

Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Brenda Barnini

Sindaco

Fabio Barsottini

Vicesindaco

Ing. Alessandro Annunziati

Responsabile del Procedimento

Arch. Martina Gracci

Pian. Valentina Acquasana

Geol. Monica Salvadori

Settore III – Politiche territoriali

Dott.ssa Romina Falaschi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Avvio del Procedimento Art. 17 della L.R. 65/2014

Documento programmatico

Novembre 2021

Indice

I° PARTE.....	2
1. PREMESSA.....	2
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	3
2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo.....	4
2.2 Il procedimento di conformazione al PIT-PPR.....	4
2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.....	4
II° PARTE.....	7
3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	7
3.1 Il Piano Strutturale vigente.....	7
3.2 Il Regolamento Urbanistico.....	13
3.3 La Variante alle zone produttive.....	20
3.4 La Variante puntuale per previsioni interne al Territorio Urbanizzato.....	22
3.5 Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale.....	24
4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	33
4.1 La Legge Regionale 65/2014.....	33
4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	33
4.3 I Beni Paesaggistici.....	42
4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.....	45
4.5 Il Piano Strategico Metropolitano (PSM).....	51
III° PARTE.....	53
5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI EMPOLI.....	53
5.1 Gli obiettivi del Piano Operativo.....	53
5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi.....	57
5.3 Il Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione.....	64
5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.....	65
5.5 Opere strategiche: la città che cambia.....	98
IV° PARTE.....	101
6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	101
6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	102
6.2 Gli strumenti della partecipazione.....	103

I° PARTE

1. PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

a. Strumenti della pianificazione territoriale:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

b. Strumenti della pianificazione urbanistica:

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piano Operativo intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel **Piano Operativo** (e Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Operativo del Comune di Empoli. Esso si articola in quattro parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Operativo con particolare riferimento ai contenuti e all'iter per la sua formazione;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:
 - Piano Strutturale;
 - Regolamento Urbanistico vigente;
 - Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (in associazione con Comune di Vinci, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi, Capraia e Limite)
 - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
 - Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze ;
 - Piano Strategico Metropolitano.
- una **terza parte** dedicata agli obiettivi prefissi nella redazione del P.O. e alle azioni da svolgere per il loro raggiungimento;
- una **quarta parte** relativa al processo partecipativo.

Il documento, nello specifico, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti all'individuazione di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comporteranno impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui

all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

- b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Operativo) necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) **avvio** delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 2) svolgimento della **conferenza di copianificazione** (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa [contestuale al punto 3];
- 3) svolgimento di **attività di partecipazione** del pubblico [contestuale al punto 2];
- 4) **adozione**;
- 5) pubblicazione sul BURT e presentazione di **osservazioni** (60 giorni);
- 6) istruttoria e **controdeduzioni** alle osservazioni pervenute;
- 7) svolgimento delle procedure di **conformazione al PIT-PPR** ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (Conferenza paesaggistica);
- 8) **approvazione** e pubblicazione sul BURT.

2.2 Il procedimento di conformazione al PIT-PPR

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento

urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto.

2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Progettista del PO**: arch. Giovanni Parlanti, progettista;
- **Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale VAS**: *Settore III Politiche Territoriali* con il supporto del progettista incaricato per la redazione degli elaborati della VAS;

- **Responsabile del Procedimento:** Ing. Alessandro Annunziati;
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Empoli con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo;
- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: Dott.ssa Romina Falaschi.

La redazione del Piano Operativo deve seguire il seguente iter procedurale:

PRIMA FASE

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PO ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

SECONDA FASE

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PO, dando loro 60 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il



Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

TERZA FASE

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del P.O. e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al P.O.: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

QUARTA FASE

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Operativo, ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.



II° PARTE

3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Empoli è dotato di **Piano Strutturale** (PS) approvato con Delibera del C.C. n. 43 il 30 marzo 2000, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni. Il PS è stato modificato da due Varianti di minima entità, contestualmente alle modifiche del Regolamento Urbanistico:

- Variante di minima entità al Piano Strutturale, contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013; la Variante è stata redatta ai sensi della L.R. n.1/2005.
- Variante alle zone produttive al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018; la Variante è stata redatta ai sensi della L.R. n.65/2014.

Il **Regolamento Urbanistico** del Comune di Empoli (Secondo RU) è stato approvato con Delibera Consiliare n. 72 del 04/11/2013 ed è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana n. 52 del 24/12/2013, data a partire dalla quale detiene efficacia. La legge di riferimento per la redazione del piano è la L.R. Toscana n. 1/ 2005. Come riportato sopra, il II RU è stato modificato in seguito alla **Variante alle zone produttive**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale

n.90 del 19/11/2018, e alla **Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014**, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019.

Inoltre è stato dato Avvio del procedimento con Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018 per la redazione del **Piano Strutturale Intercomunale** tra i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Comune capofila Empoli.

3.1 Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Empoli individua come primo obiettivo di sviluppo per il territorio comunale la sostenibilità a scala urbana e indica le linee prioritarie da seguire per lo sviluppo sostenibile:

- investire nella conservazione del capitale naturale rimanente, quali falde, suoli, habitat per le specie rare;
- favorire la crescita del capitale naturale, in particolare le energie rinnovabili, e ridurre l'attuale sfruttamento;
- investire per ridurre la pressione sul capitale di risorse naturali esistenti;
- migliorare l'efficienza dell'uso finale dei prodotti (ad esempio efficienza energetica degli edifici e del sistema di trasporto urbano).

Il Piano Strutturale definisce lo statuto dei luoghi e le invarianti rispetto alle risorse che garantiscono l'integrità fisica del territorio e rispetto ai sistemi attraverso i quali perseguire l'integrità culturale del territorio. Il territorio comunale è altresì

articolato in unità organiche territoriali (UTOE), per mezzo delle quali sono governate le trasformazioni, in termini strategici, sul territorio con obiettivi e quantità.

La Carta dello statuto dei luoghi del P.S. rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Nella Carta dello Statuto dei luoghi è rappresentato l'insieme delle "invarianti".

I sistemi e le UTOE

Il PS individua i sistemi rispetto a una comune identità, anche di tipo funzionale, e non rispetto a un areale sul territorio, al fine di attuare strategie per il perseguimento dello sviluppo sostenibile; i sistemi sono fra loro integrati e contigui e fanno capo a specifiche risorse territoriali. In totale, nel territorio comunale sono presenti cinque sistemi, articolati in diciotto sottosistemi, con accentuata identità comune o funzione prevalente.

1. Il sistema della residenza (R)

-
- a. La città storica
 - b. La città consolidata
 - c. La città filiforme
 - d. La città rarefatta

2. Sistema della produzione (P)

-
- a. La produzione compatta
 - b. La produzione promiscua
 - c. La produzione dispersa

3. Il sistema dei servizi (S)



- a. I servizi a scala comprensoriale
- b. I servizi a scala comunale
- c. I servizi a scala di quartiere

4. Il sistema infrastrutturale
(I)

- a. La rete viaria e ferroviaria
- b. Le reti sotterranee e superficiali

5. Il sistema ambientale
(A)

- a. Le riserve urbane
- b. Le riserve della produzione
- c. Le riserve della produzione specializzata
- d. Le riserve di naturalità
- e. Le riserve fluviali
- f. Le emergenze

Le UTOE sono parti di territorio urbano o rurale e rappresentano le unità elementari attraverso cui gestire il territorio da un punto di vista di progetto di massima per il PS e tramite indirizzi e parametri uniformi, per il Regolamento Urbanistico. In particolare per ogni UTOE sono determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, le funzioni ospitate, le infrastrutture e i servizi necessari; ciascuna porzione di territorio compresa all'interno di una UTOE potrà ospitare le relative funzioni, infrastrutture e servizi, come definiti dal Piano Strutturale. Nel territorio comunale sono riconoscibili quindici UTOE:

- UTOE n° 1 La città compatta
- UTOE n° 2 La città sfrangiata
- UTOE n° 3 La città separata
- UTOE n° 4 Il Mix di funzioni: la "strada Mercato"
- UTOE n° 5 Pontorme: il nucleo storico esterno
- UTOE n° 6 La città nuova progettata



- UTOE n° 7 Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove
- UTOE n° 8 Le espansioni lineari: Vitiana-Pagnana-Marcignana
- UTOE n° 9 Le espansioni lineari: Ponte a Elsa- Brusiana
- UTOE n° 10 Le espansioni lineari: Fontanella
- UTOE n° 11 Monterappoli: il centro storico di collina
- UTOE n° 12 La piana industriale
- UTOE n° 13 La collina
- UTOE n° 14 La piana agricola
- UTOE n° 15 Arnovecchio: il “cuore verde”

Il dimensionamento del PS vigente

Nel documento allegato del PS “Integrazione schede UTOE” (ottobre 2013), superato dal documento “Integrazione schede UTOE” della Variante #EMPOLIFAIMPRESA, sono riportate la tabelle dei dimensionamenti comunali, di cui si ripropone gli estratti di seguito. Le dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi tengono in considerazione la popolazione al 2018; le funzioni considerate sono le seguenti:

Residenza

l’offerta complessiva del PS per le are residenziali è pari a 200.000 mq di SUL; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo sia da quella derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Le quantità previste sono derivano dalla quota residua del precedente PS, di 77.217 mq di SUL, e un incremento calcolato sulle dinamiche demografiche aggiornate al 2012.

Produzione

l’offerta complessiva del PS per le aree produttive è pari a 316.600 mq di SUL; tale offerta è inserita

tenendo in considerazione l’ampliamento della zona industriale di Terrafino e interventi in altre aree che si configurano come zone di ampliamento e consolidamento di aziende esistenti.

Commercio

l’offerta complessiva del PS per le aree commerciali (fino alle medie strutture di vendita) è pari a 116.728 mq di SUL e 39.686 per Commerciale all’ingrosso e depositi.

Direzionale

l’offerta complessiva del PS per le aree direzionali e di servizio è pari a 101.137 mq di SUL

Ricettivo

l’offerta complessiva del PS per le aree turistico ricettive è pari a 336 posti letto per 11.742 mq di SUL.

Agricolo

l’offerta complessiva del PS per le aree agricole è pari a 15 000 mq di SUL; la quantità è stata inserita al fine di prendere in considerazione e monitorare le esigenze delle aziende agricole tradizionali.

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali, il PS prevede la possibilità di trasferire fino a 20% della SUL da UTOE contigue, previa verifica degli standard. Inoltre, è possibile trasferire anche quantità di standard pubblici tra UTOE contigue nel caso in cui non sia raggiunto lo standard minimo previsto dal D.M. 1444/68.

Al fine del calcolo degli standard sono considerati il verde pubblico, le attrezzature per l’istruzione, le attrezzature sanitarie, le attrezzature sportive e altri attrezzature di interesse collettivo (es. circoli ricreativi). Le quantità di standard esistenti e la verifica degli stessi è presente nel documento “Integrazione schede UTOE” della Variante #EMPOLIFAIMPRESA.

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

Destinazione		Unità Territoriali Organiche Elementari																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTALE	
Residenziale	PS 2012	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000	
	2° RU	20.040	15.945	57.755	1.115	3.054	23.720	25.904	4.981	9.771	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	184.635	
	residuo PS 2012	0	2.205	7.986	154	0	3.280	0	0	1.351	390	0	0	0	0	0	15.365	
	VARIANTE	0	0	0	0	0	0	4.275	0	0	0	0	0	0	0	0	4.000	
	residuo PS 2017	0	2.205	7.986	154	0	3.280	-4.000	0	1.351	390	0	0	0	0	0	11.366	
Turistica ricettiva posti letto	PS 2012	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286	
	2° RU	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	
	residuo PS 2012	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171	
	VARIANTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174	0	48	0	222	
	residuo PS 2017	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-174	0	-48	0	-51	
Turistica ricettiva SUL	PS 2012	10.010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.010	
	2° RU	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990	
	residuo PS 2012	6.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.020	
	VARIANTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.075	0	1.677	0	7.752	
	residuo PS 2017	6.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.075	0	-1.677	0	-1.732	
Industriale e Artigianale	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600	
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693	0	0	0	150.693	
	residuo PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	165.907	
	VARIANTE	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	60.995	8.200	24.665	0	78.600	
	residuo PS 2017	0	0	-1.200	0	0	0	-1.600	0	0	0	0	104.912	-8.200	-24.665	0	86.107	
Direzionale e di servizio	PS 2012	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	
	2° RU	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371	
	residuo PS 2012	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629	
	VARIANTE	0	0	1350	0	0	0	1.800	253	0	0	0	66.016	0	29.997	0	94.766	
	residuo PS 2017	680	2.300	-756	0	200	3.259	-204	-253	0	0	0	-66.016	0	-29.997	0	-86.137	
Commercio al dettaglio	media distribuzione	PS 2012	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	30.000	
		2° RU	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	19.866
	grande distribuzione	residuo PS 2012	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134
		VARIANTE	0	0	0	0	0	0	4.000	2.183	0	0	0	99.395	0	1.659	0	96.862
		residuo PS 2017	0	0	1.310	0	705	6.759	-1.915	-2.183	0	0	0	-99.395	0	-1.659	0	-86.728
Commerciale all'ingrosso e depositi	media distribuzione	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	grande distribuzione	residuo PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		VARIANTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		residuo PS 2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricola	media distribuzione	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	grande distribuzione	residuo PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		VARIANTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		residuo PS 2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

STANDARD TERRITORIALI ESISTENTI PER UTOE						
UTOE	standard totale	verde	Istruzione	attrezzature sanitarie	attrezzature sportive	attrezzature
1	28.539	0	14.728	0	0	13.811
2	145.036	0	72.155	72.881	0	0
3	4.299	0	0	0	0	4.299
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	311.989	229.666	0	0	71.989	10.334
7	0	0	0	0	0	0
8	28.643	0	0	0	0	28.643
9	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	48.937	0	0	0	0	48.937
13	500.091	499.402	0	0	0	689
14	16.135	0	0	0	0	16.135
15	0	0	0	0	0	0
TOTALE mq	1.083.669	729.068	86.883	72.881	71.989	122.847

STANDARD TERRITORIALI DI PROGETTO PER UTOE						
UTOE	standard totale	verde	Istruzione	attrezzature sanitarie	attrezzature sportive	attrezzature
1	0	0	0	0	0	0
2	80.146	0	70.344	5.352	0	4.451
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	23.684	0	0	0	0	23.684
13	13.036	0	0	13.036	0	0
14	407.778	0	0	0	0	407.778
15	0	0	0	0	0	0
TOTALE mq	524.645	0	70.344	18.387	0	435.914

3.2 Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico individua le azioni per la tutela e la riqualificazione del territorio comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, nelle modalità, forme e limiti contenuti nel Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico (Secondo RU) del Comune di Empoli, modificato con Variante alle zone produttive approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 19/11/2018, e dalla Variante puntuale per le previsioni interne al TU approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019, è costituito dai seguenti elaborati:

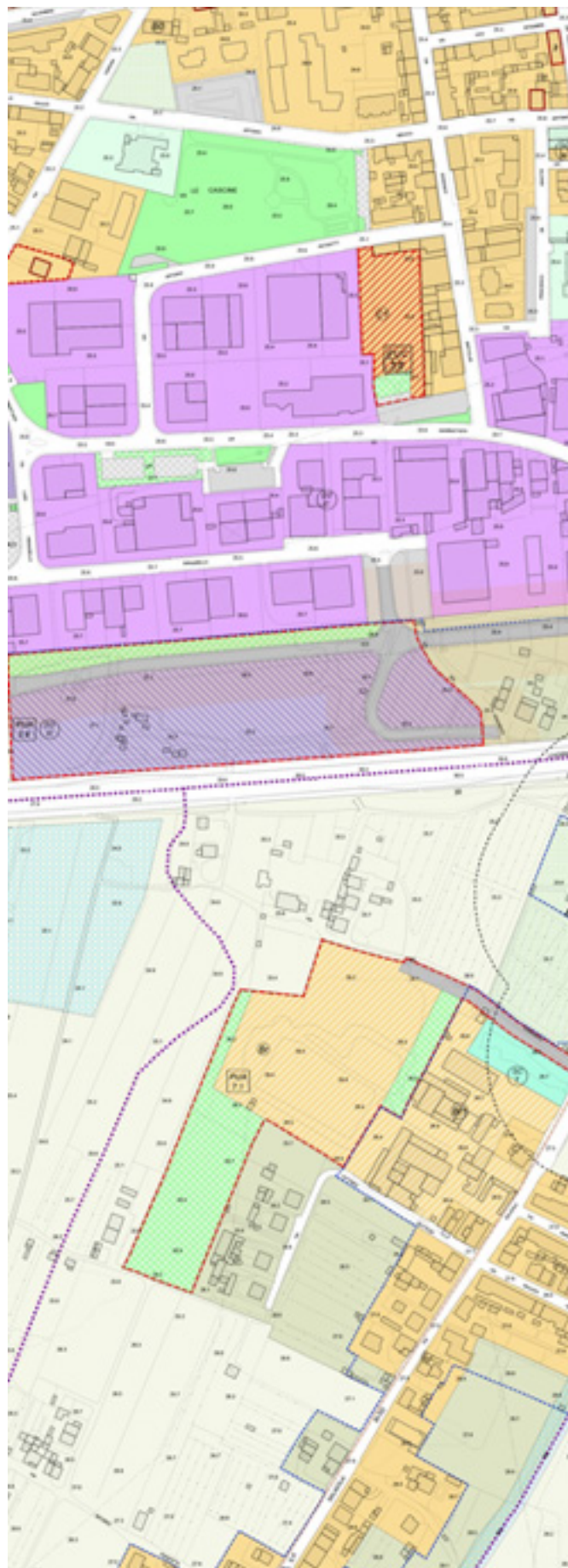
1. Relazione
2. Elaborati grafici di progetto
 - Tav. 1. N per n=1...45 "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 2.000
 - Tav. 1.46 Empoli: il centro storico cittadino "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000
 - Tav. 1.47 Pontorme: il centro storico esterno "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000
 - Tav. 1.48 Monterappoli: il centro storico di collina "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000
 - Tav. 1.49 a) Carta dei Vincoli e delle tutele 1:10.000
 - Tav. 1.49 b) Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto 1:10.000
 - Tav. 1.50 Carta del rischio archeologico 1:10.000
 - Tav. 1.51 a) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Nord) 1: 5.000

- Tav. 1.51 b) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Sud) 1: 5.000
 - Allegati Schede di rilievo mappa dell'accessibilità
 - Tav. 1.52 Aree con vincolo preordinato all'esproprio e relativo elenco 1:10000
3. Fattibilità degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici (relazione e tavole)
 - Tav. 2.1 Carta della fattibilità 1: 10.000
 - Allegati Schede fattibilità opere pubbliche
 4. Norme e quadro previsionale Strategico Quinquennale
 5. Schede norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato
 6. Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei P.U.A.
 7. Rapporto ambientale e sintesi non tecnica.

La disciplina del R.U.

Le disposizioni del RU hanno validità a tempo indeterminato ad eccezione delle previsioni contenute nella disciplina delle trasformazioni, quali le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree individuate tramite piani attuativi e i vincoli preordinati all'espropriazione; queste ultime, stimate sul quadro previsionale quinquennale, hanno validità per cinque anni dall'approvazione dello strumento. Il RU disciplina gli interventi rispetto agli ambiti territoriali, classificati rispetto ai tipi di intervento e alla destinazione d'uso prevalente. Gli ambiti di intervento sono correlati alle ZTO del D.M. 1444/68.

1. Ambiti della conservazione e del restauro (ZTO "A")
 - Ambito 1
 - Ambito 2
 - Ambito 3
 - Ambito 4
2. Ambiti urbani suscettibili di completamento (ZTO "B")
 - Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo;
 - Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture,
 - Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi completati;
3. Ambiti di trasformazione (ZTO "C")
 - Ambiti di espansione;
 - Ambiti di trasformazione con PUA in corso;
 - Ambiti di recupero
4. Ambiti a prevalente funzione produttiva (ZTO "D")
 - Ambiti della produzione compatta;
 - Ambiti della produzione promiscua;
 - Ambiti della produzione specializzata;
 - Ambiti del commercio;
 - Ambito del parco tecnologico.
5. Ambiti del territorio aperto (ZTO "E")
 - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola;
 - Aree agricole di interesse primario
 - Aree agricole periurbane.
6. Ambiti di attrezzature e servizi (ZTO "F")



- Aree per attrezzature e servizi a scala territoriale
- Aree per impianti sportivi e protezione civile
- Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere (Standard D.M. 02/4/1968, n.1444)
- Zone a verde pubblico (Standard D.M. 2 aprile 1968, n. 1444)
- Zone a verde sportivo
- Zone per attrezzature cimiteriali

Per ognuno di questi ambiti, nelle Norme Tecniche di Attuazione sono indicati le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, i parametri e le prescrizioni da rispettare.

Inoltre il R.U. individua i seguenti strumenti di attuazione con i quali intervenire per nuove trasformazioni o recuperi:

- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA): strumenti di dettaglio di iniziativa pubblica o privata, per coordinare l'intervento sul territorio, hanno le caratteristiche dei piani attuativi della norma nazionale vigente;
- i Progetti Unitari Convenzionati (PUC): strumento di attuazione privata, di tipo convenzionato, per la realizzazione di un progetto architettonico, esteso all'intera area di trasformazione, o di opere di urbanizzazione, di tipo infrastrutturale e/o di riqualificazione urbanistica ambientale.
- gli Interventi Edilizi Diretti (IED): per realizzare opere in assenza di PUA/PUC e previo rilascio dei titoli abilitativi previsti per legge.



Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente e/o piccole aree residuali interne al tessuto edilizio, il R.U. disciplina le categorie di intervento per ognuna delle quali, in relazione a quanto ammesso e previsto, valgono determinate modalità e tipi di intervento compatibili.

Le Schede Norma

Gli interventi per cui il R.U. prevede l'attuazione attraverso PUA o PUC sono normati da Schede Norma, elaborato costituente il Regolamento Urbanistico necessario per determinare contenuti progettuali di dettaglio. Ogni scheda è nominata con il numero dell'intervento, progressivo rispetto alla UTOE e all'intervento stesso (es. Scheda n.1.1, Scheda n.1.2, ...); su ognuna è riportato l'UTOE in cui ricade la previsione, come individuata dal Piano Strutturale, e la ZTO, in conformità al D.M.1444/1968. La Scheda Norma è composta da tredici paragrafi e da un estratto cartografico, che riportano i seguenti dettagli di progetto:

1. la descrizione dell'intervento
2. la tipologia di trasformazione
3. l'estensione delle superfici dell'area di intervento
4. gli obiettivi generali
5. il dimensionamento del progetto
6. le prescrizioni
7. i parametri urbanistici e edilizi
8. le destinazioni d'uso ammesse
9. le valutazioni di pericolosità (geologica, idraulica e sismica)
10. le condizioni di fattibilità (geologica, idraulica e sismica)
11. le condizioni di trasformazioni derivanti dalla valutazione ambientale.
12. le modalità attuative
13. la superficie minima di intervento


COMUNE DI EMPOLI
 Settore III Politiche Territoriali
SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 1.1
 Piano Strutturale U.T.O.E. n° 1 "La città compatta"
 D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea B

1. DESCRIZIONE
 L'area interessata, compresa tra viale Petrarca, viale Cesare Battisti, Piazza Guido Guerra e via di Barzino, si colloca a margine del centro storico di Empoli e si affaccia sul fiume Arno. L'area, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è attualmente occupata da un Polo Espositivo e da un parcheggio di superficie.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE
 Retribuzione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO
 Mq. 36876 nello stato di fatto così ripartiti:
 - Parcheggio Mq. 10300
 - Verde Mq. 3663
 - Viabilità Mq. 10265
 - Attrezzature Mq. 12448

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO
 L'assetto urbanistico dell'area individuata dal PUA 1.1, dovrà essere definito attraverso la

PUA 1.1 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000



Dimensionamento e standard del R.U.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è riportato nell'elaborato QPSQ (Quadro Previsionale Strategico Quinquennale). Le quantità e i dati relativi al dimensionamento degli interventi previsti nello strumento urbanistico, definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale, si riferiscono alle dimensioni massime ammissibili per ciascuna UTOE; le funzioni interessate dal dimensionamento sono le medesime indicate nel P.S. (residenza, turistico ricettivo, industriale, direzionale, commerciale, agricola). Nel documento si riporta il dimensionamento generale che mette a confronto le previsioni del P.S. con quelle del I e II R.U., individuando le quantità

realizzate e il residuo del I R.U. per ottenere le nuove previsioni e il residuo rispetto al P.S. Segue un focus sul dimensionamento della funzione residenziale, in cui si distingue le quantità di SUL di recupero e di nuova edificazione in ambito urbano e extraurbano, rispetto alle ZTO. Nella tabella riepilogativa del documento si riporta il dimensionamento cumulativo per ciascuna UTOE, rispetto alle funzioni urbane e confrontando le quantità tra P.S. e II R.U.; per ogni UTOE è presente una specifica tabella con dimensionamento dettagliato: vengono individuate le differenti funzioni previste e le quantità sono suddivise per ZTO e per interventi di attuazione.

