

# Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze



# PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Brenda Barnini**

Sindaco

**Giovanni Parlanti**

Progettista

**Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

**Geo Eco Progetti**

Aspetti Geologici

**H.S. Ingegneria s.r.l.**

**Simone Pozzolini**

**Elia Degli Innocenti**

Aspetti Idraulici

**Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto e PEBA

**Chiara Balducci**

Elaborazione grafica e GIS

**Fabio Barsottini**

Vicesindaco – deleghe lavori pubblici, infrastrutture,  
mobilità, urbanistica, edilizia

**Alessandro Annunziati**

Responsabile del Procedimento

**Martina Gracci**

**Valentina Acquasana**

**Monica Salvadori**

Settore IV – Gestione del Territorio

**Romina Falaschi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

---

## Relazione generale

Adottato con Del. C.C. n.            del

**Aprile 2024**



## Indice

<b>1. LA PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale.....	4
2.1.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	17
2.1.2 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali.....	19
2.1.3 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali e gli Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio.....	25
2.1.4 Ambiti e sub-Ambiti di Paesaggio.....	27
2.1.5 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	29
2.2 Le strategie intercomunali.....	30
2.2.1 Il sistema Insediativo.....	30
2.2.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	32
2.2.3 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	48
2.2.4 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al T.U. e la Conferenza di Copianificazione.....	55
2.3 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	60
2.3.1 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU.....	64
2.4 Variante #EMPOLIFAIMPRESA.....	91
2.5 Variante puntuale per previsioni interne al Territorio Urbanizzato.....	93
2.6 Variante al RU - Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo teatro comunale.....	95
2.7 Variante PS e al RU 2023.....	104
<b>3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>106</b>
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	106
3.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici.....	108
3.1.2 Livello d’ambito - La scheda d’ambito 05 - Val di Nievole e Val d’Arno inferiore.....	109
3.1.3 I Beni Paesaggistici.....	133
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.....	134
3.2.1 Il Piano Strategico Metropolitan (PSM).....	141
3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	143
<b>4. IL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>145</b>

4.1 La disciplina del territorio rurale.....	146
4.1.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014.....	148
4.2 La disciplina del territorio urbano.....	151
4.3 Le Schede Norma.....	155
4.4 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione.....	162
4.5 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	163
4.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente.....	175
4.7 Il coordinamento con le varianti al PS ed al RU vigenti.....	177
4.8 Strategie e azioni ecosistemiche – Nature Based Solutions.....	177
<b>5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI.....</b>	<b>179</b>
5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR.....	179
5.2 La conformità tra il PO e PTCP di Firenze.....	180
<b>6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>181</b>

## 1. LA PREMESSA

---

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.

Ed è dotato di **Regolamento Urbanistico** (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.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 18.12.2023 (Comune di Empoli) è stato adottato il **Piano Strutturale Intercomunale**, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite.

Considerato che il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli ha ormai perso la sua efficacia temporale (e con esso tutte le previsioni soggette a Piano Attuativo e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio), considerato altresì l'entrata in vigore sia dalla nuova normativa sovraordinata (LR 65/2014) e l'adozione della nuova pianificazione strategica intercomunale (Piano Strutturale Intercomunale), l'Amministrazione Comunale di Empoli ha espresso la volontà di redigere il nuovo Piano Operativo, approvando il Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, con Del. G.C. n. 213 del 24/11/2021.





## **2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE**

---

Le varianti approvate al Piano Strutturale e/o al Regolamento Urbanistico vigenti sono le seguenti:

1. **Variante di minima entità al Piano Strutturale** del Comune di Empoli, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/ 2013, contestualmente al **secondo Regolamento Urbanistico** per le previsioni ancora vigenti e non decadute;
2. **Variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale, relativa alle aree produttive denominato #EMPOLIFAIMPRESA, limitatamente alle previsioni di nuova introduzione relative all'area Zignago, in variante allo strumento adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018**, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19 aprile 2019;
3. **Variane normativa al Regolamento Urbanistico** ai sensi degli artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014 per modifiche alle NTA, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 26/06/2022;
4. Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della l.r. 65/2014, mediante **approvazione del progetto definitivo denominato eco-park - rigenerazione urbana** di fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 19/09/2022;
5. Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della legge regione toscana n. 65/2014 e s.m.i. mediante **approvazione del progetto definitivo di ristrutturazione dell'asilo nido "Stacciaburatta" e del progetto definitivo del nuovo tratto stradale di collegamento tra via Righi e via Galletti**, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 25/11/2022;
6. **Realizzazione del nuovo polo sportivo di atletica** a servizio delle scuole di via R. Sanzio a Empoli - primo stralcio. Variante al RU, mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della lrt 65/2014 e dichiarazione di pubblica utilità con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2023;
7. **Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo teatro comunale** - progetto di fattibilità tecnico economica in variante al Regolamento Urbanistico, con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 10/05/2023;
8. **Variante 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;
9. **Variante al PS e al RU vigente ai sensi dell'art. 238 e 252ter della LRT 65/2014**, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 18 dicembre 2023;

### **2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale**

---

Il comune di Empoli ha intrapreso con altri quattro comuni (Empoli, Vinci, 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.

Il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato con Del. C.C nr. 95 del 18.12.2023 (Comune di Empoli).

Coerentemente con quanto disciplinato dalla pianificazione territoriale regionale, il P.S.I. in forma associata tra il Comune di Montelupo, Empoli, Vinci, Cerreto Guidi e Capraia e Limite, è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

All'interno del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, sono stati svolti studi e analisi per la lettura delle caratteristiche peculiari del territorio intercomunale. Le tematiche, trattano elaborati e indagini che affrontano vari aspetti relativi agli ambiti territoriale, quali:

- stratificazione storica degli insediamenti;
- uso del suolo;
- vegetazione forestale;
- individuazione delle fasce di rispetto e di tutela;
- studio degli habitat di interesse comunitario;
- analisi delle colture specialistiche;
- indagini idrauliche e geologiche;
- studi socio economici caratterizzanti il territorio.

Inoltre, sono stati svolti approfondimenti sulle tematiche specifiche relative ai dieci obiettivi individuati nell'avvio del procedimento del PSI, quali:

- analisi del Fiume Arno che unisce le due sponde;
- analisi della porzione di città compresa tra le due barriere (linea ferroviaria e FI.PI.LI);
- individuazione delle aree da sottoporre alla rigenerazione urbana;
- studio della rete dalla mobilità;
- caratterizzazione delle conduzioni agricole e della attività connesse ad essa.

Il Quadro Conoscitivo ha costituito un elemento di riferimento per la formazione del Piano Operativo.

### **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 di pone come un importante elemento di connessione territoriale che interessa l'interno 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 Montelupo Fiorentino, Empoli e Capraia e Limite, 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 al Montelupo Golf Club e al Parco di Serravalle.

La presenza ancora marcata del vecchio alveo e dei numerosi laghetti affioranti (Oasi di Arno Vecchio) potrebbe fare di questa zona uno delle porzioni di parco fluviali 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](http://www.adbarno.it)) sono presenti zone in cui sono previste e già in realizzazione, due casse d'espansione ai fini della regimazione del rischi idraulico nell'Empolese-Val d'Elsa fra Montelupo Fiorentino ed Empoli, con una ipotesi di contenimento delle piene pari a m<sup>3</sup> 3.110.000 previsti per la cassa di espansione di Fabbiana 1, e i m<sup>3</sup> 640.000 previsti per la cassa di espansione di Fabbiana 2, per un totale di m<sup>3</sup> 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 PSI dovrà proporre 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.

## **2. LA CITTA' TRA LE BARRIERE**

Le infrastrutture portanti di carattere regionale rappresentate dalla Strada di Grande Comunicazione – FI.PI.LI. E della Ferrovia Firenze-Pisa, determinano una cesoio 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 definito all'interno del documento programmatico prodotto dalle Amministrazioni Comunali in fase di richiesta di finanziamento regionale, e che sarà successivamente aggiornato in fase di avanzamento degli elaborati di PSI, il territorio intercomunali in tre 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 all'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 PSI, in riferimento agli ambiti con coltivazione 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 LR 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. Nell'ambito della Piana, è da confermare l'importante opera già progettata del nuovo ponte sull'Arno di collegamento tra Montelupo Fiorentino e Capraia e Limite in loc. Fibbiana.

## **7. LA RIGENERAZIONE URBANA**

Per i sistemi insediativi dei cinque comuni, il PSI 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 un riferimento all'ambito sovra comunale. 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 PSI è interessato dal tema del turismo sotto differenti aspetti; attraverso il PSI 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 presenza. 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 di utenza che favorisce delle 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 il 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;
- Riqualficazione 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.

Lo Statuto del Territorio definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale, il patrimonio forestale, e le invarianti strutturali; gli ambiti locali di paesaggio; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE. Esso contiene:

- il Patrimonio Territoriale e Forestale e le Invarianti Strutturali,
- la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, degli Insediamenti storici;
- la ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR e del PTC;

La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale. Esse contengono:

- le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- il territorio urbanizzato delle UTOE;
- il territorio rurale delle UTOE;
- la rete infrastrutturale e della mobilità.

Inoltre la Strategia per lo sviluppo sostenibile comprende le strategie e le politiche intercomunali che prevedono:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

Il PSI contiene, altresì, verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

Il P.S.I.C.T. è costituito dagli elaborati del **Quadro conoscitivo (QC)**, del **Quadro progettuale (QP)**, del **Quadro Valutativo (QV)** e delle **Indagini di Pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**.

2. Il **Quadro Conoscitivo (QC)** del P.S.I.C.T. comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### Quadro conoscitivo territoriale

- Tav. **QC01** - Inquadramento territoriale, scala 1:25.000
- Tav. **QC02** - Stratificazione storica degli insediamenti, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC03** – Individuazione delle fasce di rispetto e di tutela, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC04** - Uso del suolo attuale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC05** – Vegetazione forestale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC06** – Habitat di interesse comunitario e le emergenze ecosistemiche e naturalistiche, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC07** – Analisi delle colture specialistiche, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC08** - Quadro conoscitivo a supporto dell'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC09** - Analisi degli strumenti sovraordinati, scala 1:25.000 e 1:10:000

#### Quadro conoscitivo dei 10 obiettivi

- Tav. **QC10** – Il Fiume che Unisce, scala 1:20.000
- Tav. **QC11** - La città tra le barriere infrastrutturali, scala 1:25.000
- Tav. **QC12** - Un territorio quattro sistemi, scala 1:25.000
- Tav. **QC13** – La piana agricola produttiva (Condizioni agricole e attività connesse) , scala 1:25.000
- Tav. **QC14** – La rigenerazione urbana, la realtà produttiva, la rete turistica e i poli funzionali, scala 1:25.000
- Tav. **QC15** – Una connessione per il territorio (La rete della mobilità), scala 1:25.000
- Tav. **QC16** – Un territorio sicuro, scala 1:25.000

#### Documenti

- Doc. **QC01** - Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc. **QC02** - Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali
- Doc. **QC03** - Le piattaforme produttive esistenti
- Doc. **QC04** – Analisi socio-economica

3. Il **Quadro Progettuale (QP)** del P.S.I.C.T. comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### Statuto del territorio

- Tav. **ST01a** - Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale, scala 1:25.000 e 1:10:000

