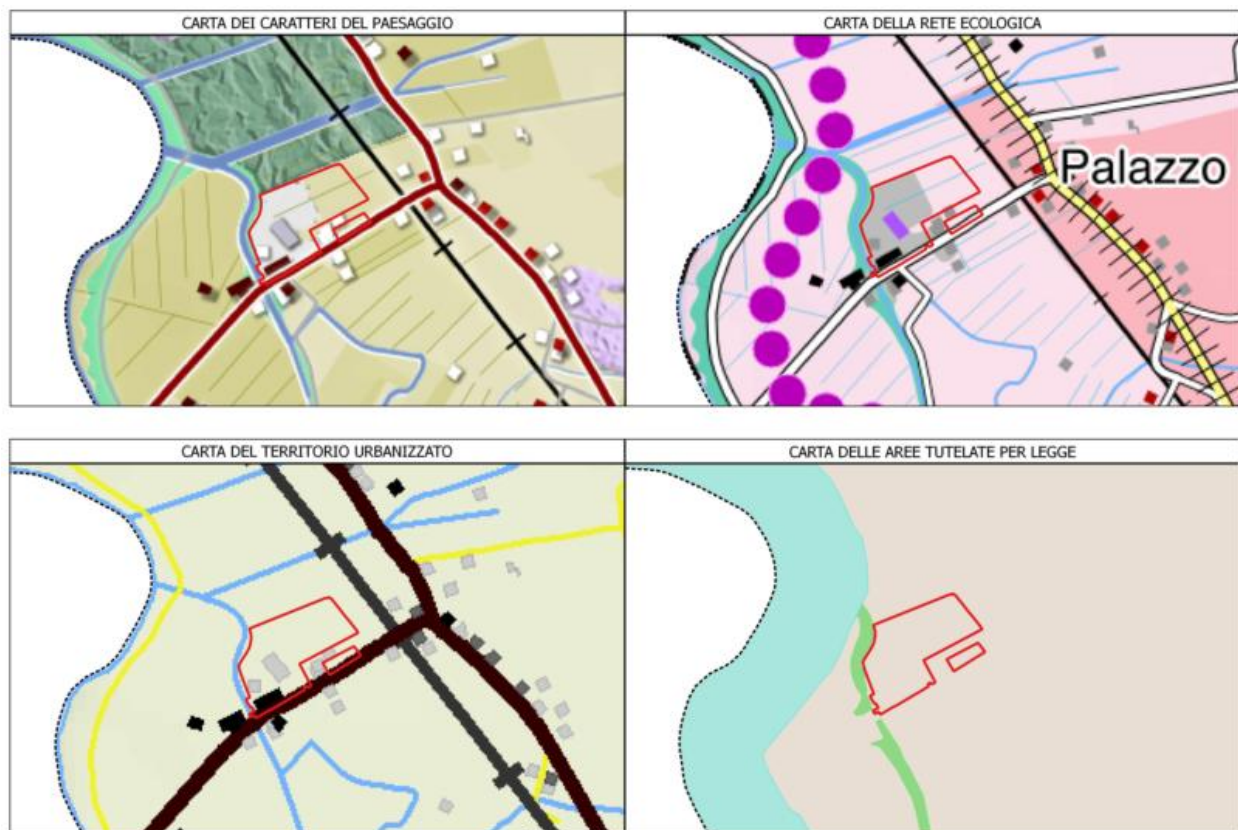


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



L'attuale insediamento produttivo è servito dalla viabilità comunale di Via di Molin Nuovo verso la S.R. n. 429.

Contestualmente alla realizzazione della Nuova 429 verrà realizzato un nuovo innesto (in entrata ed uscita) alla nuova viabilità e un sottopasso ferroviario sulla linea Empoli Siena.

L'azienda ha espresso l'esigenza di maggiori superfici per poter ampliare le aree di produzione e stoccaggio; in dettaglio propongono di estendere l'area produttiva verso Est e verso Ovest, in terreni attualmente localizzati in zona agricola.

La richiesta avanzata, oltre a rappresentare la necessità di impegno di nuovo suolo di un'area agricola di circa 17.995 mq, presenta alcune criticità legate al contesto agricolo, all'impegno di nuovo suolo, e la salvaguardia determinata dagli ambiti di reperimento parchi, pur non sussistendo problematiche dal punto di vista della fattibilità idraulica e geologica.

La variante ha pertanto limitato l'originaria richiesta di ampliamento solo nel settore Ovest, per un impegno di nuovo suolo di circa 12.400 mq.

La variante prevede la definizione di un comparto che comprende gli edifici esistenti ed una nuova area in ampliamento in continuità con quella esistente.

L'ambito presenta caratteri di complessità e rilevanza con la necessità di una generale riqualificazione e di opere di urbanizzazione, attraverso un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

Per questa area si prevede pertanto che la sua attuazione debba essere assoggettata ad un progetto unitario convenzionato che preveda:

- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.
- la realizzazione di "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalla Scheda norma.
- la sistemazione delle aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC;
- la realizzazione dell'area a parcheggio di pertinenza per la sosta di mezzi pesanti opportunamente

schermata con piante, siepi ed alberature;

Considerando le attività già in atto e le caratteristiche della loro localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede di confermare le categorie funzionali già ammesse (Funzione Industriale e manifatturiera).

La Scheda norma del Progetto unitario convenzionato conferma l'attuale Rapporto di copertura massima al 30%.

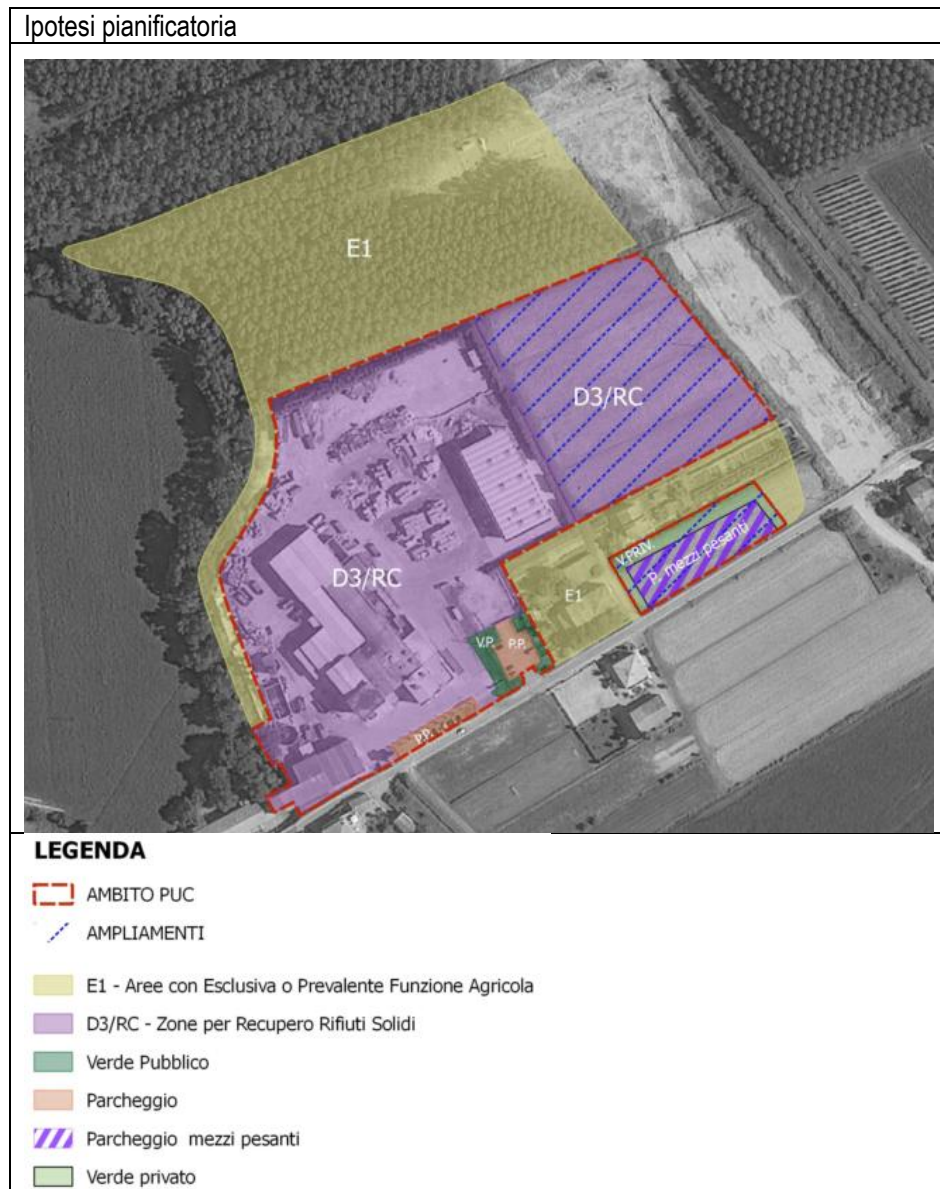
Il dimensionamento massimo si basa sui seguenti parametri generali:

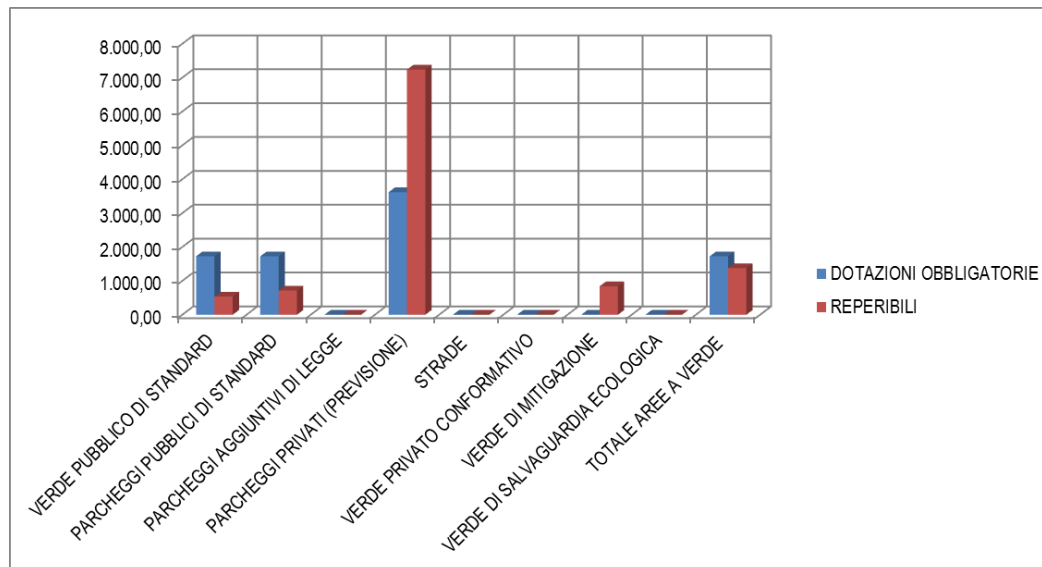
- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,30
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani N° 2

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi)

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali.

Nell'ipotesi di un comparto di 37.990 mq e con il parametro del rapporto di copertura al 30%, lo spazio destinabile alla nuova edificazione (superficie fondiaria) non potrà essere ragionevolmente superiore a 34.460 mq per esprimere una copertura massima di 10.338,00mq.





L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUC nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Preso atto che:

- f) nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68)
- g) l'acquisizione di ulteriore verde pubblico e parcheggio pubblico risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, anche in considerazione di un comparto praticamente già saturo e urbanizzato;
- h) che il comparto produttivo prevede un'area di mitigazione (verde di riequilibrio ecologico) avente una superficie di 840 mq;
- i) che comunque verrà realizzata una quota di verde pubblico pari a mq 535,00 e di parcheggio pubblico pari a mq 713,00
- j) che il comparto produttivo è localizzato in un'area a basso consumo di suolo

si ritiene la quantità residua di verde pubblico e parcheggio pubblico non rilevante ai fini del reale fabbisogno, e pertanto potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore l'intervento di ampliamento provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile per le superfici in ampliamento.

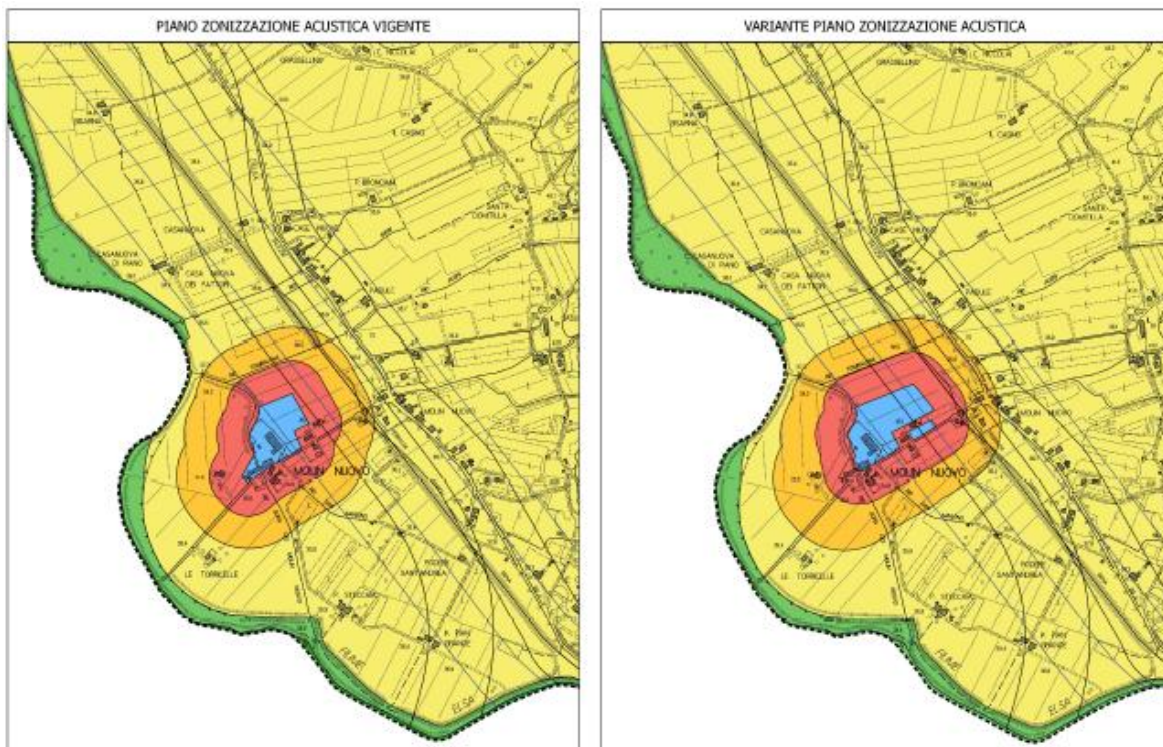
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione industriale artigianale (mq)	3.720

### Classificazione acustica dell'area

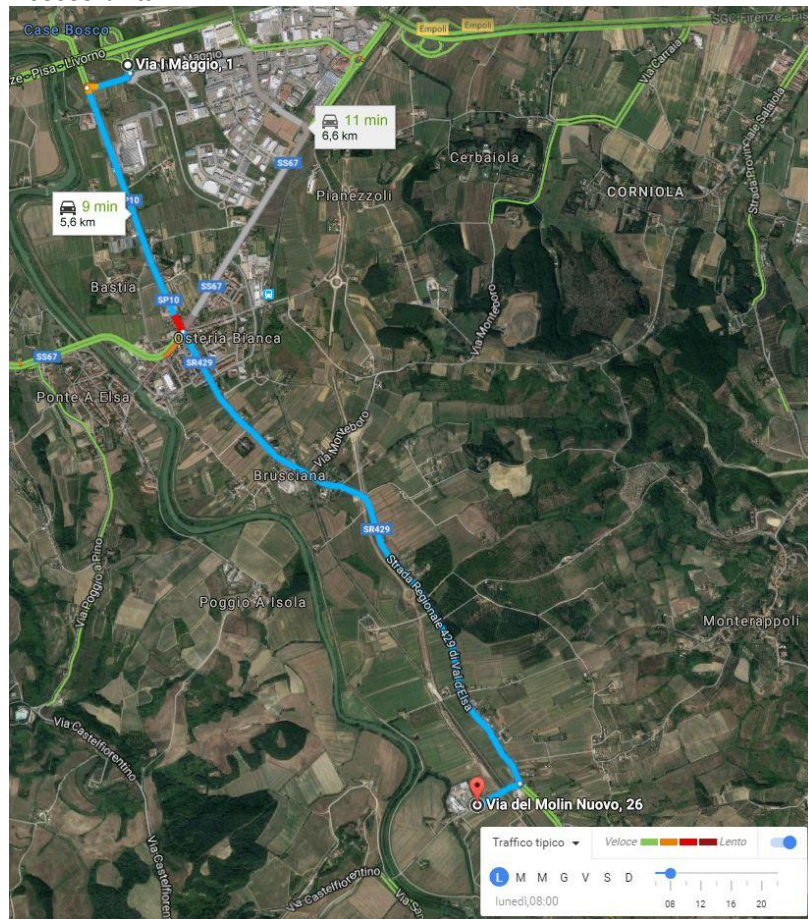
La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

La variante amplia l'area prevalentemente industriale già esistente e collocata in Classe acustica VI e pertanto si procederà alla riclassificazione delle aree interessate dall'ampliamento mantenendo la stessa classe.

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono interamente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.



### Accessibilità



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)



## Aree protette

L'area di ampliamento ricade negli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, di cui all'Art. 10 del PTCP.

L'art. 106 bis del vigente Regolamento urbanistico, confermando quanto previsto dal PTCP, precisa che:

*Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale i territori, che per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta.*

*Essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà.*

*Tali ambiti sono da destinarsi prioritariamente all'ampliamento del sistema delle aree protette provinciali e locali. (...)*

*Fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, in tali ambiti sono consentiti, ove non risultino soggetti a particolari discipline, tutti gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole zone territoriali omogenee, a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed ANPIL.*

*In particolare gli interventi modificatori dell'aspetto esteriore dei luoghi e dei manufatti dovranno risultare compatibili rispetto ai valori identitari locali e congrui con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi e della capacità di assorbimento visuale nonché la dimensione di intervento in rapporto alla consistenza dell'esistente.*

*Gli edifici e/o manufatti legittimi, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino avere una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito o destinazioni d'uso non consentite per la zona territoriale omogenea di appartenenza, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale.*

*Le attività produttive (artigianali ed industriali) esistenti ricadenti nell'ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale, non possono essere ampliate e devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento. (...)*

<b>Art. 106 bis RUC</b> <b>All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati:</b>	<b>Condizioni rilevate</b>
la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Urbanistico;	La zona in ampliamento risulta residuale tra quella industriale esistente, la nuova S.R. n. 429 e la ferrovia Empoli-Siena, attualmente destinata a seminativo senza presenze arboree
i complessi di edifici e manufatti rurali;	Nella zona di ampliamento non risultano presenti edifici o manufatti rurali
i percorsi storici, la viabilità vicinale e poderale e dei sentieri;	Nella zona di ampliamento non risulta presente alcuna viabilità storica o tracce della stessa, nonché viabilità poderale o sentieristica
le forme e gli aspetti agrari tradizionali, di coltivazione tradizionali;	La zona di ampliamento, pur essendo attualmente utilizzato a scopi agricoli, non presenta specifici caratteri paesaggistici.
gli elementi di equipaggiamento vegetale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio agrario quali sistemazioni idrauliche, terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti, ecc.;	La zona di ampliamento, pur essendo attualmente utilizzato a scopi agricoli, non presenta specifici elementi del paesaggio agrario.
le condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica.	La zona in ampliamento risulta residuale tra quella industriale esistente, la nuova S.R. n. 429 e la ferrovia Empoli-Siena, e non presenta particolari caratteri di naturalità.