UTOE 1						
DESTINAZIONI		Quantità 2° RU	PUA 1.1	PUA 1.2	PUA 1.4	PUA 1.6
Residenza	zone B (stima)	3.363	\	\	\	\
	zone C	16.677	10.000	5.000	705	972
	zone E (compresa stima deruralizzazioni)	0	\	\	\	\
	Zone F	0				
TOTALE		20.040				
Turistico ricettivo (posti letto)		114	114	0	0	0
Industriale (SUL)	D1E	0	0	0	0	0
	D1A	0	0	0	0	0
	TOTALE	0	0	0	0	0
Direzionale		1.000	1.000	0	0	0
Commerciale	media distribuzione	3.800	2.500	1.300	0	0
	grande distribuzione	0	0	0	0	0
	Zone F	0				
TOTALE		3.800				
Agricola		0	0	0	0	0

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

Unità Territoriali Organiche Elementari

Destinazione		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTALE	
Residenziale	PS 2012	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000	
	2° RU	20.040	15.945	57.755	1.115	3.054	23.720	25.904	4.981	9.771	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	184.635	
	residuo	0	2.205	7.986	154	0	3.280	0	0	1.351	390	0	0	0	0	0	15.365	
Turistico ricettivo	PS 2012	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286	
	2° RU	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	
	residuo	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171	
Industriale	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	0	316.600	
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693 ⁵	0	0	0	0	150.693	
	residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	0	165.907	
Direzionale	PS 2012	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	
	2° RU	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371	
	residuo	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629	
Commercio	media distribuzione	PS 2012	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
		2° RU	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	1.000	0	0	0	0	19.866
		residuo	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	-1.000	0	0	0	0	10.134
grande distribuzione	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Agricola	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	0	15.000	
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	0	15.000	
	residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Nello stesso documento è riportata la verifica degli standard territoriali. Il calcolo è effettuato per UTOE, mettendo a confronto la quantità richiesta dal D.M. 1444/68, quelli esistenti e quelli di progetto per verificare la bontà del saldo finale. Nella tabella di riepilogo del dimensionamento degli standard per sommatoria delle UTOE si apprende che a livello comunale i parametri sono soddisfatti ad esclusione delle attrezzature per l'istruzione pubblica. La tabella degli standard territoriali riporta in dettaglio il tipo di attrezzatura, il sottotipo e la superficie corrispondente, indicando se esistente o di progetto e la denominazione o l'ubicazione dell'attrezzatura stessa.

Unità Territoriali Organiche Elementari										
Totale Abitanti residenti al 2010*	47.950									
Totale Abitanti residenti al 2012	48.457									
Totale Abitanti insediabili 2° RU	6.155									
totale	54.612									
* dati monitoraggio RU										
	standard DM 1444/68	standard esistenti	mq/ab esistenti	standard RU	Standard PUA 1° Bando	standard PUA	standard totali	mq/ab 2°RU	SALDO (totali - necessari)	
Aree a Verde (9 mq/ab)	501.998	1.033.877	21,34	61.900	5.737	125.679	1.227.192	22,47	725.194	
Parcheggi (2,5 mq/ab)	147.024	236.423	4,88	28.106	3.537	57.847	325.913	5,97	178.889	
Attrezzature pubbliche (2 mq/ab)	109.223	393.742	8,13	59.949	539	16.868	471.098	8,63	361.875	
Istruzione (4,5 mq/ab)	245.752	138.111	2,85	10.568	1.213	12.154	162.045	2,97	-83.707	
totali	1.003.997	1.802.152	37,19	160.522	11.025	212.548	2.196.248	40,01	1.182.261	

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

TIPO	settore	superficie	STATO (P=progetto; E=esistente)	Denominazione - Ubicazione	
ISTRUZIONE SUPERIORE (1,5 mq/ab)	1	scuola privata	10.934	E	Scuola via Canaves - Romaniana in via Chiara
	1	scuola pubblica	78.949	E	scuola pubblica_ In Fuori_via Carpi
	Totale superficie esistente		89.883		
	1	scuola privata	0	P	
	1	scuola pubblica	70.544	P	ex Ospedale
Totale superficie di progetto		70.544			
TOTALE		160.427			
ATTREZZATURE SANITARIE (1,00 mq/ab)	3	attrezzature sanitarie	72.851	E	Ospedale viale Boccaccio
	3	attrezzatura sanitaria	18.887	P	Ampliamento Ospedale viale Boccaccio
TOTALE		91.738			
PARCHI PUBBLICI URBANI (15 mq/ab)	VT	Verde territoriale	729.045	E	ex discarica Montebello a Parco di Serravalle
	VT	Verde urbanizzato	0	P	Parco di Serravalle
TOTALE		729.045			
IMPIANTI SPORTIVI	SP		71.989	E	Stadio Castellani e impianti sportivi nel Parco di Serravalle
	SP		0	P	
TOTALE		71.989			
ALTRE ATTREZZATURE	A	associazionismo	1.089	E	
	A_C	associazionismo culto	89	E	
	C	culto	2.695	E	chiesa
	MB	MB - Attrezzature museali	251	E	Attrezzature museale
	U	uffici amministrativi	37.791	E	di viale, via Donatello, via Nicola, via dei Casavolini, via di Berardo
	AS	altre attrezzature	21.693	E	Attrezzature speciali_ via del Castelluccio e in via Gg d'Orme 51
	T	Impianti tecnologici	40.212	E	Attrezzature speciali via Gg d'Orme 51
	T_U	Impianti tecnologici_ Uffici	11.021	E	attrezzatura via della Maratona - via Garigliano
	PC_SP	PC/SP-Protezione Civile/Impianti sportivi	0	E	Area Protezione Civile
	PS	altre attrezzature	0	E	
	Totale superficie esistente		122.847		
	A	associazionismo	0	P	
	A_C	associazionismo culto	0	P	
	C	culto	0	P	
	MB	MB - attrezzatura museali	0	P	
	U	uffici amministrativi	0	P	
	AS	altre attrezzature	0	P	
	T	Impianti tecnologici	23.604	P	via del Castelluccio - Terrafino
	T_U	Impianti tecnologici_ Uffici	0	P	
	PC_SP	PC/SP-Protezione Civile/Impianti sportivi	407.778	P	Area piano di Protezione Civile
PS	altre attrezzature	4.451	P	Pubblica sicurezza	
Totale superficie di progetto		435.912			
TOTALE		558.761			
TOTALE	standard territoriali	1.608.514			

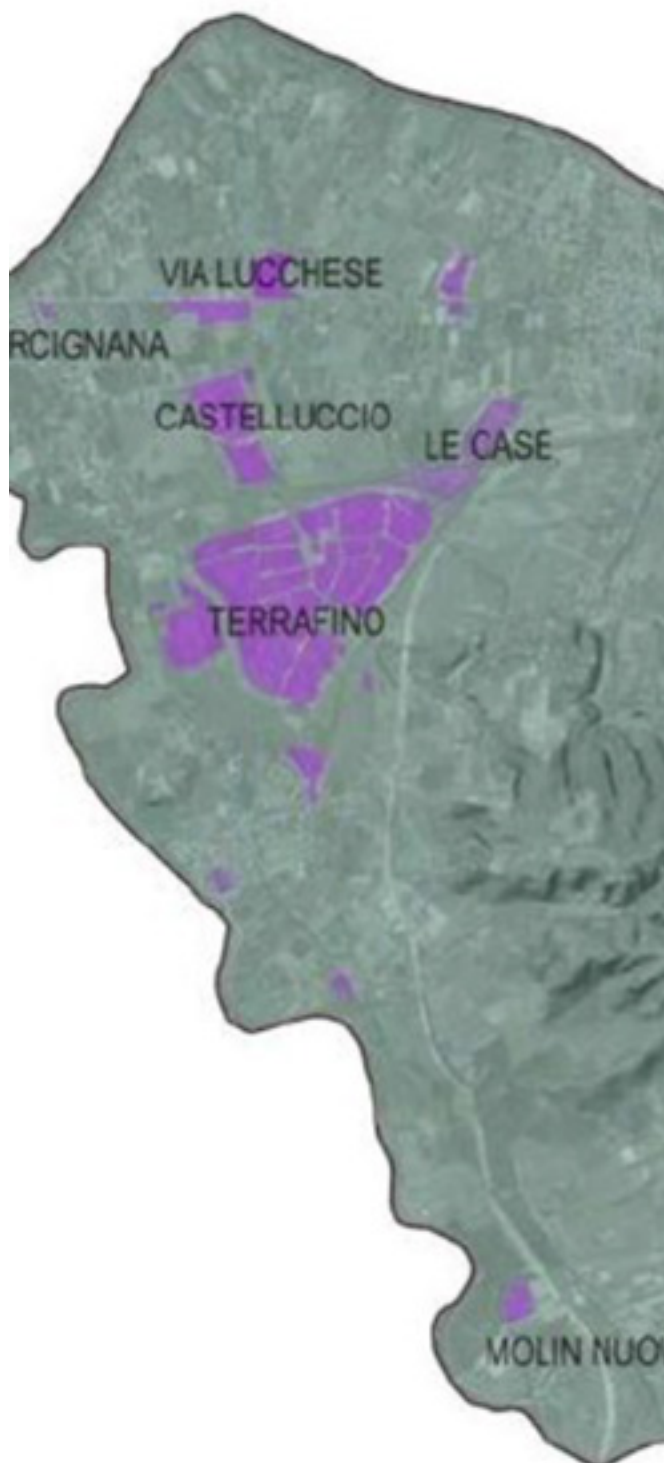
3.3 La Variante alle zone produttive

L'amministrazione comunale ha recentemente approvato la "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive" con Delibera del C.C. n. 90 del 19/11/2018, per garantire il consolidamento degli ambiti produttivi e ampliare l'offerta delle attività imprenditoriali, oltre a promuovere il ruolo del Comune di Empoli all'interno del sistema produttivo locale e territoriale dell'Empolese Valdelsa. Gli ambiti oggetto della Variante sono i seguenti:

1. Area di Via Piovola
2. Area del Castelluccio
3. Area di Via Lucchese
4. Via Lucchese Area "Lapi gelatine"
5. Area "Molin Nuovo"
6. Area "Marcignana"
7. Area "Le Case Nord"
8. Area "Le Case Sud"
9. Area "Ex Polo Tecnologico"
10. Area "Pianezzoli"
11. Area "Farfalla"
12. Area "Carraia 2"

Tali ambiti sono soggetti ad ampliamenti o riqualificazione o sono di nuova istituzione; per ciascuno di essi è prevista una scheda norma (con la stessa impostazione delle schede norma del II R.U.) che ne dettaglia gli interventi. Le schede sono:

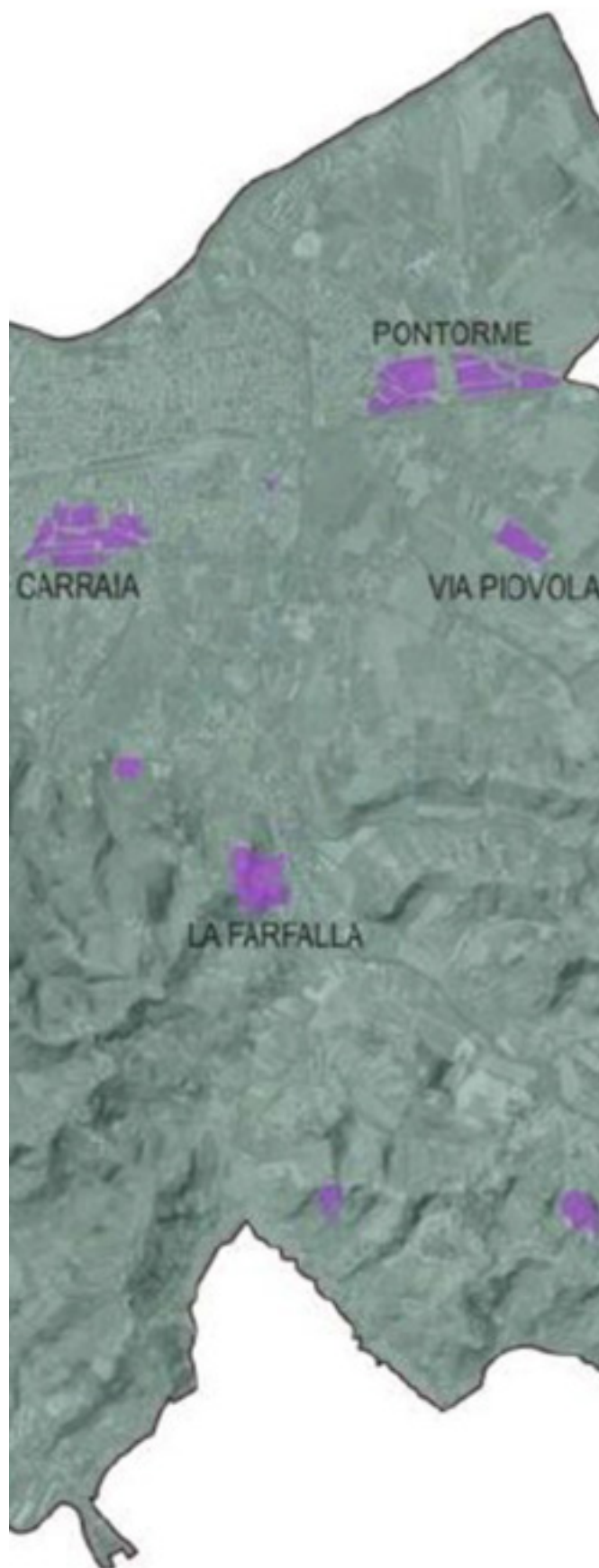
- Scheda n° 3.11
- Scheda n° 7.5



- Scheda n° 8.1
- Scheda n°12.3
- Scheda n° 12.6
- Scheda n° 12.8
- Scheda n° 12.9
- Scheda n° 12.10
- Scheda n° 12.11
- Scheda n° 12.12
- Scheda n° 13.1
- Scheda n° 14.3
- Scheda n° 14.4

Poichè alcune delle aree sopra elencate sono situate al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 L.R. n 65/2014, è stata attivata una Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 65/2014. Sono state oggetto della conferenza le seguenti quattro aree interessate dalla Variante, come riportato nel Verbale della Conferenza del 01/08/2017:

- Area tecnologica di Via Piovola,
- Area Molin Nuovo,
- Area del Castelluccio,
- Area le Case Nord.



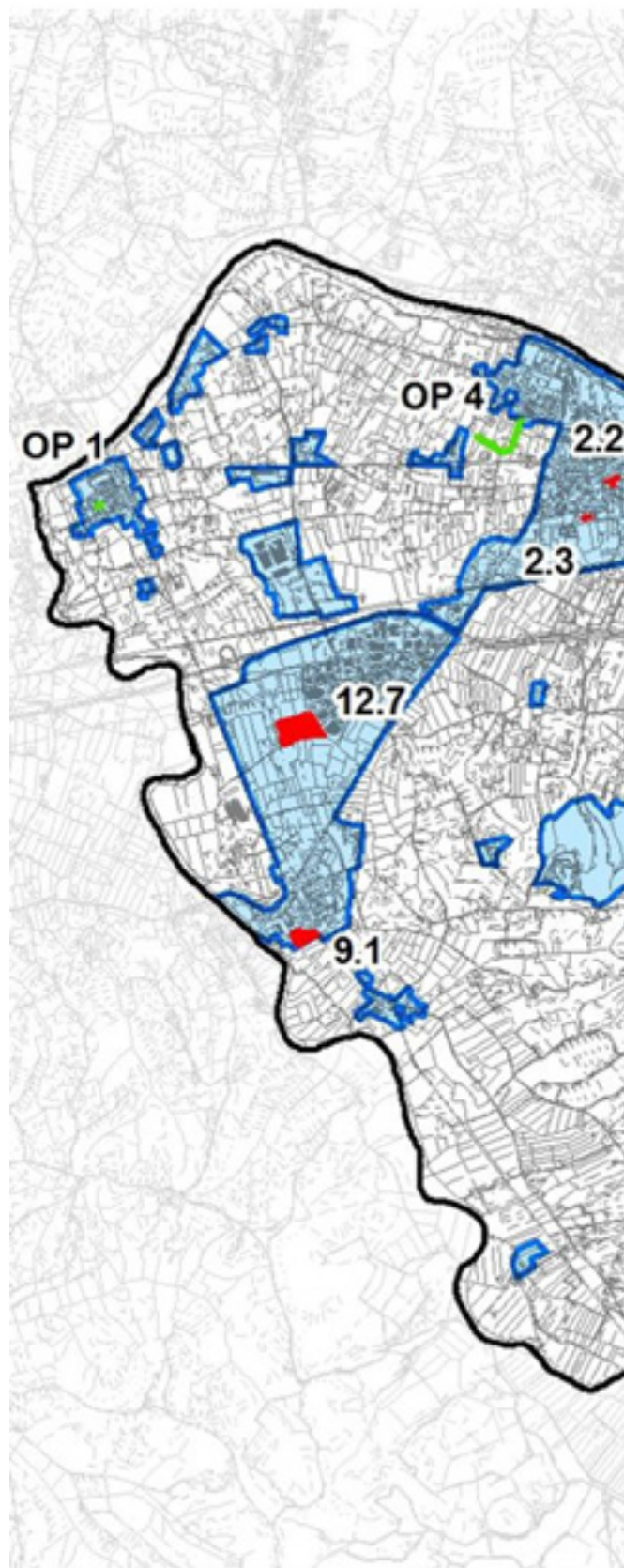
3.4 La Variante puntuale per previsioni interne al Territorio Urbanizzato

La Variante è nata dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico. Con la Variante sono state reiterate le previsioni soggette a Piano Attuativo, con modifiche di minima entità, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi, nello specifico:

- PUA 6.2
- PUA 6.3
- PUC 6.9
- PUA 7.4
- PUA 9.1
- PUA 14.2
- PUA 12.7

Invece la Variante non ha reiterato i seguenti PUA presentati:

- PUA 3.1, in quanto l'Amministrazione Comunale ritiene che debba esserne valutata la pianificazione all'interno del nuovo Piano Strutturale Intercomunale e quindi nel Piano Operativo;
- PUA 3.2, per problemi di rischio idraulico legati ai nuovi studi effettuati in seno alla variante;
- PUA 3.3, per problemi di rischio idraulico legati ai nuovi studi effettuati in seno alla variante;
- PUA 3.4, per problemi di rischio idraulico legati ai nuovi studi effettuati in seno alla variante;
- PUA 7.1, in quanto adottato in variante al RU prima della decadenza;
- PUA 7.3, in quanto l'Amministrazione Comunale ritiene che debba esserne



■ Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
 ■ PUA / PUC oggetto di variante
 ■ OP Aree di interesse pubbliche e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio

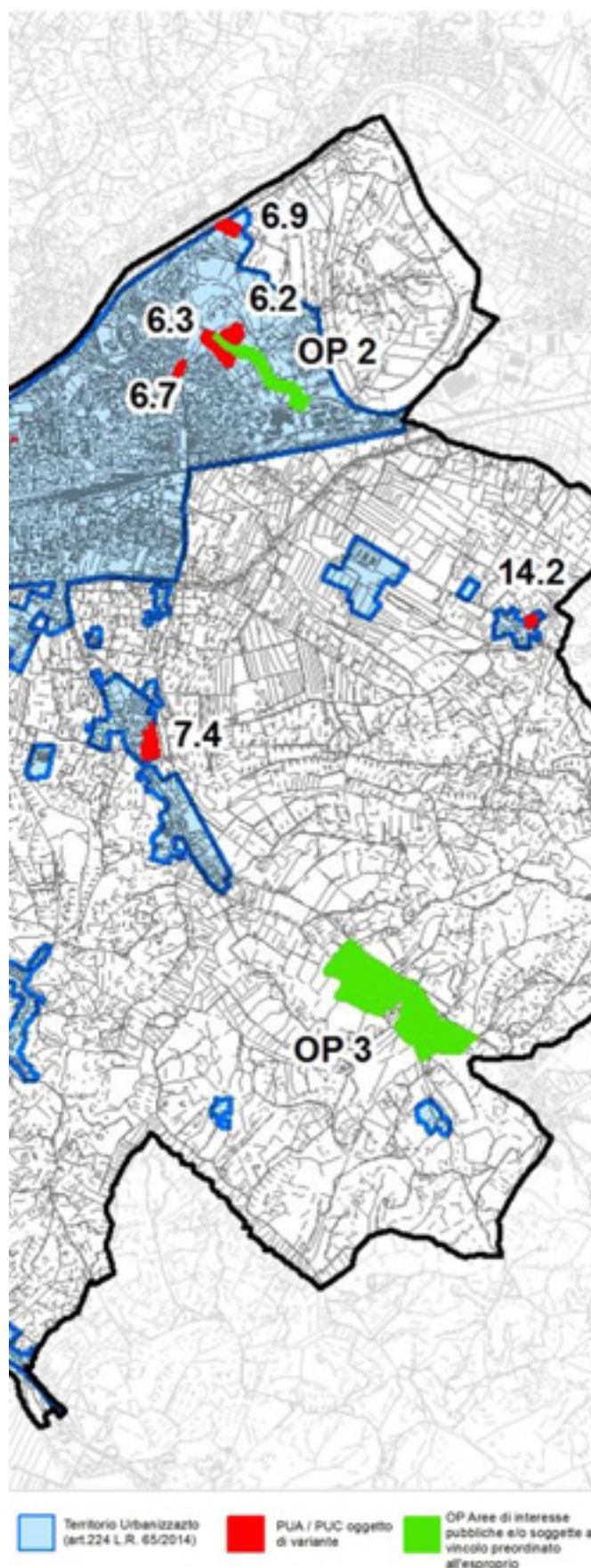
valutata la pianificazione all'interno del nuovo Piano Strutturale Intercomunale e quindi nel Piano Operativo

Inoltre la Variante ha reiterato la seguente area soggetta a PUC:

- PUC 1.6
- PUC 2.2
- PUC 2.3
- PUC 6.7, per parziali modifiche al fine di ottimizzare l'attuazione della previsione;

Infine sono state reiterate le seguenti aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio:

- La reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per l'ampliamento del plesso scolastico in località Marcignana (denominato OP1).
- La reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio e in parte la nuova apposizione di tale vincolo, per la viabilità pubblica di progetto che collega la S.S. Tosco Romagnola n.67 con Via Serravalle a S.Martino. Si specifica che con la Variante la realizzazione dell'intero tratto di viabilità è sottoposta ad opera pubblica a carico dell'Amministrazione Pubblica e non più degli interventi PUA 6.2, PUA 6.3 e PUA 5.5, che secondo il previgente RU partecipavano alla realizzazione dell'opera pubblica;
- La reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per le casse di espansione in località Martignana (denominato OP3);
- La reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per ampliamento e sistemazione di Via Pietro Lari – Via del Borghetto (denominato OP4).