- Tav. **ST01b** - Statuto del territorio - Patrimonio Forestale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST02** - Statuto del territorio – Beni paesaggistici e aree vincolate per legge, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST03** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST04** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST05** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST06** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST07** - Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio, scala 1:25.000 e 1:10:000

#### Strategie

- Tav. **S01a** - Strategia – Le linee strategiche per l'individuazione delle UTOE, scala 1:25.000
- Tav. **S01b** - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari, scala 1:25.000
- Tav. **S02** - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale, scala 1:25.000
- Tav. **S03** - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale, scala 1:25.000
- Tav. **S04** - Strategia – Gli indirizzi progettuali, scala 1:25.000

#### Documenti

- doc. **QP01**- Relazione Generale
- doc. **QP02**- Disciplina di Piano
- doc. **QP02** – Allegato An° alla Disciplina di Piano-Disciplina delle UTOE e Dimensionamento
- doc. **QP03**- Verifica di conformità con il PIT-PPR
- doc. **QP04**- Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014
- doc. **QP05**- Album di analisi dei centri storici e dei nuclei rurali
- doc. **QP06**- Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Intercomunali
- doc. **QP07**- Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Comunali
- doc. **QP08** - Ricognizione dei beni paesaggistici

4. Il **Quadro Valutativo (QV)** del P.S.I.C.T. è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla Valutazione di Incidenza (VINCA), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni. Il RA integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare una prima parte, dove sono riportati i dati di base e il quadro ambientale di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal P.S.I.C.T. a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale. In particolare il **QV** è costituito dai seguenti elaborati:



Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- doc.**QV1** - Rapporto Ambientale
- doc.**QV1a** - Allegato A al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- doc.**QV1b** n° - Allegato B al Rapporto Ambientale: le strategie del P.S.I.C.T., i servizi a rete e gli aspetti acustici
- doc.**QV2** - Sintesi Non Tecnica

Valutazione di Incidenza (VINCA)

- doc.**QV3** – Studio di incidenza

5. Le **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**, redatte ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione, in via transitoria, delle disposizioni di cui al DPGR 53R/2011, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

**Elaborati del supporto geologico-tecnico**

- **QG.00** – Relazione tecnica illustrativa

Quadro conoscitivo

- **QG.01** – Carta geologica (8 fogli), scala 1:10.000
- **QG.02** – Carta geomorfologica (8 fogli), scala 1:10.000
- **QG.03** – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (8 fogli), scala 1:10.000

Statuto

- **QG.04** – Carta della pericolosità geologica (8 fogli), scala 1:10.000  
**Comune di Capraia e Limite**
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (frazioni Capraia, Limite sull'Arno, Castra), scala 1:5.000  
**Comune di Cerreto Guidi**
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (frazioni Ponte di Masino, Stabbia, Lazzeretto), scala 1:5.000
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (frazioni Poggioni – Streda – Cerreto Guidi – Bassa/Pieve a Ripoli), scala 1:5.000  
**Comune di Empoli**
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Empoli Nord), scala 1:10.000
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Empoli Sud), scala 1:10.000  
**Comune di Montelupo Fiorentino**
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Brucianesi, Capoluogo, Fibbiana, Le Pratella, Pulica), scala 1:10.000  
**Comune di Vinci**
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Apparita – Stella – Toiano – Sovigliana – Spicchio), scala 1:5.000
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Vinci capoluogo – Vitolini – Mercatale), scala 1:5.000

**Elaborati relativi agli studi di Microzonazione Sismica di 1 livello 2 e 3**

**Comune di Capraia e Limite MS2**

- **G.0** – Relazione tecnico illustrativa  
*Capraia Fiorentina – Limite sull'Arno – Castra*

- **G.01** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04** – Carta delle MOPS, scala 1:5.000
- Colonne stratigrafiche MOPS, scala 1:5.000
- **G.05** – Carta della Microzonazione Sismica - FH01-05, scala 1:5.000
- **G.06** – Carta della Microzonazione Sismica - FH05-1, scala 1:5.000
- **G.07** – Carta della Microzonazione Sismica - FPGA, scala 1:5.000
- **G.08** – Sezione geologico-tecniche con indicazioni zone Mops, scala 1:2.000
- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.1 dell’ottobre 2017” (solo in formato digitale)
- **Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica mops e pericolosità sismica – ENKI srl**
  - Relazione tecnica
  - Tav. 01 – Carta delle indagini
  - Tav. 02 – Carta delle frequenze
  - Tav. 03 – Carta di dettaglio indagini
- **Relazione sulle indagini geofisiche eseguite per lo studio di Microzonazione Sismica di livello 2 – Dott. Pieroni e Dott. Puccetti**

#### **Comune di Cerreto Guidi MS2**

- **G.0** – Relazione tecnico illustrativa  
*Ponte di Masino – Lazzeretto*
- **G.01a** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02a** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03a** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04a** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - MOPS, scala 1:5.000
- **G.06a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000  
*Cereto Guidi – Bassa – Pieve a Ripoli – Poggioni – Streda*
- **G.01b** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02b** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03b** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04b** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - MOPS, scala 1:5.000
- **G.06b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000  
*Cerreto Guidi – Bassa – Pieve a Ripoli – Poggioni – Streda – Ponte di Masino – Lazzeretto*
- **G.05** – Sezione geologico-tecniche, scala 1:2.000

- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.2” (solo in formato digitale)
- **Piano Operativo con adeguamento quadro conoscitivo - Microzonazione sismica di livello 1 - Indagini geofisiche – GeoMa**
- **Microzonazione sismica di livello 2 – Relazione delle indagini geofisiche - Dott. Pieroni e dal Dott. Puccetti**

#### **Comune di Empoli MS2/3**

- **01** – Relazione tecnico illustrativa  
*località / frazioni*
- **02** – Carta delle indagini, scala 1:10.000
- **03** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:10.000
- **04** – Sezioni geologico tecniche, scala 1:10.000
- **05** – Carta delle MOPS, scala 1:10.000
- **06** – Colonne MOPS, scala 1:10.000
- **07** – Carta della Microzonazione Sismica - FH01-05, scala 1:10.000
- **08** – Carta della Microzonazione Sismica - FH05-1, scala 1:10.000
- **09** – Carta della Microzonazione Sismica - FPGA, scala 1:10.000
- **10** – Carta delle frequenze, scala 1:10.000  
*Indagini geofisiche Empoli 2022*
- RSL Empoli
- Documenti (indagini e dati di base) su supporto informatico

#### **Comune di Montelupo Fiorentino MS2**

- **01** – Relazione tecnico illustrativa  
*località / frazioni*
- **02** – Carta delle indagini, scala 1:10.000
- **03** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:10.000
- **04** – Sezioni geologico tecniche, scala 1:10.000
- **05** – Carta delle MOPS, scala 1:10.000
- **06** – Colonne MOPS, scala 1:10.000
- **07** – Carta della Microzonazione Sismica - FH01-05, scala 1:10.000
- **08** – Carta della Microzonazione Sismica - FH05-1, scala 1:10.000
- **09** – Carta della Microzonazione Sismica - FPGA, scala 1:10.000
- **10** – Carta delle frequenze, scala 1:10.000  
*Indagini geofisiche Montelupo Fiorentino 2022*

#### **Comune di Vinci MS2**

- **G.0** – Relazione tecnico illustrativa  
*Sovigliana / Spicchio – Apparita – La Stella – Toiano*
- **G.01a** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02a** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000

- **G.03a** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04a** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS, scala 1:5.000
- **G.06a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000  
*Vinci – Vitolini / Sant’Ansano – Mercatale*
- **G.01b** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02b** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03b** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04b** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS, scala 1:5.000
- **G.06b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000  
*Vinci – Vitolini / Sant’Ansano – Mercatale – Sovigliana / Spicchio – Apparita / La Stella – Toiano*
- **G.05** – Sezioni geologico tecniche, scala 1:2.000
- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.2” (in formato digitale)
- **Regolamento Urbanistico - Microzonazione sismica di livello 1 – Indagini geofisiche - Dott. Tomei**
- **Microzonazione sismica di livello 2 – Relazione delle indagini geofisiche - Dott. Pieroni e Dott. Puccetti**

### **Studio idrologico – idraulico**

#### Relazioni

- doc.QI00- Elenco elaborati
- doc.QI01- Relazione idrologica idraulica
- doc.QI01a- Allegati di modellazione idraulica reticolo minore – Montelupo Fiorentino
- doc.QI01b- Allegati di modellazione idraulica Torrente Pesa
- doc.QI01c- Allegati di modellazione idraulica – Empoli
- doc.QI01d- Allegati di modellazione idraulica – Vinci

#### Tavole

- Tav.QI01- Cartografia generale e bacini di studio, scala 1:25.000
- Tav.QI02- Planimetria reticolo di modellazione idraulica, scala 1:25.000
- Tav.QI03a- Planimetria di modellazione idraulica – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI03b- Planimetria di modellazione idraulica – Empoli Sud, scala 1:10.000
- Tav.QI03c- Planimetria di modellazione idraulica – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI03d.1- Planimetria di modellazione idraulica reticolo minore – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI03d.2- Planimetria di modellazione idraulica – Torrente Pesa, scala 1:10.000
- Tav.QI04a- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Empoli Nord, scala 1:10.000



- Tav.QI04b- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI04c- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI04d- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI04e- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI04f- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI05a- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI05b- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI05c- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI05d- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI05e- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI05f- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI06a- Magnitudo idraulica – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI06b- Magnitudo idraulica – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI06c- Magnitudo idraulica – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI06d- Magnitudo idraulica – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI06e- Magnitudo idraulica – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI06f- Magnitudo idraulica – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI07a- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI07b- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI07c.1- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Vinci sud, scala 1:10.000
- Tav.QI07c.2- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Vinci Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI07d- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI07e- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI07f- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI08a- Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI08b- Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI08c.1- Aree di fondovalle fluviale – Vinci sud, scala 1:10.000
- Tav.QI08c.2- Aree di fondovalle fluviale – Vinci Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI08d- Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI08e- Aree di fondovalle fluviale – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI08f- Aree di fondovalle fluviale – Cerreto Guidi, scala 1:10.000