Considerato che:

- a) l'area di ampliamento proposta non presenta, per caratteristiche ambientali e naturali, geologiche, florifanunistiche, ecologiche, morfologiche, paesaggistiche, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà;
- b) il PTCP consente che gli strumenti della pianificazione territoriale dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, i perimetri degli ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
- c) il PTCP consente ai Comuni, fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente alla lettera a)

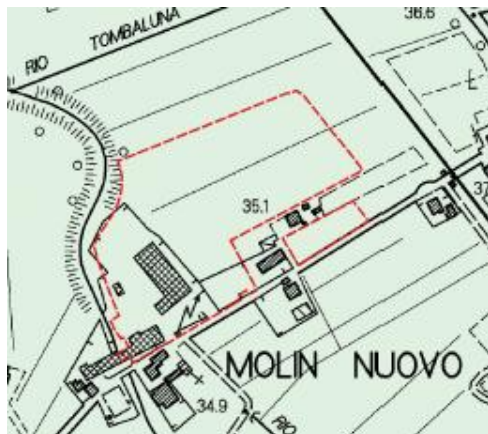
Si ritiene la proposta di variante coerente per una sua valutazione positiva, fermo restando che nella fase attuativa, da prescrivere nella relativa Scheda norma, sarà necessario verificare preventivamente la sussistenza di specifici habitat e operare con interventi che riducano il rischio della loro frammentazione.

Per questo ambito non vi sono interferenze con elementi appartenenti al reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).



### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

<b>IDRAULICA</b>		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
<b>GEOLOGIA</b>		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G2- media G3- elevata	
Fattibilità geologico tecnica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. F3 Fattibilità condizionata	
<b>SISMICA</b>		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

La nuova area in ampliamento rientra nella pericolosità P1.

### 1.2.6. Area “Marcignana”

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella frazione di Marcignana, in fregio a Via Val d'Elsa.

Attualmente nell'area è presente un'attività commerciale che risulta localizzata, in massima parte, in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

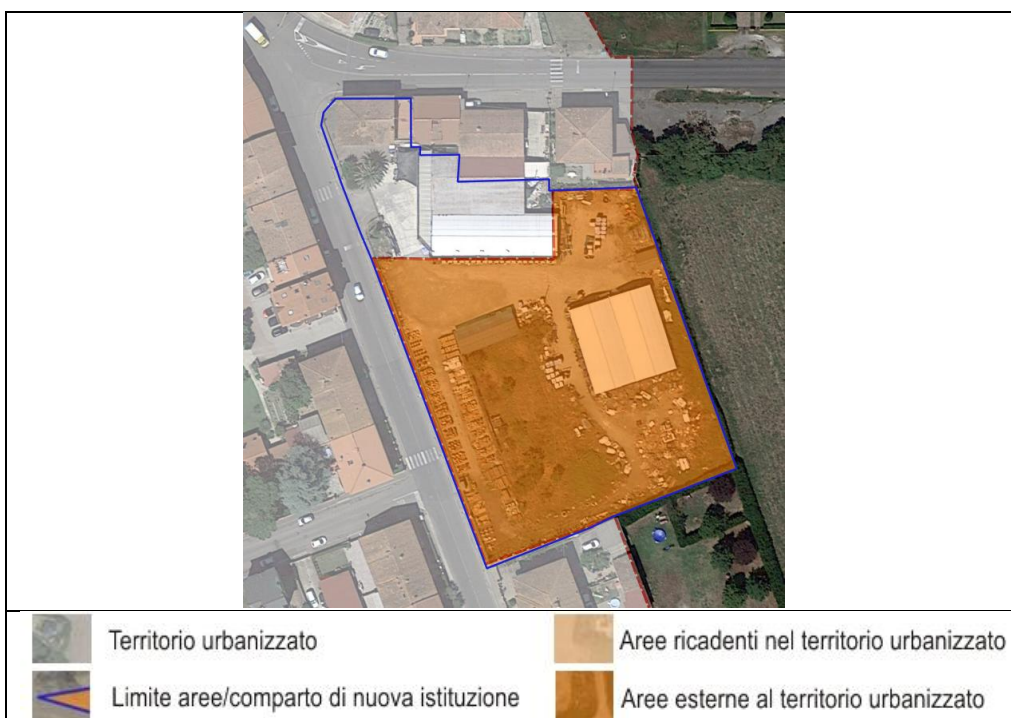
Il comparto ingloba anche un'area, posta all'incrocio tra via Val d'Elsa e Via Lucchese, ricadente in zona urbanistica di saturazione residenziale. Il comparto copre un'area di circa 6.000 mq.

L'attuale assetto urbanistico, è stato delineato dal Regolamento urbanistico che però non ha inglobato completamente questa area, già edificata a partire dagli anni '90, nel territorio urbanizzato.

I complessi edilizi esistenti e le relative aree di pertinenza, legittimamente realizzate, hanno ormai assunto un carattere consolidato.

L'area è sostanzialmente inserita nel contesto urbano della località di Marcignana

La quasi totalità dell'area ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



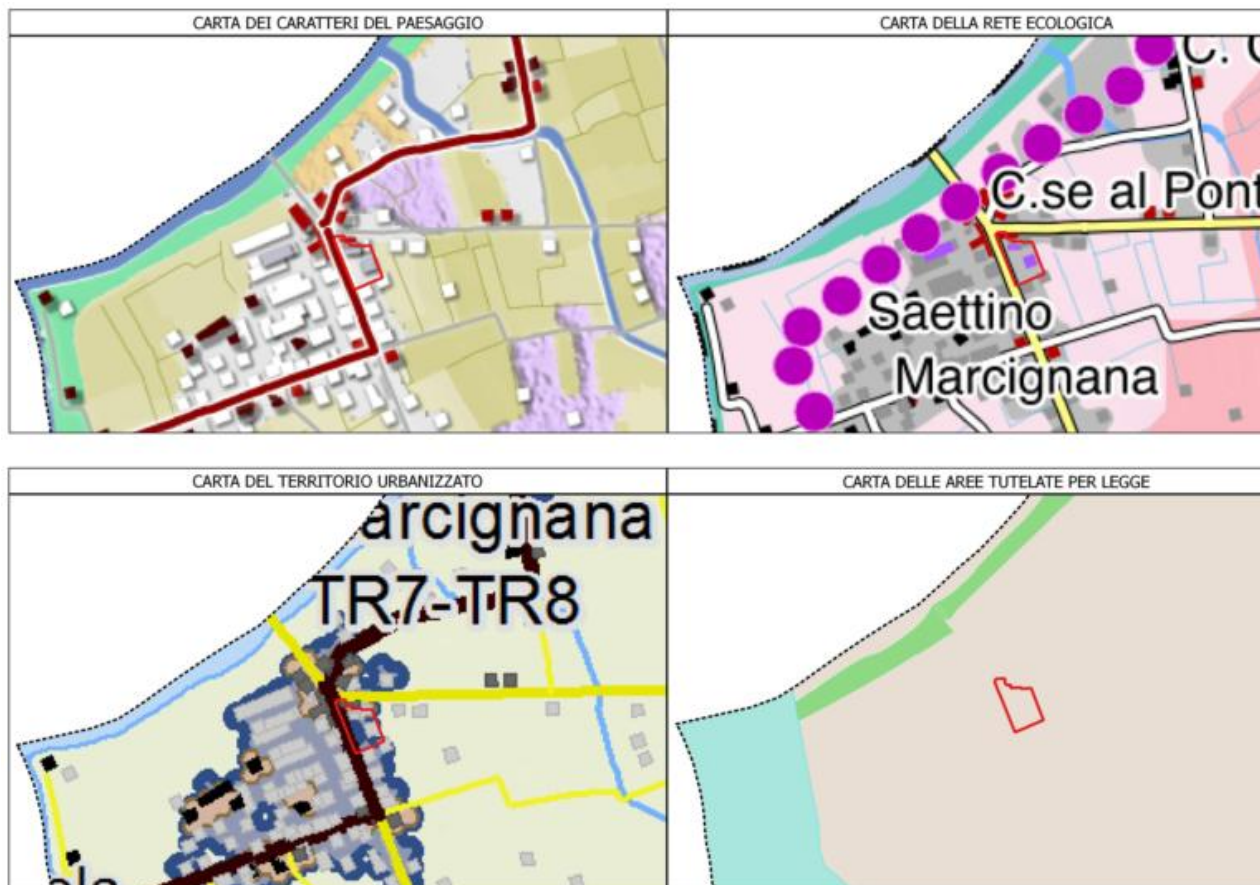


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

#### Elementi del PIT PPR



I terreni sono in parte localizzati nell'UTOE n° 8 ed in parte nell'UTOE n° 12. L'area è sostanzialmente pianeggiante.

L'attuale insediamento è servito da Via Val D'elsa nel tratto interno alla frazione.

La proprietà ha espresso l'esigenza di riorganizzare i loro spazi conservando pressoché inalterata l'attuale superficie coperta e non richiede l'impegno di nuove aree.

Per l'area, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

Per questa area si prevede pertanto che la sua attuazione debba essere assoggettata ad un progetto unitario convenzionato che preveda:

- la demolizione degli edifici insistenti nell'area posta all'incrocio tra via Val d'Elsa e Via Lucchese nei limiti definiti dalla Scheda norma;
- la realizzare la sistemazione della sede viaria di detta intersezione e dell'area adiacente di sedime degli edifici preesistenti dei limiti, sulla base di un progetto definito in accordo con gli uffici competenti;
- la realizzazione del parcheggio pubblico, come indicato nella Scheda norma;
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto;
- la cessione gratuita delle aree sopra dette all'Amministrazione comunale.

Considerando le attività già in atto e le caratteristiche della loro localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento (contesto tipicamente urbano), la variante prevede di confermare le categorie funzionali già ammesse (Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato e media distribuzione) con la possibilità di insediare anche una quota di Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere e Commerciale all'ingrosso e depositi.

Si ritiene comunque di prescrivere le seguenti ulteriori limitazioni:

- Superficie utile lorda massima complessiva per gli esercizi di vicinato e media distribuzione: 2425 mq
- Superficie utile lorda massima complessiva per destinazioni terziarie e di servizio di tipo localizzato: 260 mq

La Scheda norma del Progetto unitario convenzionato limita il Rapporto di copertura massima al 30%.

Il dimensionamento massimo si basa sui seguenti parametri generali:

- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,30
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani N° 2

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche commerciali e direzionali.

Nell'ipotesi di un comparto di 6.000 mq, detratti 730 mq per opere di urbanizzazione da cedere all'amministrazione, e con il parametro del rapporto di copertura al 30%, lo spazio destinabile alla nuova edificazione (superficie fondiaria) non potrà essere ragionevolmente superiore a 5.272 mq per esprimere una copertura massima di 1.581,60 mq.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

#### MIX FUNZIONALE DI SCENARIO





CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE AL DETTAGLIO						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
4.850,00	1.455,00	2.182,50	742,05	742,05	763,88	1.808,75
CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
422,00	126,60	253,20	86,09	86,09	88,62	0,00

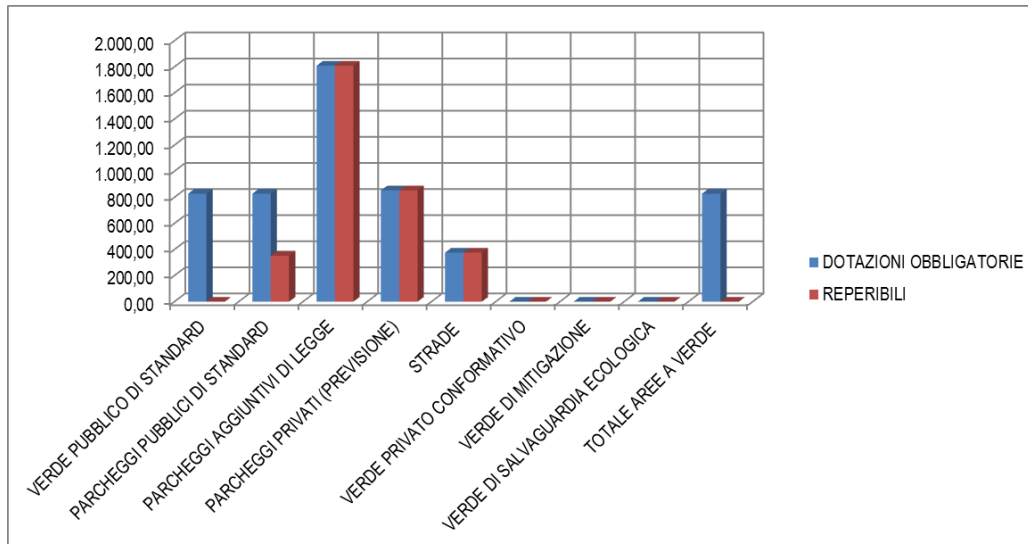
Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	5.272,00	5.272,00	-
verde pubblico di standard	828,14	0,00	- 910,59
parcheggi pubblici di standard	828,14	353,00	- 475,14
parcheggi aggiuntivi di legge	1.808,75	1.808,75	-
parcheggi privati (previsione)	852,50	852,50	-
strade	376,00	376,00	-
verde privato conformativo	0,00	0,00	-
verde di mitigazione	0,00	0,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	828,14	0,00	-

Ipotesi pianificatoria



LEGENDA	
	AMBITO PUC
	D2/S - Ambiti della Produzione Promiscua Zone di Completamento e Impianti Produttivi Singoli
	Parcheggio
	Viabilità



Preso atto che:

- k) nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68)
- l) l'acquisizione di ulteriore verde pubblico e parcheggio pubblico risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, anche in considerazione di un comparto praticamente già saturo e urbanizzato;
- m) che comunque verrà realizzata una quota di parcheggio pubblico pari a mq 353,00
- n) che il comparto è localizzato in una zona a basso consumo di suolo

si ritiene la quantità residua di verde pubblico e parcheggio pubblico non rilevante ai fini del reale fabbisogno, e pertanto potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore l'intervento di ampliamento provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione commerciale (mq)	2.182,50
Superficie utile lorda destinazione direzionale e di servizio (mq)	260,00

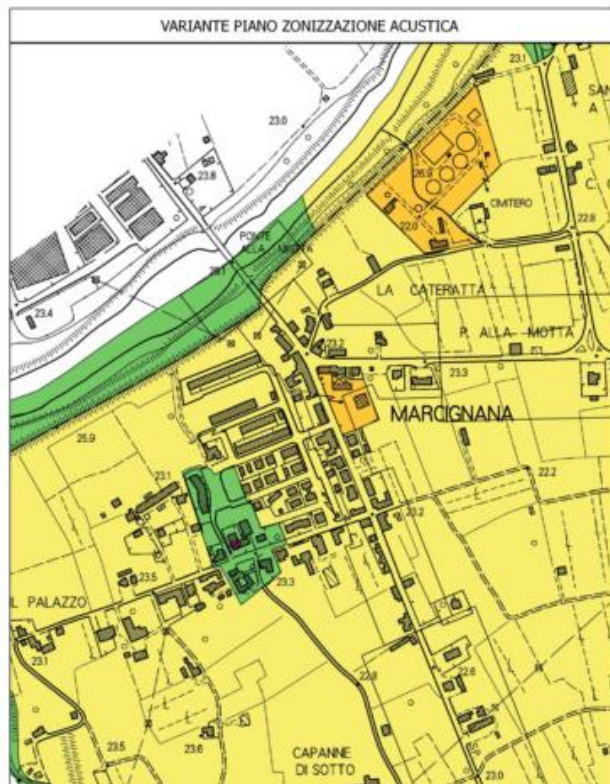
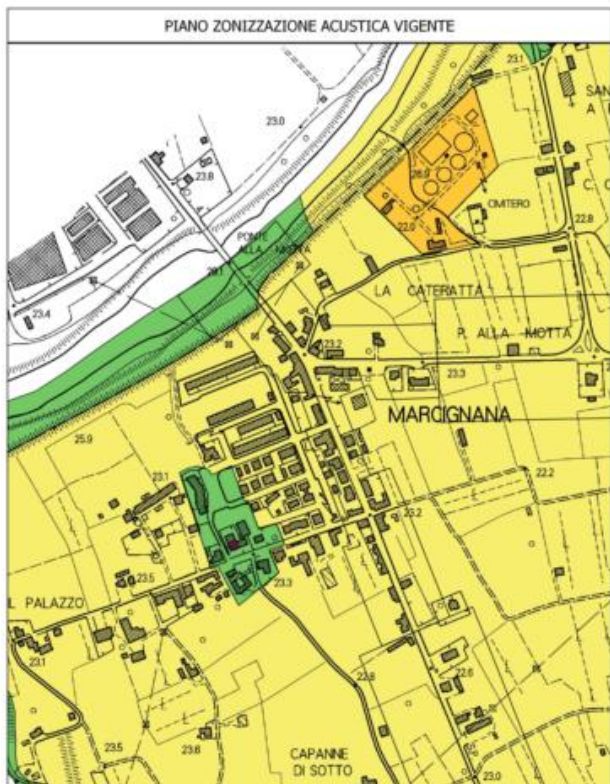
### Classificazione acustica dell'area

La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

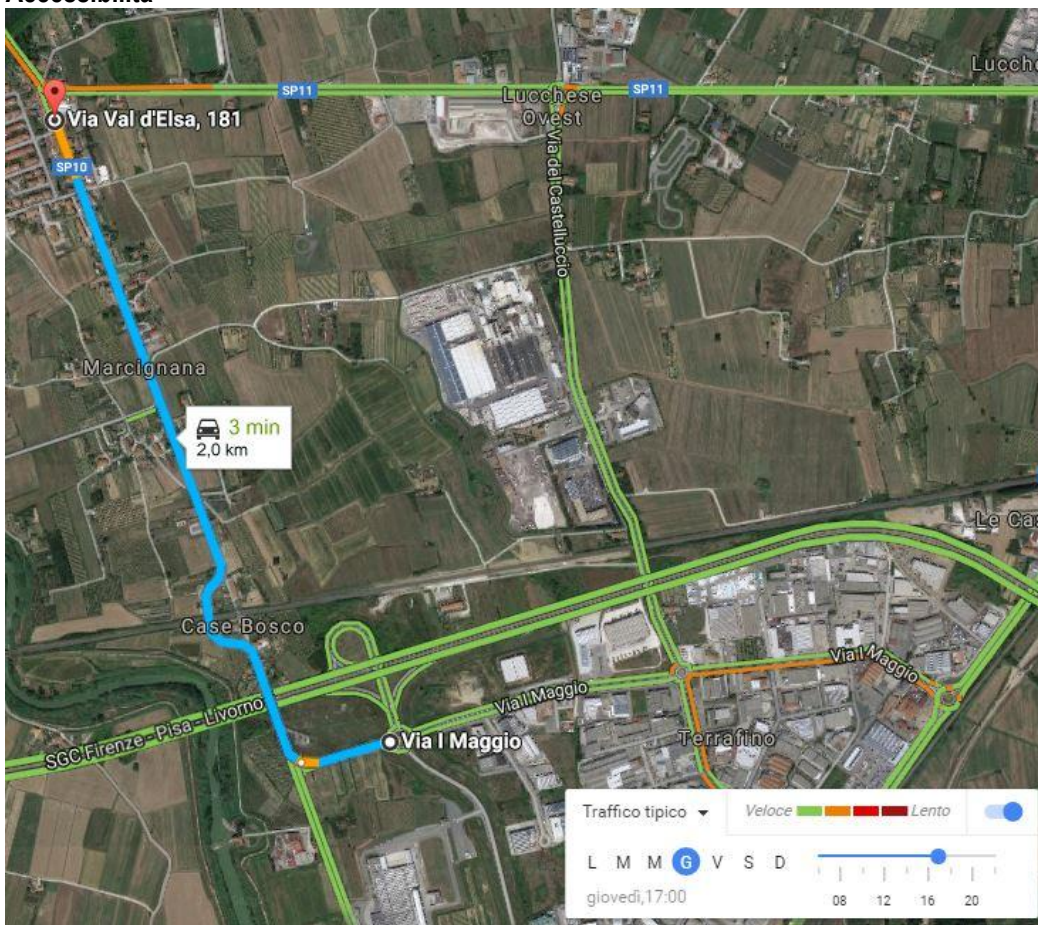
Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica III e pertanto l'attuale attività dovrebbe già rispettare i limiti della classe di appartenenza.