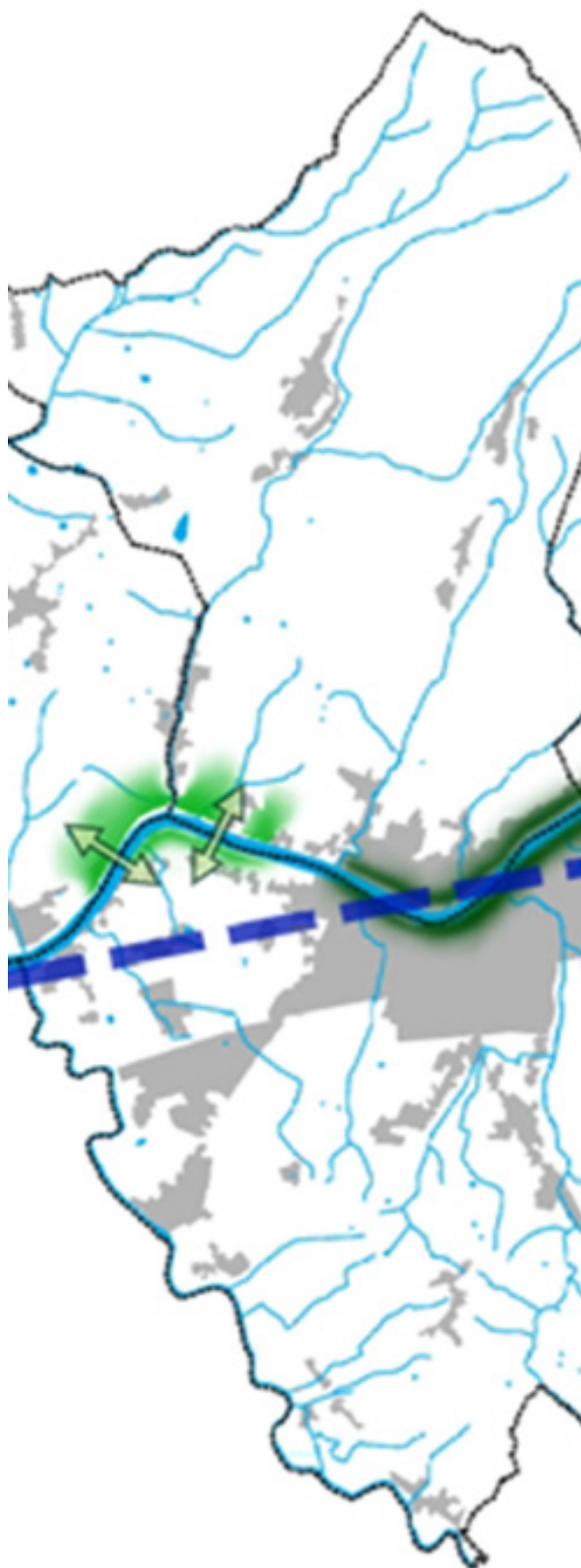
3.5 Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale

Il Comune di Empoli ha intrapreso con altri quattro comuni (Vinci, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite) un percorso per uniformare gli strumenti della pianificazione territoriale. Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, a cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico progetto di territorio. L'Avvio del procedimento del nuovo P.S.I. è stato approvato con Del. G.C. nr. 185 del 12.11.2018 (Comune di Empoli – Comune Capofila), con il quale sono stati individuati gli "obiettivi cardine" posti a fondamento della formazione del P.S.I., e sui quali potranno essere individuate ulteriori strategie di sviluppo.

1. Il Fiume che unisce

Il ripensamento dell'asta fluviale dell'Arno rappresenta una straordinaria occasione per ricucire l'ambiente urbano e per valorizzare i "vuoti urbani" presenti lungo le due rive. Allo stesso tempo il Fiume si pone come un importante elemento di connessione territoriale che interessa l'intero Territorio Intercomunale. Il Piano Strutturale Intercomunale dovrà individuare specifiche politiche, capaci di creare relazioni sinergiche tra il fiume e gli insediamenti urbani attraversati.

Posto al confine tra i Comuni di Empoli, Capraia e Limite e Montelupo Fiorentino, è presente un tratto di Fiume Arno caratterizzato dalla presenza del vecchio alveo fluviale (posto sulla sinistra idrografica), denominato Arno vecchio, e ancora ben identificabile e riconoscibile. Questa è anche una zona di polmone fra le aree urbanizzate dei tre



Comuni, vista anche la vicinanza del Parco di Serravalle (Empoli) e il Montelupo Golf Club.

La zona dell'Arno vecchio è una ampia area agricola, ma con una presenza limitata di corridoi ecologici che la possano unire con il territorio aperto, vista l'esistenza a sud della superstrada FI-PI-LI e della ferrovia FI-PI-LI che creano delle vere barriere ostili, oltre alle aree urbane di Empoli e di Montelupo a ovest ed a est, e Capraia e Limite a nord. La presenza ancora marcata del vecchio alveo e dei numerosi laghetti affioranti potrebbe fare di questa zona uno delle porzioni di parco fluviale più interessanti sotto il profilo ambientale, di fruibilità turistica e sportiva, nonché un habitat privilegiato per le specie avicole fluviali.

Dalla cartografia e dai dati presenti sul sito dell'Autorità di bacino del fiume Arno (www.adbarno.it) queste sono le zone previste, e già in realizzazione, delle due casse d'espansione ai fini della regimazione del rischio idraulico nell'Empolese-Val d'elsa fra Montelupo Fiorentino ed Empoli, con una ipotesi di contenimento delle piene pari a m³ 3.110.000 previsti per la cassa di espansione Fibbiana 1, e i m³ 640.000 previsti per la cassa di espansione di Fibbiana 2, per un totale di m³ 3.750.000 (Stralcio n°328).

Vista la sua posizione e le sue caratteristiche idrogeomorfologiche, l'area "dell'Arno vecchio" si presta a svolgere un importante ruolo come nodo ecologico e polo attrattivo per funzioni ricreative e di svago, affascinando per molti anni la ricerca scientifica e la sperimentazione progettuale dell'Università fiorentina.

Il P.S.I. dovrà porre attenzione sul ruolo centrale che quest'area può assumere, all'interno di un contesto ecologico-ambientale più ampio, e di servizi di interesse territoriali e intercomunali; allo stesso tempo il nuovo strumento dovrà interrogarsi sull'importante ruolo strategico di



prevenzione del Rischio idraulico, ipotizzato per quest'area, da integrarsi con le nuove funzioni sopra descritte.

2. La città tra le barriere

Le infrastrutture portanti di carattere regionale rappresentate dalla Strada di Grande Comunicazione –Firenze-Pisa-Livorno e dalla Ferrovia – Firenze – Pisa, determinano una cesoia longitudinale del territorio intercomunale nell'ambito sud. Le indubbie occasioni di sviluppo determinate da queste due importanti collegamenti infrastrutturali, dovranno essere integrate con politiche territoriali capaci di unire porzioni di città attualmente "isolate" nel panorama urbano.

3. Un territorio, tre sistemi

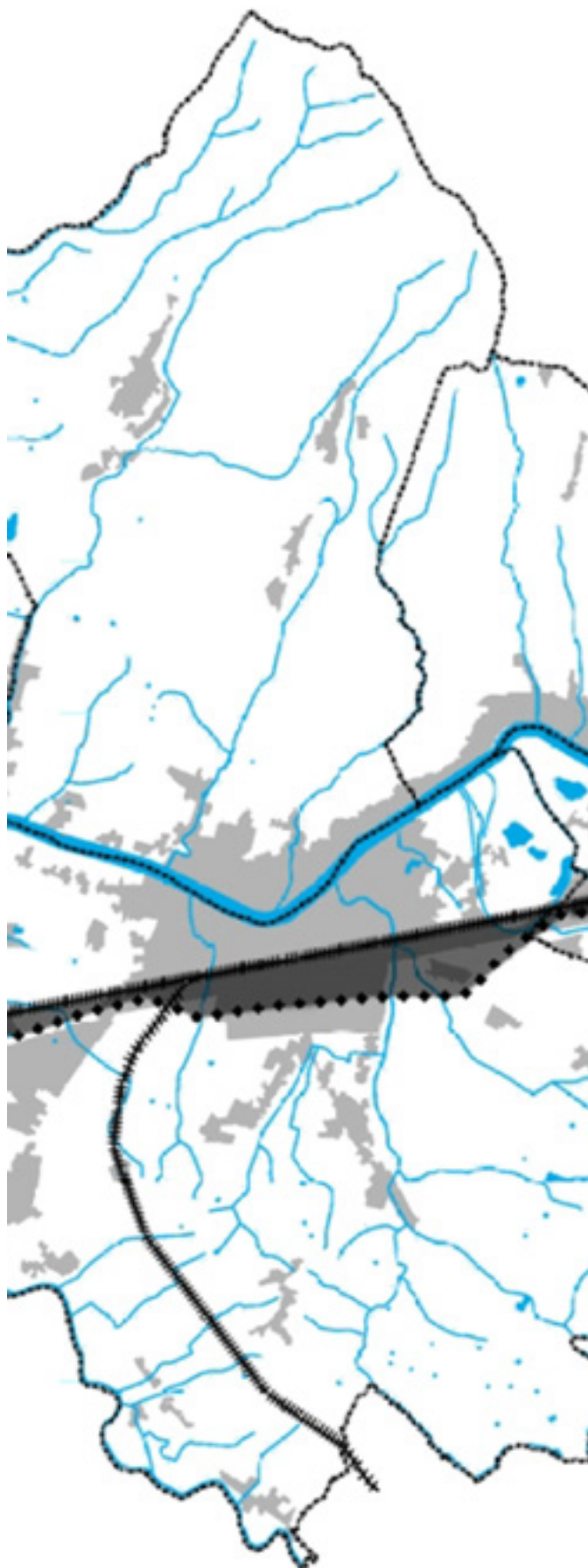
Come già definito all'interno del documento programmatico prodotto dalle Amministrazioni Comunali in fase di richiesta di finanziamento regionale, il territorio intercomunale in tre ambiti-sistemi:

- La Piana
- La Collina Settentrionale
- La Collina Meridionale

Ognuno di questi grandi ambiti territoriali, dovrà essere ulteriormente suddiviso in sub-ambiti in modo da declinare le politiche urbanistiche in modo più dettagliato

4. La piana agricola produttiva

Il territorio rurale, che è definito dalla gran parte dell'estesa superficie esterna al territorio urbanizzato, dovrà rappresentare il tessuto connettivo dell'intero sistema territoriale. Linguaggi e indirizzi per le politiche di carattere omogeneo in tutto l'ambito intercomunale, dovranno garantire con gli strumenti operativi



successivi l'attuazione di un'azione di governo del territorio rurale integrato e capace di sviluppare sinergie inedite. Il P.S.I., in riferimento agli ambiti con coltivazioni specializzate, potrà definire politiche e conseguenti azioni mirate alla nascita di un "parco produttivo agricolo". La Collina Settentrionale e quella Meridionale potranno essere oggetto di valorizzazione tramite lo sviluppo di un'attività economica che ben si combina all'aspetto paesaggistico e turistico. L'avvio del procedimento dovrà contenere una prima individuazione dei Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della L.R.65/2014.

5. Un polo funzionale

La razionalizzazione e la definizione di nuove attrezzature e servizi di carattere comprensoriale è l'azione più incisiva e strategica che il PSI dovrà contenere. L'individuazione di servizi e attrezzature, quali nuovi poli sportivi, scolastici e per servizi alla persona, potranno essere coordinati in un ambito intercomunale in modo da concentrare gli impegni economici tra le diverse Amministrazioni e quindi di ottimizzare la qualità dei servizi stessi a disposizione dei cittadini. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle attrezzature di livello sociale e quelle legate al Polo Universitario e di formazione.

6. Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri)

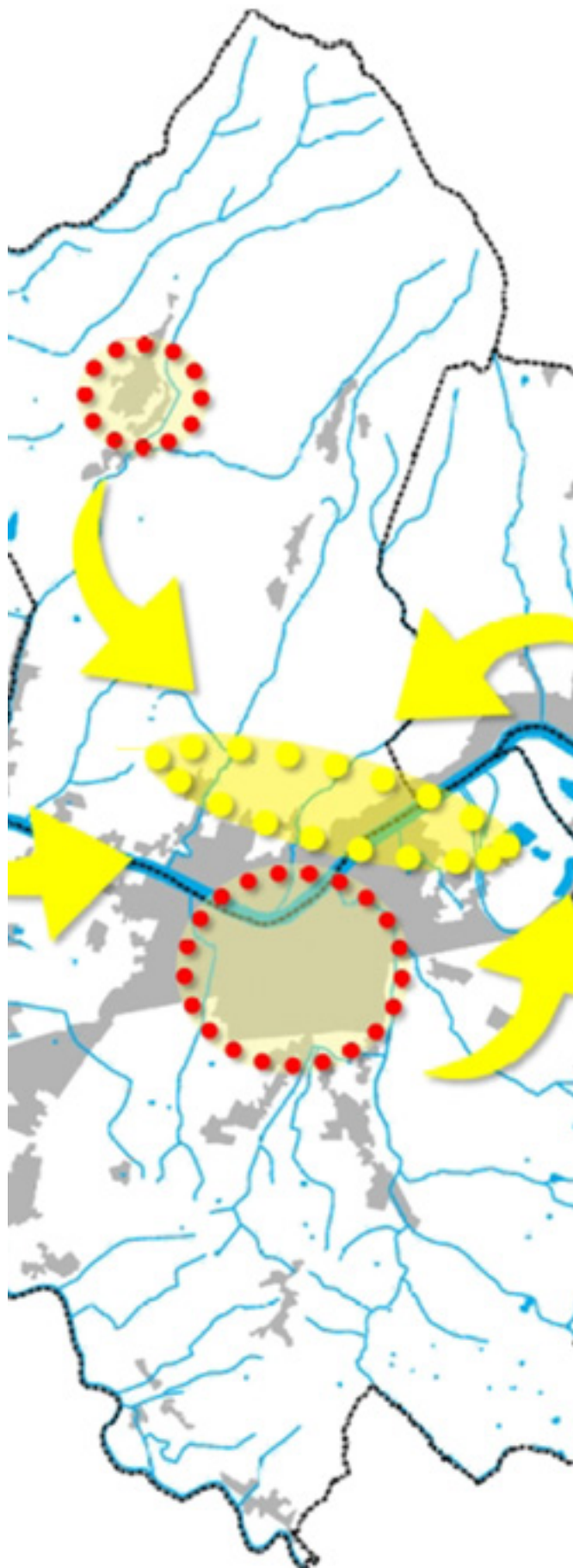
Dovrà essere individuata una nuova struttura infrastrutturale e una nuova gerarchia delle infrastrutture esistenti. Nel caso specifico è possibile individuare un'importante nuova strutturazione "a doppio pettine" in particolare sulla riva destra dell'Arno, certamente significativa al fine di dilatare "la tensione" infrastrutturale su tale riva. Immaginiamo di valorizzare la viabilità



parallela al fiume, mettendola in relazione funzionale nel senso perpendicolare, ad un più efficace collegamento con gli abitati collinari (Cerreto Guidi, Vinci e Capraia e Limite), tra di loro connessi anche tramite una viabilità collinare che, valorizzando in maniera unitaria tratti esistenti, può svolgere un importante ruolo di “gronda” anche a fini turistici. Nell'ambito della Piana, in riva sinistra, la nuova gerarchia e strutturazione riguarderà la rinnovata SS 429, la nuova tangenziale parallela alla FI.PI.LI. e nell'ambito di Empoli con importanti ruoli di interconnessione tra la riva destra e la riva sinistra. Certamente da confermare l'importante opera già progettata del nuovo ponte sull'Arno di collegamento tra Montelupo e Capraia-Limite in loc. Fibbiana.

7. La rigenerazione urbana

Per i sistemi insediativi dei cinque Comuni, il P.S.I. può mettere a sistema una serie di progetti già in corso tesi alla rigenerazione urbana dove vengono combinate situazioni legate ad aree periferiche, altre che risultano marginali non tanto per ubicazione quanto per il ruolo che attualmente svolgono. Dovranno essere messi a sistema gli importanti Progetti di Innovazione Urbana (P.I.U.) e proporre di nuovi in riferimento all'ambito sovracomunale. Si propone la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, capaci di rigenerare interi insediamenti, di rafforzare i poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrando in tali luoghi impianti ed attrezzature di interesse generale. Il PSI dovrà orientare i Piani Operativi verso l'abbandono dei tradizionali indici e parametri urbanistici in favore di forme innovative di rigenerazione urbana e rinnovo edilizio, operando una netta e chiara



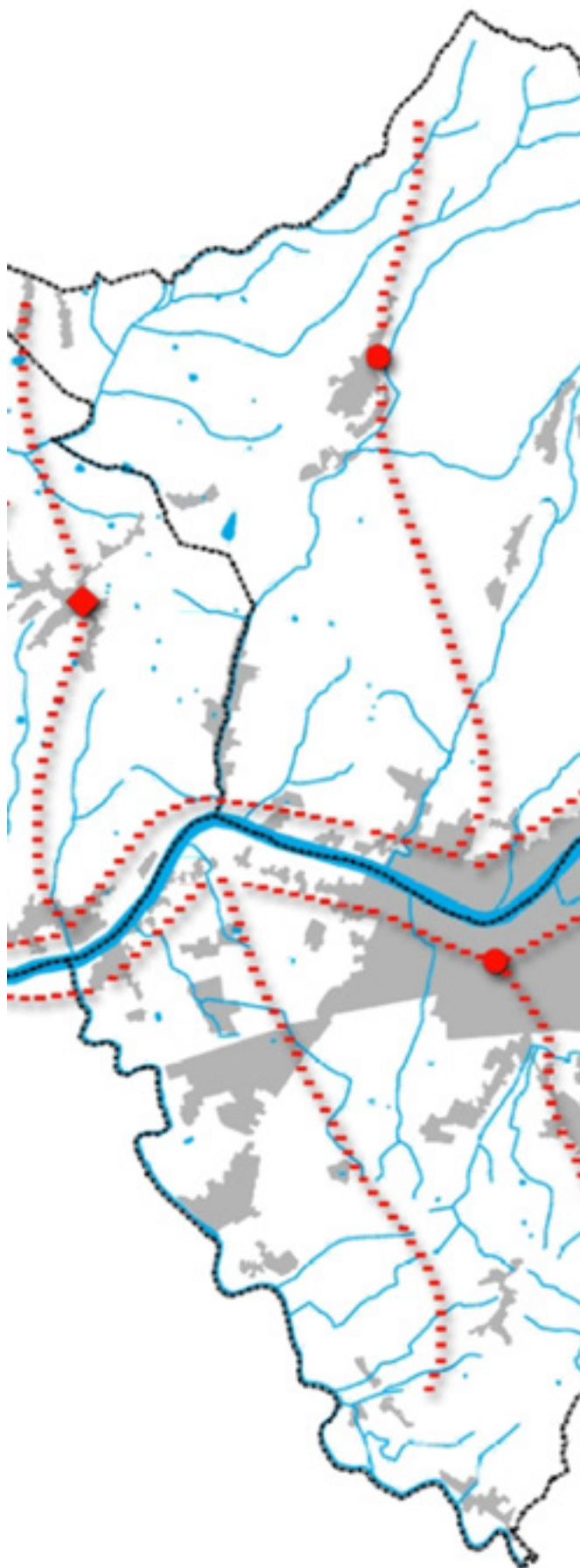
distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazione urbanistica, applicando anche specifiche misure perequative e compensative.

8. La rete turistica

Il territorio intercomunale del P.S.I. è interessato dal tema del turismo sotto differenti aspetti; attraverso il P.S.I. si vuole valorizzare le peculiarità di ciascun comune, inquadrandole in una scala più ampia in modo da offrire ai fruitori del territorio più opportunità ed occasioni di presenze. Tra gli elementi da tenere in considerazione, presenti sul territorio vi sono due Ville Medicee (di cui una riconosciuta patrimonio dell'UNESCO), i musei dell'artigianato locale di rilievo quale la ceramica e il vetro, la strada dell'olio e del vino del Montalbano – le Colline di Leonardo ed il museo Leonardiano. La vocazione agricola del territorio richiama anche all'idea di un parco agricolo e quindi la possibilità di integrare funzioni diverse come il produttivo e il turistico-ricettivo all'interno di uno stesso progetto. La tematica turistica è direttamente connessa con il tema della viabilità, in particolare quella dolce, che sottolineando la strutturazione a pettine già citata, potrebbe essere organizzata a partire dal lungo fiume verso i pendii collinari del Montalbano e della collina meridionale.

9. La realtà produttiva

Sul territorio intercomunale sono presenti piattaforme industriali-artigianali di medie e grandi dimensioni con un ampio bacino di utenza che, favorite dalle infrastrutture di carattere regionale, si consolidano anche nei comuni limitrofi, oltre a piccoli poli dislocati lungo arterie secondarie di comunicazione. È opportuno pensare ad una

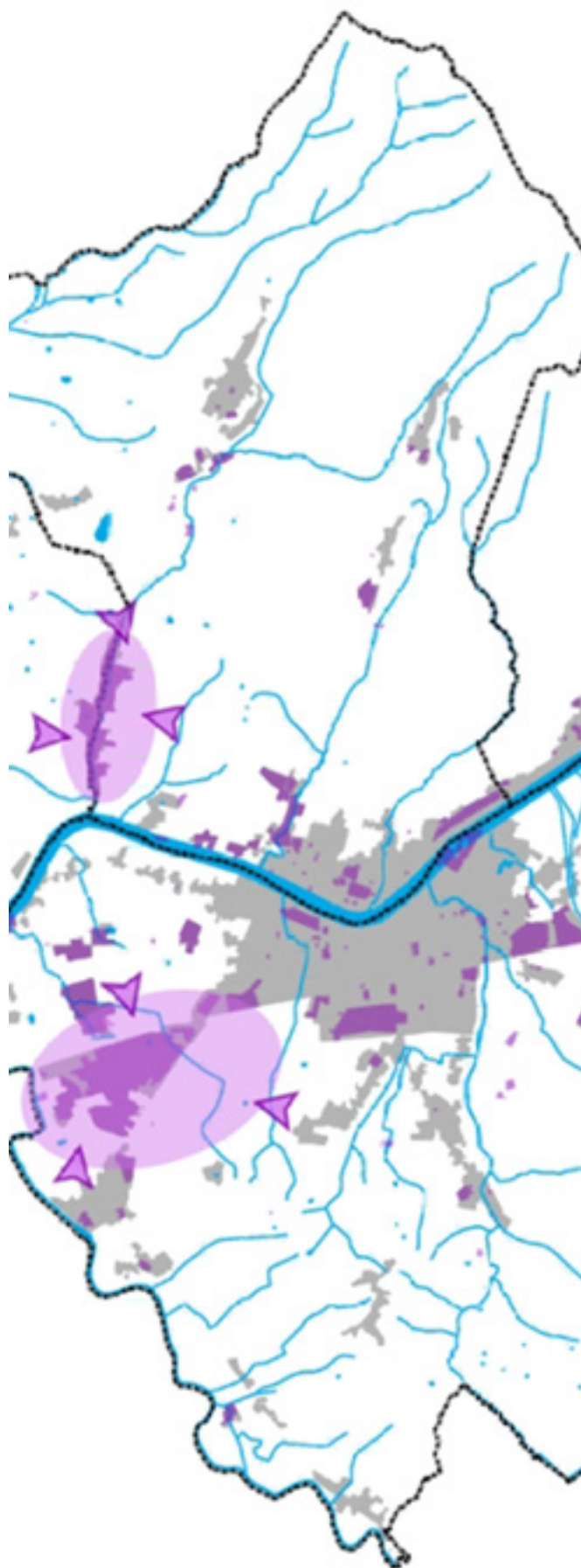


riorganizzazione delle attività produttive-artigianali in un'ottica complessiva sul territorio intercomunale, attraverso l'individuazione di poli produttivi intercomunali nei quali concentrare le attività e le espansioni, in modo da evitare la diffusione indistinta sul territorio, puntando al loro completamento ed alla loro razionalizzazione funzionale; la rete viaria, già oggetto di nuovi progetti, è fortemente correlata alla riorganizzazione delle attività produttive, sia quella su ferro che quella su gomma. All'interno di questa visione, dovranno avere un ruolo di rilievo le attività tradizionali (ad esempio la produzione di ceramiche), da valorizzare come artigianato produttivo.

10. Un "territorio sicuro"

La proposta da avanzare e sostenere nel piano strutturale intercomunale è strettamente legato alla sicurezza del territorio, affrontata da molteplici punti di vista. Il rischio idraulico è ad esempio un tema centrale per tutti e cinque i comuni, data la presenza dell'Arno e del reticolo idraulico ad esso connesso; rientrano in questo tema anche i piani di protezione civile con i quali si ritiene importante dialogare anche attraverso la razionalizzazione ed il potenziamento delle strutture comunali dedicate.