### **2.1.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale**

---

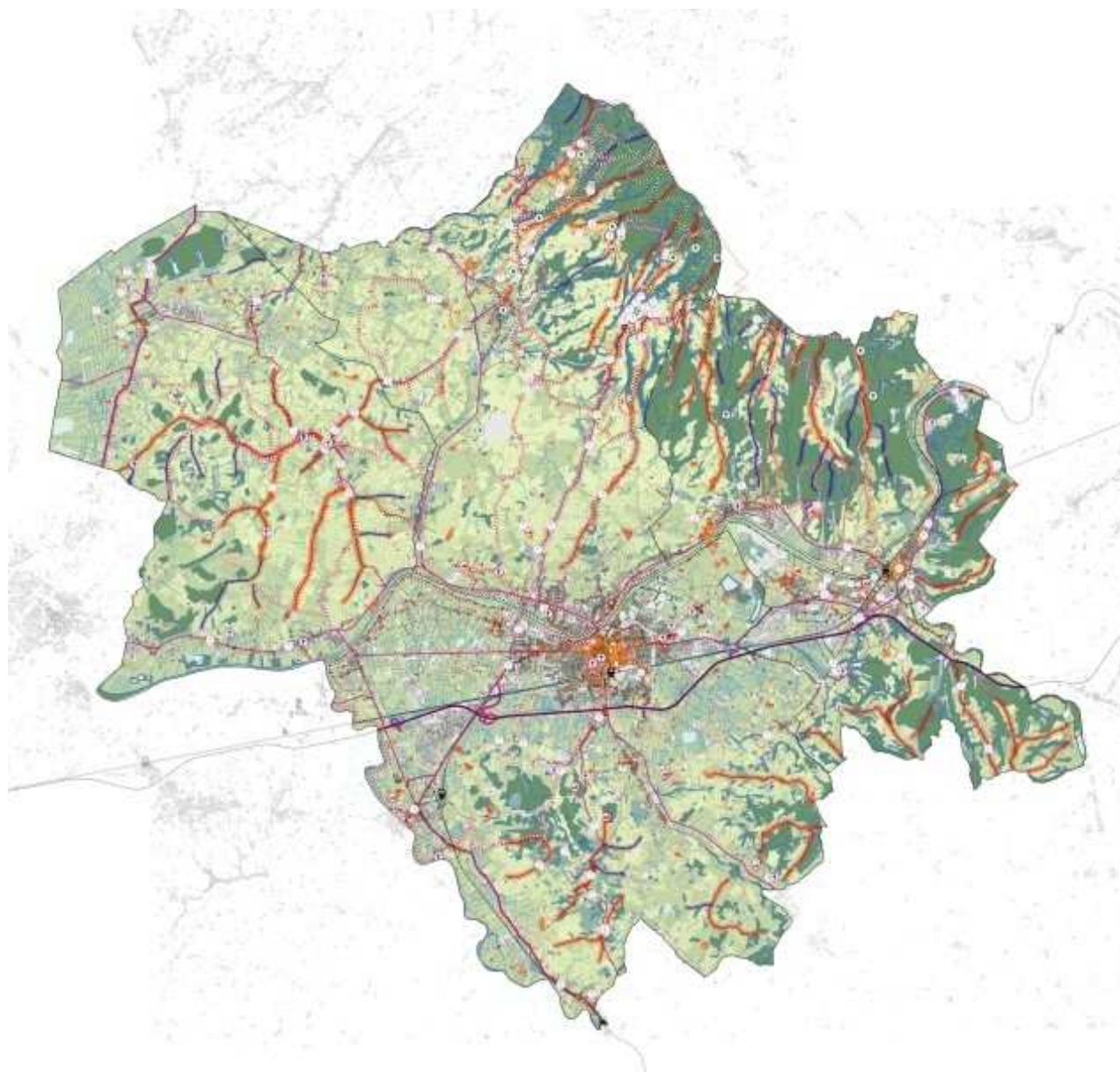
Ai sensi della LR 65/2014, per *patrimonio territoriale* si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav. **ST01a – Statuto del Territorio – Patrimonio territoriale**, il patrimonio territoriale dell'ambito intercomunale di Empoli, Vinci, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite che è composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, i quali rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo e all'approfondimento dei *10 obiettivi*, che ha portato all'emergere degli elementi statutari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la **struttura idrogeomorfologica**, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la **struttura insediativa** che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici.

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sotto forma di sistema, costituenti la struttura di riferimento nel suo insieme.

Inoltre il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, i quali costituiscono il Patrimonio Culturale del territorio e che, esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e rafforzano il profilo identitario.



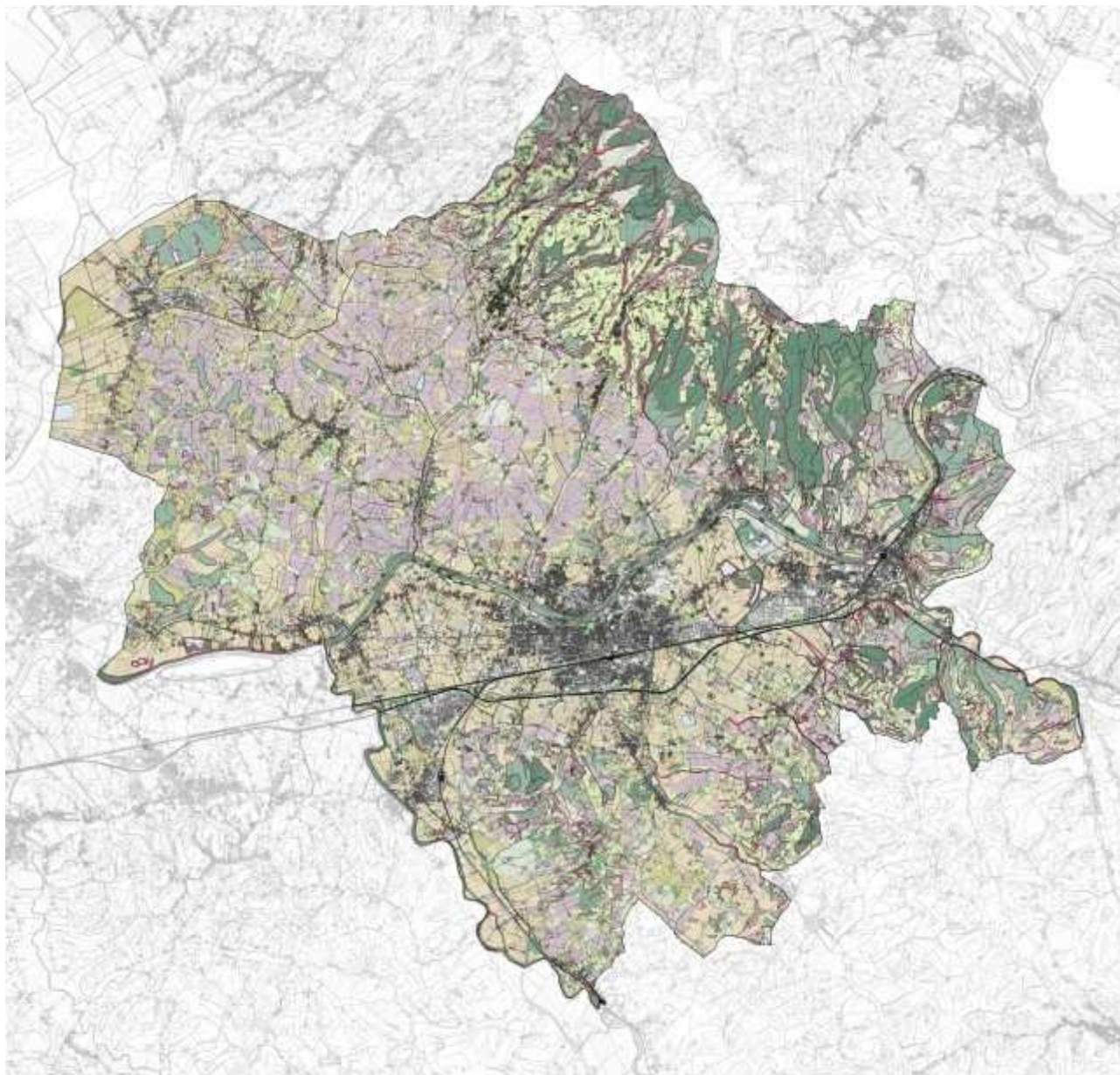
*Estratto Tav.ST01a – Statuto del Territorio – Patrimonio territoriale, del P.S.I.C.T.*

Il Piano Strutturale individua nella Tav.**ST01b – Statuto del territorio – Patrimonio Forestale**, il patrimonio forestale dell'ambito intercomunale di Empoli, Vinci, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite è composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all'emergere degli elementi statuari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la struttura ecosistemica, che comprende boschi e macchie, arbusteti, fiumi e biotopi lacustri e palustri e altri elementi della struttura ecosistemica
- la struttura agroforestale che comprende seminativi e prati permanenti, coltivazioni arboree, zone agricole eterogenee, altri elementi della struttura agroforestale, filari arborei e alberi camporili



Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sotto forma di sistema, costituenti la struttura di riferimento.



*Estratto Tav.ST01b – Statuto del territorio – Patrimonio Forestale, del P.S.I.C.T.*

### **2.1.2 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali**

---

Le *Invarianti Strutturali* comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale, definendo le regole e i principi che assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza degli elementi patrimoniali.

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S.I.C.T. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori intercomunali. Sono state perciò redatte quattro tavole di Statuto del territorio che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello intercomunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono



stati quindi riprogettati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti del territorio intercomunale. Sono state quindi redatte le seguenti tavole di Statuto del territorio:

Tav. ST03 – Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici

La tavola ha recepito i sistemi morfogenetici del PIT-PPR individuando le seguenti classi:

Pianure e Fondovalle

- Fondovalle – FON
- Bacini di esondazione – BES
- Pianura pensile – PPE
- Alta pianura – ALP
- Depressioni umide – DEU

Margini

- MARI – Margine Inferiore

Collina dei bacini neo-quadernari

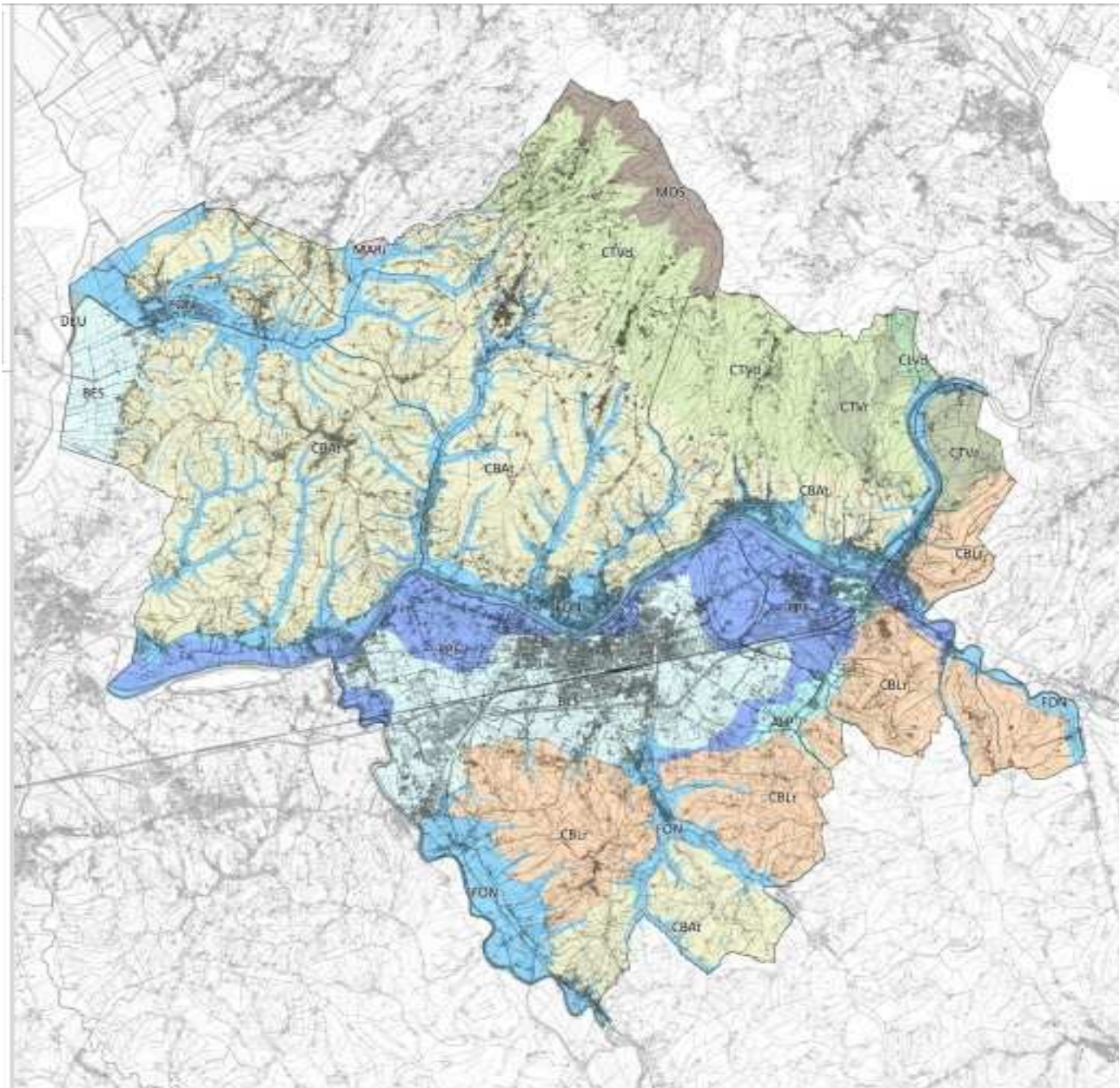
- Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAt
- Collina dei bacini neo-quadernari con livelli residenziali - CBLr