Considerato che la variante, oltre a confermare l'ammissibilità dell'attività in atto, consentirà l'insediamento di nuove funzioni a basso impatto, si prevede, cautelativamente di riclassificare l'area con la classe acustica IV (Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie).

La compatibilità con la Classe IV è stata verificata mediante una valutazione previsionale del clima acustico.

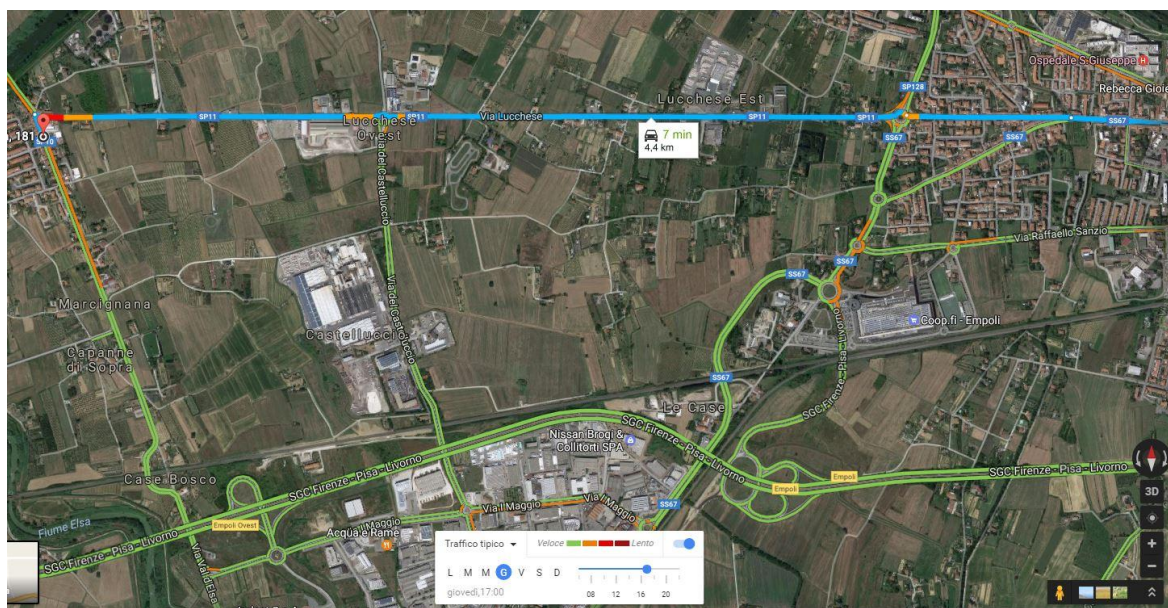


**Accessibilità**



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)





Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Per questo ambito non vi sono interferenze con elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).



### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

<b>IDRAULICA</b>		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.2 modello e PI.3 modello
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.3 - storico e I.4 storico
Fattibilità idraulica	F3 - Fattibilità condizionata e F4 - Fattibilità limitata	
<b>GEOLOGIA</b>		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G2- media	
Fattibilità geologico tecnica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	
<b>SISMICA</b>		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

Il comparto rientra nella pericolosità P2 e P3 (piccola porzione irrilevante).

### 1.2.7. Area “Le Case Nord”

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a destra della S.S. n.67 Tosco Romagnola, a Nord della Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e fronteggia l'ambito della Grande struttura di vendita di S.Maria.

Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive, tra cui un'ex vetreria, in parte sottoutilizzati e da deposito di mezzi per movimenti di terra.

Tutta l'area è caratterizzata da una forte promiscuità di funzioni che vanno dagli insediamenti artigianali, alla residenza a zone coltivate ad orto e dalla presenza di alcune viabilità comunali strategicamente rilevanti.

La variante prevede la definizione di un comparto di riqualificazione che comprende gli edifici artigianali, il deposito di mezzi per movimento terra e una parte di aree agricole.

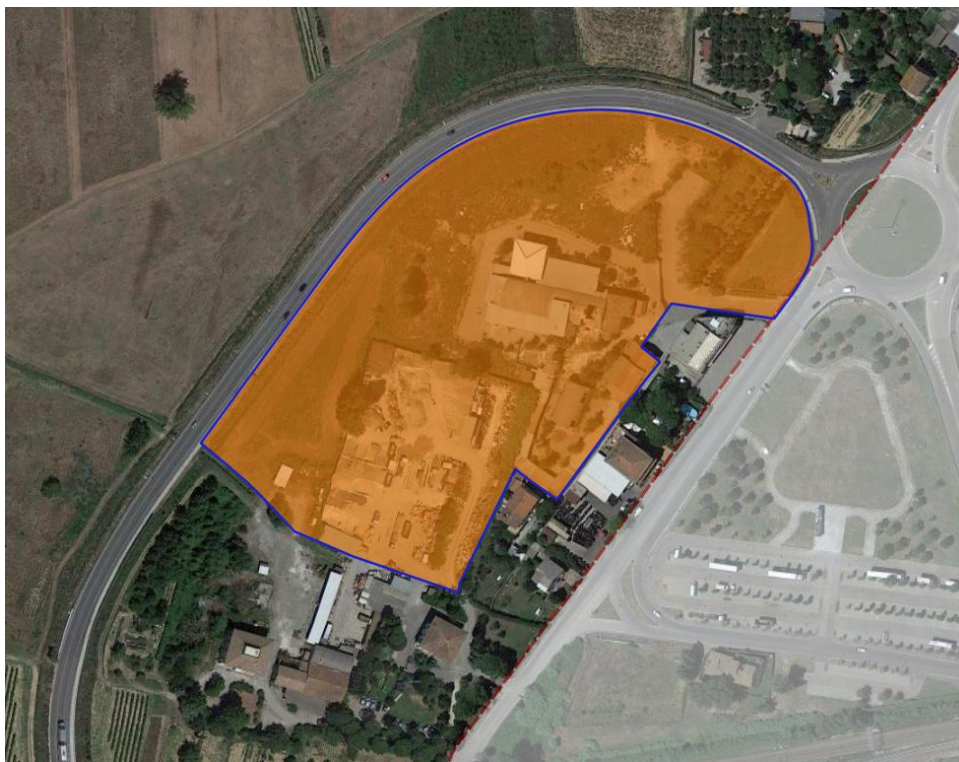
L'ambito presenta caratteri di complessità e rilevanza con la necessità di una generale riqualificazione e di opere di urbanizzazione, attraverso un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

Le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la ricucitura con il tessuto urbano consolidato attraverso l'incentivazione al trasferimento delle attività artigianali presenti e al recupero delle aree degradate.

I limiti Ovest, Nord ed Est dell'ambito sono costituiti dalla viabilità esistente (circonvallazione derivante dalla soppressione del passaggio a livello della linea Empoli – Pisa e la Via Livornese) mentre quello a Sud è rappresentato da un fosso campestre appartenente al reticolo idraulico minore.

L'area rientra tra quelle selezionate nell'ambito dell'accordo, 20 dicembre 2013, tra la Regione Toscana e ANCI Toscana “per la ricognizione delle aree urbane in condizione di degrado urbanistico da sottoporre ad interventi di rigenerazione ai sensi della l.r. 1/2005” a alla quale il comune di Empoli ha aderito con deliberazione G.C. n. 128 del 24/09/2014.

La totalità del comparto ricade nell'UTOE n° 12. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   | Territorio urbanizzato                    |   | Aree ricadenti nel territorio urbanizzato |
|  | Limite aree/comparto di nuova istituzione |  | Aree esterne al territorio urbanizzato    |

Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



Il comparto così definito ha una dimensione di circa 37.000 mq e sarà assoggettato ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che preveda:

- una progettazione corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante;
- la caratterizzazione e bonifica di eventuali aree inquinate dalle attività preesistenti;
- la realizzazione di "Aree a verde privato" con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati e di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua;
- la realizzazione l'area a Verde pubblico arborate in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la realizzazione di Zone per parcheggi pubblici, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area posta in fregio alla rotatoria della S.S. Tosco Romagnola e destinata ad attrezzature a scala comunale.

Considerando la localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede la possibilità di insediare

- Esercizi di vicinato e media distribuzione;
- Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere;
- Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese;
- Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere;

Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.











Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche commerciali e direzionali e ricettive.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

Ipotesi pianificatoria



#### LEGENDA

-  Limite PUA
-  D1 - Ambiti della Produzione Compatta
-  D2 - Ambiti della Produzione Promiscua
-  D3 - Ambiti della Produzione Specializzata
-  SC - Attrezzature/Servizi a Scala Comune
-  E3 - Area Agricola Periurbana
-  Verde Pubblico
-  Verde Privato
-  Parcheggio
-  Viabilità

**MIX FUNZIONALE DI SCENARIO**

**CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE AL DETTAGLIO**

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
4.000,00	2.000,00	2.600,00	884,00	884,00	910,00	2.154,75

**CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO RICETTIVA**

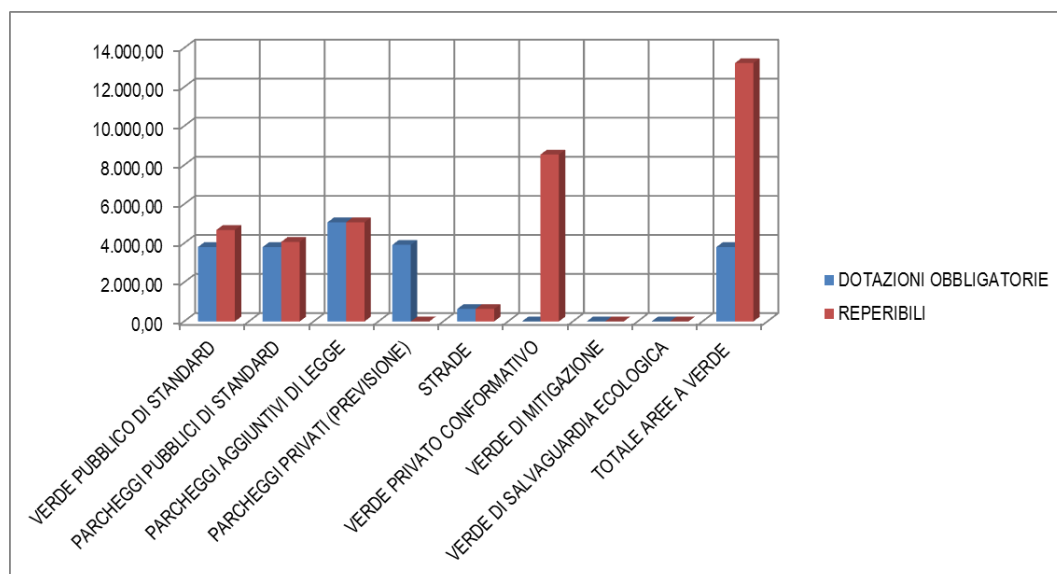
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
8.000,00	2.400,00	6.000,00	2.040,00	2.040,00	2.100,00	2.400,00

**CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO**

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
4.000,00	2.400,00	2.600,00	884,00	884,00	910,00	520,00

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	16.000,00	16.000,00	-
verde pubblico di standard	3.808,00	4.683,00	-
parcheggi pubblici di standard	3.808,00	4.073,00	-
parcheggi aggiuntivi di legge	5.074,75	5.074,75	-
parcheggi privati (previsione)	3.920,00	0,00	-
strade	635,00	635,00	-
verde privato conformativo	0,00	8.545,00	-
verde di mitigazione	0,00	0,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	3.808,00	13.228,00	-



L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo e di quello relativo al PUA 12.9, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere, oltre gli ambiti definiti dal PUA 12.8 e 12.9, anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

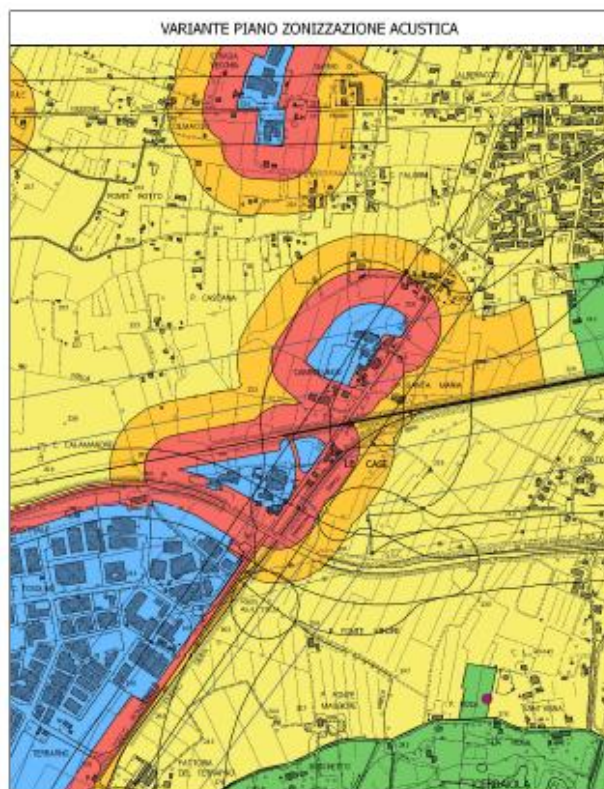
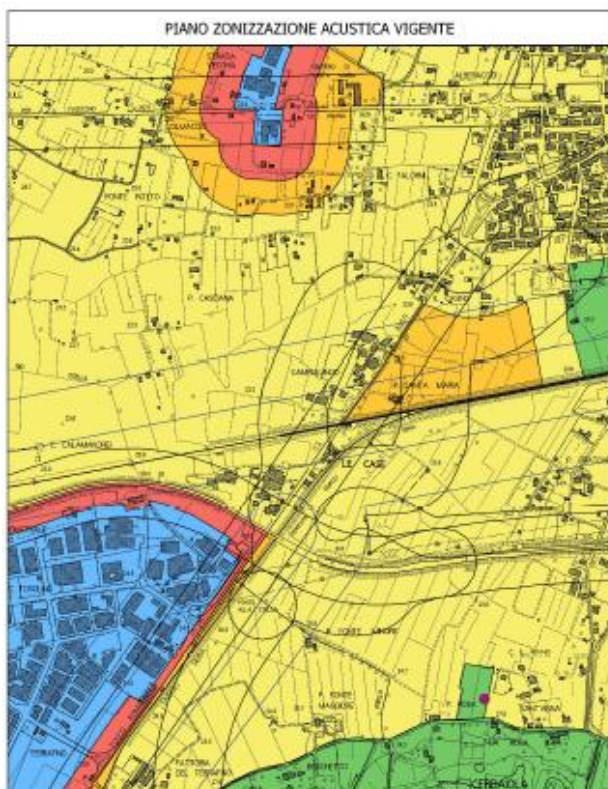
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione commerciale (mq)	2.600,00
Superficie utile lorda destinazione direzionale e di servizio (mq)	2.600,00
Superficie utile lorda destinazione direzionale alberghiere ed extra alberghiere (mq)	6.000,00

### Classificazione acustica dell'area

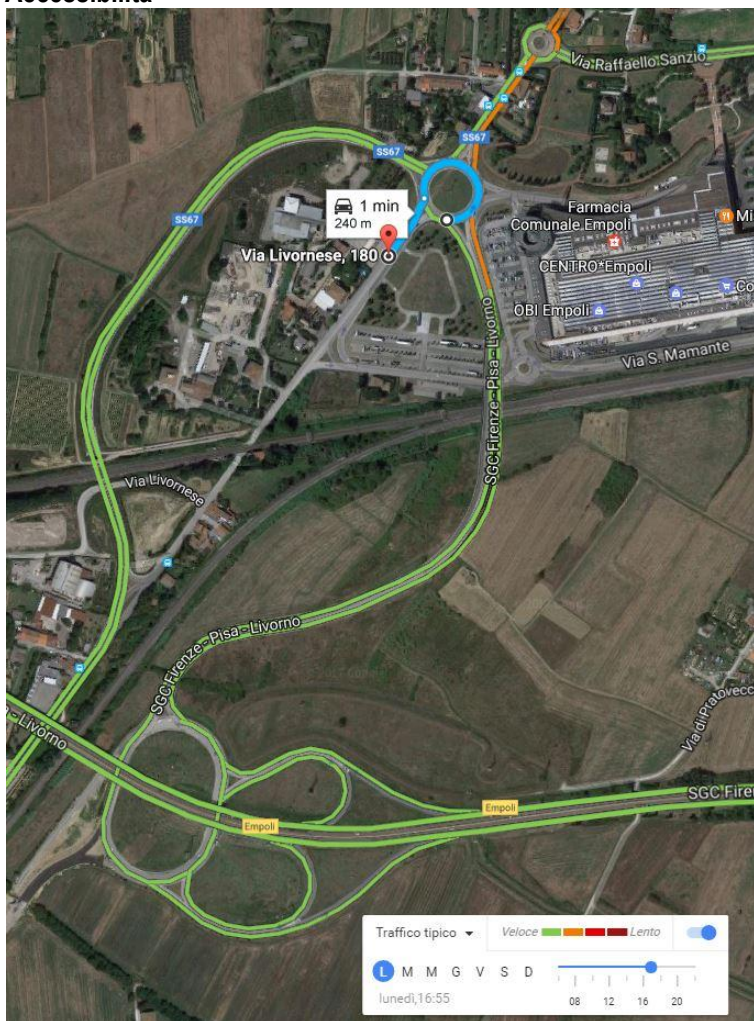
La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica III la variante propone, per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, cautelativamente di riclassificare l'area con la classe acustica IV (Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie)

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono interamente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.