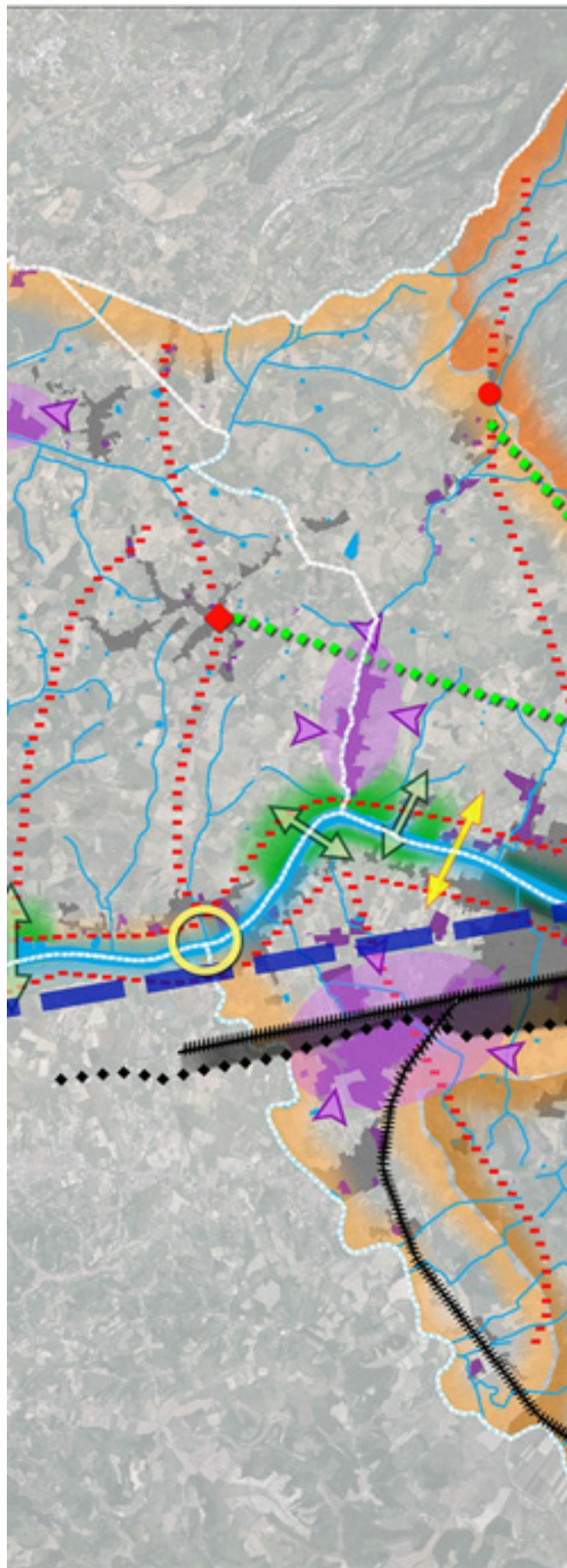
Il PSI dovrà oltre che adeguarsi con apposite analisi riferite al rischio idraulico, anche alla luce della nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018, rivolgere uno sguardo attento a tutte le tematiche relative alla sicurezza del territorio, indirizzando i Piani Operativi verso specifiche misure e rapportarsi in modo stretto ed integrato con i Piani di protezione civile, aggiornando



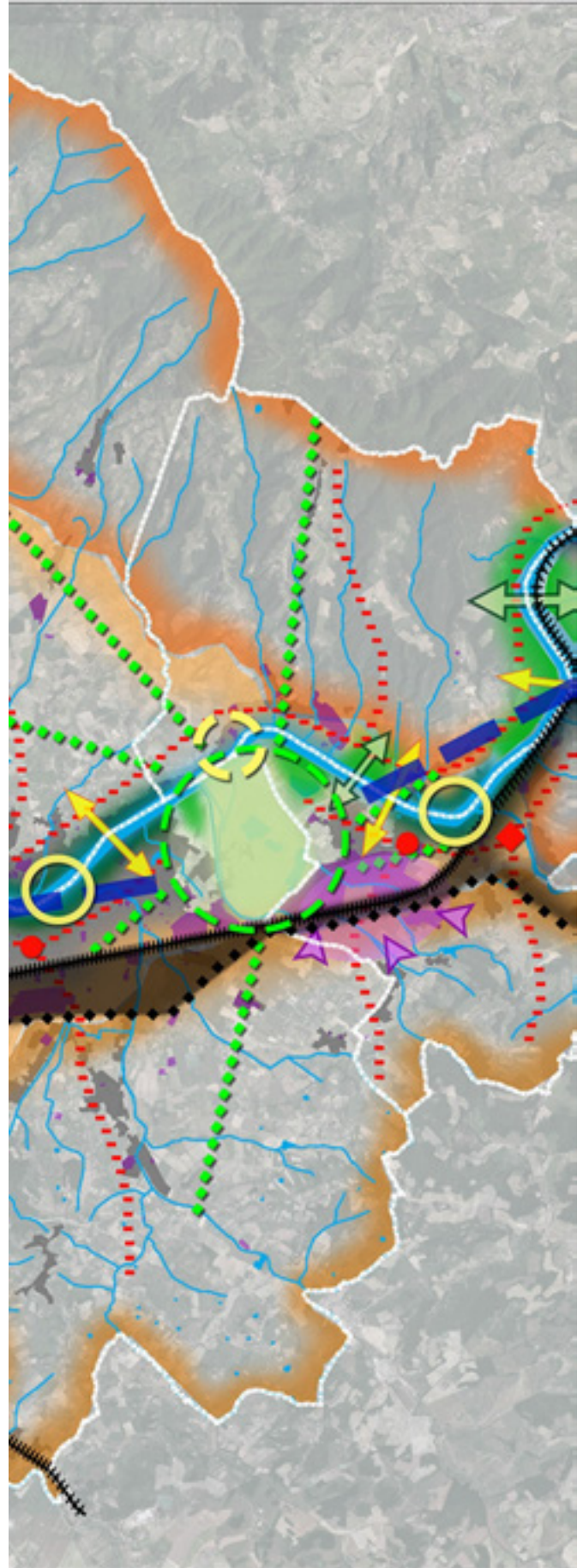
quest'ultimi secondo la nuova realtà intercomunale, nell'ottica di un territorio unico.

Sono stati inoltre individuati ulteriori obiettivi di indirizzo, derivanti dalle macro tematiche esposte precedentemente; si specifica comunque che la possibilità in fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale (adozione) potranno essere introdotti ulteriori obiettivi, derivanti dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

- Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015;
- Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale);
- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica;
- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di adeguate misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali;



- Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia;
- Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo;
- Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.



4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

4.1 La Legge Regionale 65/2014

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato", già individuato all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. L'altra importante novità introdotta dalla L.R. 65/2014 è la Conferenza di Copianificazione disciplinata all'art. 25 della stessa legge, la quale

interviene con scopo decisionale su tutte le previsioni di carattere non residenziale, previste all'esterno del Territorio Urbanizzato. In sede di Piano Strutturale Intercomunale saranno già previste alcune strategie oggetto di tale conferenza, che il PO potrà recepire nelle proprie previsioni.

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005. Inoltre la L.R. 69/2019 di modifica alla L.R. 65/2014, ha introdotto il "Piano Operativo Intercomunale".

4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato

con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il Comune di Empoli ricade nell'**AMBITO 05 – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore**.

Finalità e obiettivi del PIT-PR

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre "metaobiettivi":



- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata", evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali

alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.

6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.

7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.

8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).

9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.

10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Oltre a questi meta obiettivi di ordine paesaggistico, il PIT individua tre metaobiettivi tematici sui quali il Piano territoriale incentra le sue politiche e le sue strategie considerando un sistema territoriale regionale su cui organizza le sue strategie.

1. *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-

architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;

2. *La presenza "industriale" in Toscana* intesa come "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzioni e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni



paesaggistici". La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;



4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 05 sono stati individuati tre obiettivi, che sono riportati di seguito e per i quali gli enti territoriali e i soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano devono provvederne la realizzazione negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza.

Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.

Direttive correlate:

- evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agroambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone

la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

- tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Orientamenti:

- *mantenere i varchi ineditati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;*

- *mantenere i varchi ineditati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli-Montopoli;*

- *assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Aravecchio.*

- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

- evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed

ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Obiettivo 2.

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori".

Direttive correlate:

- tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale. Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata.
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;
- promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (...).

- attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità

per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare". Orientamenti:

- sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità podereale (...).
- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali.
- conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fibbiana- Empoli).

- salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante. Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

- *contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;*
- *mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;*
- *promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;*
- *riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire le forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.*

Obiettivo 3.

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Direttive correlate:

- *tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;*
- *salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con*

particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";

- *tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;*

- *favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;*

- *perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e*

complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, il morfotipo 12, 18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniugi competitività economica con ambiente e paesaggio;

- *favorire, nei vigneti di nuova realizzazione e reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;*

- *promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Monte Albano [...], garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di*

riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo- quaternari a litologie alternate);

- tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, [...], alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali.

- attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti.

Il territorio comunale di Empoli si estende sulla riva sinistra dell'Arno e, pertanto, è interessato in buona parte dall'obiettivo 1, con specifico riferimento ai varchi inedificati tra le rive, oltre che per gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture, e la continuità delle aree umide e delle aree agricole. In riferimento all'obiettivo 2, si richiede principalmente la riqualificazione del waterfront (urbano e non) e la conservazione e valorizzazione delle aree umide in articolazione alla maglia agricola. l'obiettivo 3 interessa principalmente la porzione collinare a sud del territorio comunale, per la quale si richiede particolare attenzione alla pianificazione dei centri minori in relazione al loro contesto rurale, in termini di morfologia insediativa, valori storico-architettonici, qualità abitativa, economia agricola e sistema infrastrutturale.



4.3 I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; per ogni elemento individuato come bene sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni che sono elencati nell'allegato 8B – Disciplina dei Beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Nel comune di Empoli non ricadono "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (D.Lgs. 42/2004, art. 136), mentre ricadono le presenti **Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):**

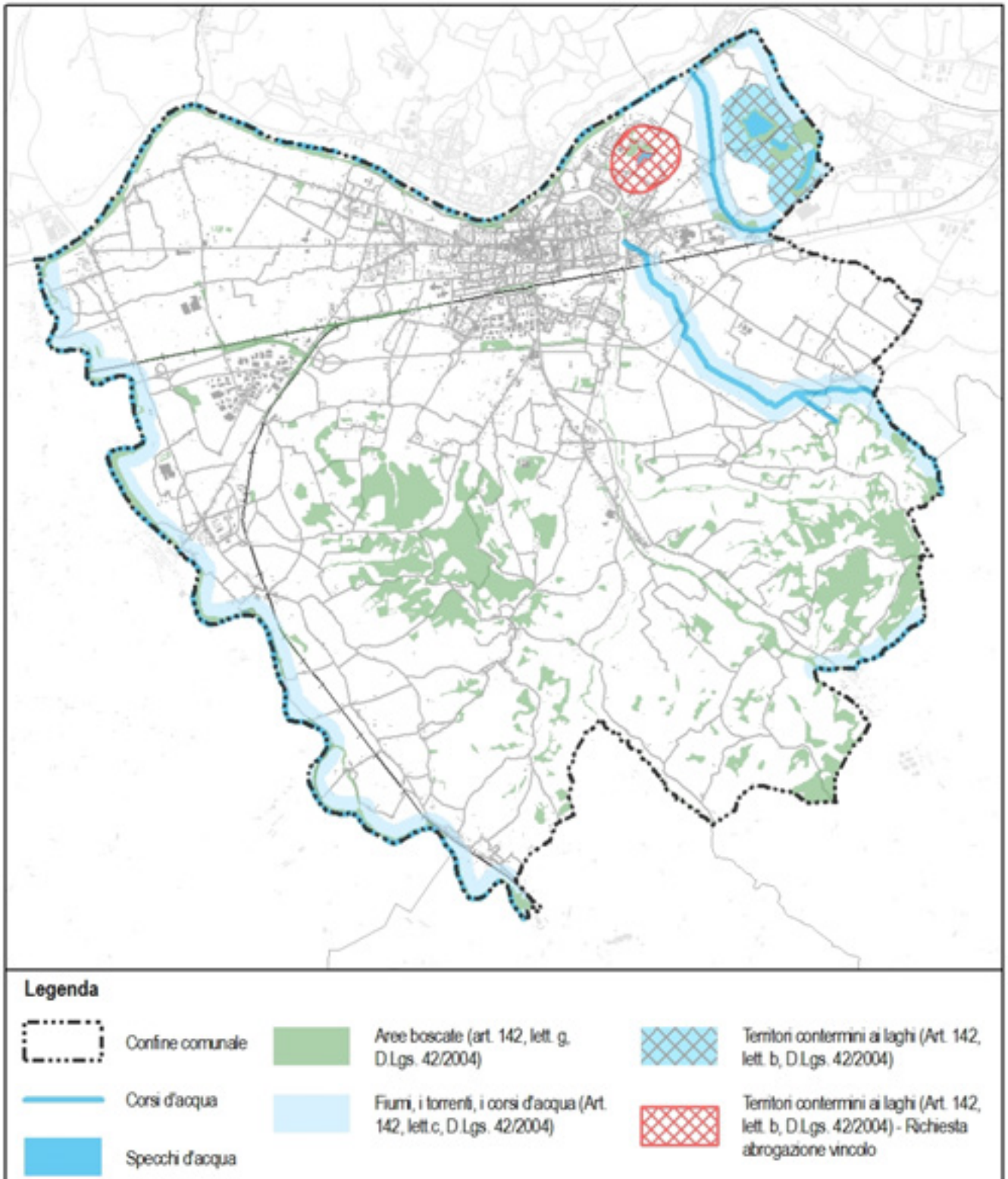
- **Lett. b)** I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- **Lett. c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;
- **Lett. g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

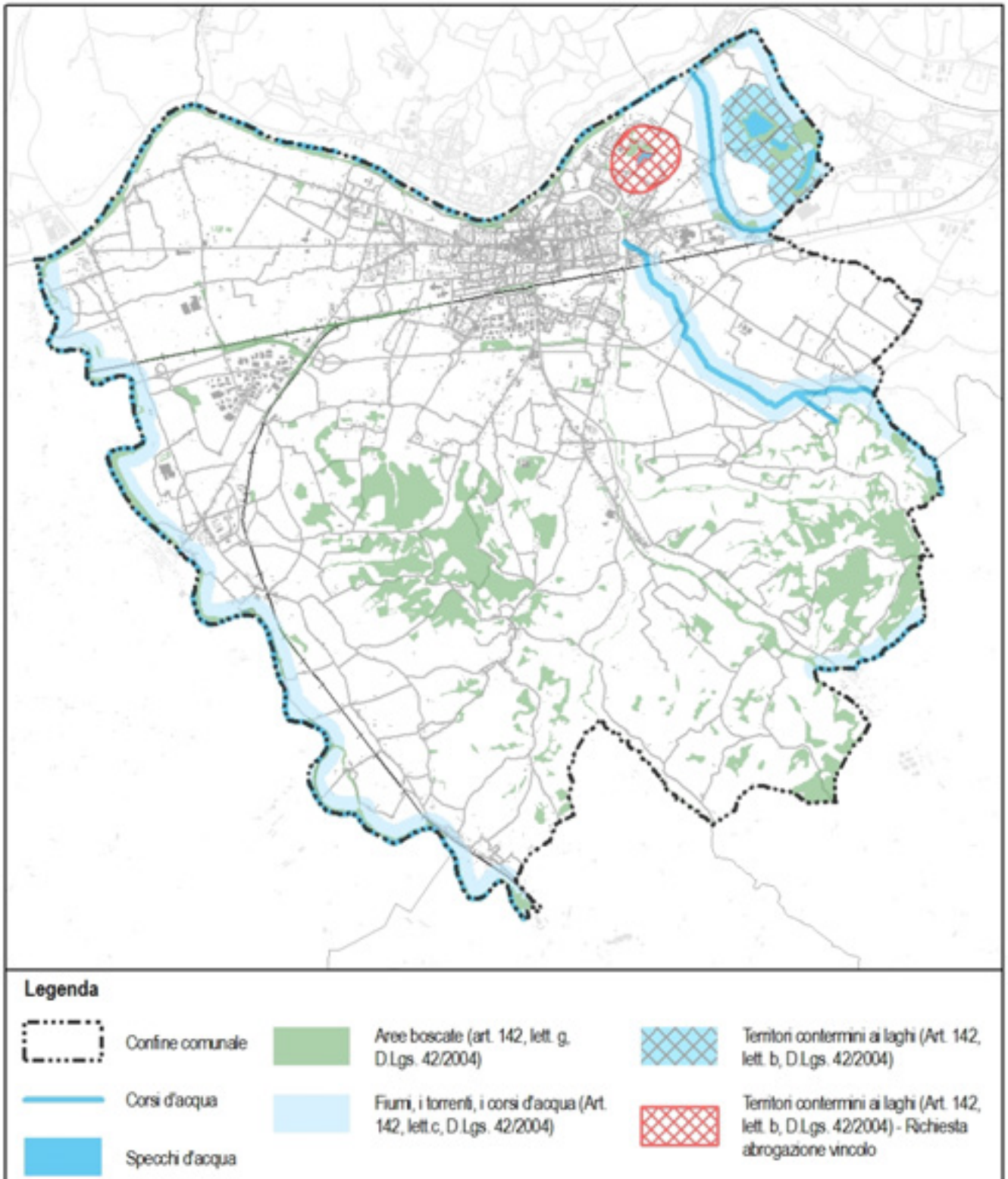
In riferimento alla lettera b) del D.Lgs. 42/2004, art. 142, più specificatamente riguardante il lago del parco di Serravalle, l'Amministrazione Comunale di Empoli aveva fatto apposita richiesta per l'abrogazione del suddetto articolo per tale invaso acquifero, in quanto di origine artificiale. In

merito a ciò, il Responsabile del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, a quel tempo nella persona dell'Arch. Fabio Zita, con nota protocollata in data 15.09.2015, prot. 51746 del Comune di Empoli, dichiarava che: *"... in considerazione dell'evidente artificialità dell'opera e del suo inserimento quale attrezzatura all'interno di un parco urbano, anche enfatizzata dal disegno della forma, ed inserita in un ambito urbanizzato, si ritiene che l'invaso non sia da considerare tra i vincoli di tutela di cui all'art. 142 co.2 lett.b)"*.

Pertanto si ritiene di poter stralciare tale individuazione di vincolo e quindi di non applicare le prescrizioni del PIT-PPR per tale area.

Si riporta di seguito un estratto delle aree soggette ai "Beni Paesaggistici" nel Comune di Empoli.





Prot. 51746 e
DS 15/09/2015



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale Governo del
Territorio

Settore Tutela, riqualificazione e
valorizzazione del paesaggio.

Prot. AOO GRT

Da citare nella risposta

Oggetto: Risposta richiesta di interpretazione ufficiale e univoca in merito all'invaso artificiale di Serravalle - Empoli-, al fine di chiarire l'ambito di esclusione rispetto ai vincoli di tutela di cui all'art.142 co.2 del Codice.

Al Comune di Empoli
Servizio Urbanistica
(Settore III - Politiche Territoriali)

Via del Papa 41
50053 Empoli

In merito alla richiesta di interpretazione ufficiale e univoca riguardo l'invaso artificiale di Serravalle in comune di Empoli, sulla base della documentazione inviata dall'amministrazione comunale il 17/08/2015, si chiarisce che, sebbene l'invaso artificiale presenti una lunghezza della linea di battigia superiore ai 500 m ed il corpo idrico superficiale risulti a carattere permanente, per le quali condizioni ai fini della ricognizione dei beni vincolati il territorio conferme al lago per una profondità di 300 m dalla linea di battigia risulterebbe sottoposto a tutela paesaggistica, si rileva che al suo mantenimento si provvede artificialmente per assicurarne l'esistenza nei periodi di siccità. Inoltre è rilevato che l'opera è stata realizzata attraverso variante al PRG (approvato GR n. 10019/1993) nell'ambito del "Progetto del Parco Urbano di Serravalle", che risulta classificato dal RU come "Ambito di attrezzature e servizi a scala territoriale" corrispondenti alle zone omogenee F di cui all' art.4 del DM 1444/1968.

Per quanto sopra rilevato, in considerazione dell'evidente artificialità dell'opera e del suo inserimento quale attrezzatura all'interno di un parco urbano, anche enfatizzata dal disegno della forma, ed inserita in un ambito urbanizzato, si ritiene che l'invaso artificiale non sia da considerare tra i vincoli di tutela di cui all'art.142 co.2 lett.b).

SR

Il Responsabile del Settore
Arch. Fabio Zita

Palazzo Cerretani
Piazza dell'Unità, 1 - Firenze
tel 055.438.4374

4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013. Esso si compone di:

- 1) Quadro conoscitivo, composto da carte tematiche, carte di sintesi, repertorio e approfondimenti specifici;
- 2) Documenti di piano, ovvero Relazione generale, Statuto del territorio e strategie di politica territoriale, Sistemi territoriali, Monografie dei sistemi territoriali (Firenze, Area fiorentina, Chianti fiorentino, Mugello e Romagna toscana, Valdarno superiore fiorentino, Val di Sieve), Monografia dei sistemi territoriali (Circondario Empolese Valdelsa), Norme di attuazione e relativi allegati;
- 3) Valutazione, che comprende il rapporto ambientale, la dichiarazione di sintesi, la sintesi non tecnica e lo studio di valutazione di incidenza.

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuata nel Piano per le quali si preveda l'attuazione da parte dei Comuni interessati. Gli obiettivi generali posti dal piano sono i seguenti:

1. garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invariante strutturali, in particolare la difesa del suolo (rischi comuni e di tipo idraulico e geomorfologico)
2. tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale;
3. salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti, al fine di contrastare fenomeni di dispersione urbana e saldatura di insediamenti,



- abbassare il livello di consumo di suolo, prestando attenzione alla rigenerazione dei margini e dei contesti periferici
4. potenziamento delle infrastrutture e integrazione delle modalità di trasporto per migliorare l'accessibilità ai centri, con particolare attenzione alla mobilità lenta e ai circuiti turistico-fruttivi.
 5. Razionalizzazione di reti, servizi e infrastrutture di interesse provinciale.
 6. Promozione delle aree produttive dal punto di vista della performance ambientale e valorizzazione dei sistemi produttivi locali
 7. tutela, valorizzazione e incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità
 8. completamento e innovazione del sistema di connessioni materiali e immateriali.

Il PTCP è articolato in Sistemi territoriali, a partire dai criteri proposti dall'IRPET, che si basano sull'individuazione caratteri geografici e dei mercati locali del lavoro, intesi come sintesi di aspetti storici naturali e socio-economici; per ognuno dei sistemi è stilata una Monografia, contenente caratteri e obiettivi del sistema, così organizzata:

- parte descrittiva ed analitica, che descrive le dinamiche socio economiche, struttura insediativa e produttiva, i caratteri identitari, gli aspetti storico-geografici
- parte "statutaria", cioè che specifica a livello locale la definizione statutaria del territorio aperto e delle invarianti strutturali
- parte "strategica", contenente le linee di indirizzo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei sistemi residenziali, produttivi e infrastrutturali.

Il PTCP individua sette sistemi territoriali:

A) Mugello e Romagna Toscana

B) Val di Sieve

C) Valdarno superiore fiorentino

D) Chianti fiorentino

E) Area fiorentina

F) Valdarno empoleso, comprendente il Comune di Empoli

G) Val d'Elsa

Le tematiche, che orientano le strategie progettuali del piano e per le quali sono dettati gli indirizzi, sono le seguenti:

- la conoscenza del territorio
- le opzioni qualitative per il territorio aperto e il paesaggio
- la rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione
- scelte e criteri per una normativa ad area vasta
- residenza e residenzialità: per una rinnovata cultura dell'abitare
- turismo

Il Valdarno empoleso

Nella Monografia del "Circondario Valdarno empoleso e Valdelsa" sono analizzati gli ambiti territoriali elencati per questi sono individuate le strategie di sviluppo.

La prima parte, a seguito di un inquadramento generale, descrive la struttura socio economica, accenna al dinamica del fenomeno del turismo e riassume lo stato di attuazione per i comuni compresi.

La seconda parte affronta lo studio della struttura territoriale profonda e ne riconosce i valori.

Il sistema del Valdarno empoleso è articolato in XX ambiti territoriali: la pianura dell'Arno, il Montalbano, le Cerbaie, il bacino di Fucecchio. Il Comune di Empoli ricade nell'ambito della pianura

dell'Arno, estendendosi nella riva sinistra del Fiume Arno, tra al confluenza degli affluenti del Pesa e dell'Elsa.

Tra le aree protette che fanno parte del sistema e della rete ecologiche del Valdarno empoiese, l'ANPIL Arnovecchio, istituita con Delibera del C.C. n°98 del 27.12.2011, ricade nel Comune di Empoli.

Per quanto insediamenti e struttura insediativa, le maggiori espansioni si concentrano intorno al nucleo urbano di Empoli e più precisamente in direzione di Montelupo, in un territorio peraltro particolarmente fragile e delicato, attraversato in direzione est-ovest dai tracciati della SS 67, dalla ferrovia Firenze-Pisa e dalla superstrada Firenze-Livorno. Il tracciato infrastrutturale ha favorito la formazione di una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate ad attività produttive, sia ad ovest di Empoli, concentrate in un unico insediamento industriale (località Terrafino) che ad est, dove siamo in presenza di ampi comparti industriali denominati: Pontorme, nel Comune di Empoli e Le Pratella nel Comune di Montelupo Fiorentino.