Collina

- Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane – CTVd
- Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane - CTVr

Montagna

- Montagna silicoclastica – MOS

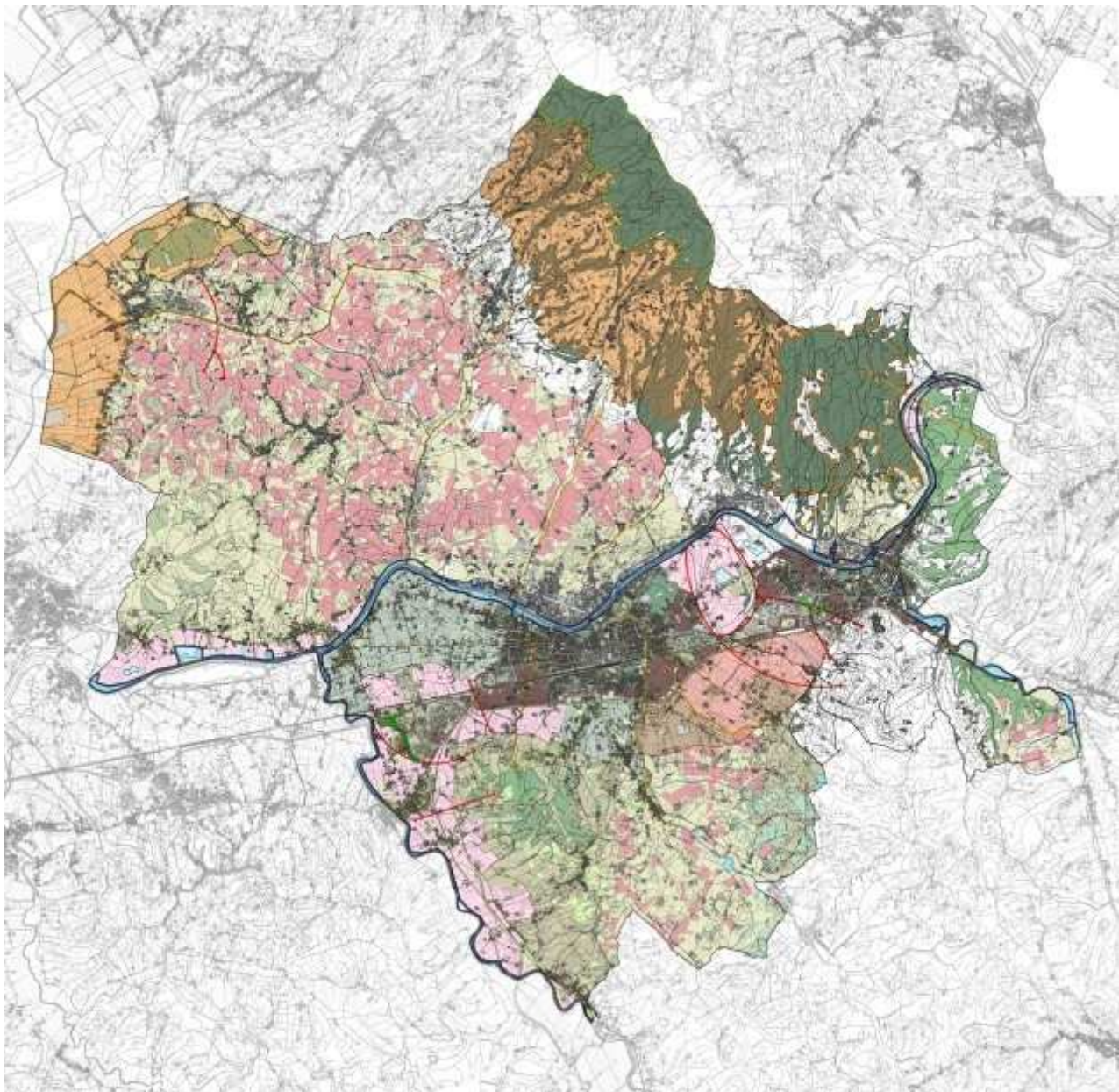


Estratto Tav.ST03 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici, del P.S.I.C.T.

**Tav. ST04- Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica**

Nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi il P.S.I.C.T. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e rappresenti nella tavola **Tav.ST04 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica** di cui partendo dai contenuti della rete ecologica regionale, ha portato alla realizzazione di una rete ecologica di interesse locale e quindi diversa dal riferimento regionale, potendo utilizzare una base cartografica e tematica di maggiore dettaglio ed evidenziando le ulteriori microreti locali, ciò recependo il contenuto normativo dell'art.8 della Disciplina di Piano relativamente alla necessità di una "strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale".





*Estratto Tav.ST04 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica, del P.S.I.C.T.*

**Tav. ST05 – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi**

La tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:

Insedimenti di impianto storico

- TS Tessuto storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati
- T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 Tessuto puntiforme
- T.R.6 Tessuto a tipologie miste
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.8 Tessuto lineare
- T.R.9 Tessuto reticolare e diffuso

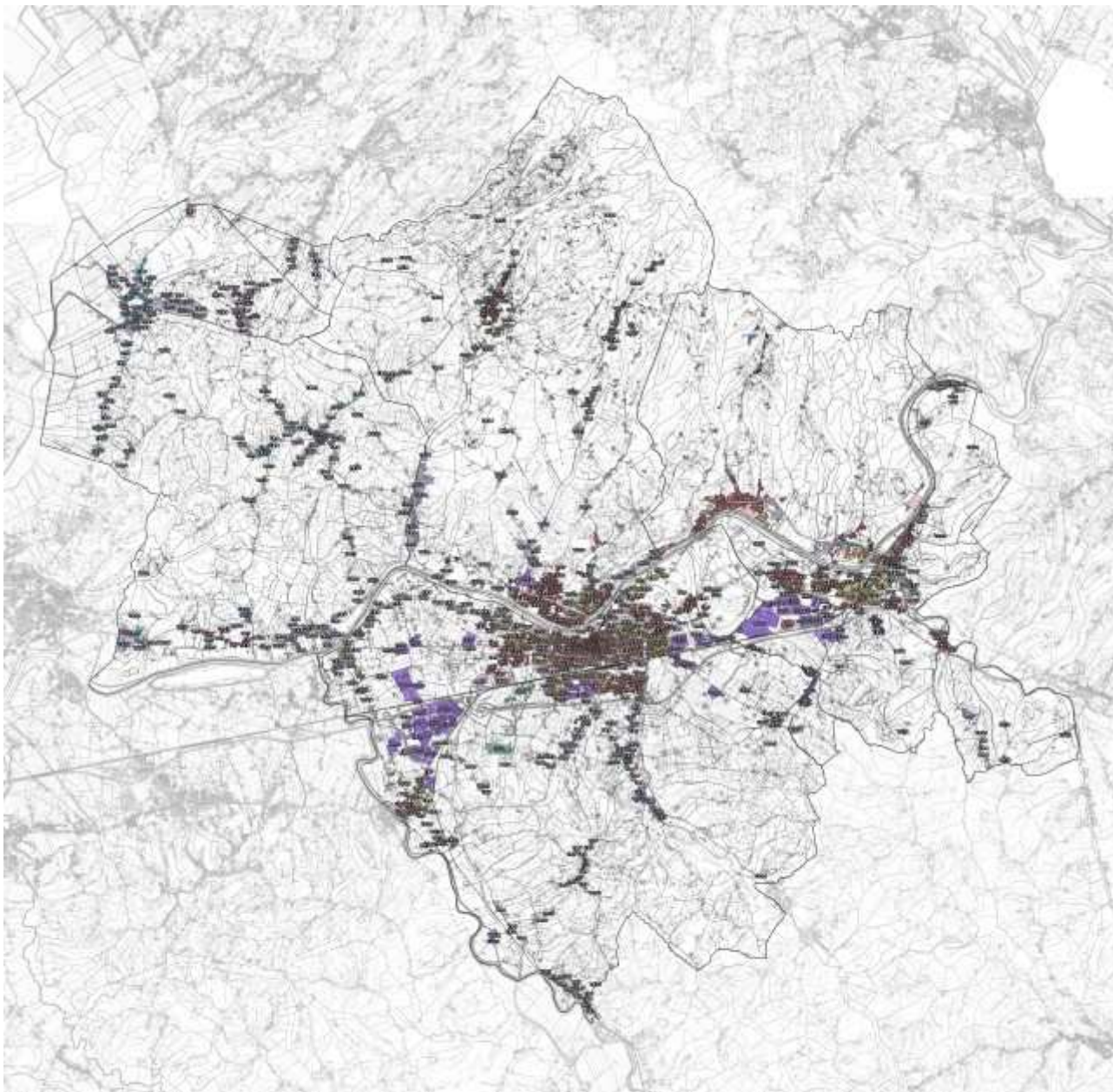
Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11 Campagna urbanizzata
- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

Tessuti della città produttiva e specialistica

- T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
- T.P.S.3 Insule specializzate
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive



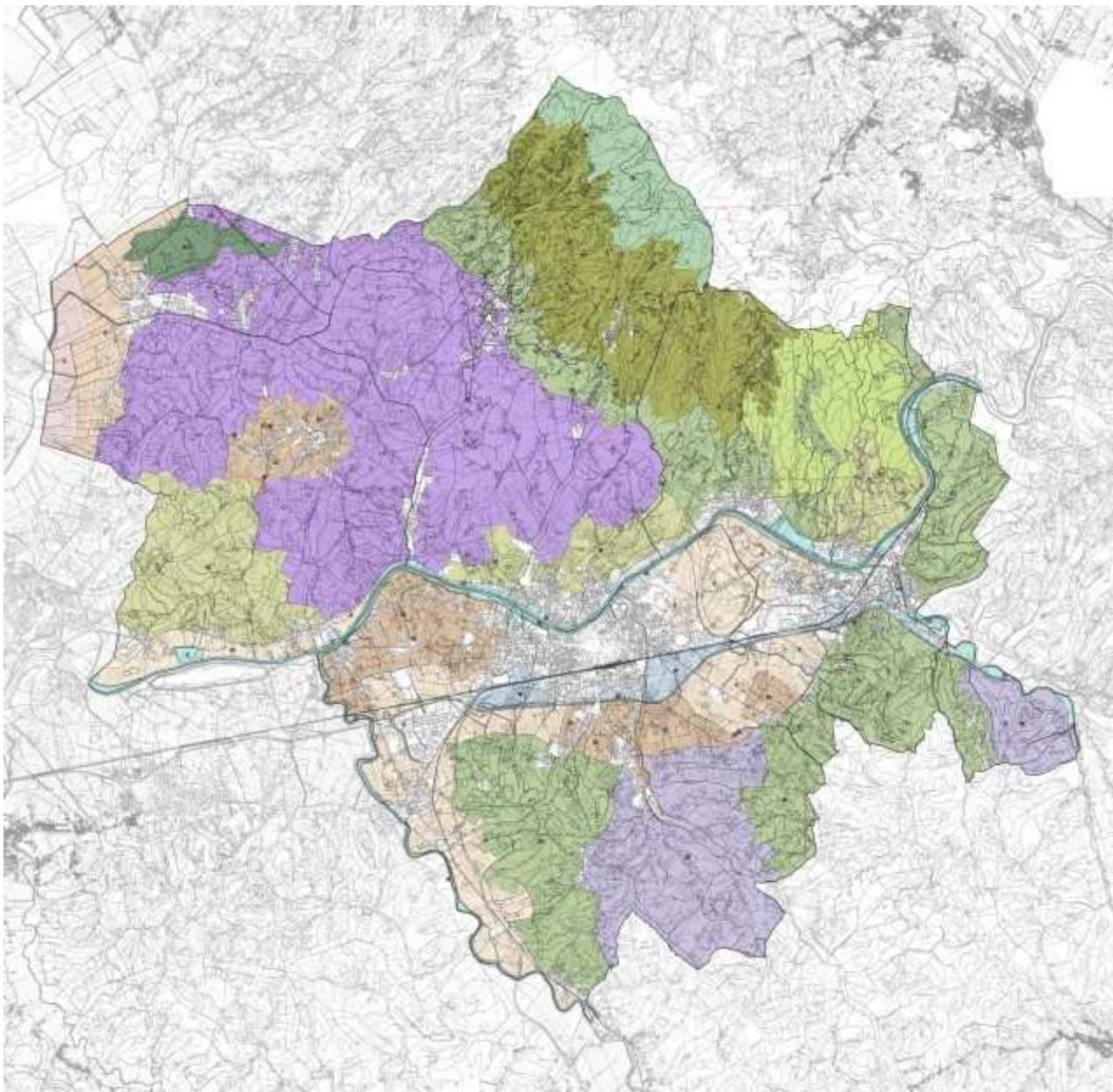


*Estratto Tav.ST05 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I Tessuti Insediativi, del P.S.I.C.T.*

#### Tav. ST06 – Statuto del Territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali

I caratteri identitari del paesaggio rurale intercomunale di Empoli , Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci presentano alcuni tratti comuni: il rapporto stretto e spesso incoerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica (soprattutto nella parte collinare), in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso che sta alla base della biodiversità diffusa sul territorio e dell'alta qualità del paesaggio.

Il P.S.I individua nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentato nella tavola Tav.ST06- **Statuto del territorio – Invarianti Strutturali del PIT-PPR: i morfotipi rurali** e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT-PPR.



*Estratto Tav.ST06 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali, del P.S.I.C.T.*

### **2.1.3 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali e gli Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio**

---

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio comunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.**ST07 - Statuto del Territorio - Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali**, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel Doc. **QP04 - Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014.**

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come *territorio rurale* che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.

Partendo dalla definizione sopra citata, all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le “ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato” (art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014), suddivise in:

- *Zone turistiche ricettive* caratterizzate da insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettive come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc...
- *Zone produttive* caratterizzati da aree produttive e/o piattaforme produttive – artigianali isolate nel territorio rurale.
- *Zone per servizi di interesse territoriale* caratterizzate da attrezzature e servizi territoriali ricadenti nel territorio rurale.
- *Campagna abitata* caratterizzata dai molteplici aggregati rurali riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 10 delle Invarianti del PIT-PPR.
- *Campagna urbanizzata* caratterizzata dai piccoli nuclei urbanizzati in territorio rurale riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 11 delle Invarianti del PIT-PPR.
- Aree di Deposito



Infine nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito collinare. Essi corrispondono per lo più a nuclei insediativi che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, tiene conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti e del loro ambito di pertinenza, appositamente individuato e disciplinato assieme al nucleo stesso. Nell'individuazione dei Nuclei Rurali sono state inoltre considerate le ville (comprehensive delle loro pertinenze e dei parchi) nonché gli edifici e i borghi testimoniali della struttura agricola persistente nel territorio.

Nel Doc. **QP04** - Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R. 65/2014 sono state riportate le aree individuate nel territorio intercomunale.

---

### **2.1.4 Ambiti e sub-Ambiti di Paesaggio**

---

Partendo dall'*obiettivo* di P.S.I. "un Territorio tre sistemi" indicato nell'Avvio del Procedimento, Il P.S.I.C.T. ha approfondito la lettura del territorio intercomunale individuandone le strutture fondative riassunti in quattro **Ambiti di Paesaggio**. Ogni *Ambito di paesaggio* rappresenta una porzione di territorio con omogenee caratteristiche derivate dalle sinergie degli elementi patrimoniali e statutari presenti in essi e le analisi effettuate hanno permesso di individuare un ulteriore Ambito rispetto ai tre dell'Avvio del Procedimento. Per ogni *Ambito di Paesaggio* sono poi stati individuati i relativi *Sub-ambiti di Paesaggio* che definiscono ulteriormente le peculiarità del territorio individuato.

Il P.S.I.C.T. ha quindi posto la suddivisione del territorio in Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio come elemento statutario per l'articolazione del territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. Gli Ambiti e Sub-Ambiti di paesaggio, individuati dalla Tav. **ST07 – Statuto del Territorio - Individuazione del territorio urbanizzato e degli Ambiti di Paesaggio**, sono i seguenti:

#### **1 - Ambito di paesaggio delle colline dolci e del fondovalle del Padule:**

Rappresenta l'ambito del territorio del fondovalle del Padule di Fucecchio, caratterizzato dalla presenza del Torrente Vinci, e delle prime colline dolci che si affacciano su di esso che costituiscono il crinale dove sorge il capoluogo di Cerreto Guidi. L'ambito è di fatto la *transizione* naturale tra il Val d'Arno Inferiore e la Valdinievole con la quale condivide in questa area gli elementi peculiari dell'area protetta (Padule di Fucecchio). L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambito di paesaggio del Vinci
- Sub-ambito di paesaggio dei crinali di Cerreto Guidi

#### **2 - Ambito di paesaggio della piana Urbanizzata**

Rappresenta l'ambito del territorio maggiormente interessato dai processi di urbanizzazione. L'Arno e i due affluenti Elsa e Pesa, hanno rappresentato da sempre gli elementi fondamentali per lo sviluppo della civiltà in queste aree, sfociata in un progressivo sviluppo urbano e produttivo fino ai giorni d'oggi. L'ambito è infatti caratterizzato da importanti centri urbani (Empoli, Montalupo Fiorentino, Capraia e Limite, Spicchio-



Sovigliana) e da importanti piattaforme produttive (Terrafino, Mercatale, Pontorme, Pratella) nate e sviluppatesi anche grazie alle importanti infrastrutture di collegamento presenti (Ferrovia e FI-PI-LI). L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambiti di paesaggio della città produttiva
- Sub-ambito di paesaggio delle città sull'Arno
- Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno
- Sub-ambito della piana dell'Elsa
- Sub-ambito della piana periurbana
- Sub-ambito della valle del Pesa

### **3 - Ambito di paesaggio della collina Meridionale**

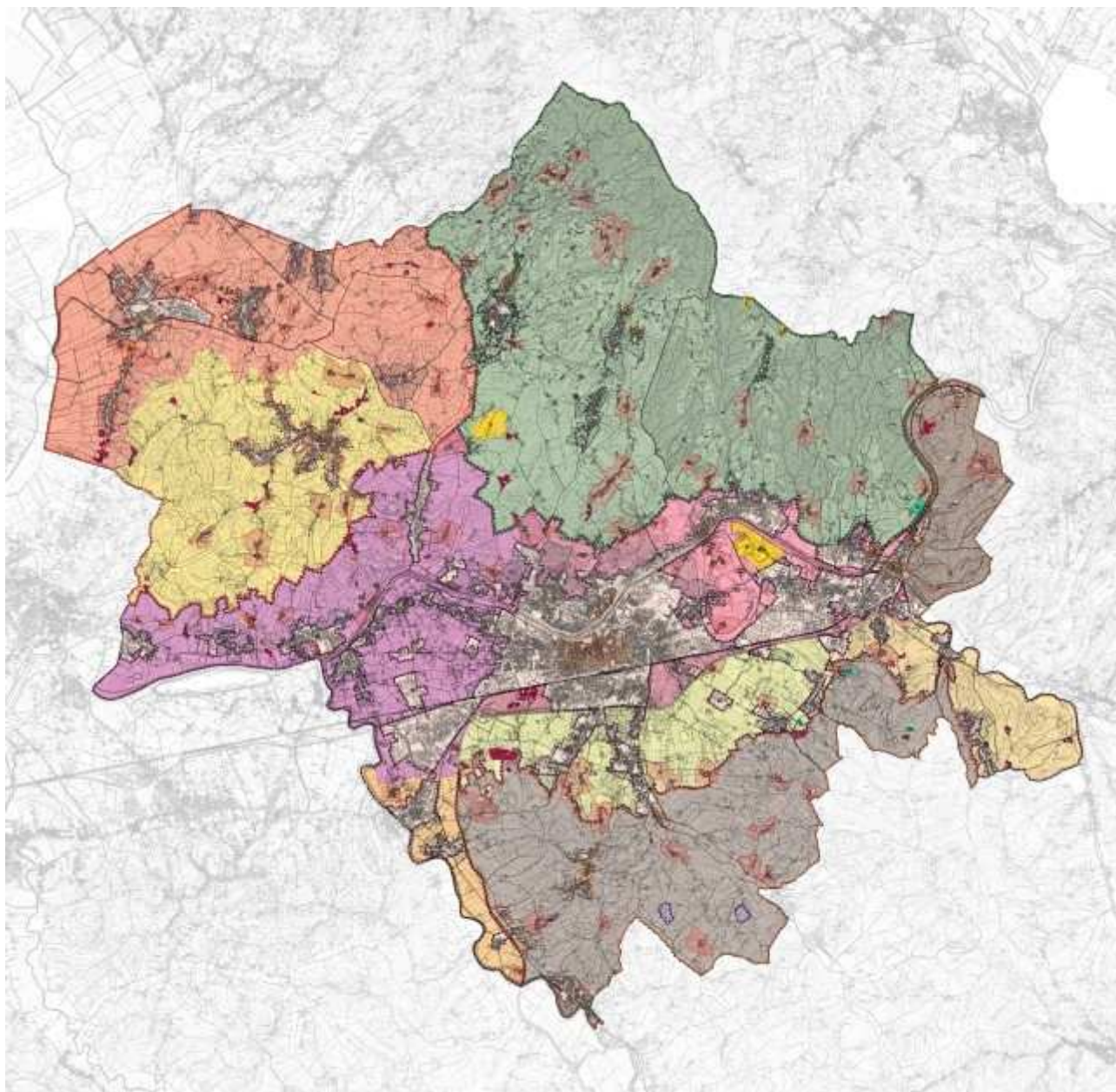
Rappresenta l'ambito meridionale del territorio, a confine e di transizione naturale con la Val d'Elsa a sud e con l'area del Chianti a sud-est. L'ambito è infatti caratterizzato dalla commistione di aree naturali prevalentemente boscate e da aree coltivate a vigneto e oliveto tipiche delle zone limitrofe. L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone
- Sub-ambito di paesaggio delle colline Fiorentine

### **4 - Ambito di paesaggio della collina del Montalbano**

Rappresenta l'ambito nord-orientale del territorio caratterizzato dal crinale del Montalbano, che trova in queste zone la sua conclusione verso le colline del Chianti. L'Ambito è caratterizzato prevalentemente dalle aree naturali del crinale alto del Montalbano e dalla presenza di importanti appezzamenti di oliveti lungo i crinali minori che discendono verso valle, lungo i quali nasce e sviluppa il centro urbano di Vinci. L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambito di paesaggio del crinale del Montalbano
- Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari



*Estratto Tav.ST07 - Statuto del Territorio - Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali, del P.S.I.C.T.*

### **2.1.5 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari**

---

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del territorio comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS .

La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale ed è graficamente rappresentata dai seguenti elaborati di quadro progettuale:

- Tav. S01a - Strategia – Le linee strategiche per l’individuazione delle UTOE
- Tav. S01b - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav. S02 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale
- Tav. S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale
- Tav. S04 - Strategia – Gli indirizzi progettuali

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l’insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal P.S.I.C.T. che dovranno essere percepiti e sviluppati in previsioni e interventi di trasformazione nell’ambito dei POC e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l’attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive correlate espressi dal PIT-PPR per la scheda Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito 05 - “*Val di Nievole e Val d'Arno inferiore*”.

Partendo dai *10 obiettivi* prefissati nella redazione dello strumento strategico, il P.S.I.C.T. ha individuato le macrotematiche finalizzate a raggiungere gli obiettivi, fornendo obiettivi e indirizzi da perseguire nei P.O. per l’attuazione di politiche coerenti con lo sviluppo del territorio intercomunale:

- a) il **sistema insediativo intercomunale**;
- b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**;
- c) le **Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione;
- d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE**;
- e) la **Qualità degli insediamenti**;
- f) le **Politiche e strategie intercomunali e di area vasta**.

## **2.2 Le strategie intercomunali**

---

### **2.2.1 Il sistema Insediativo**

---

Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale dei Comuni di Empoli , Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra le colline, la pianura coltivata, la viabilità di attraversamento territoriale, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

Nel sistema insediativo comunale sono riconoscibili i seguenti componenti:

#### **Territorio comunale di Empoli**

- il centro storico di Empoli che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo;
- i centri storici di Monterappoli e Pontorme;

- Gli insediamenti di Empoli, Marcignana, Pagnana, Avane, Capanne, Castelluccio, Terrafino, Lucchese est, Lucchese ovest, Ponte a Elsa, Brusiana, Molin nuovo (area produttiva), Monteboro, Molin Nuovo, Sant'Andrea-Fontanella, Monterappoli, Corniola, Vacchereccia, Pozzale, Case Nuove, Villanuova, Maremma, Villanuova (area produttiva), La Piovola (area produttiva), Ponterotto (area produttiva), Castellucci (area produttiva) e Cortenuova;
- il nuclei rurali di Fattoria del Terrafino, Bastia, Podere Pian Grande, Villa di Monteboro, Castellare, Villa Bruschetti, Villa il Poggiale, San Frediano, Poggio Secco, Il Casone, Ascione, Camarilli Alto, Montemagnoli, Villa del Terraio, Giambellana, Villa Castellani, Cotone, Villa Somelli, Piazzano, Prunecchio, Pratella, Capannone, Piaggia, Poderi del Piano, Il Piano, Palazzo, San Michele alla Tinaia, Tinaia, Podere Arno Vecchio, Presentino, Colle dell'Isola, Gambacciani;
- aree Produttive (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- aree di interesse generale e territoriale (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Canile Municipale, scuola dell'infanzia Pianezzoli, Centro Ippico Empolese;
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d).

#### **Territorio comunale di Capraia e Limite**

- i centri storici di Capraia, Limite e Castra con i propri insediamenti aggregati;
- Gli insediamenti di Capraia e Limite sull'Arno e Castra;
- il nuclei rurali di Valle, Molinuzzo, San Martino il Campo, La Nave di Camaioni, Caterattino, Torre alla Badia, Santa Croce, Villa Bibbiani, Pancoli, Forapiaga, Spiaggia di sopra, Poggione, La Collina, Poggio Valletti;
- aree Turistiche-Ricettive (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) del Camping San Giusto Montalbano Green e Tenuta Castra.

#### **Territorio comunale di Cerreto Guidi**

- il centro storico di Cerreto Guidi che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo ed il centro storico di Stabbia;
- Gli insediamenti di Cerreto Guidi, Stabbia con la propria area produttiva, Lazzeretto, Ponte di Masino, Acquearata, Ripoli, Gavena, Bassa e Mercatale (area produttiva);
- il nuclei rurali di Capannacce, Acquerata, Acqueratina, Rozzalupi, Cacciapolli, La Berna, Cavallina, Canonica, Villa Bertolucci, Musignano, Fontana, Sommaio, Terralba Vecchia, Podere Strognano, Lotti Sant'Anna, Casone, Podere La Valle, Fattoria Petriolo, Podere Milano, Vento, Colle Alberti, Amadei, Motta, Podere Perticata;
- aree di interesse generale e territoriale (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Centro Equestre Bellavista ASD;
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- campagna urbanizzata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014).

#### **Territorio comunale di Montelupo Fiorentino**

- il centro storico di Montelupo Fiorentino che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo, i centri storici di Sanminiatello, La torre, Fibbiana, Turbone, Pulica, Bodolino, Graziani;
- Gli insediamenti di Montelupo Fiorentino, Sammontana, Maremma, Ponterotto (area produttiva), Castellucci (area produttiva) e Camaioni.
- il nuclei rurali di Sammontana, Petrognano, Il Cavallone, San Vito;
- aree di interesse generale e territoriale (individuata ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Scuola Primaria Paritaria "Sr Luisa Martelli", il Centro d'Arte, Villa Sammontana, il Centro Equestre San Colombano;
- aree Turistiche-Ricettive (individuata ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Golf Club Montelupo;
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- campagna urbanizzata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014).

### **Territorio comunale di Vinci**

- il centro storico di Vinci che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo, i centri storici di Vitolini, Sovigliana e Spicchio, ;
- Gli insediamenti di Vinci, Vitolini, La Stella, Apparita, Toiano, Mercatale (area produttiva), Sovigliana, Spicchio, San'Ansano e Ciambellana;
- il nuclei rurali di Piccaratico, La Marettina, Casaccia, Mignana, Il Barco, La Chiesa, Le Casaccie, Valle, Santa Lucia, Virle di Sotto, Virle di Sopra, La Villa, Lugnano, Tigliana, Valinardi, Fattoria Calappiano, Frantolo, Villa Dianella, Petroio, Villa Mercatale, Agriturismo Streda, San Pantaleo, Case Nuove;
- aree Turistiche-Ricettive (individuata ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Golf Club Vinci "Bellosguardo".
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- campagna urbanizzata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014).

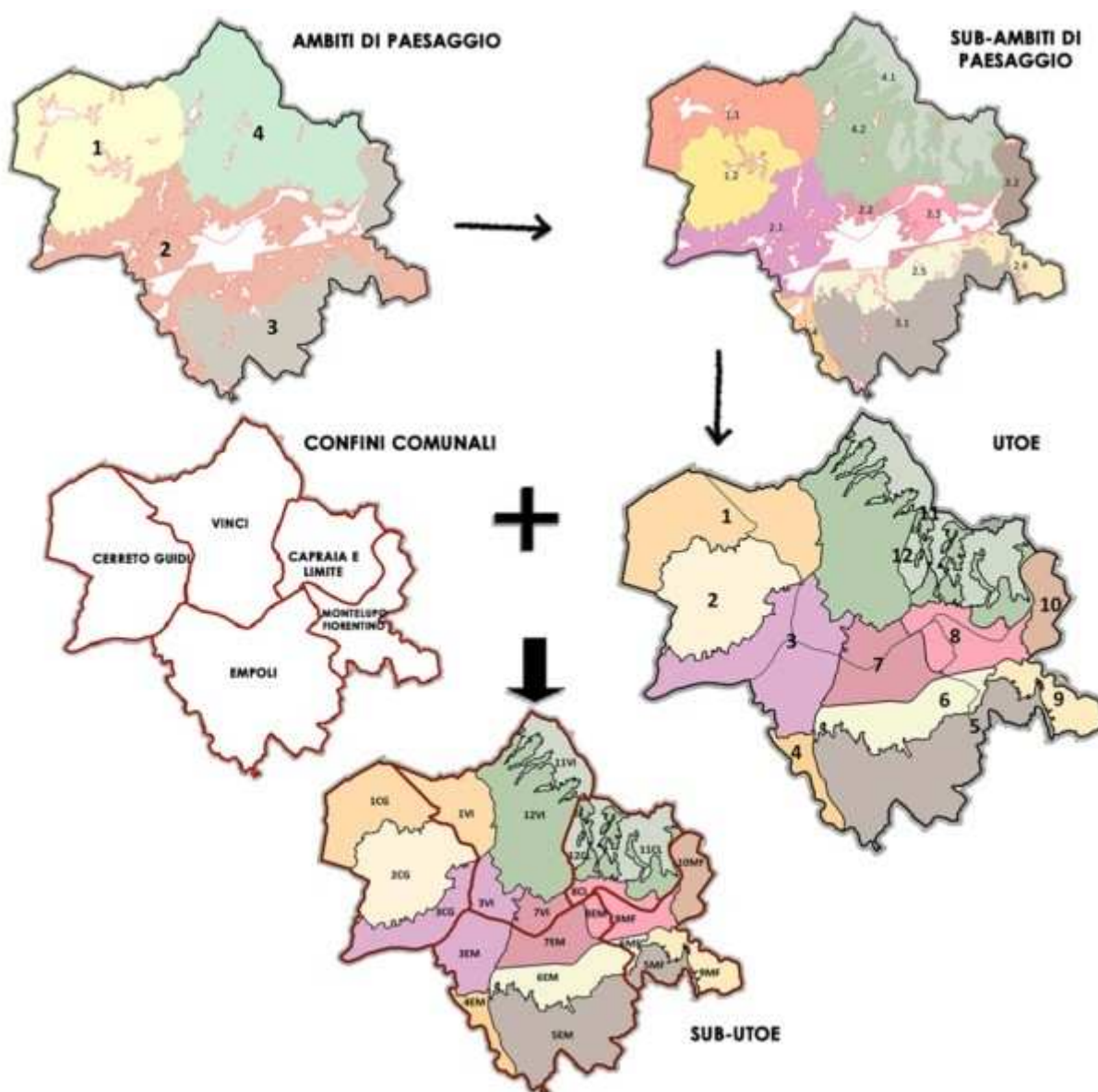
Per i Sistemi Insediativi il P.S.I.C.T. definisce specifici indirizzi e obiettivi da perseguire nei P.O. riportati nei Doc. QP02 – Allegato An° alla Disciplina di Piano-Disciplina delle UTOE e Dimensionamento.