## Accessibilità



Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Considerato che nell'area sussiste un ex vetreria, dovrà essere verificata la necessità di bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006).

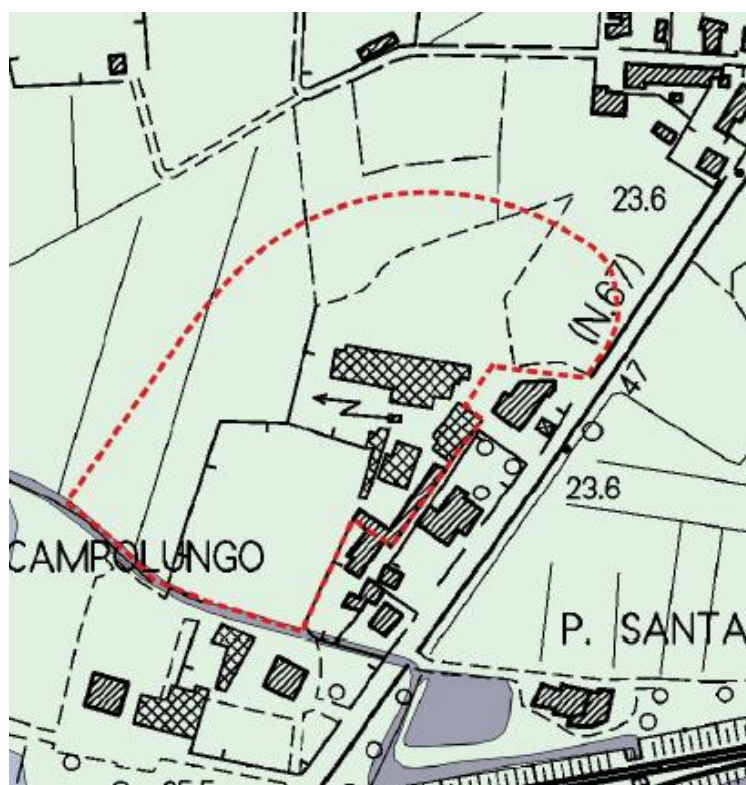
Verificata la presenza al confine Sud del comparto di un elemento del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013) lo stesso dovrà essere conservato e salvaguardato.





## Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

IDRAULICA		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	Pl. storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico e I.4 storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto e F4 - Fattibilità limitata	
GEOLOGIA		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G3- elevata	
Fattibilità geologico tecnica	F3 - Fattibilità limitata.	
SISMICA		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

Il comparto rientra nella pericolosità P1

### 1.2.8. Area “Le Case Sud”

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a destra della S.S. n.67 Tosco Romagnola, tra la Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.

Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con l'area industriale del terrafino, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive, in parte sottoutilizzati e da deposito di inerti.

Tutta l'area è caratterizzata da insediamenti artigianali, e dalla presenza della viabilità comunale strategica, da quella regionale e dalla linea ferroviaria.

La variante prevede la definizione di un comparto di riqualificazione che comprende gli edifici artigianali, una parte di aree agricole e le fasce di rispetto delle infrastrutture presenti.

L'ambito presenta caratteri di complessità e rilevanza con la necessità di una generale riqualificazione e di opere di urbanizzazione, attraverso un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

Le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la ricucitura con il tessuto produttivo consolidato e al recupero delle aree degradate.

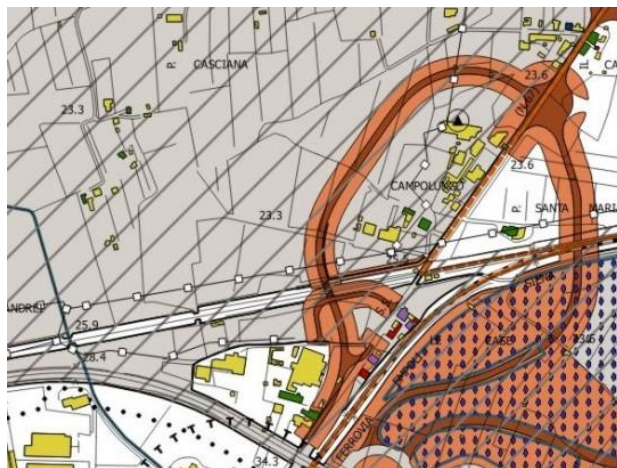
I confini dell'area sono tutti costituiti dalle infrastrutture viarie e ferroviarie.

L'area rientra tra quelle selezionate nell'ambito dell'accordo, 20 dicembre 2013, tra la Regione Toscana e ANCI Toscana "per la ricognizione delle aree urbane in condizione di degrado urbanistico da sottoporre ad interventi di rigenerazione ai sensi della l.r. 1/2005" a alla quale il comune di Empoli ha aderito con deliberazione G.C. n. 128 del 24/09/2014.

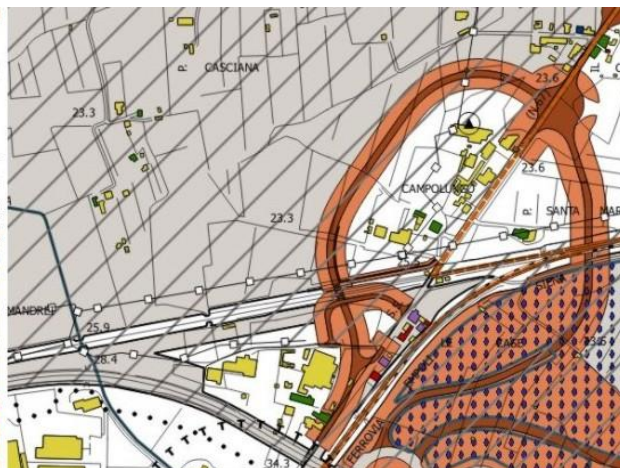
La totalità dell'ambito ricade nell'UTOE n° 12 in massima parte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



Solo per una modesta porzione residuale sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

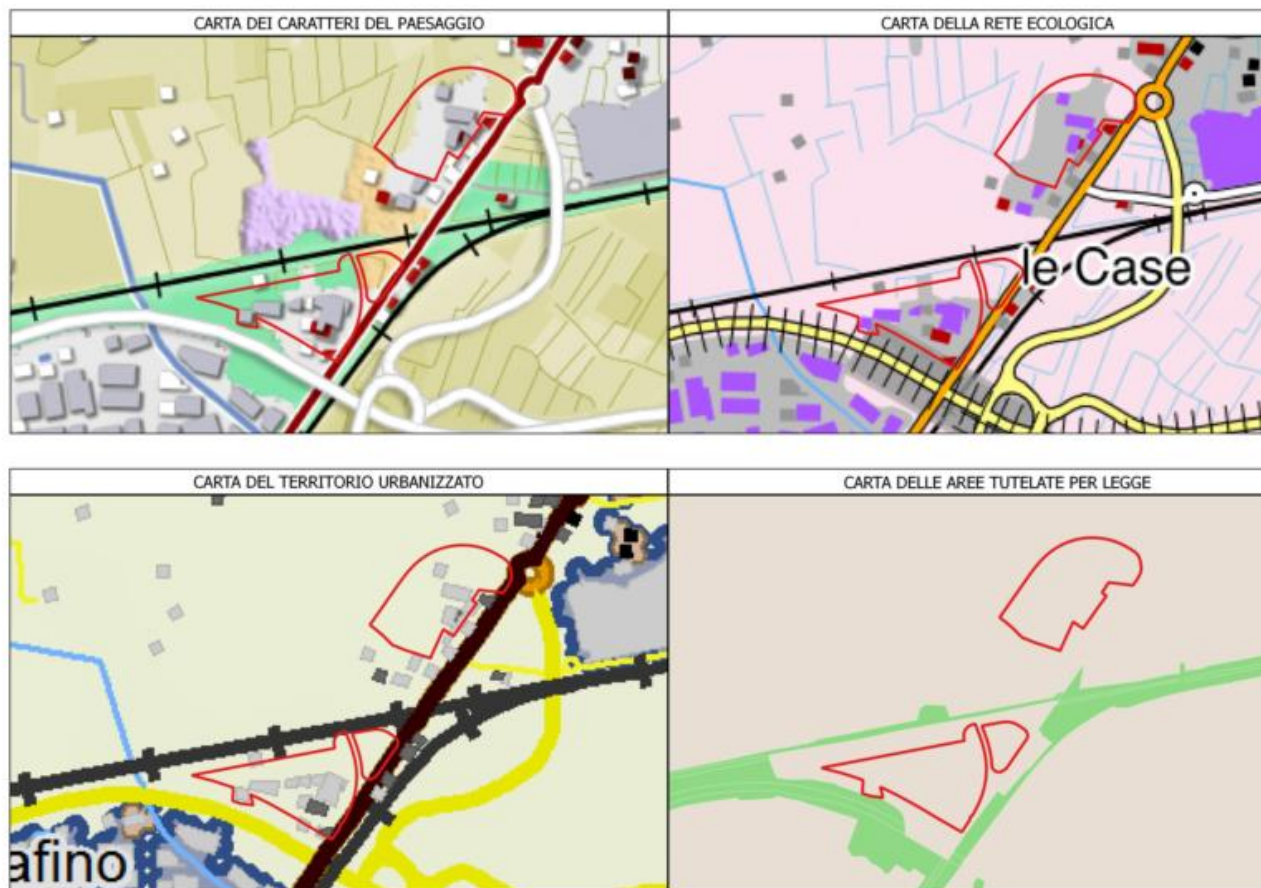


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



Il comparto così definito ha una dimensione di circa 40.000 mq e sarà assoggettato ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che preveda:

- la realizzazione di “Aree a verde privato” con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell’inquinamento atmosferico e di margine;
- la realizzazione l’area a Verde pubblico arborate in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la realizzazione di Zone per parcheggi pubblici, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la cessione gratuita all’amministrazione comunale dell’area posta a Sud del comparto e destinata ad attrezzature a scala comunale.

Considerando la localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede la possibilità di insediare

- Funzioni Artigianali;
- Esercizi di vicinato e media distribuzione;

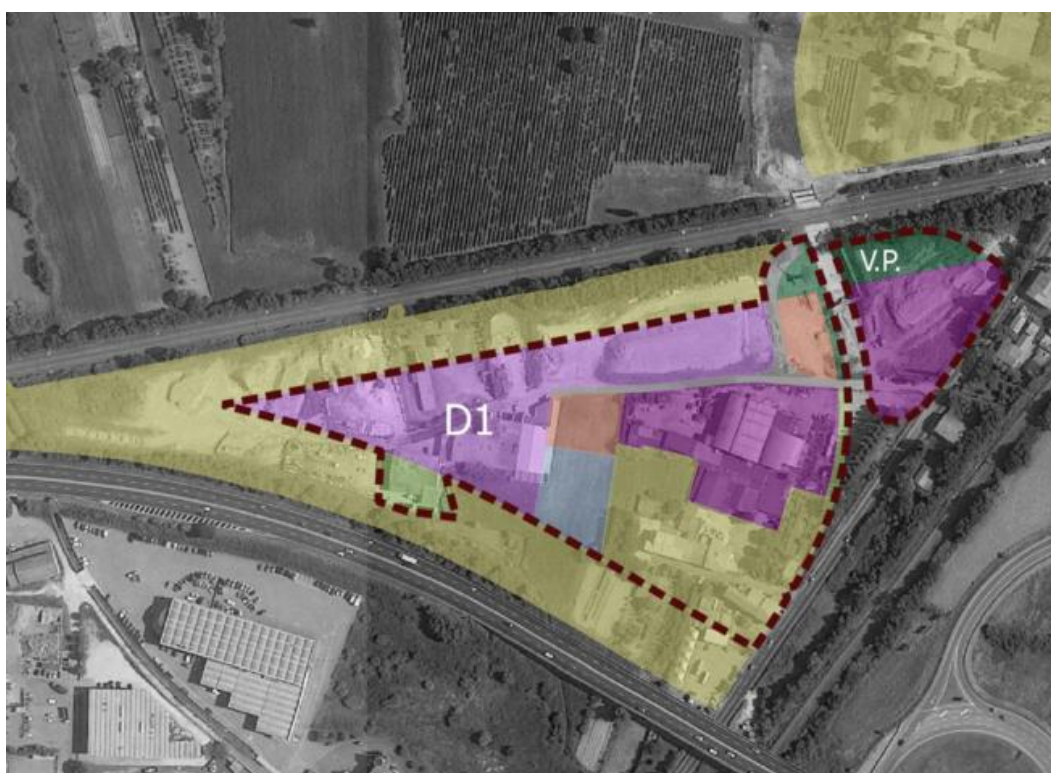
Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche commerciali e artigianali.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

#### Ipotesi pianificatoria



#### LEGENDA

	Limite PUA
	D1 - Ambiti della Produzione Compatta
	D2 - Ambiti della Produzione Promiscua
	D3 - Ambiti della Produzione Specializzata
	SC - Attrezzature/Servizi a Scala Comune
	E3 - Area Agricola Periurbana
	Verde Pubblico
	Verde Privato
	Parcheggio
	Viabilità

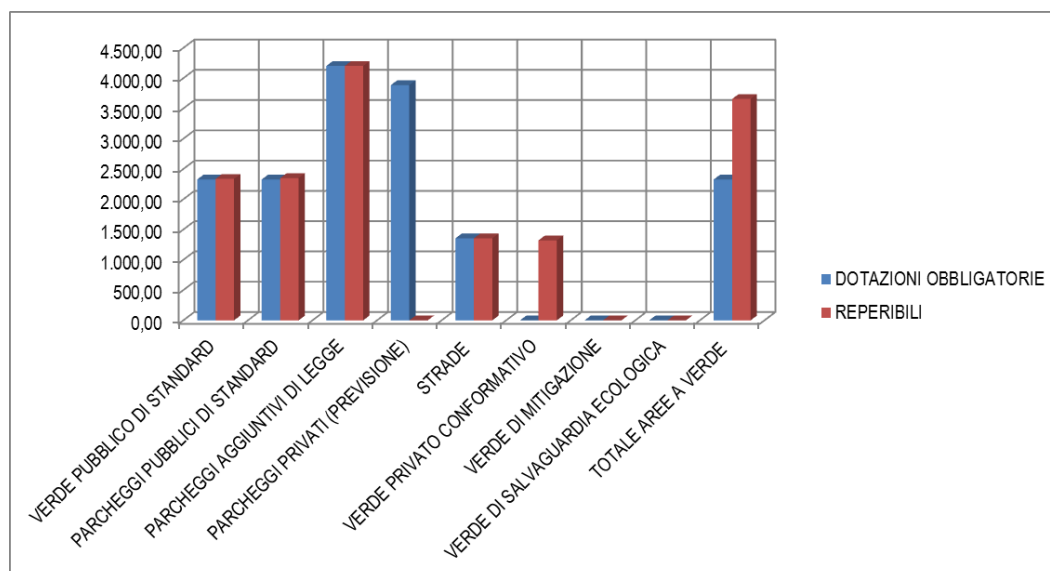
**MIX FUNZIONALE DI SCENARIO**

<b>CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
12.064,00	6.032,00	6.032,00	603,20	603,20	2.111,20	0,00

<b>CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE AL DETTAGLIO</b>						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
11.268,00	3.943,80	5.070,60	1.724,00	1.724,00	1.774,71	4.202,26

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	23.332,00	23.332,00	-
verde pubblico di standard	2.327,20	2.336,00	-
parcheggi pubblici di standard	2.327,20	2.350,00	-
parcheggi aggiuntivi di legge	4.202,26	4.202,26	-
parcheggi privati (previsione)	3.885,91	0,00	-
strade	1.355,00	1.355,00	-
verde privato conformativo	0,00	1.321,00	-
verde di mitigazione	0,00	0,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	2.327,20	3.657,00	-



L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo e di quello relativo al PUA 12.8, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere, oltre gli ambiti definiti dal PUA 12.8 e 12.9, anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

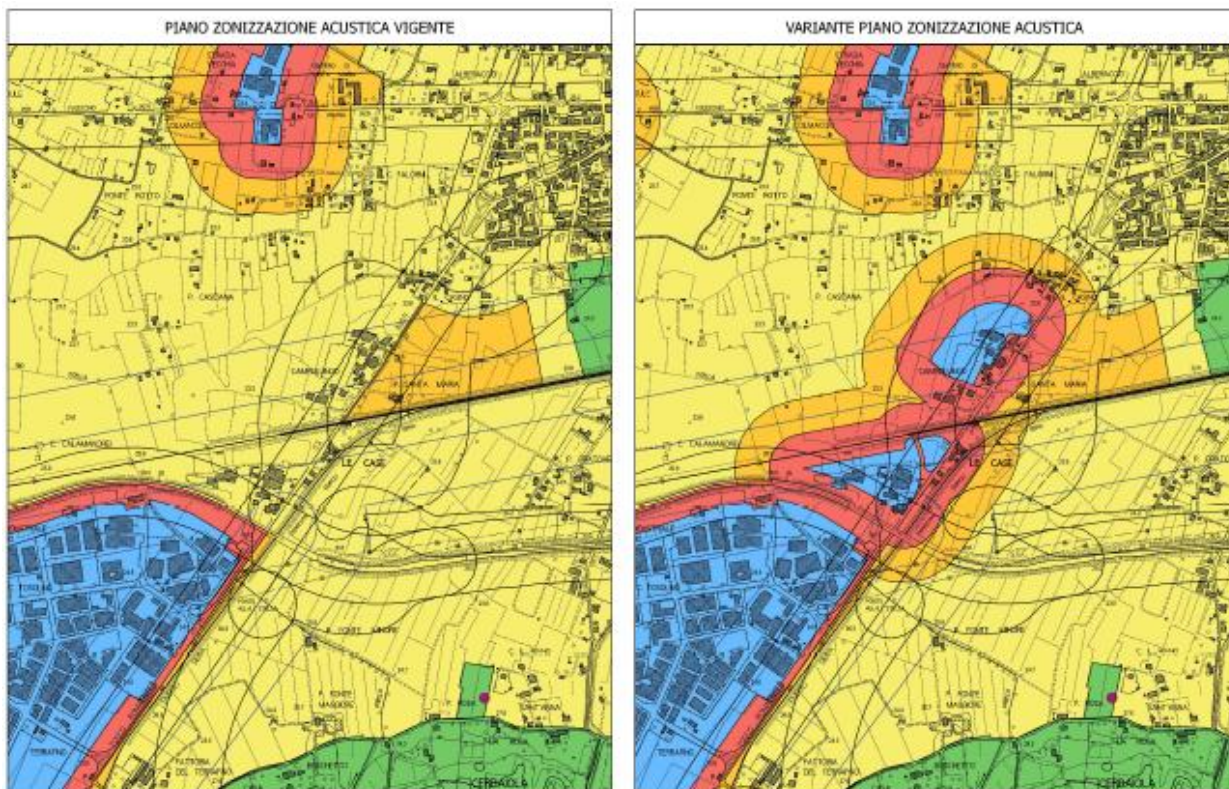
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione artigianale (mq)	6.000,00
Superficie utile lorda destinazione commerciale (mq)	5.070,00

### Classificazione acustica dell'area

La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica III la variante propone cautelativamente per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, di riclassificare l'area con la classe acustica V (Aree prevalentemente industriali)

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono interamente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.