In particolare i comparti produttivi/commerciali, al confine tra i Comuni di Empoli e Montelupo Fiorentino, necessitano di valorizzare le loro identità in quanto hanno tutti i presupposti e le potenzialità per diventare aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), anche in riferimento alle loro forti estensioni, al rapporto con il sistema infrastrutturali, ricercando anche maggiori integrazioni con il sistema insediativo contiguo. Empoli appartiene al distretto produttivo specializzato nel settore dell'abbigliamento.

Nel territorio comunale di Empoli sono presenti due insediamenti commerciali della grande distribuzione, rilevanti nel circondario, quali il CENTRO-COOP, in prossimità dello svincolo

"Empoli" della SGC FI-PI-LI, e la Coop, sita nel centro abitato sul sito di una ex vetreria.

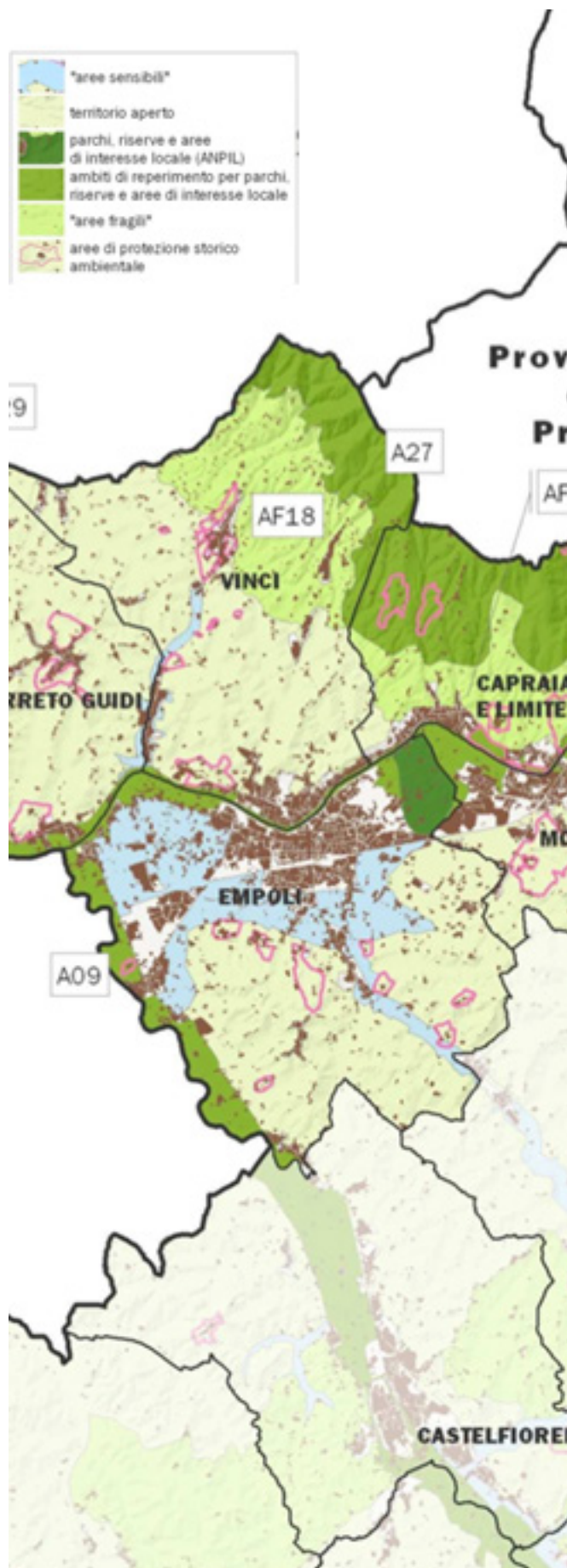
Nella terza parte sono proposte le strategie, riassunte in sostenibilità ambientale e territoriale e relative politiche di tutela e il policentrismo insediativo.

Le **strategie per la sostenibilità ambientale e territoriale** vertono su:

- la protezione idrogeologica, quindi politiche di tutela per la riduzione del rischio idraulico legate dall'esondazione dei corsi d'acqua, cui è particolarmente soggetta la riva sinistra dell'Arno. In definitiva l'area del fondovalle presenta una serie di vincoli reali che pongono limiti notevoli ad una ulteriore urbanizzazione, mentre dovranno essere realizzati gli opportuni provvedimenti per la riduzione del rischio idraulico nelle zone già edificate soggette a periodiche esondazioni. Appare critica anche la situazione di vulnerabilità all'inquinante idroveicolato alla quale sono esposte le falde freatiche; relativamente a ciò dovranno perciò essere poste in atto sia politiche complessive di recupero ambientale, sia politiche gestionali volte alla riduzione dei carichi inquinanti.
- il territorio aperto e le invarianti strutturali, le cui politiche dovranno tutelare le aree residue non urbanizzate, in particolare gli spazi limitrofi alle rive dell'Arno integri o parzialmente urbanizzati (progetto del parco fluviale come tessuto di connessione tra le città delle due rive) e l'area dell'Arno Vecchio o Vecchio Girone, identificata come area di rilevante interesse storico, ambientale e paesaggistico, per la presenza di

insediamento sparso, tessitura delle colture nei poderi, i toponimi, la viabilità podereale (rilevata sulle antiche sponde), quali segni di assetto antico, e quindi area da recuperare e tutelare. Il PTC individua le invarianti rispetto alla politica da attuare nei confronti di esse; si distinguono quattro sottogruppi:

- aree fragili (non presenti nel Comune di Empoli).
- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette; ne fa parte l'ambito del corso d'acqua Arno che interessa il Comune di Empoli.
- aree di protezione storico ambientale; ambiti connotati da elevato valore ambientale e/o storico-culturale, che il PTC tutela, individuandole, a seconda dei casi, tra le zone adiacenti agli aggregati storici laddove debba persistere il reciproco rapporto visivo con la campagna circostante, tra le zone di rispetto intorno a monumenti storico-artistici ed a quelli storico agrari, tra i poggi, ecc.
- aree sensibili di fondovalle; al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi del corso dell'Arno ed in generale degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dalla disciplina paesaggistica del PIT, il presente PTC ricomprende tra le aree sensibili di fondovalle gli ambiti fluviali, quali "habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, elemento essenziale della rete dei 'corridoi ecologici', e dispone" - mediante specifica disciplina contenuta



nelle Norme di attuazione – “gli indirizzi di tutela e l’eventuale ripristino delle aree degradate”. Sono da salvaguardare ed eventualmente da ripristinare gli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica; così come sono da tutelare i caratteri di naturalità del fiume Arno attraverso la gestione dell’attività estrattiva, al fine di recuperare i valori naturalistici compromessi da tali attività, sia per le cave attive che per quelle dismesse.

- Principali misure di conservazione da adottare per le aree protette

Le **linee di indirizzo per il policentrismo insediativo** sono divise per sistemi residenziali, sistemi produttivi e sistemi infrastrutturali. L’obiettivo per il sistema insediativo residenziale è la competitività, quindi la qualità abitativa, senza la perdita della caratterizzazione storica e delle specifiche individualità degli insediamenti e del territorio aperto; gli indirizzi sono riassunti nei seguenti punti:

- Prevedere le condizioni, le attrezzature e i servizi per il consolidamento nell’area empolese, in modo da creare complementarità e sinergie con il sistema territoriale fiorentino, soprattutto nel settore del terziario avanzato, con riferimento alle specificità produttive locali e in particolare alla maturazione del modello industriale.
- Conservare e qualificare la struttura urbana policentrica, anche attraverso l’individualità dei centri, che comporta una attenta politica di conservazione delle loro caratteristiche storiche e monumentali e

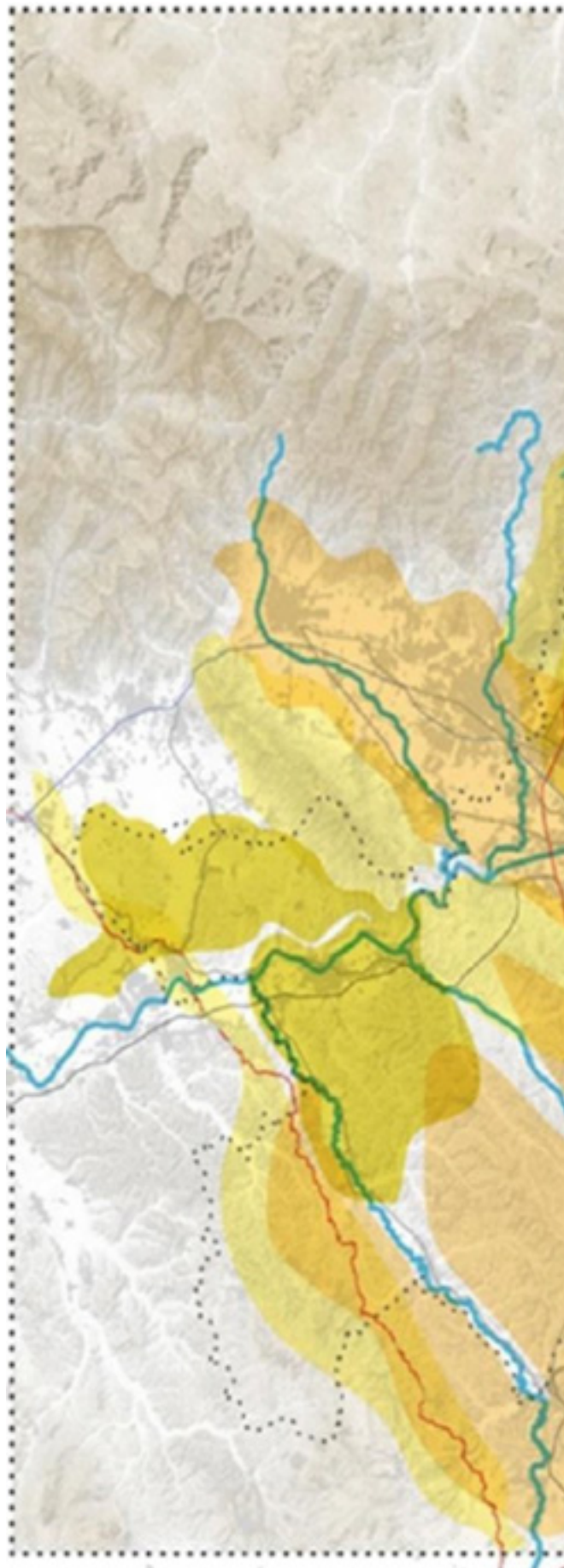
una politica di crescita quantitativamente equilibrata, tale da non stravolgerne la loro dimensione fisica e sociale.

- Definizione di un modello urbanistico di città sovracomunale che sappia coniugare l’efficienza delle reti di trasporto e infrastrutturali con il miglioramento della qualità urbana (Città delle due rive).
- Ridefinizione morfologica dei luoghi e sulla caratterizzazione in senso urbano degli elementi costitutivi (spazi costruiti, spazi aperti, infrastrutture, etc.). Le nuove espansioni dovranno rendersi complementari all’esistente e concorrere alla riqualificazione del sistema urbano con modalità di trasformazione mirate alla riqualificazione degli spazi fortemente degradati - “vuoti urbani” o aree interessate da dismissioni - che costituiscono delle potenziali “riserve di urbanizzazione”, in modo da offrire l’occasione per migliorare le situazioni periferiche e ridefinire i margini dell’edificato urbano, al fine di evitare processi di saldatura edilizia e ricostituire un rapporto più organico con il territorio extraurbano.
- Attenta progettazione a livello comunale del rapporto fra residenza servizi, aree verdi, aree e percorsi pedonali, reti di trasporto pubblico.
- Opere di urbanizzazione, compresa l’edilizia pubblica, devono giocare il ruolo di ricucitura dei tessuti periferici sfrangiati, con interventi piccoli, integrati nei contesti urbani e socialmente complessi, oltre che con tipologie urbanistiche ed edilizie di qualità superiore a quella del passato.

- Il dimensionamento della nuova edificazione deve assumere come vincolo una buona utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso politiche di incentivo al recupero e di disincentivo alla formazione di patrimonio edilizio non occupato, per cui è ritenuta opportuna un'analisi attenta del patrimonio edilizio tesa ad individuare gli interventi più congrui che connettano obiettivi di tutela ad una maggiore funzionalità alle attuali esigenze.

Le **politiche urbanistiche per il sistema produttivo** hanno l'obiettivo di rendere l'area più competitiva, tenendo conto sia dei fenomeni in atto di allontanamento delle produzioni mature sia delle necessità di potenziamento di produzioni di qualità e delle relative componenti direzionali, di ricerca, di progettazione e di marketing, e sono orientate dai seguenti criteri:

- riorganizzazione degli ambiti attraverso la selezione delle funzioni insediabili, il sistema di mobilità e infrastrutturazione per soddisfare l'accessibilità, il sistema dei servizi alle imprese, l'inserimento di contenuti innovativi e tecnologie a basso impatto ambientale, la riconversione in unità produttive sostenibile per le realtà industriali e artigianali nel territorio aperto.
- consolidare le grandi aree a valenza industriale e artigianale esistenti, migliorandone l'accessibilità, la funzionalità e le qualità ambientali;
- consentire una utilizzazione più intensiva degli spazi a destinazione industriale anche mediante il frazionamento degli edifici esistenti e il riordino degli spazi esterni;



- qualificare il sistema produttivo e migliorare le performances del sistema residenziale per le aree in adiacenza all'abitato urbano.

Per quanto riguarda le **linee di indirizzo del sistema infrastrutturale** il Piano conferma e aggiorna le previsioni sia materiali che immateriali, di seguito elencate:

- riqualificazione e potenziamento della S.G.C. FI-PI-LI
- nuova S.R. 429
- potenziamento della S.R. 436
- realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Arno, nelle intese condivise fra Provincia, Circondario e Comuni di Montelupo, Capraia e Limite ed Empoli
- due nuovi interventi infrastrutturali al sistema ferroviario, quali il quadruplicamento della ferrovia fra Montelupo Fiorentino ed Empoli e il raddoppio del tratto Empoli-Granaiolo, sulla linea Empoli-Siena.
- Ciclopista sull'Arno
- Percorsi storico culturali: La via Francigena (tracciato di Sigerico).



4.5 Il Piano Strategico Metropolitan (PSM)

Il **Piano Strategico Metropolitan (PSM)** di Firenze, approvato il 05/04/2017 dal Consiglio Metropolitan, si configura come “matrice generativa” dell’attività progettuale e di pianificazione della Città Metropolitan. L’obiettivo preposti dal Piano Strategico è stato quello di avere un’ottica sovra-territoriale, non considerando il perimetro territoriale della ex Provincia e confrontandosi con le varie polarità di area anche al di fuori di questo. Il confronto con le polarità di Prato/Pistoia, Empoli/Valdelsa, Chianti, Mugello/Valdisieve, nonché con il territorio della città metropolitana di Bologna, con il quale attivare forme di progettualità condivisa, è stato il substrato di riflessione su cui sono cresciute le analisi e lo studio delle tendenze necessarie per la definizione delle visioni del PSM.

Il Piano Strategico Metropolitan (PSM) di Firenze è composto dai seguenti elaborati:

- Rinascimento Metropolitan – Verso il Piano Strategico Metropolitan
 - Parte I: Metodi e valori del PSM
 - Parte II: Lo scenario attuale e tendenziale
- Rinascimento Metropolitan – Visioni e prospettive
- Rinascimento Metropolitan – Documento di sintesi
- Atlante del Piano

La definizione dei ritmi metropolitan

Per leggere le tendenze e le trasformazioni in atto sul territorio metropolitan, inteso in modo ampio (sia come Città Metropolitan, sia come area metropolitana funzionale), il PSM ha definito una lettura del contesto volta a rendere visibili i diversi ritmi delle aree che lo compongono. Tali ritmi

definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei limiti amministrativi, accomunando aree con medesime specificità all’interno dello stesso territorio metropolitan e con dinamiche e flussi simili tali da individuare uno stesso ritmo.

Sono stati individuati 11 ritmi territoriali, contraddistinti da diverse forme non necessariamente legate al concetto di velocità o sviluppo dei territori, ma caratterizzate dalla ripetizione e dalla cadenza dei flussi o delle attività specifiche del territorio: **l’Empolese, la Piana Fiorentina, il Mugello, il Chianti, la Montagna Appenninica, le Colline Fiorentine, il Valdarno Superiore, la Val d’Elsa e la Val di Pesa, l’area della via Francigena e il Montalbano.** Il territorio comunale di Empoli ricade all’interno del **ritmo Empolese.**

Attraverso la caratterizzazione del territorio in ritmi metropolitan, il PSM definisce le variazioni territoriali delle dinamiche di sviluppo, in relazione alla implementazione delle visioni individuate dal piano strategico metropolitan.

L’individuazione dei ritmi territoriali ha impiegato strumenti specifici ed innovativi quali la Misurazione Multidimensionale del Benessere, la quale ha consentito alla Città Metropolitan una lettura ampia e comprensiva del territorio, ponendo al centro dell’analisi le dimensioni economiche, sociali e ambientali del benessere dei cittadini. La Misurazione Multidimensionale del Benessere da un lato va intesa come strumento utile per monitorare il livello di benessere dei cittadini e identificare le aree prioritarie di intervento, dall’altro va intesa come occasione per avviare processi innovativi.

III° PARTE

5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI EMPOLI

La Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del **Nuovo Piano Operativo Comunale**, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, con apposita *relazione programmatica* approvata con Del. G.C. n. 177 del 06/10/2021.

Considerato che è stato effettuato l'avvio del procedimento del nuovo **Piano Strutturale Intercomunale**, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite con Del. G.C. n. 185 del 12.11.2018 (Comune di Empoli), il P.O. dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi di seguito sintetizzati e descritti al capitolo 3.5 del presente documento:

- Fiume che unisce;
- La città tra le barriere infrastrutturali;
- Un territorio, tre sistemi;
- La piana agricola-produttiva;
- Un polo funzionale (attrezzature);
- Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri);
- La rigenerazione urbana;
- La rete turistica
- La realtà produttiva;
- Un "territorio sicuro".

5.1 Gli obiettivi del Piano Operativo

Per il territorio di Empoli, la strategia operativa dovrà essere orientata al contenimento del consumo di suolo, con azioni che puntino da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli

insediamenti storici, dalle colture di pregio, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti (obiettivo prioritario sarà la sostenibilità ambientale del nuovo strumento urbanistico che andrà declinato, però, sia negli aspetti di conservazione sia in quelli di innovazione, che non sono affatto incompatibili tra loro); dall'altra alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, ad elevare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e favorire la residenza.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, introducendo ove possibile addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando lo sviluppo di attività produttive e, soprattutto, delle attività agricole, zootecniche e forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del Piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte (vedi Capitolo 6 del presente documento).

Con l'Avvio del procedimento del P.O. si individuano gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente R.U., sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della nuova pianificazione strategica intercomunale.

Gli **obiettivi generali** individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

Ob.1 - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;

Ob.2 - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;

Ob.3 - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;

Ob.4 - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici e ai nuovi studi redatti con il P.S.I..

Ob.5 – favorire la concretezza del Piano in relazione al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNR) e a specifici progetti di sviluppo capaci di intercettare finanziamenti da parte di Enti sovraordinati (Città Metropolitana, Regione ecc.).

In termini di **politiche specifiche del Piano** vengono indicati i seguenti obiettivi suddivisi per ambito di interesse, i quali in alcuni casi integrano e sviluppano gli *assi strategici* del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNR):

Ob.6 – Il carattere policentrico territoriale:

- favorire la transizione del Capoluogo comunale a *Città* della piana empolese promuovendo il potenziamento dei servizi culturali, sportivi, infrastrutturali e di connessione che qualifichino il sistema insediativo elevandone le caratteristiche sociali, culturali, di aggregazione e di risposta alle esigenze della cittadinanza;
- consolidare e incentivare la crescita demografica comunale attraverso politiche che ri-qualifichino il tessuto insediativo e la dotazione di servizi al fine di intercettare le nuove esigenze e richieste della popolazione nate negli ultimi anni a seguito degli importanti avvenimenti globali (cambiamenti climatici, pandemia ecc.);
- consolidare il carattere radiocentrico del sistema insediativo e la coesione sociale e territoriale tra il capoluogo-città con le frazioni-satelliti, potenziando l'assetto urbanistico di queste ultime con interventi di riqualificazione e completamento del tessuto insediativo esistente.

Ob.7 – Sistema insediativo residenziale:

- minimizzare il consumo di suolo, perseguire un incremento della qualità urbana e favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni;
- riqualificazione del tessuto urbano e miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della popolazione residente senza

urbanizzare nuove porzioni di territorio e non per fini prettamente speculativi;

- Riqualificazione di aree destrutturate o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, capaci di rigenerare interi insediamenti, rafforzare i poli urbani esistenti, la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari.
- Favorire la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio (anche per i tessuti nati tra gli anni '50 e '90), operando una netta distinzione tra gli interventi innovativi di trasformazione urbanistica, applicando specifiche misure perequative e compensative volte all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza sismica degli immobili in linea con le più recenti direttive nazionali;
- Valorizzazione e recupero del centro storico e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc);
- valutare nuove previsioni per soddisfare l'esigenza di Edilizia Residenziale Pubblica nel territorio comunale.

Ob.8 – Sistema produttivo, commerciale e turistico:

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione, la razionalizzazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi.

Il Piano Operativo avrà il compito di ridisegnare le aree già destinate ad attività produttive attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard, confermando e sviluppando le strategie messe in atto nella Variante al Regolamento Urbanistico #Empolifaimpresa;

- Individuazione di poli produttivi esistenti in cui concentrare le attività e le espansioni produttive, in modo da evitare diffusione indistinta sul territorio, recependo le strategie del P.S.I. in merito;
- favorire e indirizzare il contrasto ai cambiamenti climatici attraverso meccanismi di conversione dei processi produttivi delle aziende presenti e allo sviluppo del settore dell'Economia circolare e innovazione tecnologica (transizione ecologica);
- favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nei centri abitati, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti;
- incentivare il sistema del turismo locale favorendo servizi turistici di qualità e il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso, e qualificando il rapporto tra sistema urbano e ambito rurale;

Ob.9 – Le attrezzature pubbliche, le infrastrutture e i servizi ambientali:

- potenziare la rete dei servizi sotto il profilo localizzativo e qualitativo, al fine di raggiungere l'obiettivo della *città del quarto d'ora*;

- perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di servizi alla persona, nonché strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi ;
- confermare il ruolo policentrico dei servizi scolastici esistenti e completare il polo scolastico con nuovi servizi scolastici sovracomunali;
- potenziamento dei servizi culturali e sportivi comunali, riqualificando l'esistente e prevedendo nuove attrezzature di interesse anche sovracomunale;
- riqualificazione del sistema insediativo di formazione recente attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana;
- potenziamento della rete viaria al fine di migliorare gli accessi alla *città pubblica*, alla *città dei servizi*, e alla *città del lavoro* alla luce delle strategie di P.S.I.;
- studio, analisi e potenziamento delle aree di sosta nelle zone che presentano criticità in merito, da individuarsi con l'ausilio di strumenti di quadro conoscitivo (es. P.S.I. e PUMS del circondario empolese);
- Incentivare la mobilità sostenibile tramite l'individuazione di percorsi ciclopedonali capaci di collegare la ciclopista dell'Arno ed il territorio comunale e intercomunale oggetto di P.S.I. anche alla luce di strumenti di quadro conoscitivo (es. PUMS del circondario empolese);
- migliorare l'accessibilità territoriale al capoluogo-città potenziando i servizi ferroviari e di interscambio ferro-gomma, integrandoli con la rete della mobilità dolce;
- incentivare le infrastrutture digitali a servizio del cittadino da coordinare con il Piano delle Antenne Comunale;
- incentivare strategie volte al miglioramento del microclima urbano, favorendo azioni come il rimboschimento urbano e la messa in sicurezza dell'approvvigionamento idrico. A tal fine, valutare l'inserimento di apposito standard che garantisca una quantità minima di rimboschimento per ogni intervento insediativo;
- incentivare progetti di sviluppo integrato tra aree edificate e spazi naturali, migliorando in termini ambientali e energetici l'ambito urbano con la realizzazione di *isole verdi* finalizzati al raggiungimento di standard di auto-sufficienza energetica.