### **2.2.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari**

---

Dalla sintesi degli elementi statuari del territorio intercomunale, il P.S.I.C.T. individua dodici Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in coerenza con i riferimenti statuari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale. Ogni UTOE è stata definita sulla base dei Sub-Ambiti di Paesaggio (descritti al precedente capitolo 4.3.2) per garantire una lettura intercomunale del territorio, suddivise poi in seguito in **Sub-UTOE** declinate alla scala comunale. Questa metodologia di interpretazione territoriale, intende sottolineare la volontà politico-amministrativa di forte interconnessione tra le politiche di pianificazione dei cinque comuni, oltre a garantire da un lato una continua lettura sovra-comunale del territorio e delle sue caratteristiche, e

dall'altro consentire maggiore elasticità nel perseguire gli obiettivi dello strumento strategico per i futuri Piani Operativi comunali.



Il P.S.I.C.T. ha pertanto suddiviso il territorio intercomunale nelle seguenti UTOE e Sub-UTOE rappresentate nella Tav. **S01b - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**:

#### **UTOE 1 – del Vincio e del fondovalle del Padule**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle Colline dolci e del fondovalle (1), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio del Vincio (1.1) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Stabbia, Lazzeretto, Poggioni, Morelli, Biondi, La Stella, Apparita e Toiano. L'UTOE occupa il settore nord-occidentale del territorio Intercomunale. Rappresenta la porzione di territorio definita dalla piana del Padule, dai rilievi collinari e dalla presenza del torrente Vincio: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione degli insediamenti abitati di La Stella, l'insediamento abitato e produttivo di Stabbia e dell'insediamento di Lazzeretto nato lungo la viabilità principale



Lazzaretto-Lamporecchio. L'UTOE è inoltre attraversata da tre elementi lineari principali quali il Vinci (di origine naturale) la S.P. 48 Lazzaretto-Lamporecchio-Pistoia e la Strada Statale Francesca (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti e collinari, ed da coltivazione intensiva di seminativi e vigneti e caratterizzato da una molteplicità di ricchezze paesaggistiche e ambientali.

L'UTOE 1 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 1 CG – Comune di Cerreto Guidi
- SUB-UTOE 1 VI – Comune di Vinci

### **UTOE 2 I crinali di Cerreto Guidi**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle Colline dolci e del fondovalle (1), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio delle Città sull'Arno (2.2) nonché la porzione di territorio urbanizzato riferita a Cerreto Guidi. L'UTOE interessa il cuore delle aree collinari del comune: il sistema insediativo del capoluogo spicca per la sua importanza storica e per la presenza della Villa Medicea che corona l'insediamento.. L'UTOE è inoltre attraversata dalla SP n.31 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente collinari, culla del nucleo originale del comune, insediato sui crinali in una posizione di rilievo rispetto alla valle dell'Arno e il Padule di Fucecchio. Il territorio è caratterizzato da coltivazione intensive quali vigneti che costituiscono quasi una monocoltura.

### **UTOE 3 La città produttiva dell'Arno**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio della Città produttiva (2.1) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Ripoli, Gavena, Appalto, Bassa, Mercatale, Petroio, Spicchio-Sovigliana (ovest), Avane, Pagnana, Marcignana, Capanne, Lucchese est, Lucchese Ovest, Castelluccio e Terrafino. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città produttiva sviluppata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione degli insediamenti produttivi di Ripoli, Bassa, Mercatale, Terrafino e Castelluccio nati nei pressi della principale asta fluviale divenendo oggi importante nucleo produttivo dell'intera piana empoiese-val d'elsa. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la S.G.C. Fi-Pi-Li e le SP 10, 11 e 13 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, composta dai principali insediamenti produttivi del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti costieri (Pisa – Livorno).

L'UTOE 3 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 3 CG – Comune di Cerreto Guidi
- SUB-UTOE 3 VI – Comune di Vinci
- SUB-UTOE 3 EM – Comune di Empoli

### **UTOE 4 La piana dell'Elsa**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio della piana dell'Elsa (2.4) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Ponte a Elsa, Brusiana e Molin Nuovo. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio nata lungo l'Elsa: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione dell'insediamento abitato di Ponte a Elsa e delle porzioni urbane e produttive. L'UTOE è inoltre attraversata da elementi lineari quali l'Elsa (di origine naturale) e la SR 429 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti.

#### **UTOE 5 L'Orme e il Turbone**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della collina meridionale (3), e comprende il Subambito di Paesaggio dell'Orme e del Turbone(3.1) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Monteboro, Monterappoli, Case Nuove, Molin Nuovo, Sant'Andrea-Fontanelle e Sammontana. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio inserita nelle colline meridionali, l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dello sviluppo delle colture specializzate di oliveto e vigneto e dell'espansione degli insediamenti abitati di Sant'Andrea-Fontanelle, Molin Nuovo, Monteboro, Monterappoli e Sammontana. L'UTOE è inoltre attraversata da tre principali elementi lineari quali i torrenti Orme e Turbone (di origine naturale) la strada Sottopoggio (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente collinari, dove si vedono predominanti al bosco, vaste porzioni coltivate a oliveto e vigneto.

L'UTOE 5 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 5 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
- SUB-UTOE 5 EM – Comune di Empoli

#### **UTOE 6 La piana Periurbana**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio della piana periurbana (2.5) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Corniola, Vacchereccia, Pozzale-Case Nuove, Ponzano (sud), La Piovola, Villanuova, Ponterotto, Castellucci, Maremmana. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla piana periurbana: si estende dalla S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno sino alle pendici del territorio collinare e risulta parte integrante del territorio agricolo pianeggiante. Vi sono al suo interno piccoli gruppi di edifici industriali produttivi di Castellucci, Ponterotto e Pozzale. Inoltre, sono presenti nello specifico nella porzione di territorio che ricade nel comune di Empoli, numerose attrezzature di interesse pubblico quali aree verdi attrezzate e sportive. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali il torrente Orme (di origine naturale) e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, parte integrante del territorio agricolo che si espande e prende forma sino alla collina meridionale.

L'UTOE 6 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 6 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
- SUB-UTOE 6 EM – Comune di Empoli



### **UTOE 7 La città sull'Arno**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio delle Città sull'Arno (2.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Empoli, Carraia, Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova, Spicchio e Sovigliana. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città nata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione del nucleo storico di Empoli e delle porzioni urbane nate lungo la principale asta fluviale, divenendo oggi un importante centro dotato di servizi e attività fruiti dall'intera piana empolese-vald'elsa. L'UTOE è inoltre attraversata da tre importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la ferrovia Firenze-Pisa e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, e veda la presenza dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovavano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti costieri (Pisa – Livorno).

L'UTOE 7 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 7 VI – Comune di Vinci
- SUB-UTOE 7 EM – Comune di Empoli

### **UTOE 8 Gli insediamenti storici sull'Arno**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno (2.3) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Cortenuova (est), Fibbiana, Montelupo Fiorentino, Graziani, Samminiatiello, Capraia e Limite sull'Arno. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città storica nata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione del nuclei storici di Montelupo Fiorentino e di Capraia, delle porzioni urbane nate lungo la principale asta fluviale. Nell'UTOE si sono sviluppate in continuum con il Fiume Arno aree verdi importanti come l'Oasi di Arno Vecchio e il Parco dell'Ambrogiana. L'UTOE è inoltre attraversata da tre importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la ferrovia Firenze-Pisa e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, culla dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovavano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti marittimi (Pisa – Livorno).

L'UTOE 8 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 8 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
- SUB-UTOE 8 EM – Comune di Empoli
- SUB-UTOE 8 MF – Comune di Montelupo Fiorentino

### **UTOE 9 La valle del Pesa**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio della valle del Pesa (2.6) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Bobolino, Turbone e Pulica. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalle espansioni nate lungo il fiume Pesa: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione recenti di Bobolino, Turbone e Pulica. La Frazione di Pulica costituisce la porta di ingresso nel Comune di

Montelupo per chi proviene dal Comune di Montespertoli e per questa caratteristica Pulica possiede un ruolo fondamentale per il collegamento e le relazioni connesse con il territorio di Montespertoli. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali il Pesa, il Torrente Turbone (di origine naturale) e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti e collinari, sono presenti alcune aree boscate tra cui il Bosco di Bobolino.

#### **UTOE 10 La colline fiorentine**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della collina meridionale (3), e comprende il Subambito di Paesaggio delle colline fiorentine (2.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Camaioni. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla presenza delle colline fiorentine interfacciate con la piana del fiume Arno: l'insieme dei beni territoriali costituiti dall'Arno, dai boschi, dalle colture, dai rii, dal patrimonio territoriale e dai contesti paesaggistici, costituisce la componente strutturale dell'Utoe. Molte funzioni abitative e produttive sono relazionate con il fiume Arno, comunicando con l'area metropolitana circostante. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la SS67 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente boschive non atte ad agricoltura economicamente produttiva.

#### **UTOE 11 I crinali del Montalbano**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle colline del Montalbano (4), e comprende il Subambito di Paesaggio del Crinale del Montalbano (4.1). L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dai crinali del Montalbano: l'intera porzione di territorio è caratterizzata dai crinali del Montalbano che si intersecano con gli insediamenti agricoli sviluppati nel territorio intercomunale. All'interno sono presenti insediamenti di carattere turistico-ricettivo di Tenuta di Castra e Camping San Giusto Montalbano Green. L'UTOE è inoltre attraversata da elementi lineari secondari di origine naturale e di origine antropica. Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente collinari e caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore di vite.