**Accessibilità**

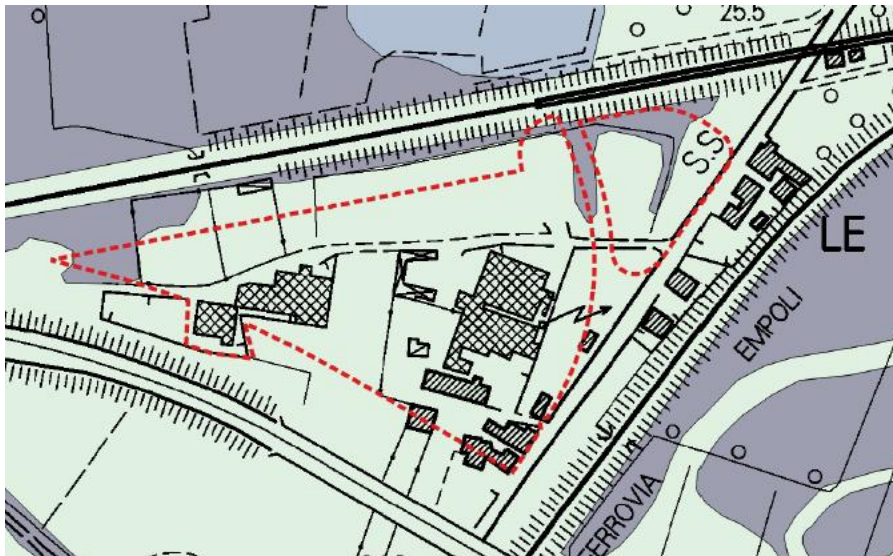


Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Per le trasformazioni dovranno essere osservate le prescrizioni contenute all'art.35 delle Norme del RUC "Regole per la tutela dell'aria"

**Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica**

<b>IDRAULICA</b>		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI. storico PI.3 modello
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico e I.4 storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto e F4 - Fattibilità limitata	
<b>GEOLOGIA</b>		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G3- elevata	
Fattibilità geologico tecnica	F3 - Fattibilità limitata.	
<b>SISMICA</b>		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

Il comparto rientra nella pericolosità P1 e, per piccole porzioni in pericolosità P3

### 1.2.9. Area “Ex Polo Tecnologico”

L'area oggetto dell'intervento è localizzata al Terrafino nell'omonima zona industriale a sinistra della nuova viabilità comunale interna di collegamento con via Primo Maggio.

Si tratta di un'area di grande estensione ineditata che già oggetto di pianificazione del 1° Regolamento urbanistico.

La precedente previsione, quella di un comparto a destinazione industriale da attuarsi mediante un Piano attuativo, aveva perso efficacia nel 2010. Il 2° Regolamento urbanistico, preso atto che non erano state avanzate delle proposte in merito, non ne ha riconfermato la sua previsione.

Nel secondo urbanistico, i comparti per i quali era intervenuta la perdita di efficacia, sono stati sostituiti da una previsione di destinazione a Verde complementare.

Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli in parte incolti, dalla presenza della viabilità comunale strategica, e dalla prospiciente area industriale.

La variante prevede la ridefinizione di un comparto con estensione similare a quello previsto da 1° RUC .

L'ambito presenta caratteri di complessità e rilevanza con la necessità di una generale riqualificazione e di opere di urbanizzazione, attraverso un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

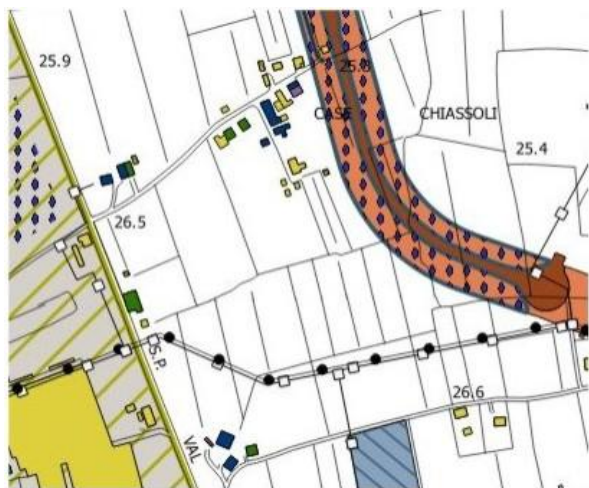
Le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la ricucitura con il tessuto produttivo consolidato contermini e dotare l'area del Terrafino di un polo specifico per la logistica.

La totalità dell'ambito ricade nell'UTOE n° 12 tutta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.





Non sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

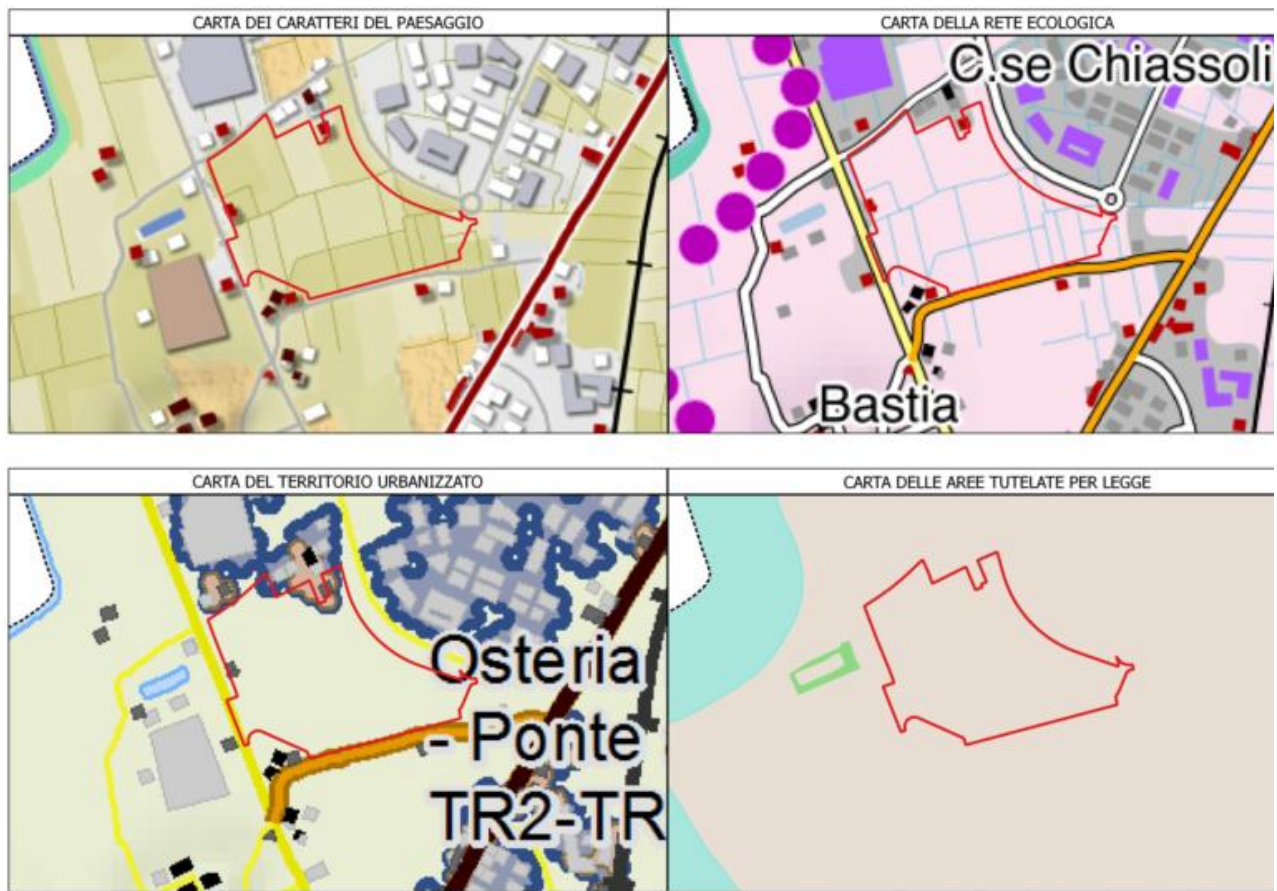


Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



Il comparto così definito ha una dimensione di circa 123.600 mq (contro il precedente che aveva un'estensione di 142.143 mq) e sarà assoggettato ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che preveda:

- La preventiva valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti.
- la realizzazione di "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- la realizzazione delle aree a Verde pubblico arborate in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la realizzazione di Zone per parcheggi pubblici, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Considerando la localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede la possibilità di insediare

- Depositi e logistica indoor
- Logistica a cielo libero;

Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.







Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali ed artigianali.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

Ipotesi pianificatoria



**LEGENDA**

-  Limite PUA
-  D7 - Zona della Logistica
-  E3 - Area Agricola Periurbana
-  Parcheggio Pubblico
-  Verde Privato
-  Viabilità

**MIX FUNZIONALE DI SCENARIO**

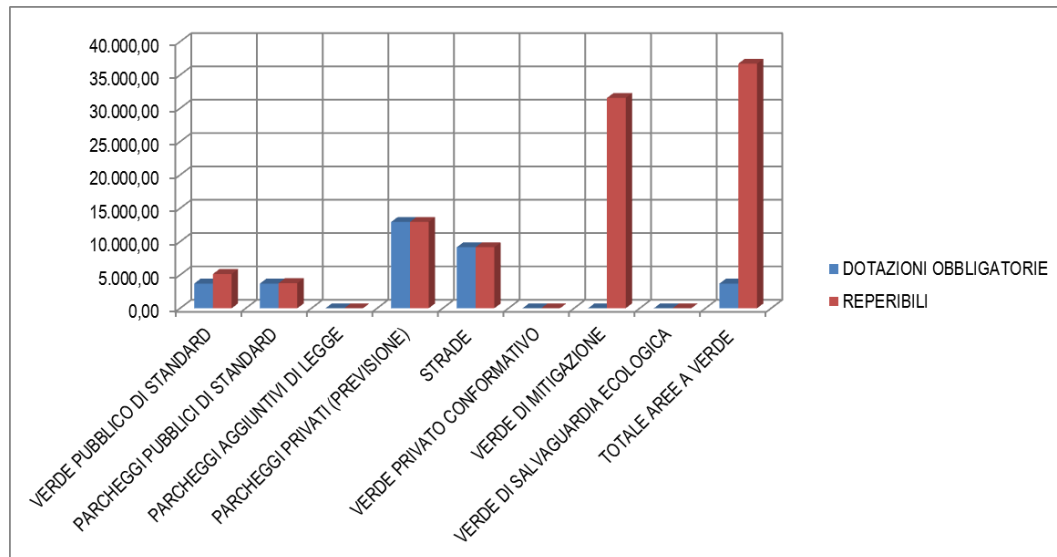
**CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI**

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
73.998,00	38.682,00	36.999,00	3.699,90	3.699,90	12.949,65	0,00

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	73.998,00	73.998,00	-
verde pubblico di standard	3.699,90	5.139,00	-
parcheggi pubblici di standard	3.699,90	3.770,00	-
parcheggi aggiuntivi di legge	0,00	0,00	-

parcheggi privati (previsione)	12.949,65	12.949,65	-
strade	9.150,00	9.150,00	-
verde privato conformativo	0,00	0,00	-
verde di mitigazione	0,00	31.546,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
<b>totale aree a verde</b>	<b>3.699,90</b>	<b>36.685,00</b>	<b>-</b>



L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

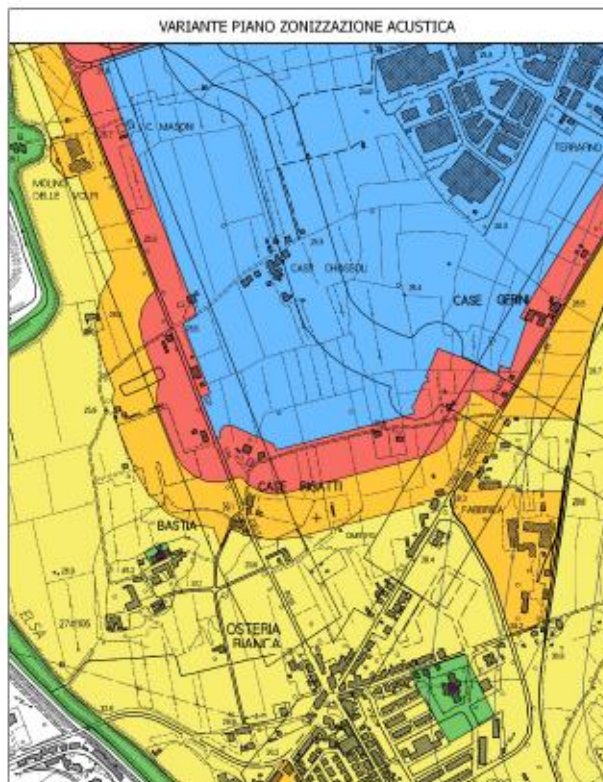
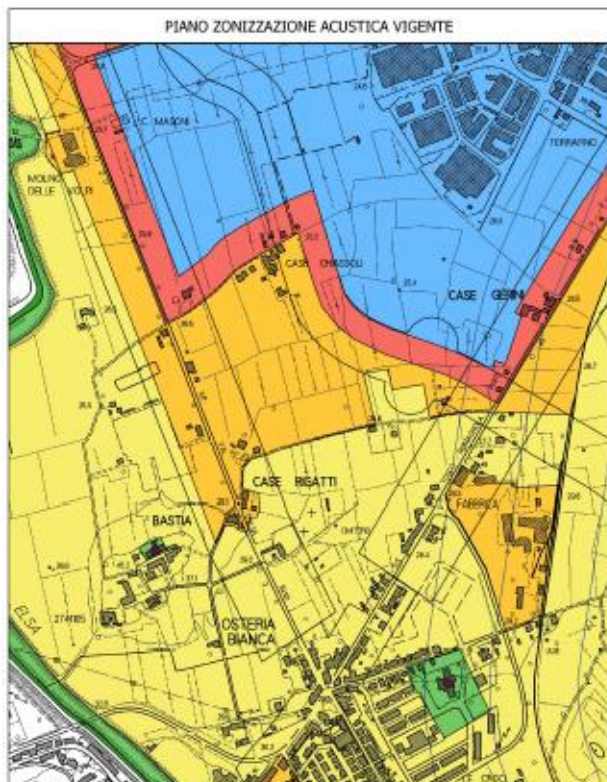
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione Industriale artigianale (mq)	36.999,00

### Classificazione acustica dell'area

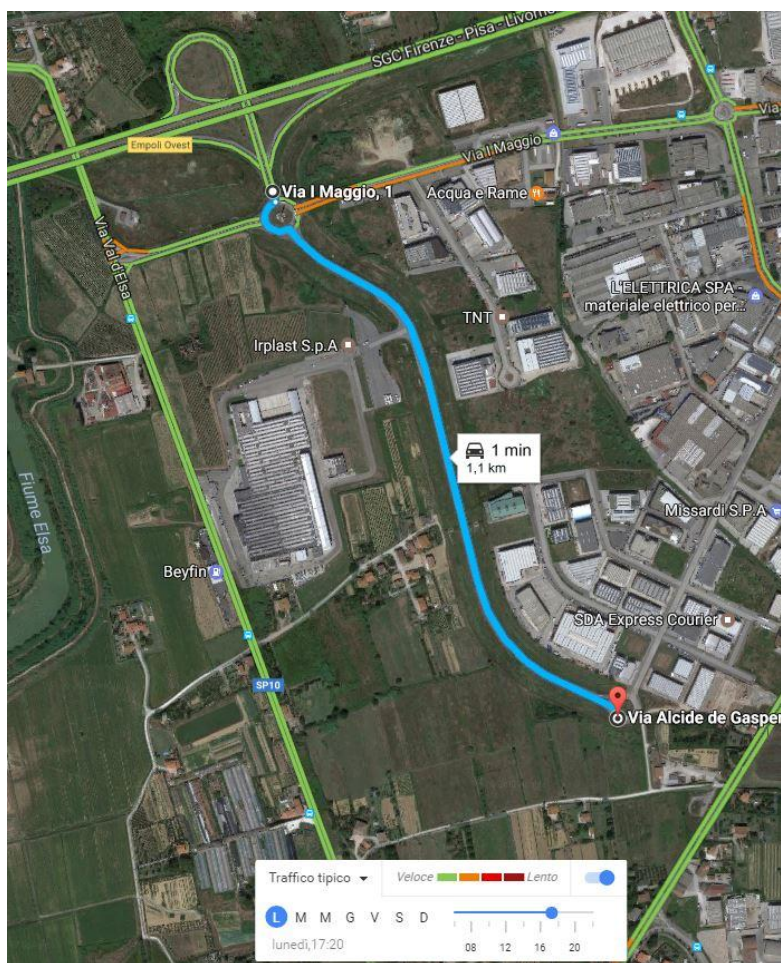
La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica IV la variante propone cautelativamente per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, di riclassificare l'area con la classe acustica VI (Aree esclusivamente industriali).

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono parzialmente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.



### Accessibilità



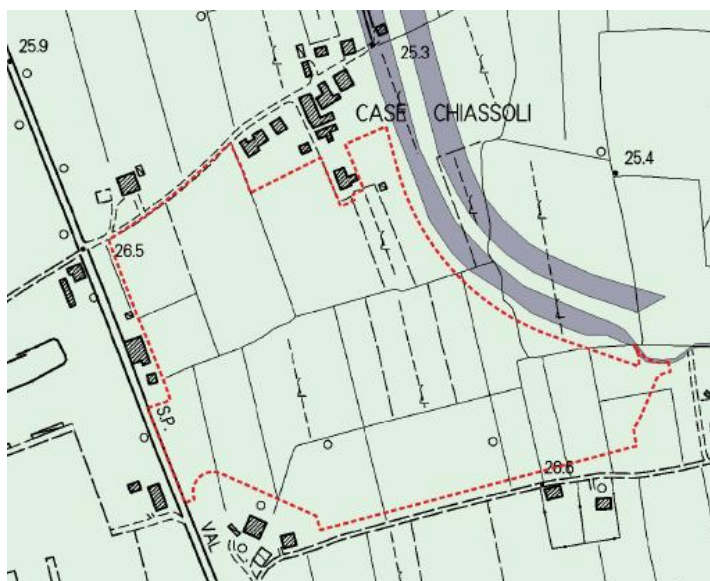
Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Nel comparto sono presenti elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013). Alcuni di essi (fossi campestri) interferiscono con le aree edificabili future. Sarà pertanto necessaria una verifica di dettaglio al fine di mantenere la continuità idraulica dell'area.



### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

<b>IDRAULICA</b>		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 - storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
<b>GEOLOGIA</b>		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G3- elevata	
Fattibilità geologico tecnica	F3 - Fattibilità condizionata	
<b>SISMICA</b>		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto. Il comparto rientra nella pericolosità P1.

### 1.2.10. Area “Pianezzoli”

L'area oggetto dell'intervento è localizzata in località Pianezzoli nei pressi della zona industriale del Terrafino a sinistra della nuova viabilità regionale S.R. n. 429 al di sopra della linea ferroviaria Empoli-Siena.

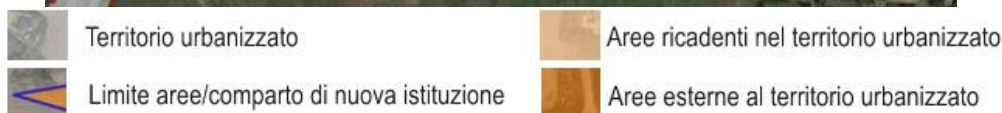
Si tratta di un'area di piccola estensione già edificata da una attività artigianale ricadente in area a prevalente destinazione agricola..

L'ambito non presenta caratteri di complessità e rilevanza senza la necessità di opere di urbanizzazione.

Le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche per consentire un modesto ampliamento degli edifici ricadenti nell'area e una generale riqualificazione.

La variante propone di assegnare all'area la destinazione urbanistica Zone di completamento per impianti produttivi singoli D1/S.

La totalità dell'ambito ricade nell'UTOE n° 13 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

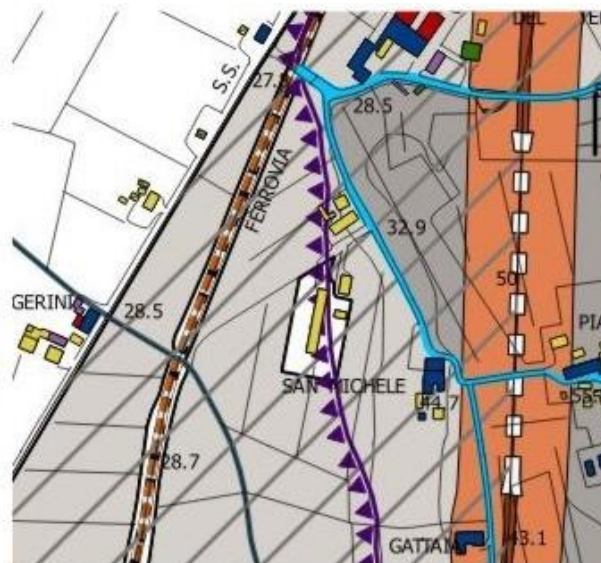


Per queste motivazioni si ritiene di fare propria l'indicazione fornita dalla Conferenza di configurando la fattispecie di cui all'art. 64 co. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.

L'ufficio ha pertanto introdotto un nuovo riferimento nell'apparato normativo del vigente Regolamento urbanistico per aree di questo tipo, introducendo la zona urbanistica *Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo (D1/SR)*



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Elementi del PIT PPR



L'ambito ha una dimensione di circa 5.600 mq e, considerata la sua modesta dimensione e la totalità di un contesto già edificato, gli interventi edilizi saranno attuabili mediante intervento edilizio diretto.

La variante prevede la possibilità di insediare

- Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.

Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa.




Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali ed artigianali.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, ipotizza il seguente scenario.

Ipotesi pianificatoria



LEGENDA	
	D1/SR - Ambiti della Produzione Compatta Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo

**SCENARIO**

CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
5.600,00	2.800,00	4.480,00	280,00	280,00	1.568,00	0,00

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	5.600,00	5.600,00	-
verde pubblico di standard	280,00	0,00	280,00
parcheggi pubblici di standard	280,00	0,00	280,00
parcheggi aggiuntivi di legge	0,00	0,00	-
parcheggi privati (previsione)	1.568,00	1.568,00	-

strade	0,00	0,00	-
verde privato conformativo	0,00	0,00	-
verde di mitigazione	0,00	0,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
<b>totale aree a verde</b>	<b>280,00</b>	<b>0,00</b>	<b>280,00</b>

L'attuale superficie impermeabilizzata corrisponde a circa 1.500 mq

Considerato l'ambito territoriale in cui si inserisce e l'esiguità delle dotazioni di standards che derivano dalla nuova destinazione e preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, le quantità di dotazioni saranno monetizzate. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione Industriale artigianale (mq)	4.480,00

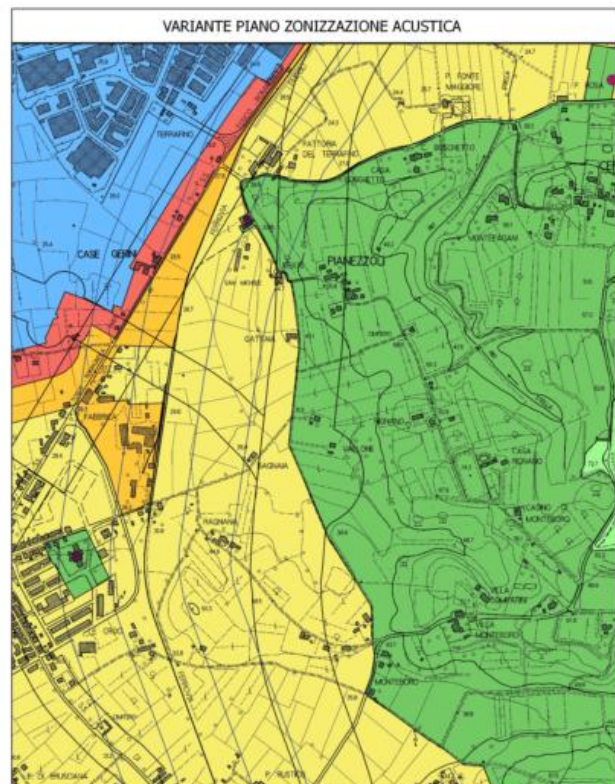
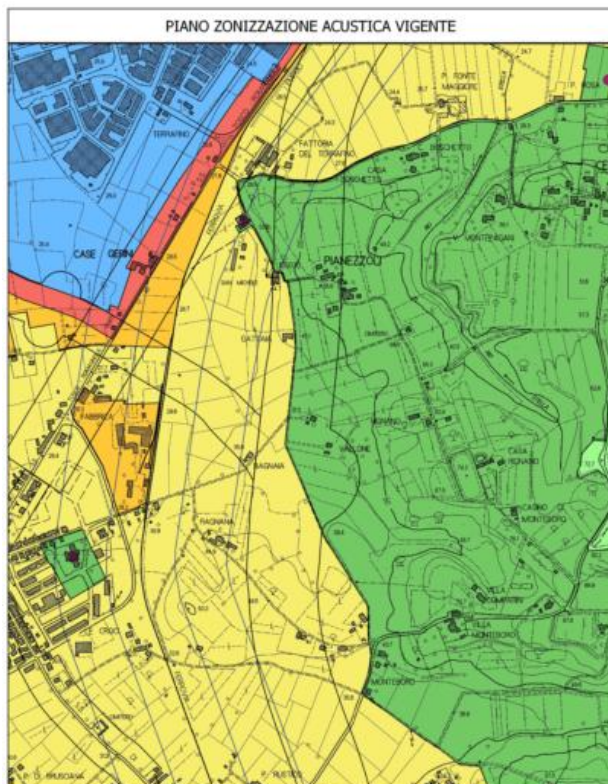
### Classificazione acustica dell'area

La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in classe acustica III la variante propone per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche già in atto e mantenute, non di riclassificare mantenendola nell'attuale Classe.

La compatibilità con la Classe III è stata verificata mediante una valutazione previsionale del clima acustico.

Si sottolinea che già con la presenza della viabilità esistente con proprie fasce di rispetto che si sovrappongono totalmente all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.

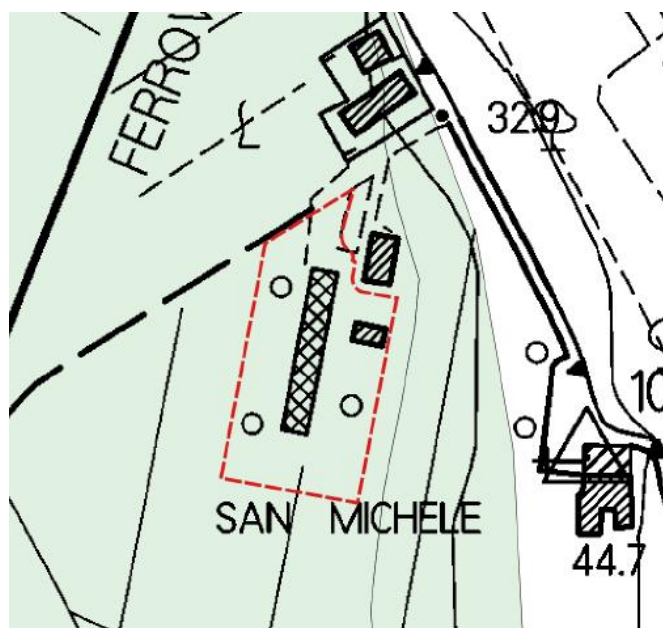


Nell'area non sono presenti elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013) significativi.



### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

IDRAULICA		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.2 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
GEOLOGIA		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G1- bassa	
Fattibilità geologico tecnica	F1 Fattibilità senza particolari limitazioni.	
SISMICA		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto. Il comparto rientra nella pericolosità P1.

### 1.2.11. Area “Farfalla”

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a destra di Via D'Ormicello (tracciato viario originario verso Sud ormai sostituito dalla Via Val D'Orme) che costeggia il Torrente Orme.

Su questo asse viario si è sviluppato nel tempo una struttura urbana filiforme prevalentemente costituita da edifici residenziali per poi espandersi a Nord nella frazione di Pozzale.

L'ambito riguarda un sito dismesso di una cava di argilla e di una fornace di grande dimensione, al centro ormai, di un piccolo borgo semirurale a tessuto rado.

La parte di cava è stata oggetto di una parziale azione di ripristino ambientale (messa in sicurezza) mentre gli edifici della fornace versano in stato di abbandono rappresenta un detrattore sociale nei confronti del contesto insediativo contermina.

L'area ha una estensione di circa 122.000 mq, comprensiva della parte utilizzata per l'estrazione del materiale argilloso.

Gli edifici esistenti hanno una superficie coperta di circa 10.300 mq.

La parte edificata si sviluppa su un terreno pressoché pianeggiante per poi innalzarsi verso la parte collinare. Il dislivello complessivo tra Via D'Ormicello e il limite della precedente area di coltivazione della cava è di circa 50 ml.

Attualmente gli strumenti di pianificazione comunale (Piano Strutturale e Regolamento urbanistico), elaborati quando ancora l'attività di coltivazione era ancora in atto, sono entrambi indirizzati verso il recupero ambientale dell'area.

Nelle aree di recupero ambientale si applicano le disposizioni dell'art. 71 dello Statuto dei Luoghi e gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nello specifico, per l'area della Farfalla, il Regolamento urbanistico (Art. 104 delle Norme) prevede il ripristino ambientale a fini agricoli.

Le dimensioni dell'area e la necessità di completare il ripristino ambientale della cava richiedono scelte strategiche che riescano a sostenere l'impegno del privato che consenta un parziale recupero delle volumetrie esistenti, con l'introduzione di funzioni e servizi attualmente carenti nella frazione.

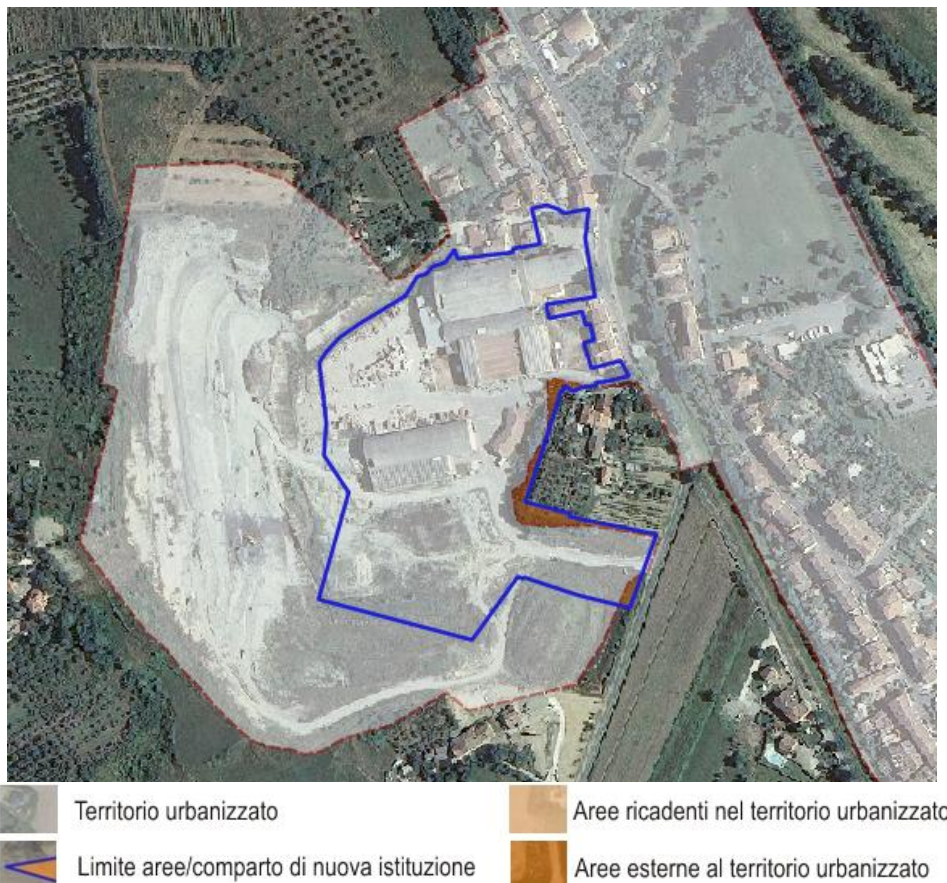
L'ambito presenta caratteri di complessità e rilevanza con la necessità di una generale riqualificazione e di opere di urbanizzazione, attraverso un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione.

La variante prevede la definizione di un comparto di riqualificazione limitato alle aree di sedime e di pertinenza degli edifici produttivi dismessi.

Il limite a qualsiasi utilizzo dell'area dovrà essere quello della zona di rinaturalizzazione già prevista.

L'area rientra tra quelle selezionate nell'ambito dell'accordo, 20 dicembre 2013, tra la Regione Toscana e ANCI Toscana “per la ricognizione delle aree urbane in condizione di degrado urbanistico da sottoporre ad interventi di rigenerazione ai sensi della l.r. 1/2005” a alla quale il comune di Empoli ha aderito con deliberazione G.C. n. 128 del 24/09/2014.

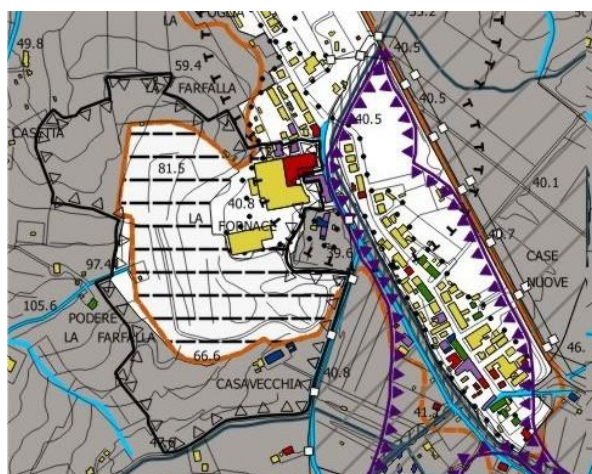
L'area ricade in massima parte nell'UTOE n° 7 e una parte marginale, ad Ovest, nell'UTOE 13 totalmente ricompreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



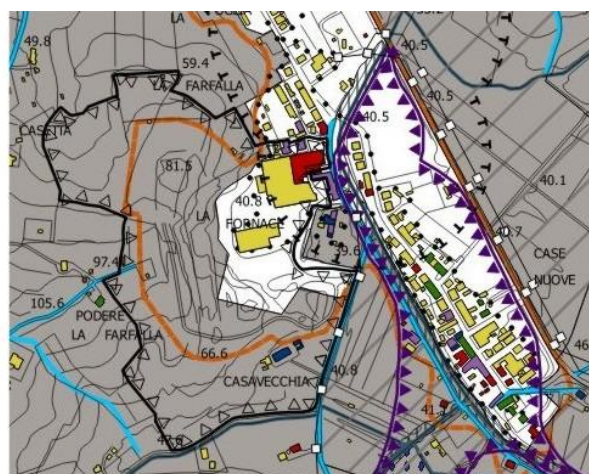
Le variazioni da apportare sono di modesta entità e riguarderanno solo il margine Nord ed Est.

L'area esterna al territorio urbanizzato posta al margine Ovest verrà mantenuta nell'attuale configurazione e ad essa sarà aggiunta quella interessata dal ripristino ambientale.

Tali area saranno escluse dal territorio urbanizzato.