Ob.10 – Il Sistema ambientale e agricolo:

- incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;
- valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;

- individuare le aree più sensibili e fragili sotto il profilo ambientale e paesaggistico ove limitare gli interventi ammissibili;
- valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo-pastorale, incentivando economie di filiera corta;
- valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;
- Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agriturismo, individuando le aree idonee;
- Favorire il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, incentivando le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;
- favorire la filiera agroalimentare sostenibile attraverso politiche di qualità che incentivino la riduzione di inquinanti a favore di una agricoltura sostenibile;
- incentivare la quota di energia prodotta da fonti di energia rinnovabile attraverso progetti innovativi e sistemi ibridi agricoltura-produzione energetica, volti a favorire l'auto-consumo energetico nelle attività;
- Riqualificare l'ambito urbano-rurale della città tra le barriere infrastrutturali, coerentemente con l'obiettivo del P.S.I.;

Ob.11 - valorizzazione dell'asta fluviale dell'Arno attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalistica, prevedendo specifiche azioni che mirino all'integrazione del Fiume con la città e l'ambito rurale con la realizzazione di



un parco fluviale. A tal fine, recepire e integrare per quanto concerne le scelte urbanistiche di Piano Operativo, gli obiettivi del *Contratto di Fiume Arno* e del *Contratto di Fiume Elsa*, tra cui:

- “Per un Arno pulito”. Tutelare i corpi idrici afferenti all’Arno e della corretta gestione delle risorse idriche;
- “Per un Arno sicuro”. Salvaguardare il territorio dal rischio idraulico e da dinamiche fluviali attraverso le politiche di riduzione della pericolosità e di gestione del rischio sul territorio.
- “Per un Arno da vivere”. Potenziare la fruibilità delle sponde e del fiume e la riqualificazione dell’ambiente fluviale;
- “Per un Arno da promuovere”. Incentivare la valorizzazione culturale, economica, sociale e turistica dell’ambiente fluviale, le possibili attività sul fiume dalla pesca alla navigabilità, la comunicazione e l’educazione ambientale.

Ob.12 - tutela e valorizzazione del territorio comunale con particolare riguardo a patrimonio edilizio storico urbano e rurale, architettonico ed ambientale, mediante integrazione tra tutela e conservazione del territorio e sviluppo sostenibile ai fini di una crescita culturale e di una riqualificazione territoriale, anche attraverso una specifica schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente.

5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi

Le prime azioni da compiere, preliminari alla effettiva elaborazione del Piano Operativo,

consistono nell’analisi del Regolamento Urbanistico e della contestuale verifica dell’attuazione del RU stesso, alla luce del mutato quadro normativo, secondo quanto analizzato e approfondito nella *relazione programmatica* approvata dalla Giunta Comunale. Le previsioni non attuate del precedente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di una preliminare analisi tecnica, al fine di verificarne la effettiva coerenza o meno con i nuovi disposti normativi.

Alla luce di tale analisi preventiva sarà possibile procedere ad una valutazione circa l’opportunità o meno di riconferma di tali previsioni, nel quadro degli indirizzi politici complessivi per lo sviluppo del territorio.

Parallelamente dovrà essere valutato quanto perverrà in seno al percorso partecipativo (meglio descritto al Capitolo 6), secondo quanto richiesto dalla legge regionale.

Tale percorso dovrà verificare, alla luce degli obiettivi definiti da parte della Amministrazione Comunale, disponibilità e proposte dei soggetti proprietari o imprenditoriali per favorire la trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso. Solo a seguito di tali processi sarà possibile definire, nello specifico, tutte le azioni puntuali da avviare per garantire il perseguimento degli obiettivi.

Si riporta comunque, di seguito, una prima tabella sintetica relativa alle azioni che appare già possibile individuare per favorire l’attuazione degli obiettivi preliminari sino ad ora definiti.

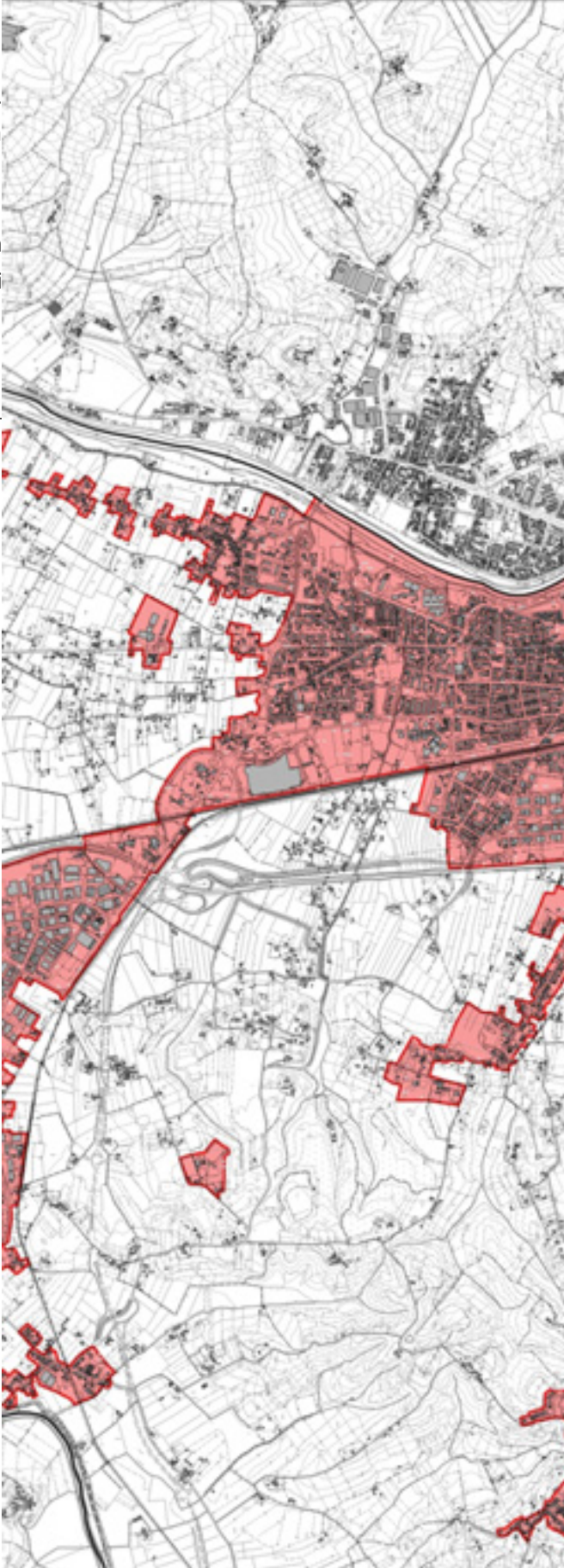
AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI GENERALI	
Obiettivi	Azioni
Obiettivo 1 – favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche	Si prevede di agire in primo luogo sulla rappresentazione del piano, semplificando i formati della cartografia e rendendo più chiara la base cartografica. Si prevede altresì di mantenere una zonizzazione tradizionale che appare più agevole per l'utilizzo del Piano.
Obiettivo 2 – incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano.	Si prevede di procedere ad una semplificazione normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione. Si propone di mantenere la Scheda Norma come strumento progettuale per i nuovi interventi edificatori, differenziate tra interventi minori (per i quali elaborare schede puntualmente definite e da attuare per intervento diretto) ed interventi strategici, per i quali il Piano definirà in modo preciso, ma elastico, gli indirizzi attuativi, demandando alla successiva fase attuativa le modalità specifiche di intervento: ciò potrà avvenire anche attraverso un confronto concorsuale tra soggetti attuatori diversi. Si agirà per garantire un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nella selezione delle proposte (anche attraverso avvisi pubblici), al fine di selezionare proposte che appaiano coerenti con gli obiettivi, ma che siano, insieme, caratterizzate da una maggiore credibilità attuativa. Si propone altresì di verificare preliminarmente gli obiettivi perequativi, attraverso una fase di confronto con i soggetti proponenti, sancendo successivamente gli impegni in eventuali accordi attuativi.
Obiettivo 3 – disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore	Si procederà al recepimento cartografico e normativo dell'attuale quadro normativo e pianificatorio. Particolare attenzione andrà prevista nell'aggiornamento dell'apparato normativo, anche al fine di favorire il perseguimento di elevati obiettivi energetici e sismici e di adeguarsi alla LR 65/2014, al Regolamento 64/R (es. parametri edilizi, trasformazioni in ambito agricolo, ecc.) e al Regolamento 39/R.
Obiettivo 4 – adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto	Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alle definizioni delle relative fattibilità. L'evolversi della normativa comporta che alcuni documenti debbano essere integrati e adeguati in

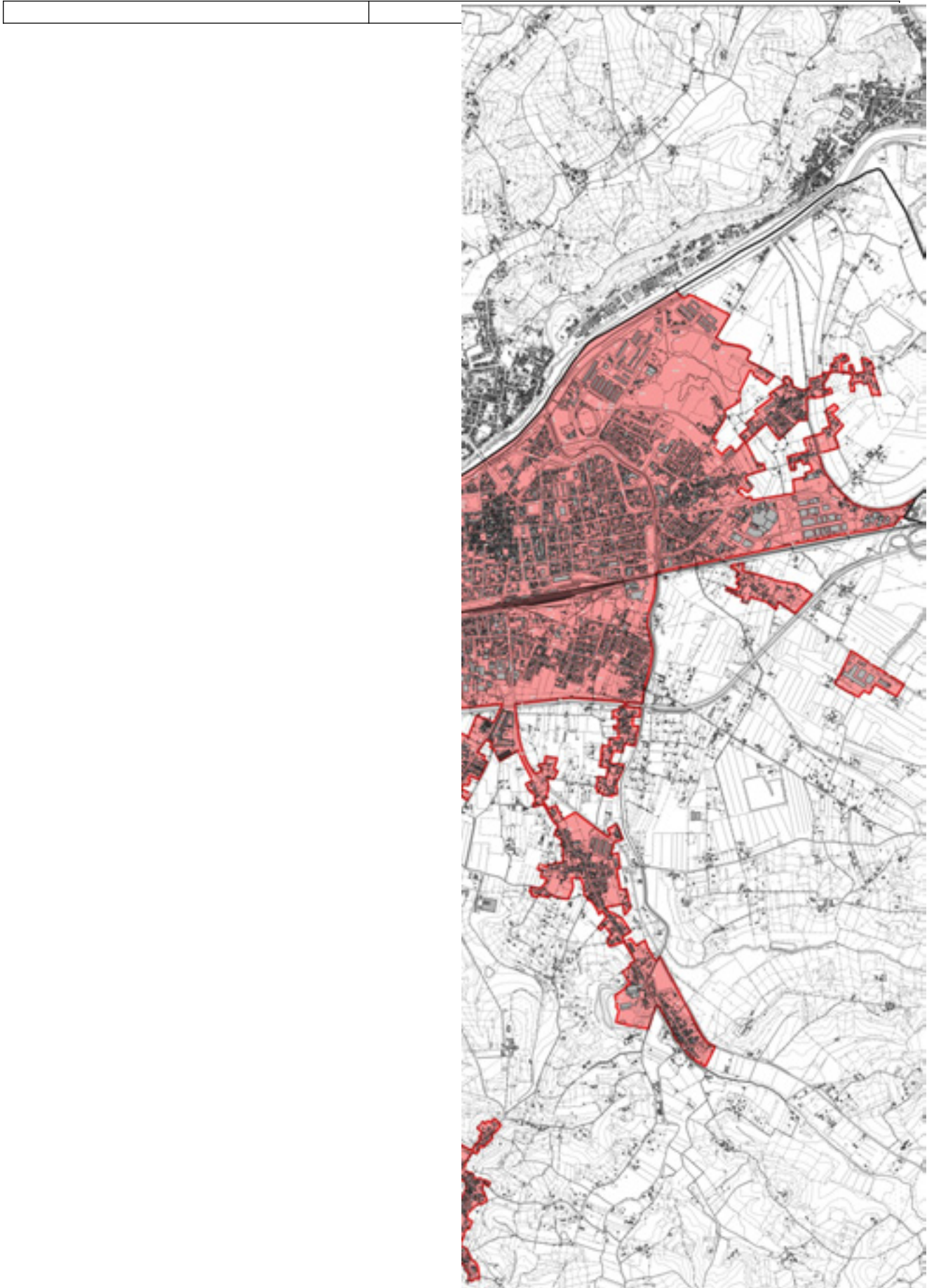
<p>concerne gli aspetti geologici e idrogeologici e ai nuovi studi redatti con il P.S.I..</p>	<p>modo da permettere la zonazione del territorio in nuove classi di pericolosità.</p>
<p>Obiettivo 5 – favorire la concretezza del Piano in relazione al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNR) e a specifici progetti di sviluppo capaci di intercettare finanziamenti da parte di Enti sovraordinati (Città Metropolitana, Regione ecc.).</p>	<p>Si procederà a redigere uno strumento urbanistico aggiornato sotto il profilo normativo e quanto possibilmente “flessibile” nelle azioni strategiche future, così da recepire i più recenti disposti normativi e garantire la possibilità di intercettare progetti di sviluppo regionali, nazionali ed europei</p>

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DELLE POLITICHE SPECIFICHE DEL PIANO	
Obiettivi	Azioni
<p>Obiettivo 6 – Il carattere policentrico insediativo</p>	<p>La strategie messa in atto e proposta dal Piano Operativo sarà volta al raggiungimento dei sottopunti indicati dall’obiettivo 6, redigendo un piano che risponda alle esigenze di sviluppo territoriale del Comune di Empoli. A tal fine le strategie e azioni di Piano saranno calibrate in base al Sistema Insediativo analizzato, individuando specifici interventi per specifiche realtà, in modo da armonizzare gli interventi rispetto alle caratteristiche del territorio e degli insediamenti.</p>
<p>Obiettivo 7 – Sistema insediativo residenziale</p>	<p>Seguendo i sottopunti indicati per l’obiettivo 7 al paragrafo precedente, sarà posta particolare attenzione alla disciplina delle aree residenziali esistenti, attraverso la tutela e valorizzazione dei centri storici e delle aree che costituiscono il patrimonio territoriale storico del Comune.</p> <p>Il P.O. sarà composto da un apposito zoning che suddividerà il tessuto urbano in base ad aree omogenee per tessuto e destinazioni prevalenti. A tali aree sarà attribuita una apposita disciplina volta a garantire specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente (quali riqualificazione e ampliamento dei volumi esistenti), in base al grado di saturazione del tessuto insediativo e alla <i>qualità paesaggistica</i> dei luoghi.</p> <p>Per le nuove aree di trasformazione e consumo di suolo saranno prodotte specifiche Schede Norma che dettaglieranno gli interventi ammessi sotto il profilo sia urbanistico-edilizio che paesaggistico-ambientale. Con</p>

	<p>l'occasione saranno analizzati e eventualmente modificati gli interventi già oggetto di Scheda Norma presenti nel R.U., valutandone le criticità e le motivazioni della loro non attuabilità fino ad ora.</p> <p>Particolare attenzione sarà posta alla pianificazione delle aree di margine del tessuto urbano e del riordino del tessuto residenziale soprattutto ove sono presenti funzioni incongrue a garantire una migliore qualità di vita dell'ambito residenziale.</p> <p>Inoltre, sarà favorita la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio, operando una netta distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazioni urbanistiche.</p>
<p>Obiettivo 8 – Sistema produttivo, commerciale e turistico</p>	<p>Per quanto concerne l'ambito produttivo, verrà redatta un'apposita disciplina volta a valorizzare e completare le aree produttive esistenti incentivando la riconversione dei processi produttivi con azioni volte al combattere il cambiamento climatico; eventuale nuova zona di sviluppo artigianale sarà individuata con apposita perimetrazione e con specifica scheda normativa, secondo gli indirizzi e le strategie individuate dal P.S.I..</p> <p>Per quanto concerne l'ambito commerciale, il P.O. porrà particolare attenzione al mantenimento del sistema del commercio diffuso, attraverso la redazione di norme che consentano l'attività commerciale all'interno del patrimonio edilizio esistente, nelle aree ritenute più idonee a prevedere tali attività.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito turistico-ricettivo, il nuovo strumento urbanistico comunale intende incentivare tale servizio potenziando le attività esistenti, e prevedendone di nuove se appositamente richieste nell'ambito del processo partecipativo e coerenti con le strategie del P.S.I., privilegiando il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente. Per i nuovi interventi sarà predisposta apposita disciplina di riferimento attraverso la redazione di schede norma.</p>
<p>Obiettivo 9 – Le attrezzature pubbliche, le infrastrutture e i servizi ambientali</p>	<p>Il P.O. individuerà le aree pubbliche e i servizi di interesse generale esistenti all'interno del territorio comunale con apposito zoning. Saranno in seguito individuate tutte le aree per nuove previsioni pubbliche volte a riqualificare e riorganizzare nodi viari e spazi pubblici al fine di garantire servizi idonei e di qualità. Tali aree potranno essere inserite</p>

	<p>all'interno di Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Piani Attuativi, entrambi previsti per legge, i quali, disciplinati da apposita scheda normativa, dovranno realizzare le opere pubbliche a scapito di urbanizzazioni primarie.</p> <p>Sarà inoltre posta attenzione alla viabilità dolce ed un suo potenziamento, rafforzando le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.</p>
<p>Obiettivo 10 – Il Sistema ambientale-agricolo</p>	<p>La disciplina del P.O., tradotta nelle Norme Tecniche di Attuazione, conterrà uno specifico Capo relativo agli interventi ammessi nel territorio rurale ai sensi dei nuovi disposti regionali in materia. Tale disciplina sarà diversificata all'interno del territorio a seconda delle peculiarità dello stesso, tutelando le aree di maggiore tutela e valorizzando le aree agricole-produttive legate ad aziende agricole esistenti. Su tali aree in specie saranno ammessi interventi ai sensi della normativa regionale, volti a potenziare le attività esistenti. Sarà inoltre riportata la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale, rispetto ai nuovi disposti regionali (L.R. 3/2017).</p> <p>Saranno inoltre individuati quegli elementi paesaggistici-ambientali qualificanti il territorio rurale, legati in special modo al sistema delle aree protette ricadenti all'interno del comune.</p> <p>Infine per la valorizzazione e potenziamento del patrimonio rurale, saranno disciplinati i nuclei rurali individuati dal PSI ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, quali presidi del patrimonio territoriale storico del Comune.</p>
<p>Obiettivo 11 – valorizzazione dell'asta fluviale dell'Arno attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalistica, prevedendo specifiche azioni che mirino all'integrazione del Fiume con la città e l'ambito rurale con la realizzazione di un parco fluviale. A tal fine, recepire e integrare per quanto concerne le scelte urbanistiche di Piano Operativo, gli obiettivi del <i>Contratto di Fiume Arno</i> e del <i>Contratto di Fiume Elsa</i>.</p>	<p>All'interno della disciplina del P.O. sarà posta particolare attenzione alla valorizzazione delle aree contigue al Fiume Arno e del Fiume Elsa, individuando specifici interventi volti all'integrazione delle importanti aste fluviali con il contesto urbano e rurale circostante, individuando un ambito di pertinenza come <i>parco fluviale</i>.</p>

<p>Obiettivo 12 – tutela e valorizzazione del territorio comunale con particolare riguardo a patrimonio edilizio storico urbano e rurale, architettonico ed ambientale, mediante integrazione tra tutela e conservazione del territorio e sviluppo sostenibile ai fini di una crescita culturale e di una riqualificazione territoriale, anche attraverso una specifica schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente.</p>	<p>La disciplina del P.O. prevederà una specifica normativa per ogni ambito del territorio</p>	
--	--	---



	<p>comunale, suddivisa tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Per ogni ambito saranno individuati gli elementi qualificanti il patrimonio territoriale, per i quali sarà redatta apposita disciplina atta a valorizzare i caratteri peculiari del territorio da mantenere e riprodurre nel tempo. Infine la Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente consentirà un maggiore grado di attenzione alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico.</p> <p>A completamento della disciplina generale del Patrimonio Edilizio Esistente, sarà aggiornata la schedatura dei fabbricati, attraverso una normativa specifica basata sul valore del fabbricato, il quale detterà il grado di trasformabilità e di interventi ammessi sullo stesso.</p>
--	--

5.3 Il Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione

Con l'Avvio del procedimento del P.S.I. è stato individuato in via preliminare e ricognitiva, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, il quale è già in fase di modifica a seguito di approfondimenti analitici e progettuali emersi nella redazione del P.S.I.. Tale perimetrazione è propedeutica all'individuazione delle strategie di P.S.I. e conseguenti previsioni di P.O. poste al di fuori del T.U., per le quali si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione. Con l'Avvio del Procedimento al P.O. si recepisce il perimetro del Territorio Urbanizzato individuato in fase di Avvio del Procedimento del P.S.I., demandando alle fasi successive della redazione del piano l'effettiva perimetrazione del T.U. in accordo a quanto sarà individuato dal P.S.I..

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione.

La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, e la Regione Toscana è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle

sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

In fase di redazione del P.O. sarà necessario attivare la Conferenza di Copianificazione per le strategie e interventi che il P.S.I. intenderà individuare, per i quali sarà fatta richiesta di convocazione della Conferenza di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Il P.O. pertanto richiederà una nuova Conferenza per le previsioni che l'Amministrazione ritiene opportuno già inserire nel primo strumento operativo.

5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, riprendendo quanto approvato dalla Giunta Comunale nella *relazione programmatica*.

Stato di attuazione degli interventi diretti

Il dimensionamento e la verifica della SUL consumata durante il periodo di efficacia del secondo R.U. sono stati pensati e predisposti, nel tempo, prendendo in considerazione la legge di governo del territorio precedente (l.r. n.1/2005), in base alla quale era stato redatto il R.U. vigente. Le scelte fatte di conseguenza tengono conto di questa impostazione normativa, nonché degli esiti del monitoraggio del primo R.U., e dell'esperienza maturata con la strumentazione urbanistica precedente. Le criticità rilevate hanno riguardato principalmente le destinazioni residenziale e agricola, per cui queste sono state dimensionate

anche per interventi diretti e sono state oggetto di uno specifico controllo.

Come anticipato a inizio capitolo infatti, le N.T.A. del RU pongono come condizione per l'uso di SUL residenziale ed agricola per interventi diretti (P.d.C., S.C.I.A.) la verifica della sussistenza preventiva di potenzialità edificatoria, ottenuta per progressiva sottrazione dal dimensionamento iniziale del Q.P.S.Q.. In particolare:

- l'art. 55 del Regolamento Urbanistico, in merito alle parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto, dispone che, nelle zone B, a tale preventiva verifica siano subordinati gli interventi di: Nuova Edificazione, Addizione Volumetrica, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale;
- gli artt. 75.2 bis e 75.4 del Regolamento Urbanistico dispongono che, nelle zone E, a tale preventiva verifica siano subordinati: la realizzazione di nuove abitazioni rurali ed annessi agricoli ex art. 75.2 e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale, nonché le deruralizzazioni, con esclusione degli interventi che riguardano abitazioni rurali esistenti, con destinazione urbanistica di progetto residenziale.

Ogni intervento edilizio ricadente in uno dei punti precedenti comporta la sottrazione delle quantità di progetto dalle quantità massime consentite dal R.U., mentre non è richiesta la suddetta verifica nel caso di ampliamenti un tantum previsti da specifiche norme nazionali, regionali o dalle stesse NTA del 2° R.U., trattandosi di regimi

espressamente derogatori (generalmente di modeste dimensioni).

Tale monitoraggio, tenuto mese per mese dagli Uffici Tecnici comunali, ha fornito la SUL consumata e la SUL disponibile per le destinazioni d'uso residenziale ed agricola nel tempo. Le quantità indicate nella tabella seguente sono relative ad agosto 2021.

Per le altre destinazioni d'uso è stata svolta una ricerca sulle pratiche edilizie presentate con i seguenti parametri:

- titoli edilizi: permesso di costruire o S.C.I.A. (escluse le sanatorie)
- periodo: dal 24-12-2013 in poi
- tipologia di intervento: dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla nuova edificazione (interventi comportanti aumento di SUL fuori sagoma, escludendo i cambi di destinazione d'uso)
- destinazioni d'uso: commerciale, industriale, direzionale, turistico-ricettiva

Delle pratiche così selezionate, è stata poi verificata l'effettiva realizzazione degli interventi (ovvero che i lavori fossero finiti, o almeno avviati ufficialmente) e solo quando tale verifica ha prodotto esito positivo, la relativa quantità di SUL consumata è stata inserita nella presente analisi dello stato di attuazione.

Gli esiti delle verifiche sopra esposte sono riportati nella tabella allegata, distinta per U.T.O.E., destinazioni d'uso e zona territoriale omogenea. La distinzione in due fasi è dovuta alla redistribuzione della SUL tra UTOE eseguita a luglio 2020, di cui alla relazione sopra citata, la quale prendeva come riferimento per il consumo di SUL il mese di maggio 2020, da cui siamo qui ripartiti.