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente





Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

L'intera area di circa 122.000 mq può essere ragionevolmente suddivisa in due zone:

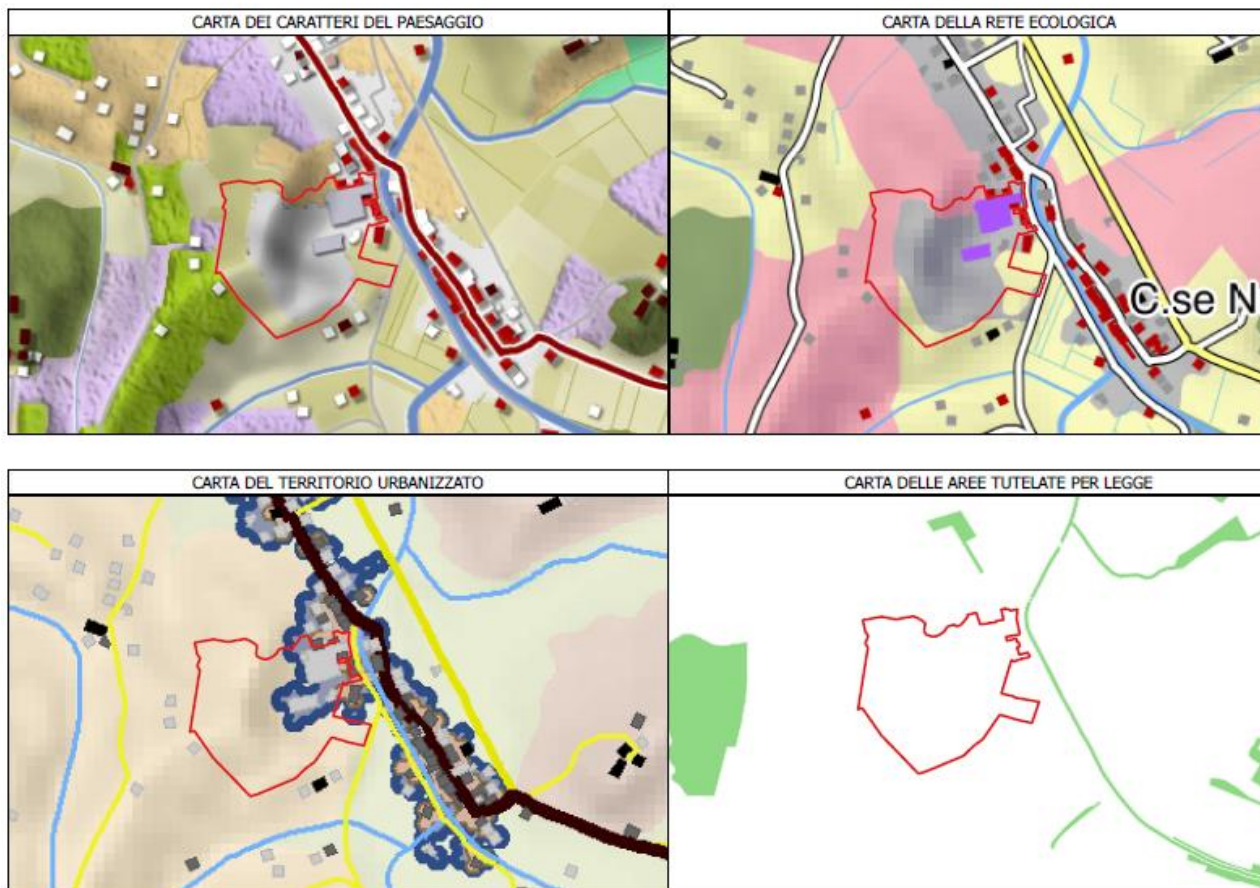
- la prima corrispondente a quella di altomorfologico dove avveniva l'estrazione del materiale argilloso e per la quale si conferma l'azione di ripristino ambientale e dove non saranno previste costruzioni (zona a pericolosità geologica molto elevata G4);

- b) la seconda corrispondente all'attuale sedime dei fabbricati esistenti e relative zone di pertinenza (piazzali e strade interne).



-  Area di ripristino ambientale
-  Area di ristrutturazione urbanistica/rigenerazione

Elementi del PIT PPR



Il comparto così definito ha una dimensione di circa 45.526 mq e sarà assoggettato ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che preveda:

- la realizzazione delle "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate nella Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzazione delle aree Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzazione delle aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate nella Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- la localizzazione della funzione residenziale in posizione non contigua a quelle artigianali.

Considerando la localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, la variante prevede la possibilità di insediare

- Esercizi di vicinato e media distribuzione;
- Artigianale a basso impatto
- Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese;
- Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere;
- Una quota di residenza (44% del totale delle funzioni insediabili) al fine di incentivare il recupero dell'area ed evitare una riconversione non controllabile attuabile attraverso interventi edilizi diretti.

Con opportune limitazioni nelle superfici utili massime utilizzabili per ciascuna funzione ammessa.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche commerciali e direzionali e ricettive.






Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

<b>MIX FUNZIONALE DI SCENARIO</b>						
<b>CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
4.000,00	1.200,00	1.600,00	200,00	200,00	560,00	0,00
<b>CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE AL DETTAGLIO</b>						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
9.500,00	2.850,00	4.275,00	1.453,50	1.453,50	1.496,25	3.542,91
<b>CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE</b>						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
5.000,00	1.750,00	4.000,00	1.200,00	400,00	1.400,00	0,00
<b>CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO</b>						
Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
3.000,00	900,00	1.800,00	612,00	612,00	630,00	360,00

Ipotesi pianificatoria



**LEGENDA**

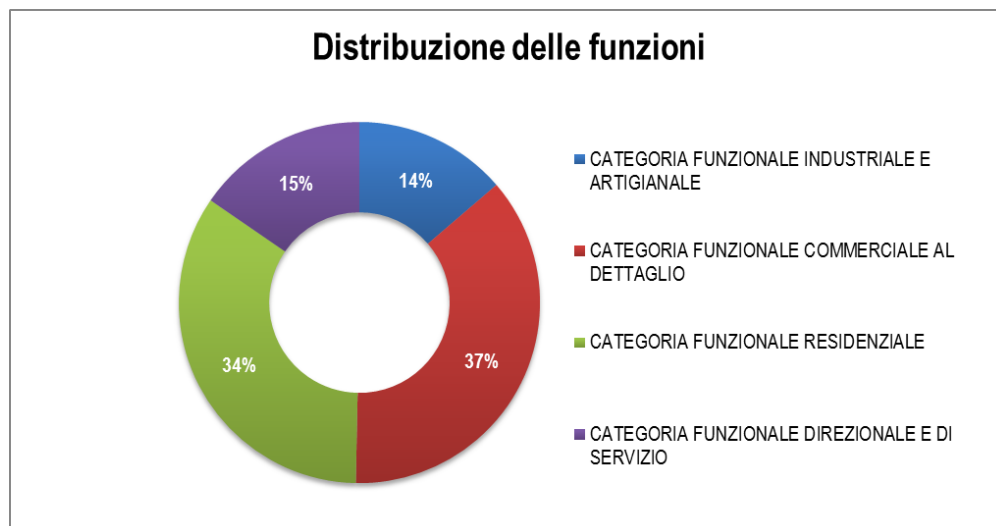
-  Limite territoriale area
-  Limite comparto
-  Ripristino ambientale
-  Area di Ristrutturazione urbanistica
-  Verde privato



Ipotesi pianificatoria dettaglio funzioni insediabili



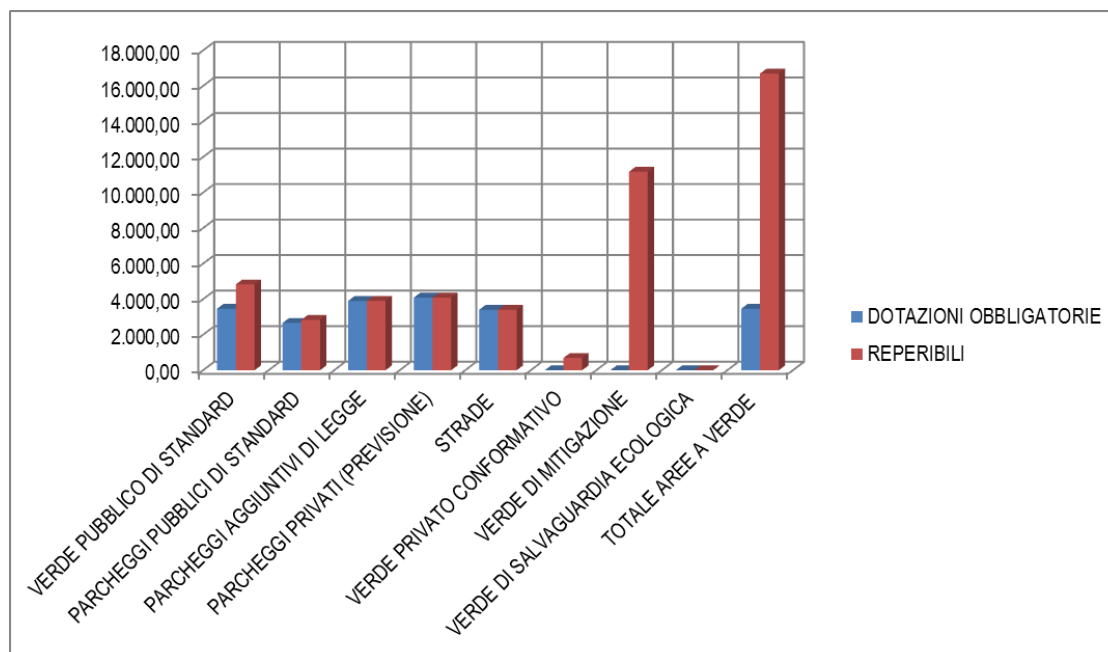
LEGENDA	
	Ambito PUA
	D2 Ambito della produzione promiscua F.2.1
	D2 Ambito della produzione promiscua - F.4.6 F.4.8
	D2 F.1.2
	C Ambito della residenza
	Parcheggio Pubblico
	Viabilità
	Verde Privato di Mitigazione
	Verde Pubblico
	Area di ripristino ambientale
	Limite ex cava



Le funzioni diverse dalla residenza (produttive) rappresentano il 66% del totale delle funzioni insediabili

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	21.500,00	21.500,00	-
verde pubblico di standard	3.465,50	4.830,00	-
parcheggi pubblici di standard	2.665,50	2.838,00	-
parcheggi aggiuntivi di legge	3.902,91	3.902,91	-
parcheggi privati (previsione)	4.086,25	4.086,25	-
strade	3.408,00	3.408,00	-
verde privato conformativo	0,00	693,00	-
verde di mitigazione	0,00	11.173,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	3.465,50	16.696,00	-



L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

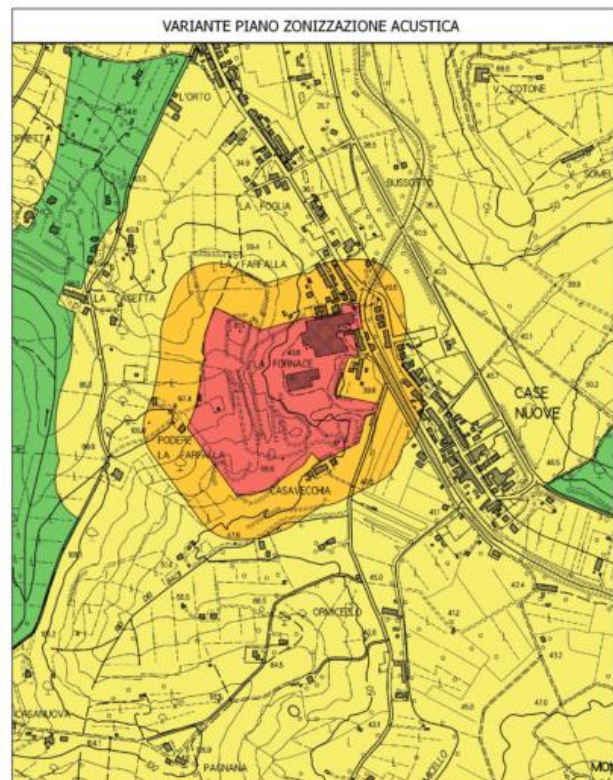
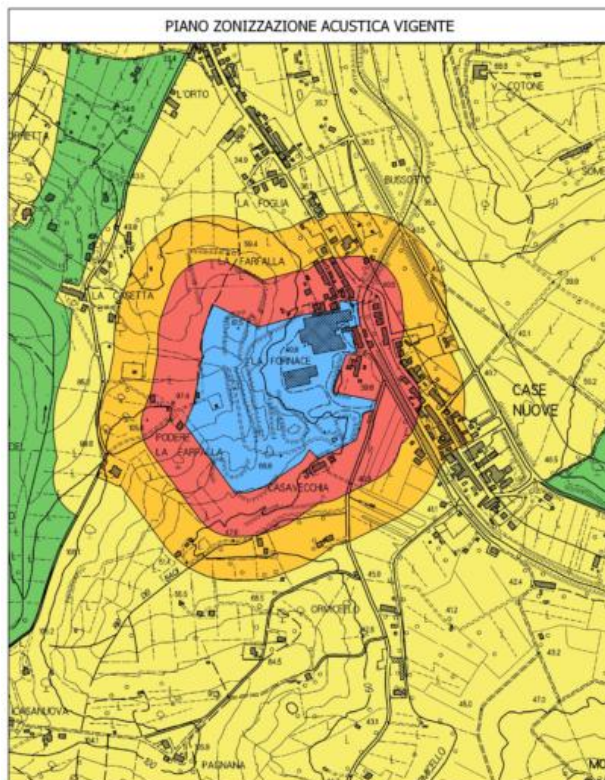
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione commerciale (mq)	4.275,00
Superficie utile lorda destinazione direzionale e di servizio (mq)	1.800,00
Superficie utile lorda destinazione artigianale (mq)	1.600,00
Superficie utile lorda destinazione residenziale (mq)	4.000,00

### Classificazione acustica dell'area

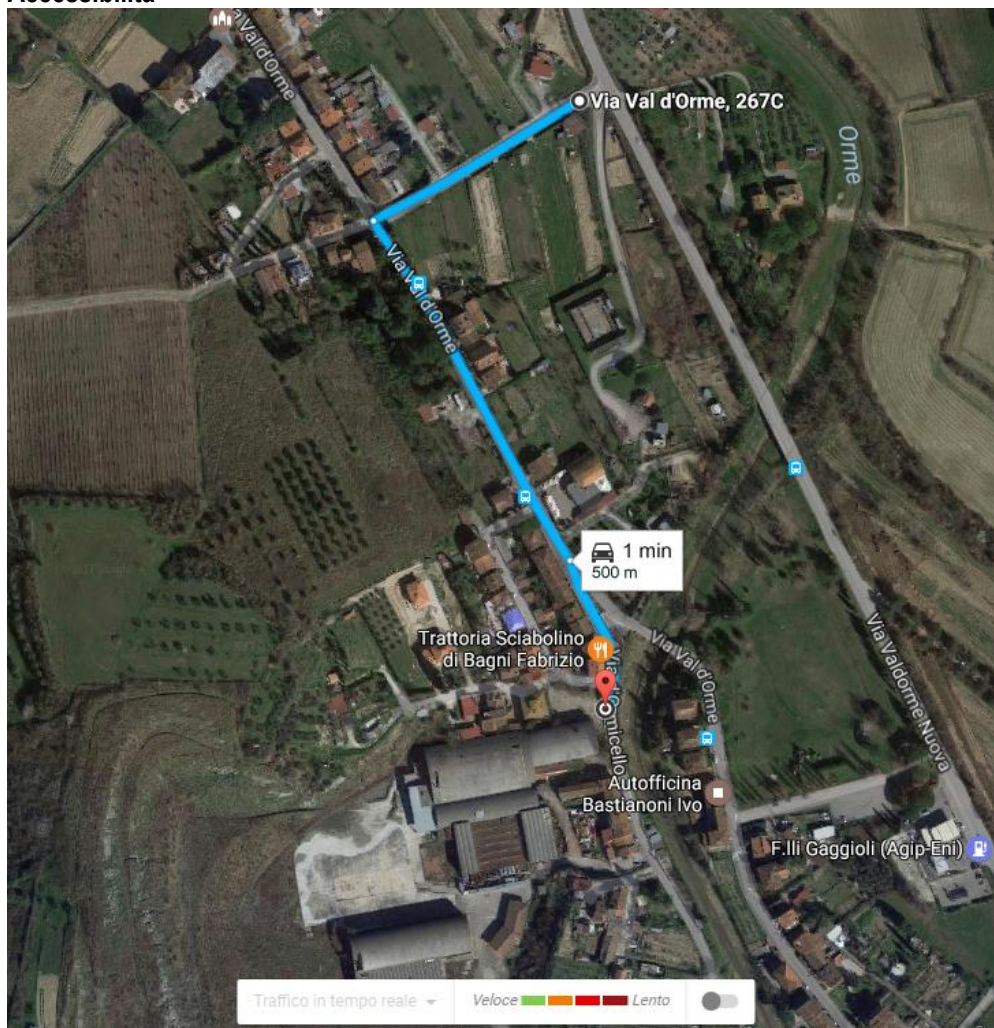
La localizzazione in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in Classe acustica VI considerando che il futuro sviluppo dell'area vedrà l'inserimento di funzioni meno rumorose, sarà possibile una sua riclassificazione a Classi inferiori.

La variante propone, per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, di riclassificare l'area con la classe acustica IV (Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie)



### Accessibilità



Accessibilità carrabile per l'innesto sulla viabilità extraurbana (Google Maps)

Nell'area di studio non risultano presenti elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).



Il comparto del Piano di recupero in oggetto è localizzato nelle vicinanze al corso d'acqua denominato Torrente Orme, anche se non in diretto contatto.

Detto corso d'acqua non è compreso nell'elenco di cui all'Allegato E (Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali), mentre è presente nell'Allegato L (Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti da CTR) del Piano paesaggistico regionale.

Nelle more di attuazione dell'adeguamento al piano Piano paesaggistico, che porterà ad individuare i contesti fluviali da salvaguardare ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Disciplina del Piano paesaggistico, la stessa disciplina, al comma 4, prevede che entro una fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR", i comuni:

- a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.



Il T. Orme, affluente di sinistra del Fiume Arno, rientra tra i corsi d'acqua di cui all'allegato L.

Il fondo dell'alveo è per alcuni tratti "incassato" con sponde arginali non molto pronunciate oltre al livello terreno circostante e per altri "pensile" con un livello non molto superiore al piano di campagna circostante.

Per le sue caratteristiche idrauliche ha da sempre generato scenari di allerta in caso di eventi meteorologici eccezionali, in particolare nei tratti in cui attraversa i nuclei abitati.

Per tale situazione è stata prevista la messa in sicurezza del bacino del Torrente Orme attraverso la realizzazione di interventi di tipo attivo e passivo sul corso d'acqua e sui suoi tributari.

Già il Piano strutturale pone come obiettivo strategico quello della salvaguardia e valorizzazione di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, ed in particolare per quei tratti che lambiscono o attraversano ambiti insediativi ed inurbati.

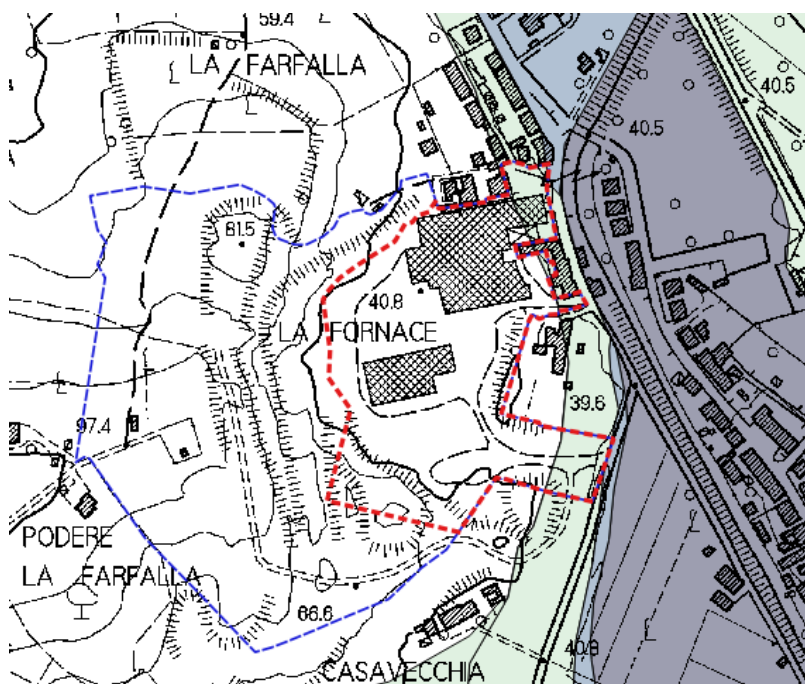
*In queste aree assume particolare importanza l'obiettivo di "ricucire" le aree verdi in un sistema continuo soprattutto attraverso filari di alberi e, laddove possibile, ricavando nuove aree a verde. La continuità degli elementi di "ricucitura" oltre il margine urbano, o se si preferisce la continuità del verde territoriale all'interno del tessuto urbano costituisce un elemento di ricchezza formale e strutturale della città: ne fanno parte le aree verdi lungo l'Orme che prolungano nella città, sia pure addomesticata, la forte impronta naturalistica della vegetazione ripariale del Torrente o il parco delle rive dell'Arno, capace di legare in sequenza le coltivazioni del territorio aperto, parchi e giardini, spazi di verde pubblico in un insieme fortemente connesso e unitariamente leggibile.*

In questa zona il torrente è fortemente "costretto" all'interno di una zona inurbata da entrambi i lati e non vi sono aree di pertinenza fluviale interessata dai processi idromorfologici.