Dal momento che solo alcune destinazioni d'uso (in primis la residenziale e l'agricola, per la specifica disciplina sopra richiamata) sono

dimensionate dall'attuale Regolamento Urbanistico in termini di interventi diretti, le colonne "SUL di PIANO" o "SUL di VARIANTE" sono talvolta vuote.

Non sono stati rilevati nuovi consumi di superficie per le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

Dalla analisi qui descritta si evince un consumo di superficie pari a circa 48.000 mq totali dal 2014 ad oggi, ripartiti come indicato nella tabella seguente.

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

SUPERFICI CONSUMATE tramite intervento diretto, divise in U.T.O.E. e destinazioni d'uso

unità di misura: Mq (SUL)

UTOE 1							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	3.363	3.363	(non decadono) ^A	4.000	5.264	2.099
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						5.264	2.099

UTOE 2							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	7.022	1.180	(non decadono) ^A	5.022	1.227	3.794
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						1.227	3.794

UTOE 3							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	6.482	1.375	(non decadono) ^A	4.482	2.800	1.682
Zone E	RESIDENZIALE	342	342	(non decadono) ^A	1.000	392	608
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zona F	RESIDENZIALE (E.R.P.)	972	0		972	0	972
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.997			1.997	
TOTALE						5.189	3.262

UTOE 4							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	1.115	1.115	(non decadono) ^A	1.115	1.115	0
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone D	COMMERCIALE	non dimensionata	1.927			1.927	
	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata				53	
TOTALE						3.095	0

UTOE 5							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	729	629	(non decadono) ^A	729	629	100
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						629	100

UTOE 6							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	2.682	1.373	(non decadono) ^A	2.682	2.202	480
Zone E	RESIDENZIALE	2.084	390	(non decadono) ^A	2.084	390	1.694
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	2.750	(non decadono) ^A		2.750	
TOTALE						5.342	2.174

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

UTOE 7							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione dic. 2013-maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	3.991	29	(non decadono) ^A	3.991	721	3.270
Zone E	RESIDENZIALE	308	228	(non decadono) ^A	308	228	80
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.311			1.311	
TOTALE						2.260	3.350

UTOE 8							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	3.632	83	(non decadono) ^A	3.632	298	3.334
Zone E	RESIDENZIALE	1.349	806	(non decadono) ^A	1.349	806	543
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	140			140	
TOTALE						1.243	3.877

UTOE 9							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	5.702	847	(non decadono) ^A	5.702	847	4.856
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zona F	RESIDENZIALE (E.R.P.)	1.014	0		1.014	0	1.014
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	2.250			2.250	
TOTALE						3.096	5.870

UTOE 10							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	2.818	0	(non decadono) ^A	2.818	0	2.818
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						0	2.818

UTOE 11							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione dic. 2013-maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	780	0	(non decadono) ^A	780	0	780
Zone E	RESIDENZIALE	166	136	(non decadono) ^A	166	136	30
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						136	810

UTOE 12							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO 2013	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	8.637	741	(non decadono) ^A	7.637	851	6.786
	AGRICOLO	2.044	0	(non decadono) ^A	2.044	0	2.044
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	96.600	11.325	(non decadono) ^A	96.600	11.325	85.275
TOTALE						12.176	94.104

UTOE 13							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	4.316	4.085	(non decadono) ^A	4.316	4.140	176
	AGRICOLO	10.322	1.151	(non decadono) ^A	10.322	1.151	9.171
	SERVIZI	non dimensionata	339	(non decadono) ^A		339	
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.250	(non decadono) ^A		1.250	
TOTALE						6.880	9.347

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

UTOE 14							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	256	0	(non decadono) ^a	256	0	256
Zone E	RESIDENZIALE	490	490	(non decadono) ^a	490	490	0
	AGRICOLA	1.812	0	(non decadono) ^a	1.812	0	1.812
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	23	(non decadono) ^a		23	
TOTALE						513	2.068

UTOE 15							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione a maggio 2021		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^a	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	1.225	829	(non decadono) ^a	1.225	948	277
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) ^a	0	0	0
TOTALE						948	277

*Dimensionamento della SUL aggiornato a luglio 2020, con trasferimenti di SUL tra le UTOE 1,2,3,12

^a Ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 gli interventi diretti non sono soggetti a decadenza allo scadere del quinquennio

IN SINTESI	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
TOTALE QUANTITA' DIMENSIONATE	169.911	35.960	133.951
TOTALE GENERALE	-	47.999	-

Stato di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

La definizione di comparti trasformabili, previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, costituisce la modalità principale di trasformazione indicata dal Regolamento Urbanistico. Così come per i Progetti Unitari Convenzionati, ciascun comparto è disciplinato da una specifica scheda norma ove sono definiti: obiettivi, parametri urbanistico-edilizi, elementi prescrittivi e invariati, destinazioni ammesse, condizioni di fattibilità geologico-idrauliche, condizioni alla trasformabilità e modalità attuative.

Il secondo R.U. prevedeva 37 schede norma, corrispondenti a comparti soggetti a PUA e PUC. In vista dello scadere della validità quinquennale del R.U. (2013-2018) con la “Variante delle zone produttive” una di queste schede norma è stata riattivata, mentre per i restanti 12 comparti si tratta di nuove previsioni. La “Variante puntuale” ha poi riattivato 11 comparti.

Ne consegue che, attualmente, ci sono 24 (13+11) schede norma attive e 18 previsioni decadute che costituiscono aree non pianificate ai sensi dell’art. 3 del R.U.. Tali aree visibili all’interno della Tavola 2 – Stato di Attuazione del R.U., evidenziano come le previsioni attuate o non reiterate, siano in gran parte contenute all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, disegnato per la fase di Avvio del PSI, definibili vuoti urbani. Trattandosi di aree spesso ai margini dell’urbanizzato, avranno un ruolo centrale nella pianificazione da prevedere all’interno del nuovo Piano Operativo.

Tra i piani non riattivati, ne sono presenti 6 approvati e convenzionati prima della decadenza delle previsioni mentre 2 sono approvati e non ancora convenzionati.

Dall’entrata in vigore delle due varianti, 3 sono i piani che risultano essere approvati e

convenzionati, altrettanti sono approvati e non ancora convenzionati.

Tra il 2020 e il 2021, 4 sono i piani presentati e tuttora in istruttoria.

I restanti 13 piani oggetto di variante non sono stati presentati, alcuni di questi nemmeno negli anni passati, o non hanno concluso il loro iter istruttorio positivamente. Ciò si ripercuote sullo stato di attuazione delle previsioni inserite all’interno del Regolamento Urbanistico, sulla ridefinizione e riqualificazione di determinate aree, nonché sulla realizzazione degli standard ipotizzati nella redazione del R.U..

STATO ATTUAZIONE PUA E PUC PREVISTI DAL 2°RU	N°
Approvati e convenzionati	6
Approvati e non convenzionati	2
Non reiterati	18
Approvati e convenzionati oggetto di variante	3
Approvati da convenzionate oggetto di variante	3
In istruttoria oggetto di variante	4
Non presentati oggetto di variante	13
Totale	49

Aggiornamento ad Agosto 2021

Nello specifico le tabelle riportate di seguito mettono in evidenza, in termini di dimensionamento ciò che è stato realizzato (SUL consumata), non realizzato (SUL disponibile) e le previsioni decadute, nonché i piani non reiterati con le varianti suddette, le cui cifre rientrano all’interno del dimensionamento previsto dal PS come quantità residua (Residuo PS).

Nonostante in termini di dimensionamento, la redistribuzione della SUL tra le UTOE effettuata nel luglio 2020 ai sensi dell’art. 55 del P.S., non interessa gli interventi soggetti a PUA o PUC, le seguenti tabelle prendono come riferimento tale data, effettuando un confronto con la situazione

attuale, in modo da avere omogeneità con le tabelle realizzate per gli interventi diretti, di cui al punto precedente.

In generale le quantità residue ammontano a **100.022 mq**, mentre dal 2020 al 2021 si registra un aumento di SUL consumata pari a **37.125 mq**.

Si precisa che le quantità di SUL previste per i Piani approvati ma non ancora convenzionati, non sono computate all'interno della SUL consumata ma nella SUL disponibile.

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

UTOE 1							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 1.1	-		+ 10.000		
		PUA 1.4	-		+ 705		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 1.2	5.000				
		Previsioni riattivate**	PUC 1.6	-	972	-	-
TOTALE			5.000	972	10.705		972

**Del. CC n. 122 del 25/11/2019 variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224

UTOE 2							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 2.5	-		+ 3.552		
		Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 2.6 UMI 1	2.150			
	PUA 2.6 UMI 2		1.002				
	Previsioni riattivate*	PUC 2.2	-	1.398		-	1.398
PUC 2.3		-		821	-	821	
TOTALE			3.152	2.219	3.552		2.219

*Del. CC n. 122 del 25/11/2019 variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 L.R.65/2014

UTOE 3							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 3.1	-		+ 14.035		
		PUA 3.2	-		+ 10.343		
		PUA 3.3	-		+ 4.632		
		PUA 3.4	-		+ 12.755		
		PUA 3.5	-		+ 3.400		
		PUA 3.6	-		+ 3.258		
		PUC 3.7	-		+ 1.536		
TOTALE					49.959		
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 3.9	-		+ 996		
		PUA 3.10	-		+ 2.000		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 3.11	-			-	
TOTALE				1.200	2.996		1.200

* Del. CC n. 33 del 10/04/2019 variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art.222 L.R. 65/2014 relativa alla aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 4							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

UTOE 5							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 5.4	-		+ 1.350		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 5.1	975	-			
TOTALE			975		1.350		
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 5.4	-	-	+ 636		
		PUA 5.5	-	-	+ 5.200		
TOTALE					5.836		

UTOE 6							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C/B	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 6.6	5.597				
		PUA 6.2	-	4.023	-	-	4.023
	Previsioni riattivate*	PUA 6.3	-	8.380	-	-	8.380
		PUC 6.7	-	953	-	-	953
TOTALE			5.597	13.356			13.356
Zone F	Previsioni riattivate*	PUA 6.9	-	3.000	-	-	3.000
TOTALE				3.000			3.000

*Del. CC n. 122 del 25/11/2019 variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 L.R.65/2014

UTOE 7							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C/B	Previsioni non riattivate	PUA 7.2	-		+ 8.940		
		PUA 7.3	-		+ 2.608		
	Previsioni riattivate*	PUA 7.4	-	5.068	-	-	5.068
		PUA 7.5**	-	4.275	-	-	4.275
	Previsioni adottate prima della scadenza	PUA 7.1	-	4.990	-	-	4.990
TOTALE				14.333	11.548		14.333
Zone D	Previsioni nuove/riattivate**	PUA 7.5	-	7.400	-	-	7.400
TOTALE				7.400			7.400

*Del. CC n. 122 del 25/11/2019 variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 L.R.65/2014

**Del. CC n. 33 del 10/04/2019 variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art.222 L.R. 65/2014 relativa alle aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 8							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 8.1	-	2.685	-	-	2.685
TOTALE				2.685			2.685

*Del. CC n. 33 del 10/04/2019 variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art.222 L.R. 65/2014 relativa alle aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

UTOE 9							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C	Previsioni riattivate*	PUA 9.1	-	3.055	-	-	3.055
TOTALE				3.055			3.055

*Del. CC n. 122 del 25/11/2019 variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 L.R.65/2014

UTOE 10							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 11							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 12							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 12.5	-	-	12.108		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.6	-	36.999	-	-	36.999
		PUA 12.7	-	24.000	-	-	24.000
		PUA 12.8	-	11.200	-	-	11.200
		PUA 12.9	-	11.000	-	-	11.000
		PUC 12.10	-	5.760	-	2.497	3.263
		PUC 12.11	-	7.616	-	-	7.616
		PUC 12.12	-	26.390	-	-	26.390
PUA 12.3	-	12.300	-	-	12.300		
TOTALE					12.108	2.497	132.768

*Del. CC n. 33 del 10/04/2019 variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art.222 L.R. 65/2014 relativa alle aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 13							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 13.1	-	3.720	-	3.720	-
TOTALE				3.720		3.720	

*Del. CC n. 33 del 10/04/2019 variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art.222 L.R. 65/2014 relativa alle aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 14							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 14.1	-	-	+ 1.968		
		PUA 14.3	-	4.660	-	-	4.660
	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 14.4	-	30.908	-	30.908	-
Zone ab	Previsioni riattivate**	PUA 14.2	-	1.694	-	-	1.694
TOTALE				37.262	1.968	30.908	6.354

*Del. CC n. 33 del 10/04/2019 variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art.222 L.R. 65/2014 relativa alle aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

**Del. CC n. 122 del 25/11/2019 variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 L.R.65/2014

UTOE 15							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

TOTALE DIMENSIONAMENTO PUA E PUC PREVISTI DAL 2°RU					
Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021		
SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	
14.724	89.202	100.022	37.125	187.342	



PUA 1.1

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 1.2

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 16.01.2018, rep. 50235, racc. 25758, registrata a Prato il 29.01.2018 al n. 1017 serie 1T, trascritta a Firenze il 29.01.2018 al n. 2690 di reg. part., modificata successivamente con atto del 10.02.2020]



PUA 1.4

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 1.5

Stato: **VIGENTE**
[iniziativa pubblica]



PUC 1.6

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122
del 25/11/2019]

Stato: **APPROVATO**
[Del. C.C. n. 15 del 24/04/2020]



PUC 2.2

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122
del 25/11/2019]

Stato: **NON ATTUATO**



PUC 2.3

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: **IN ISTRUTTORIA**



PUA 2.5

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 2.6

Stato: **CONVENZIONATO**

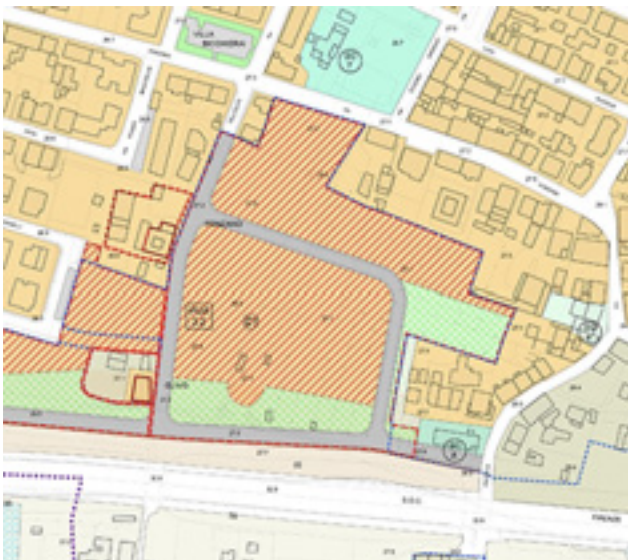
[UMI 1 – Convenzione sottoscritta il 25.10.2018, rep. 22, racc. 17421, registrato a Empoli il 15.11.2018 al n. 8129 serie 1t, trascritta a Firenze il 15.11.2018 al n. 33114 di reg. part.]

[UMI 2 – Convenzione sottoscritta il 28.11.2018, rep. 8300, racc. 5419, registrata a Firenze il 12.12.2018, al n. 38907 serie 1T, trascritta a Firenze il 12.12.2018 al n. 36281 di reg. part.]



PUA 3.1

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.2

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.3

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.4

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.5

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.6

Stato: **NON ATTUATO**



PUC 3.7

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.9

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 3.10

Stato: **NON ATTUATO**



PUC 3.11

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 5.1

Stato: **ATTUATO**



PUA 5.4

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 5.5

Previsione **STRALCIATA** con la Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019



PUA 6.2

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 6.3

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: **IN ISTRUTTORIA**



PUA 6.5

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 22.12.2010, rep. 30634, racc. 7473, registrata a Empoli il 05.01.2011 al n. 134 serie 1T, trascritta a Firenze l'11.01.2011 al n. 678 di reg. part., modificata con atto di modificata il 15.04.2014, rep. 1239, racc. 842, registrato a Firenze l'8.05.2014 al n. 7800]



PUA 6.6

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 03.11.2016, rep. 46203, racc. 21954, registrata a San Miniato il 11.11.2016 al n. 3032 serie 1T, trascritta a Firenze il 11.11.2016 al n. 28558 di reg. part.]



PUC 6.7

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: **APPROVATO**

[Del. C.C. n. 70 del 30/06/2021]



PUA 6.9

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122
del 25/11/2019]

Stato: **NON ATTUATO**



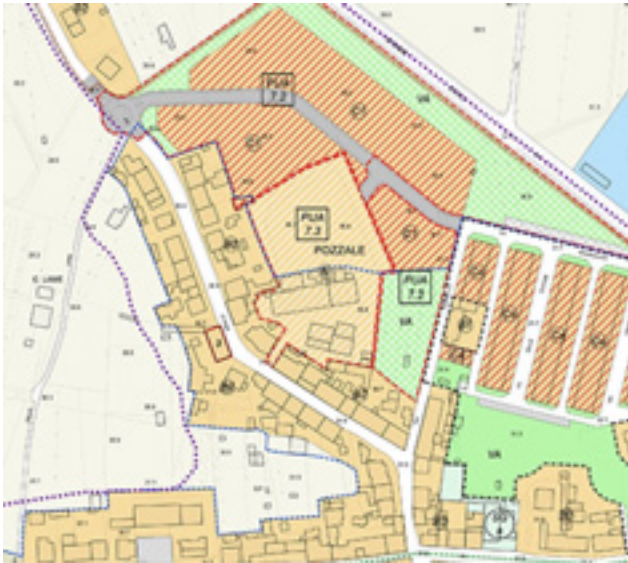
PUA 7.1

Stato: **APPROVATO**
[Del. C.C. n. 30 del 10/04/2019]



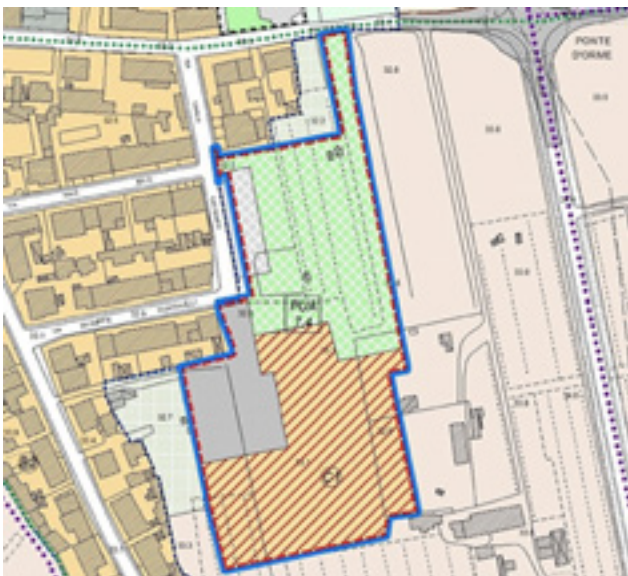
PUC 7.2

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 7.3

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 7.4

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122
del 25/11/2019]

Stato: **IN ISTRUTTORIA**



PUA 7.5

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **NON ATTUATO**



PUC 8.1

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 9.1

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122
del 25/11/2019]

Stato: **IN ISTRUTTORIA**

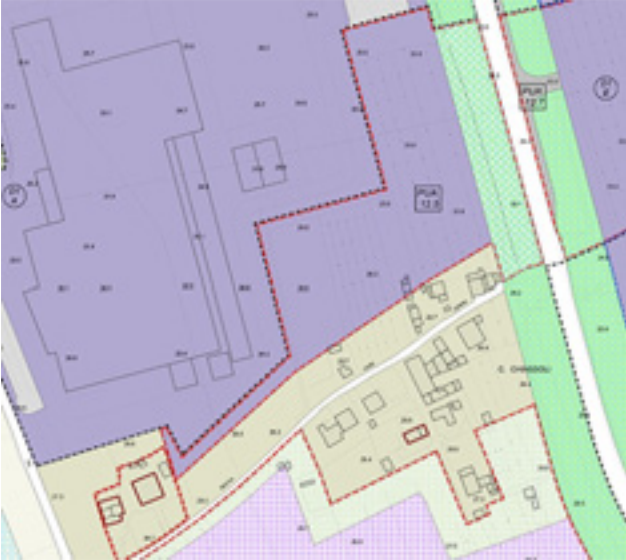


PUA 12.3

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

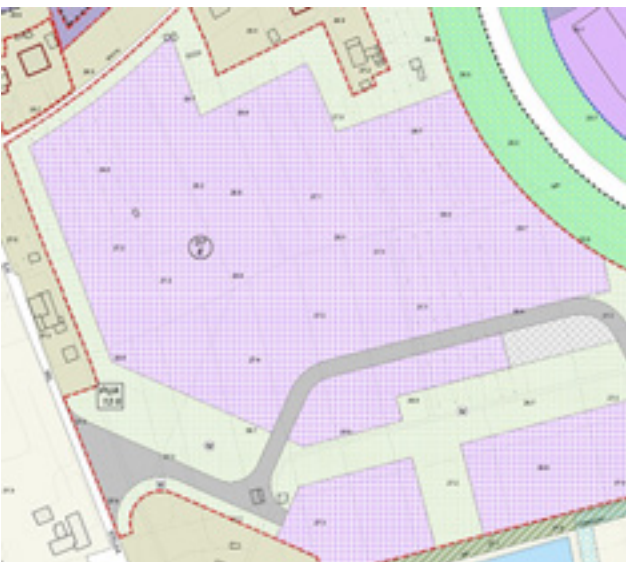
Stato: **APPROVATO**

[Del. C.C. n. 81 del 28/09/2020]



PUA 12.5

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 12.6

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 12.7

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122
del 25/11/2019]

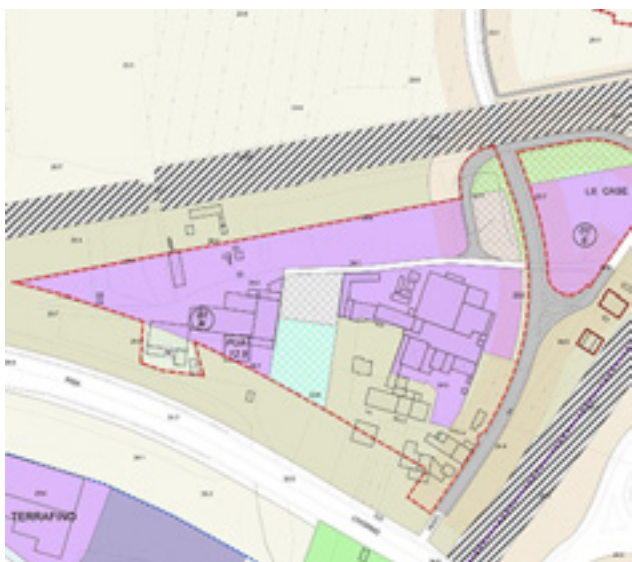
Stato: **NON ATTUATO**



PUA 12.8

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
[Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 12.9

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

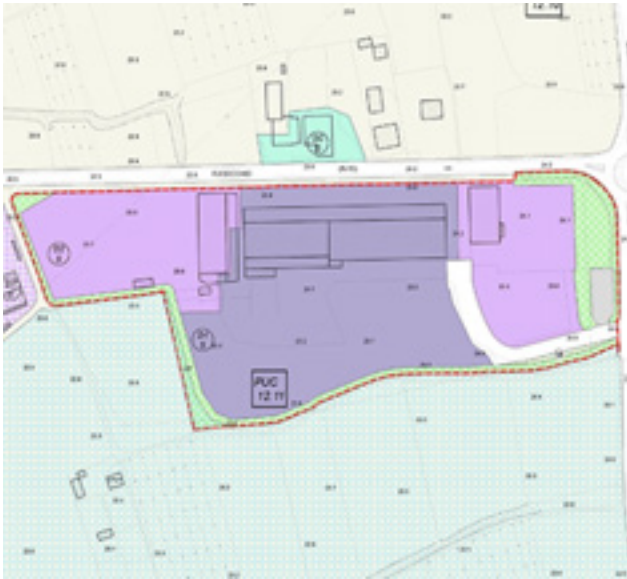
Stato: **NON ATTUATO**



PUC 12.10

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **CONVENZIONATO**
[Convenzione sottoscritta il 28.05.2019, rep. n.
49994, racc. 24598, registrata a San Miniato il
10.06.2019 al n. 1563 serie 1T, trascritta a Firenze il
10.06.2019 al N. 16963 di reg. part.]



PUC 12.11

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **NON ATTUATO**



PUC 12.12

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]

Stato: **APPROVATO**

[Del. C.C. n. 71 del 30/06/2021]



PUC 13.1

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
[Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 26.11.2019, rep. 23408,
racc. 18404, registrata a Firenze il 03.12.2019 al n.
22704 serie 1T, trascritta a Firenze il 05.12.2019 al n.
34334 di reg. part.]