La funzione di corridoio ecologico svolta dal corso d'acqua non verrà modificata dall'azione di variante e non verranno alterati gli aspetti naturalistici.

### Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica

IDRAULICA		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	Pl. storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.1 - I.2 Pericolosità idraulica media.
Fattibilità idraulica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	
GEOLOGIA		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G.2 Pericolosità geologica media.	
Fattibilità geologico tecnica	F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	
SISMICA		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.

Solo per una parte marginale il comparto rientra nella pericolosità P1

### 1.2.12. Area “Carraia 2”

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona di Carraia al margine Ovest della zona produttiva e al margine Sud di quella residenziale.

Si contraddistingue per essere localizzata in prossimità di infrastrutture viarie ed in particolare in fregio alla S.G.C. Fi.Pi-Li. A Sud.



Sempre sul confine Sud troverà la giacitura la nuova strada di comunicazione fra la zona di Carraia e lo svincolo della S.G.C. Fi.Pi-Li. Empoli Centro.

Attualmente nell'area non sono presenti costruzioni, fatta eccezione per due tralicci per linee elettriche aeree in alta tensione; il Regolamento urbanistico vigente classifica questa area in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

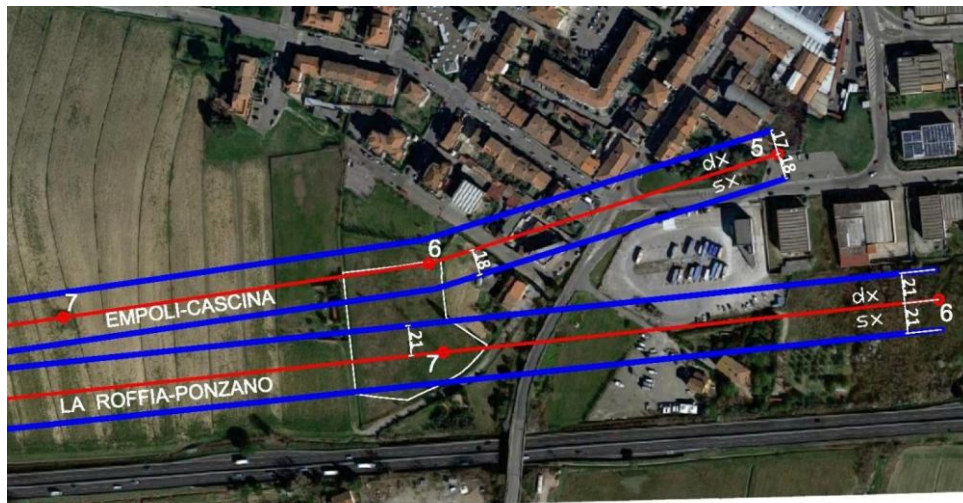
Il comparto copre un'area di circa 6.200 mq ed è sostanzialmente inserita nel contesto produttivo di Carraia.

Il pieno sfruttamento dell'area è condizionato dalla presenza di due elettrodotti aerei:

- Linea 132 kV La Roffia - Ponzano (tratto dal sostegno n. 7 al sostegno n. 8);
- Linea 132 kV Empoli - Cascina (tratto dal sostegno n. 6 al sostegno n. 7).

In merito a questa condizione è stata richiesta, al gestore delle linee (TERNA) la definizione della Distanza di prima approssimazione (Dpa).





In base ai dati forniti è stato possibile individuare cartograficamente gli elementi per la valutazione della previsione urbanistica.



Rappresentazione in base ai dati forniti da TERNA (Sistema coordinate UTM/WGS84)

La totalità dell'area ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



- |   |   |
|---|---|
|  Territorio urbanizzato                    |  Aree ricadenti nel territorio urbanizzato |
|  Limite aree/comparto di nuova istituzione |  Aree esterne al territorio urbanizzato    |





Elementi del PIT PPR



L'attuale insediamento è servito da una viabilità vicinale interna che si innesta su Via Pietro e Marie Curie.

I proprietari dei terreni sono titolari di un'attività di fabbricazione di apparecchi per illuminazione attualmente collocata nella vicina zona residenziale.

Si tratterebbe in sostanza di un trasferimento e potenziamento dell'attività senza perdere la prossimità con l'attuale attività.

L'accoglimento della proposta consentirebbe di riorganizzare un'area residuale posta al margine urbano contraddistinto da insediamenti residenziali e produttivi incerto e sfrangiato.

Nello stesso si stabilirebbero i presupposti per istituire un limite definitivo a future espansione e avvantaggiare la configurazione della prevista cassa di espansione posta a confine.

Per l'area, pur non presentando caratteri di rilevanza e pur inserendosi in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o comunque di semplice realizzazione tecnica, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione.

Per questa area si prevede pertanto che la sua attuazione debba essere assoggettata ad un Progetto unitario convenzionato che preveda:

- la localizzazione degli edifici esclusivamente nel sedime residuo esterno alle fasce individuate dalle distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia dei paragrafi 5.1.3 e 5.1.4 del documento allegato al D.M. Ambiente 29 maggio 2008e ss.mm.ii.;
- la preventiva autorizzazione del progetto degli edifici e delle opere pertinenziali del gestore delle linee elettriche presenti sul sito;
- la preventiva valutazione del campo elettromagnetico rilevabile con misurazioni in sito e la loro valutazione ai fini del rispetto degli obiettivi di qualità nella progettazione di nuovi insediamenti posti in prossimità di linee elettriche esistenti operanti alla frequenza di 50 Hz;
- la realizzazione delle "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;

- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Le categorie funzionali ammesse saranno:

- Artigianale per attività produttive non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti;
- Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese

con le seguenti ulteriori limitazioni:

- Superficie utile lorda massima complessiva per attività Artigianale, meccanica e tecnologica: 1200 mq
- Superficie utile lorda massima complessiva per destinazioni terziarie e di servizio di tipo localizzato: 1350 mq

La Scheda norma del Progetto unitario convenzionato limita il Rapporto di copertura massima al 50%.

Il dimensionamento massimo si basa sui seguenti parametri generali:

- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,30
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani N° 2

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

Nell'ipotesi di un comparto di 6.200 mq, detratti 245 mq per la viabilità interna di raccordo e delle aree verdi per la mitigazione/compensazione, lo spazio destinabile alla nuova edificazione (superficie fondiaria) non potrà essere ragionevolmente superiore a 3.000 mq per esprimere una copertura massima di 1.500 mq.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, ipotizza il seguente scenario.

#### MIX FUNZIONALE DI SCENARIO

##### CATEGORIA FUNZIONALE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
1.500,00	750,00	1.200,00	75,00	75,00	420,00	0,00

##### CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
1.500,00	750,00	1.350,00	459,00	459,00	472,50	0,00

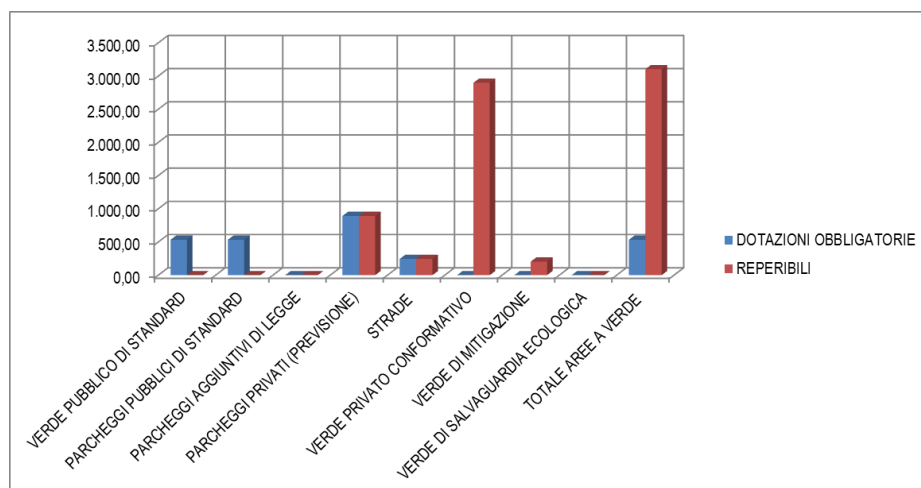
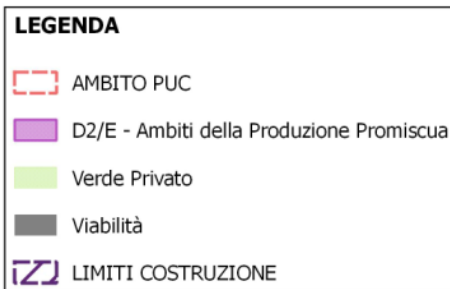
##### CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

Superficie fondiaria (mq)	Coperto (mq)	SUL (mq)	Vvp (mq)	Pp (mq)	Sosta privata	Dotazioni aggiuntive
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	2.550,00				

Da cui si calcolano le dotazioni complessive

	OBBLIGATORI	REPERIBILI	DIFFERENZA
totale superfici fondiarie	3.000,00	3.000,00	-
verde pubblico di standard	534,00	0,00	534,00
parcheggi pubblici di standard	534,00	0,00	534,00
parcheggi aggiuntivi di legge	0,00	0,00	-
parcheggi privati (previsione)	892,50	892,50	-
strade	245,00	245,00	-
verde privato conformativo	0,00	2.898,00	-
verde di mitigazione	0,00	204,00	-
verde di salvaguardia ecologica	0,00	0,00	-
totale aree a verde	534,00	3.102,00	-

Ipotesi pianificatoria



Preso atto che:

- o) nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68)
- p) che le quantità a cui l'amministrazione rinuncerebbe sono di dimensione irrilevante;
- q) l'acquisizione di ulteriore verde pubblico e parcheggio pubblico risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, anche in considerazione di un comparto praticamente già saturo e urbanizzato;
- r) che comunque verrà realizzata una quota di superficie a verde privato pari a c.a. mq 2900,00

si ritiene la quantità residua di verde pubblico e parcheggio pubblico non rilevante ai fini del reale fabbisogno, e pertanto potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore l'intervento di ampliamento provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Di seguito è riportato lo schema delle quantità da considerare per il dimensionamento del Piano Strutturale, considerando il carico massimo insediabile.

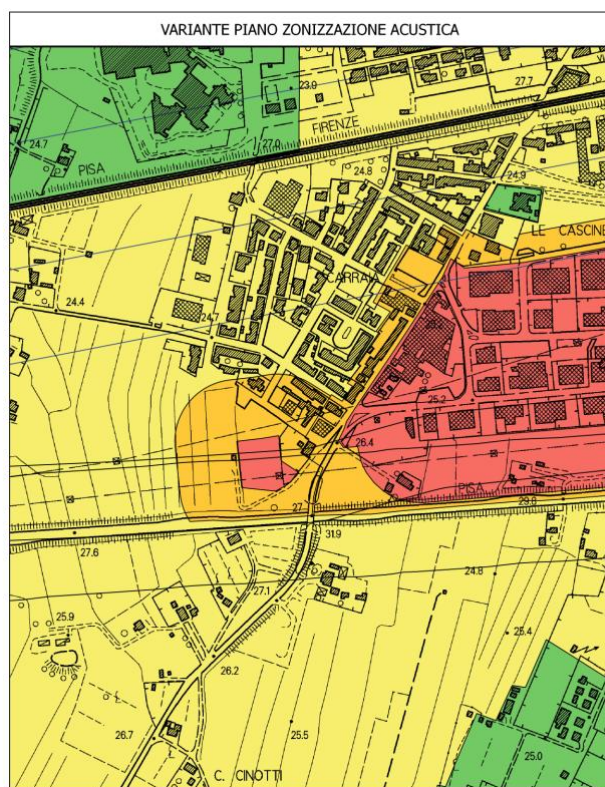
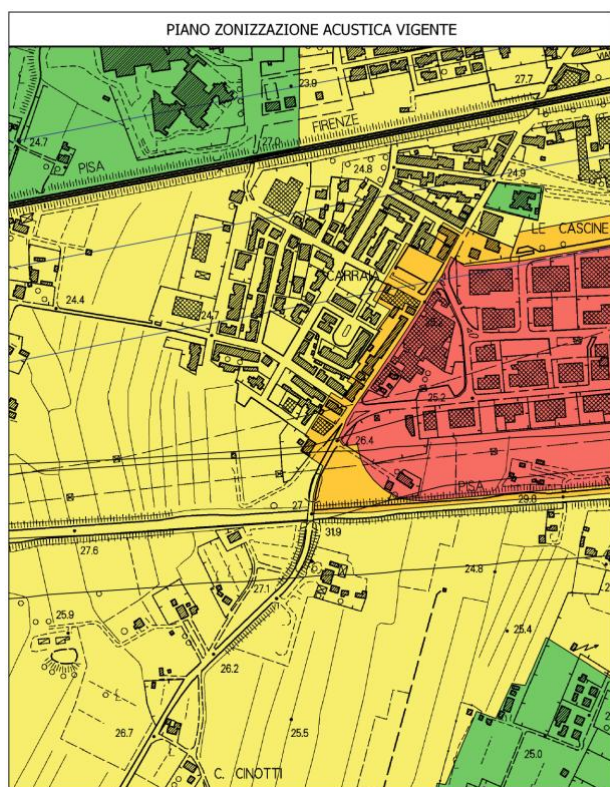
Quantità di riferimento per il dimensionamento del Piano strutturale	
Superficie utile lorda destinazione artigianale (mq)	1.200,00
Superficie utile lorda destinazione direzionale e di servizio (mq)	1.350,00

### Classificazione acustica dell'area

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale, in Classe acustica III.

La variante propone, per questo comparto ed in base alle destinazioni urbanistiche future ammesse, di riclassificare l'area con la classe acustica V (Aree prevalentemente industriali), con fascia intermedia di Classe IV.

Tutto ciò in analogia con la zona produttiva promiscua contermina. Da segnalare la presenza della Strada di grande comunicazione Fi.Pi.Li. e la prevista bretella di collegamento Carraia svincolo Empoli centro.

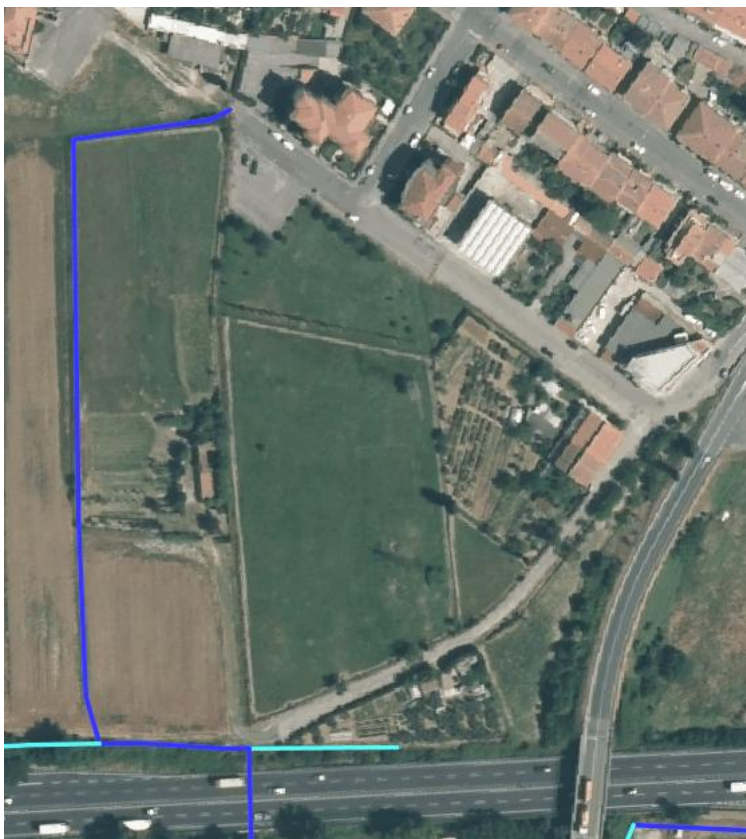


### Accessibilità



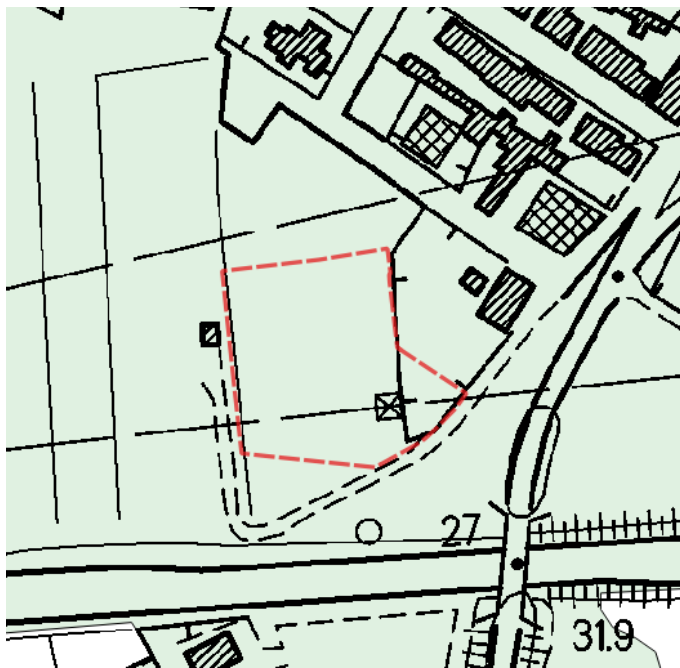
Accessibilità carrabile nella situazione attuale (Google Maps)

Per questo ambito non vi sono interferenze con elementi del reticolo idrografico ex LR 79/2012 (approvato con DCRT 57/2013).



**Pericolosità e fattibilità idraulica, geologica e sismica**

<b>IDRAULICA</b>		
Pericolosità	Ai sensi del PAI	PI.1 storico
	Ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011	I.2 - storico
Fattibilità idraulica	F.2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	
<b>GEOLOGIA</b>		
Pericolosità	Classe di pericolosità geologica: G3- elevata	
Fattibilità geologico tecnica	F3 - Fattibilità condizionata - alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere Commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area	
<b>SISMICA</b>		
Pericolosità	S.2 – pericolosità sismica locale media	
Fattibilità sismica	F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.	



Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno, estratto.  
 Il comparto rientra nella pericolosità P1

**FINE PARTE II**