PUA 14.1

Stato: **NON ATTUATO**



PUA 14.2

[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: **NON ATTUATO**

PUA 14.3

[Variante zone produttive approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
[Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

STANDARD E INFRASTRUTTURE DI PROGETTO	QUANTITA' PREVISTE DA DM 1444/68 (mq)	QUANTITA' PREVISTE DA RU (mq)	MQ PREVISTI	MQ REALIZZATI	MQ NON REALIZZATI
Aree per l'istruzione	4,5	4,5	10.569,94	6.787,34	3.782,61
Attrezzature di interesse comune	2,0	2,0	67.748,09	507,53	67.240,55
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e Parcheggi	9,0	9,0	181.460,63	22.130,14	159.330,49
Attrezzature per l'istruzione superiore	2,5	3,0	78.928,03	11.281,06	67.646,97
Attrezzature per l'istruzione superiore	1,5	1,5	70.357,83	0,0	70.357,83
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	1,0	1,0	24.456,04	0,0	24.456,04
Parchi pubblici urbani e territoriali	15,0	15,0	0,0	0,0	0,0
Attrezzature varie	-	-	437.035,36	0,0	437.035,36
Viabilità	-	-	471.148,34	335.938,08	135.210,26
TOTALE	35,5	36,0	1.341.704,27	376.644,16	965.060,11

Stato: **NON ATTUATO**



PUC 14.4

[Variante zone produttive
 approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
 [Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 29.06.2020, rep. 13810,
 racc. 6298]

	D.M. 1444/68 art. 4 - zone F	QUANTITA' EFFETTIVE AL 2010		QUANTITA' EFFETTIVE AD AGOSTO 2021	
	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	1,5	65.833	1,4	86.900	1,8
ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE	1,0	83.867	1,7	89.034	1,8
PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI	15,0	755.026	15,7	729.214	15,0
ATTREZZATURE VARIE	-	127.316	2,7	178.738	3,7
TOTALE	17,5	1.032.042	21,5	1.083.886	22,3

Stato di attuazione degli standard urbanistici

L'attuale Regolamento Urbanistico prevede un sovradimensionamento delle dotazioni di standard, dovuto alla previsione del superamento dei 50.000 abitanti. Molte delle quantità di dotazioni previste, ricadono all'interno dei comparti di trasformazione, di cui al paragrafo precedente, per la maggior parte non reiterati alla loro scadenza o non presentati in seguito alla loro riattivazione.

Nonostante la quantità di dotazioni effettive (standard esistenti al momento della stesura del R.U. sommati agli standard realizzati negli anni di validità dello stesso) l'attuazione delle previsioni previste si aggira sul **4,7%**. All'interno di tale percentuale sono computati gli standard come definiti dal D.M. 1444/68 e un ulteriore standard territoriale disciplinato dal R.U.. Sommando ad essi le infrastrutture viarie di progetto, le previsioni realizzate raggiungono il **28%**.

In generale le aree sulle quali si riscontra una maggiore attuazione sono quelle destinate a verde attrezzato (+22.130,14), parcheggi (+11.281,06) e aree per l'istruzione di base (+6.787,34).

A livello di infrastrutture oltre il **70%** della viabilità prevista è stata realizzata; perlopiù si tratta di opere di iniziativa pubblica.

Analizzando le diverse UTOE, su tutte riscontriamo grandi quantità di previsioni non attuate, le uniche che presentano il maggior quantitativo di mq realizzati sono la n° 2 e la n° 13.

Non tutte le aree computate come standard di progetto rientrano nei comparti di trasformazione, ma possiamo affermare che tra i due ci sia una stretta correlazione.

I PUA e i PUC sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione delle previsioni contenute all'interno del Regolamento Urbanistico. Perlopiù di iniziativa

privata, sono subordinati alla stipula di convenzioni che regolano i rapporti tra gli interessi pubblici e privati. L'attuazione di quest'ultimi è concessa attraverso la realizzazione e/o cessione di aree pubbliche o di pubblico interesse. Venendo a mancare tale impegno da parte dei privati, si verifica una sotto realizzazione delle opere previste, spiegando in parte l'esigua percentuale di dotazioni realizzate dal 2013 ad oggi.

Nonostante ciò a livello comunale, la dotazione complessiva di standard risulta essere abbondantemente sopra il minimo di legge.

Standard urbanistici effettivi

La dotazione di standard urbanistici comunali, in occasione del monitoraggio del 1°RU effettuato nel 2010, risultava essere pari a 27,8 mq/ab, superiore al quantitativo minimo prescritto di 18 mq/ab dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Tale dotazione complessiva era frutto di una distribuzione tra i diversi standard non esattamente corrispondenti a quella prevista per legge.

Gli standard che superavano il minimo di legge erano le attrezzature di interesse comune (5,8 mq/ab), i parcheggi (3,5 mq/ab) ed il verde attrezzato (15,5 mq/ab). Lo standard previsto per l'istruzione di base, nonostante risultasse essere in netto aumento, rispetto agli anni precedenti, era comunque al di sotto del minimo con 3,0 mq/ab. Inoltre la distribuzione di suddette quantità non risultavano essere omogenee all'interno delle varie UTOE.

Il D.M. 1444/68, definisce anche gli standard territoriali come attrezzature da prevedersi quando ne risulti l'esigenza, indicando come quantità minime le seguenti: 1,5 mq/ab per l'istruzione superiore; 1 mq/ab per le attrezzature

sanitarie ed ospedaliere; 15 mq/ab per parchi urbani e territoriali.

Al 2010 la dotazione complessiva di standard territoriali era pari a 21,5 mq/ab, comprensivi di uno standard aggiuntivo (previsto dal R.U.) "attrezzature varie" di 2,7 mq/ab, contenute tutte quelle attrezzature di interesse sovra comunale non computabili nelle categorie previste per legge. Gli standard superiori al minimo erano le attrezzature sanitarie ed ospedaliere (1,7 mq/ab) e i parchi urbani e territoriali (15,7 mq/ab), mentre l'istruzione superiore risultava poco al di sotto con 1,4 mq/ab.

Nonostante la popolazione residente sia aumentata passando da 47.950 (dato provvisorio al 2010 su cui erano state elaborate le analisi) a 48.696 (dato provvisorio aggiornato ad agosto 2021, proveniente dall'ufficio Anagrafe), la dotazione complessiva di standard comunali di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 è pari a 37,8 mq/ab, mentre gli standard territoriali di cui all'art. 4 dello stesso, raggiungono i 22,3 mq/ab.

Tutti gli standard superano abbondantemente il minimo di legge tranne l'istruzione di base che si conferma a 3,0 mq/ab. Rispetto al decennio precedente le attrezzature di interesse comune e il verde attrezzato hanno subito un forte incremento raggiungendo rispettivamente 7,5 mq/ab e 22 mq/ab.

Nello specifico la dotazione complessiva di standard è così ripartita:

- Istruzione di base: 3,0 mq/ab (- 1,5 rispetto ai 4,5 mq/ab prescritti dal D.M.1444/68)
Le aree per l'istruzione di base, risultano in generale inferiori al minimo di legge. Analizzando tali dati in riferimento alle UTOE presenti sul territorio comunale, si nota come per la maggior parte la dotazione di standard

risulta essere al di sotto di oltre la metà, rispetto a quella prevista. Le UTOE, invece, che verificano il quantitativo standone al di sopra, sono la 6 e la 11.

La distribuzione non è omogenea all'interno delle diverse UTOE e la n. 11, corrispondente alla frazione di Monterappoli, presenta una dotazione superiore al minimo in rapporto al numero di abitanti censiti.

- Attrezzature di interesse comune: 7,6 mq/ab (+ 5,6 mq/ab rispetto ai 2,0 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68)

Le aree destinate ad attrezzature si confermano di gran lunga superiori al minimo di legge, tale dato risulta verificato anche all'interno di ciascuna UTOE ad eccezione della n. 15, corrispondente all'area di Arno Vecchio.

- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 22 mq/ab (+13 mq/ab rispetto ai 9,0 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68)

Le aree per il verde attrezzato, con un'estensione di 1.051.083 mq, come per le attrezzature di interesse comune, risultano essere abbondantemente superiori al minimo di legge all'interno di ciascuna UTOE ad eccezione delle n. 1 e 5.

Il RU individua diverse categorie di verde, ciascuna con caratteristiche ben definite, le quali concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente e delle condizioni insediative della popolazione.

- Parcheggi: 5,7 mq/ab (+ 3,2 mq/ab rispetto ai 2,5 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68 e + 2,7 mq/ab rispetto alle prescrizioni dall'art. 14.1 del R.U. che quantifica tale dotazione a 3 mq/ab)

I parcheggi risultano a livello comunale, superiori al minimo di legge. Analizzando l'articolazione di tale standard per UTOE, si

nota una distribuzione non omogenea che evidenzia carenze all'interno delle unità n. 5,7,11,13 e 15.

Relativamente agli standard territoriali, individuati come Zone F, nell'ambito del D.M. 1444/68 la tabella mostra come i minimi di legge, pari a 17,5 mq/ab siano rispettati e in alcuni casi superati. Tale aumento è dovuto in gran parte all'incremento delle aree per l'istruzione superiore, alle attrezzature sanitarie e alle attrezzature varie.

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

AREE PER L'ISTRUZIONE									
UTOE	SITUAZIONE AL 2010				SITUAZIONE AD AGOSTO 2021				Variazione mq 2010-2021
	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab)	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab)	
1	23.410	13.432	1,7	-2,8	27.400	13.579	2,02	-2,48	3.990
2	24.480	7.430	3,3	-1,2	24.485	6.881	3,56	-0,94	5
3	20.435	5.745	3,6	-0,9	20.440	5.523	3,70	-0,80	5
4	2.161	1.157	1,9	-2,6	2.318	1.225	1,89	-2,61	157
5	0	826	0	0	0	854	0,00	-4,50	0
6	34.917	4.931	7,1	2,6	32.777	4.612	7,11	2,61	-2.140
7	5.913	2.483	2,4	-2,1	7.539	2.251	3,35	-1,15	1.626
8	3.378	2.172	1,6	-2,9	3.379	2.050	1,65	-2,85	1
9	11.759	2.786	4,2	-0,3	11.762	2.678	4,39	-0,11	3
10	2.201	1.101	2,0	-2,5	2.203	1.063	2,07	-2,43	2
11	5.315	720	7,4	2,9	4.481	611	7,33	2,83	-834
12	0	1.059	0	0	0	865	0,00	-4,50	0
13	4.347	2.483	1,8	-2,7	3.525	2.105	1,67	-2,83	-822
14	1.810	1.088	1,7	-2,8	1.810	844	2,14	-2,36	0
15	1.930	537	3,6	-0,9	1.931	444	4,35	-0,15	1
TOTALE/MEDIA	142.056	47.950	2,8	-1,08	144.050	48.696	3,02	-1,48	1.994

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE									
UTOE	SITUAZIONE AL 2010				SITUAZIONE AD AGOSTO 2021				Variazione mq 2010-2021
	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab)	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab)	
1	45.249	13.432	3,4	1,4	39.829	13.579	2,93	0,93	-5.420
2	22.515	7.430	3,0	1,0	22.529	6.881	3,27	1,27	14
3	38.205	5.745	6,7	4,7	40.888	5.523	7,40	5,40	2.683
4	0	1.157	0	0	4.578	1.225	3,74	1,74	4.578
5	12.002	826	14,5	12,5	16.280	854	19,06	17,06	4.278
6	27.847	4.931	5,6	3,6	28.318	4.612	6,14	4,14	471
7	11.649	2.483	4,7	2,7	60.773	2.251	27,00	25,00	49.124
8	6.503	2.172	3,0	1,0	7.945	2.050	3,88	1,88	1.442
9	24.513	2.786	8,8	6,8	22.271	2.678	8,32	6,32	-2.242
10	9.452	1.101	8,6	6,6	9.957	1.063	9,37	7,37	505
11	7.237	720	10,1	8,1	5.890	611	9,64	7,64	-1.347
12	12.834	1.059	12,1	10,1	34.379	865	39,74	37,74	21.545
13	51.420	2.483	20,7	18,7	63.414	2.105	30,13	28,13	11.994
14	9.485	1.088	8,7	6,7	9.292	844	11,01	9,01	-193
15	809	537	1,5	-0,5	809	444	1,82	-0,18	0
TOTALE/MEDIA	279.720	47.950	7,4	5,56	367.151	48.696	12,23	10,23	87.431

PIANO OPERATIVO [art. 95 L.R. 65/2014]

Comune di Empoli

VERDE									
UTOE	SITUAZIONE AL 2010				SITUAZIONE AD AGOSTO 2021				Variazione mq 2010-2021
	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab)	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab)	
1	101.710	13.432	7,6	-1,4	101.994	13.579	7,51	-1,49	284
2	174.844	7.430	23,5	14,5	194.735	6.881	28,30	19,30	19.891
3	94.420	5.745	16,4	7,4	103.941	5.523	18,82	9,82	9.521
4	0	1.157	0,0	-9,0	53.643	1.225	43,79	34,79	53.643
5	3.957	826	4,8	-4,2	3.959	854	4,64	-4,36	2
6	98.368	4.931	19,9	10,9	100.749	4.612	21,84	12,84	2.381
7	91.772	2.483	37,0	28,0	51.357	2.251	22,82	13,82	-40.415
8	34.856	2.172	16,0	7,0	36.296	2.050	17,71	8,71	1.440
9	56.880	2.786	20,4	11,4	64.933	2.678	24,25	15,25	8.053
10	21.775	1.101	19,8	10,8	22.383	1.063	21,06	12,06	608
11	24.775	720	34,4	25,4	24.637	611	40,32	31,32	-138
12	0	1.059	0,0	-9,0	135.236	865	156,34	147,34	135.236
13	3.725	2.483	1,5	-7,5	101.841	2.105	48,38	39,38	98.116
14	21.547	1.088	19,8	10,8	41.439	844	49,10	40,10	19.892
15	13.938	537	26,0	17,0	13.941	444	31,40	22,40	3
TOTALE/MEDIA	742.567	47.950	16,5	7,48	1.051.083	48.696	35,75	26,75	308.516

PARCHEGGI									
UTOE	SITUAZIONE AL 2010				SITUAZIONE AD AGOSTO 2021				Variazione mq 2010-2021
	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab) da RU	mq	abitanti	mq/ab	quantità rispetto allo standard (mq/ab) da RU	
1	40.249	13.432	3,0	0,0	47.111	13.579	3,47	0,47	6.862
2	39.805	7.430	5,4	2,4	41.733	6.881	6,06	3,06	1.928
3	20.563	5.745	3,6	0,6	26.845	5.523	4,86	1,86	6.282
4	1.879	1.157	1,6	-1,4	23.096	1.225	18,85	15,85	21.217
5	0	826	0,0	-3,0	2.473	854	2,90	-0,10	2.473
6	36.475	4.931	7,4	4,4	39.306	4.612	8,52	5,52	2.831
7	6.554	2.483	2,6	-0,4	6.555	2.251	2,91	-0,09	1
8	5.176	2.172	2,4	-0,6	6.360	2.050	3,10	0,10	1.184
9	9.321	2.786	3,3	0,3	11.794	2.678	4,40	1,40	2.473
10	739	1.101	0,7	-2,3	4.177	1.063	3,93	0,93	3.438
11	506	720	0,7	-2,3	474	611	0,78	-2,22	-32
12	5.795	1.059	5,5	2,5	61.164	865	70,71	67,71	55.369
13	946	2.483	0,4	-2,6	1.659	2.105	0,79	-2,21	713
14	850	1.088	0,8	-2,2	4.005	844	4,75	1,75	3.155
15	482	537	0,9	-2,1	482	444	1,08	-1,92	0
TOTALE/MEDIA	169.340	47.950	2,5	-0,45	277.235	48.696	9,14	6,14	107.895

	D.M. 1444/68 art. 3	QUANTITA' DA RU	QUANTITA' EFFETTIVE AL 2010		QUANTITA' EFFETTIVE AD AGOSTO 2021	
	mq/ab	mq/ab	mq	mq/ab*	mq	mq/ab**
AREE PER L'ISTRUZIONE DI BASE	4,5	4,5	142.056	3,0	144.050	3,0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2,0	2,0	279.720	5,8	367.151	7,5
VERDE	9,0	9,0	742.547	15,5	1.051.083	22
PARCHEGGI	2,5	3,0	169.340	3,5	277.235	5,7
TOTALE	18,0	18,5	1.333.663	27,8	1.839.519	37,8

* Residenti 47.950

**Dati Anagrafe aggiornati ad agosto 2021 48.696 abitanti

5.5 Opere strategiche: la città che cambia

Nel territorio comunale, alcune opere di particolare rilievo che si sono realizzate negli ultimi anni, o che sono attualmente in corso, meritano considerazione specifica per l'impatto che complessivamente hanno sulla città di Empoli. Sono infatti interventi che devono essere tenuti in considerazione per valutare il futuro sviluppo del territorio, descritti nella *relazione* programmatica approvata dalla Giunta Comunale e di seguito riportati.

Stadio Carlo Castellani: riqualificazione e vendita

Proseguendo un percorso avviato da tempo, l'A.C. sta procedendo all'alienazione dello Stadio Comunale in un'ottica di riqualificazione dell'area e di potenziamento delle infrastrutture sportive comunali.

A metà dello scorso febbraio il Consiglio Comunale ha approvato il cosiddetto Masterplan per lo Sport, un piano messo a punto dalla Giunta che prevede la possibilità di cedere l'impianto sportivo più importante del territorio. Il ricavato di una sua cessione servirà a finanziare investimenti in altre strutture dedicate allo sport per la città, in particolare l'impianto per l'atletica leggera, che verrà rilocalizzato in altra sede. Attualmente, per inserire un immobile pubblico nel piano delle alienazioni occorre conoscerne il suo prezzo, a tale scopo l'amministrazione comunale si è rivolta all'Agenzia delle Entrate.

Nuovo teatro comunale

Obiettivo strategico dell'attuale programma amministrativo, l'amministrazione ha formulato una specifica domanda di adesione alla procedura di cui all'art. 13 e ss della L. 46/2013, finalizzata all'ottenimento di un sostegno da parte

dell'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione (APP), a favore dell'attivazione di un percorso di dialogo e confronto con la comunità locale volto a raccogliere i contributi dei/le cittadini/e, necessari a dare avvio alla progettazione del Teatro Civico Empolese.

L'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione, con deliberazione n. 16 del 21.06.2021, all'esito di una selezione comparativa, ha già ritenuto la proposta preliminare, elaborata da Avventura urbana, "Ammissibile al finanziamento", per € 17.500 di contributo.

Se confermata la valutazione positiva anche sul progetto definitivo, approvato nella seduta della Giunta comunale di mercoledì 28 luglio 2021, il Comune di Empoli potrà contare su un contributo regionale di euro 17.500, che sommati ai 5mila euro messi a disposizione direttamente dal Comune, vedono un totale di 22.500 euro a disposizione per il percorso partecipativo sul teatro.

Nuova S.R. 429

Opera di preminente rilievo in termini di infrastrutture, potenzialmente molto incisiva sullo sviluppo di Empoli e delle frazioni della Valdelsa, è la nuova S.R. n. 429.

Intervento di lungo corso, di cui a dicembre 2020 è stato aperto ufficialmente il tratto relativo al lotto IV della nuova S.R. 429, ultima tappa del raccordo Castelfiorentino-Empoli, grazie al completamento delle opere sul tracciato che collega la frazione di Dogana alla nuova rotatoria realizzata appositamente sulla S.P. 4 Volterrana, a poche centinaia di metri dal capoluogo di Castelfiorentino. tracciato del lotto IV, della lunghezza di km 5,7, è caratterizzato dalla

l'ex-Sert, edificio che prospetta sulla rinnovata Piazza XXIV Luglio.

Il Comune di Empoli inoltre, all'interno dell'Unione dei Comuni dell'Empolese Valdelsa, ha partecipato al progetto 'Home in Midsize Cities' (Housing opportunities for metropolitan empowerment), progetto strategico per migliorare la qualità dell'abitare nel territorio, che punta a riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblico e alla rigenerazione di contenitori oggi dismessi, a partire da quelli prossimi ai nodi della mobilità intermodale (come le stazioni ferroviarie). Il progetto H.O.M.E. (Home in Our Metropolitan Ecosystem) è rientrato tra i progetti ammessi a finanziamento nel programma PINQua (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare). Nel dettaglio, le aree interessate nel territorio comunale, attuate dall'amministrazione, comprendono: l'EcoPark, ovvero la rigenerazione urbana del grande fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa; l'intervento di riqualificazione della copertura del palazzetto comunale di Ponte a Elsa; la riqualificazione delle aree a verde e la realizzazione di nuovi tratti di piste ciclabili nel centro abitato di Ponte a Elsa.

nella pianificazione del Secondo R.U., fosse in parte interna ad un Piano Urbanistico Attutativo decaduto allo scadere del quinquennio e ad uno riattivato con la "variante puntuale".

Strada di Serravalle

Nel mese di luglio 2021 è stata affidata la progettazione della nuova strada di Serravalle. Questo asse viario, che collega la zona sportiva alla S.S. 67, rappresenta un'importante via di collegamento tra il parco di Serravalle, lo stadio comunale "Carlo Castellani" e lo svincolo di Empoli Est della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI. È proprio per il grande valore che riveste nella rete stradale della città che l'Amministrazione ha deciso di inserirle la strada nel Piano delle Opere Pubbliche, e di finanziarla completamente con risorse proprie di bilancio, per quanto in origine,

IV° PARTE

6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.

Dovrà quindi essere definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione, e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale;



2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici del Piano Operativo.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del Piano Operativo, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.O..

Si propone di assegnare il termine di 60 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c), dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Riteniamo di inviare il presente documento e di richiederne un contributo tecnico ai seguenti enti:

- Regione Toscana
 - i. Settore Pianificazione del Territorio;
 - ii. Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
 - iii. Settore Via-VAS;
 - iv. Settore Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
 - v. Settore Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali;
 - vi. Genio Civile Valdarno Superiore.
- Città metropolitana di Firenze
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- ARPAT
- Azienda usL Toscana Centro – zona Empolese Valdarno inferiore
- Autorità Idrica Toscana
- Autorità d'Ambito Rifiuti Toscana Centro
- Acque s.p.a.
- R.F.I. spa Direzione territoriale Firenze
- Vigili del Fuoco – comando provinciale di Firenze
- Terna spa
- ENEL Distribuzione spa – Divisione infrastrutture e reti
- Alia servizi ambientali spa
- Telecom Italia
- Toscana Energia
- snaM rete gas
- Comune di Capraia e Limite

- Comune di Castelfiorentino
- Comune di Cerreto Guidi
- Comune di Montelupo Fiorentino
- Comune di Montespertoli
- Comune di San Miniato
- Comune di Vinci

Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari all'approvazione del piano

Con riferimento all'elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana – Governo del Territorio ai fini della Conformazione al PIT-Pr;
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT
- Azienda USL Toscana Centro – zona empolesse Valdarno inferiore
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
- ufficio Regionale del Genio Civile
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

6.2 Gli strumenti della partecipazione

Il **Garante per l'informazione e della partecipazione**, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015 nella figura della **sott.ssa Romina Falaschi**, procederà con una serie di iniziative tali da garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Operativo.

La prima iniziativa sarà quella di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, elencati ai paragrafi precedenti, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Le attività di ascolto si potranno avvalere della creazione di una pagina web dedicata al Piano Operativo, ad integrazione di quella già esistente per il PSI vigente, all'interno del sito istituzionale dell'Ente. Nella sezione on-line, liberamente consultabile da tutti i cittadini, saranno pubblicati di volta in volta, gli atti relativi al processo di formazione del P.O..

Il programma di attività di informazione e partecipazione dovrà prevedere l'organizzazione di iniziative rivolte alle categorie economiche, sociali, alle associazioni ed in generale al terzo settore, durante le quali potranno essere forniti contributi e suggerimenti su aspetti e questioni relative al territorio da porre in evidenza e valutabili dall'Amministrazione Comunale.

Il programma delle attività dovrà prevedere anche e soprattutto il coinvolgimento fattivo della cittadinanza nel processo partecipativo, invitandola a fornire il proprio contributo e le proprie proposte per la redazione del Piano Operativo, oltre che attraverso la pagina web dedicata sopra descritta.

Si dovrà prevedere infine, un incontro plenario di presentazione del Nuovo Piano Operativo, prima e/o successivamente alla sua adozione, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Monsummano Terme, Novembre 2021

Il progettista
Arch. Giovanni Parlanti