L'UTOE 11 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 11 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
- SUB-UTOE 11 VI – Comune di Vinci

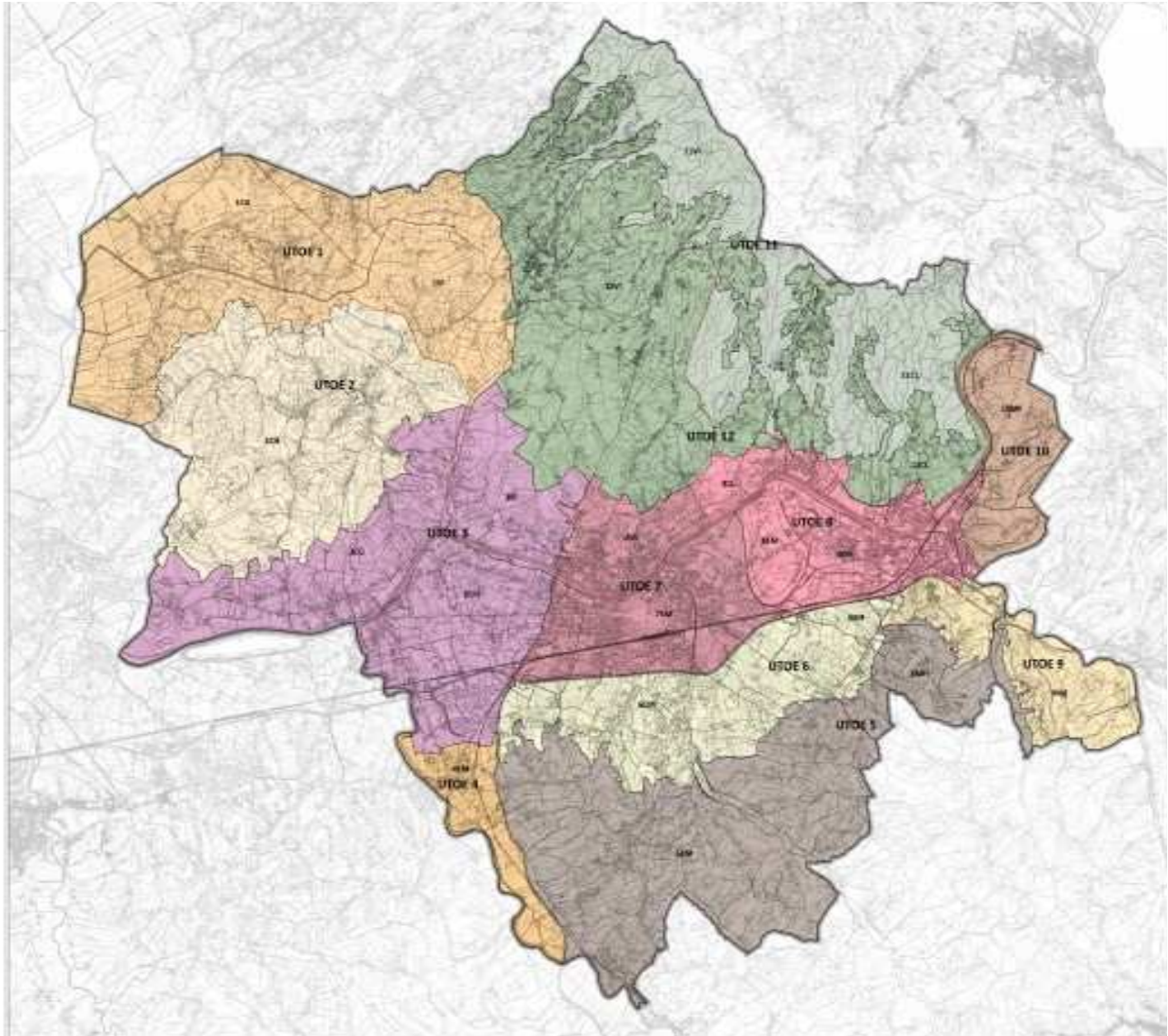
#### **UTOE 12 Gli insediamenti collinari**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle colline del Montalbano (4), e comprende il Subambito di Paesaggio degli insediamenti collinari (4.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Castra, Barano, Vitolini, Sant'Ansalno, Ciambellana, Vinci, Ripalta e Casanova. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dagli insediamenti nati nel territorio collinare: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione dei nuclei storici di Vinci, Vitolini, Barano, Castra e delle porzioni urbane nate nel territorio collinare e prossime alle colline del Montalbano. L'UTOE è inoltre attraversata da elementi lineari quali i Torrenti Streda e Vincio (di origine naturale) la SP43, la SP13 e la viabilità storica di Via Castra (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE

presenta caratteristiche prevalentemente collinari, culla dei primi insediamenti storici del territorio di Vinci e di Capraia e Limite.

L'UTOE 12 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 12 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
- SUB-UTOE 12 VI – Comune di Vinci



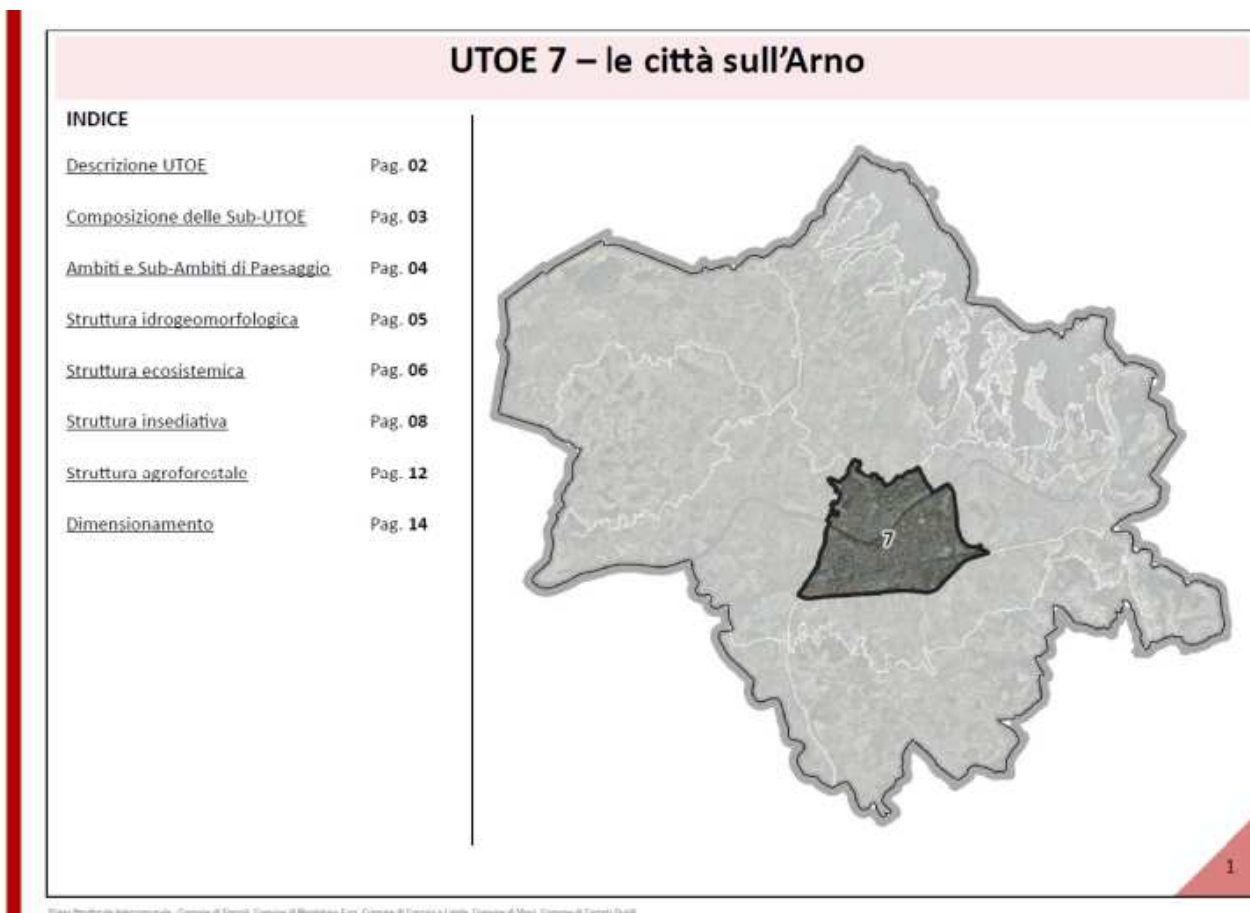
*Estratto Tav.S01b - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari, del P.S.I.C.T.*

Al fine di definire una strategia di dettaglio per ogni UTOE e Sub-UTOE, il P.S.I.C.T. ha redatto appositi album raccolti nel Doc. **QP02 – Allegato An° alla Disciplina di Piano-Disciplinazione delle UTOE e Dimensionamento**, che individuano obiettivi e indirizzi per ogni aspetto strutturale che definisce l'UTOE. In particolare ogni *album* è strutturato nella seguente maniera:

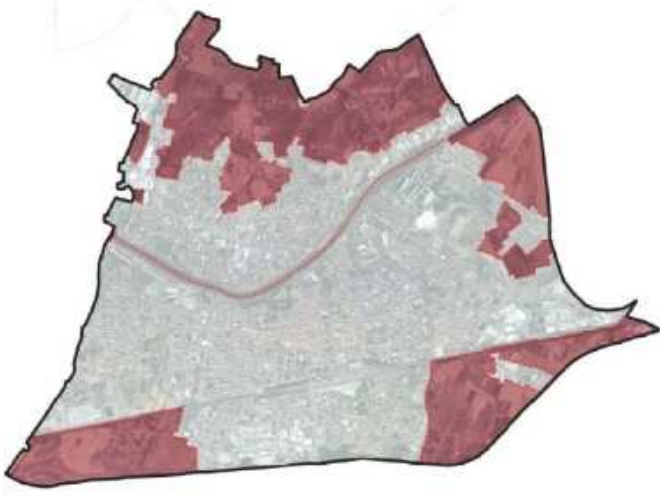
- Descrizione dell'UTOE: Fornisce la descrizione dell'UTOE di riferimento.
- Composizione delle Sub-UTOE: Individua e descrive nelle loro componenti le Sub-UTOE comprese all'interno dell'UTOE di riferimento.

- **Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio:** Individua e rappresenta gli ambiti e sub-ambiti di paesaggio che hanno portato all'individuazione dell'UTOE di riferimento.
- **Struttura idrogeomorfologica:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per garantire il mantenimento delle sue caratteristiche idrogeomorfologiche, coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante I.
- **Struttura ecosistemica:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per la tutela della rete ecosistemica del territorio coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante II.
- **Struttura insediativa:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per lo sviluppo del sistema insediativo coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante III.
- **Struttura agroforestale:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per lo sviluppo del territorio rurale coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante IV.
- **Dimensionamento:** definisce gli obiettivi di sviluppo dell'UTOE quantificandone il dimensionamento per categoria funzionale come indicate all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017.

Si riporta di seguito a titolo esemplificativo, estratti dell'Album dell'UTOE 1:



## UTOE 7 – le città sull’Arno



**DESCRIZIONE**

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio delle Città sull'Arno (2.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Empoli, Carraia, Pontano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova, Spicchio e Sovigliana.

L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città nata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione del nucleo storico di Empoli e delle porzioni urbane nate lungo la principale asta fluviale, diventando oggi un importante centro dotato di servizi e attività fruiti dall'intera piana empolese-valdelsa.

L'UTOE è inoltre attraversata da tre importanti elementi lineari: quali l'Arno (di origine naturale) la ferrovia Firenze-Pisa e la S.G.C. FI PI LI (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, e vede la presenza dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti costieri (Pisa – Livorno).

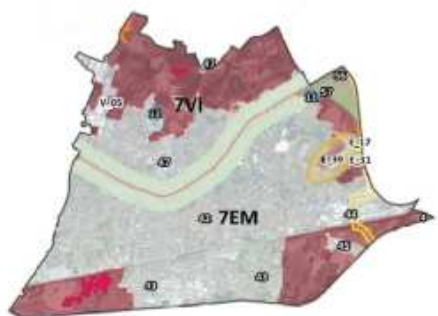
2

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montepulciano, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Carrara (dist.)

## Composizione delle SUB-UTOE

UTOE 7

L'UTOE 7 è suddivisa sulla base del confine comunale in due SUB-UTOE.



**Legenda:**

- Territorio Urbanizzato
- Nucleo Rurali
- Compagna Abitata (T.R.10)
- Compagna Urbanizzata (T.R.11)
- Area deposito
- Area soggetta alla rigenerazione urbana

**Area Sottoposte a Conferenza Intercomunale Verbale del 4.10.2021**

- Nuova Pista Ciclo-Pedonale
- Nuova RSA
- Parko fluviale dell'Arno

**Area Sottoposte a Conferenza Comunale Verbale del 1.04.2022**

- Ampliamento e potenziamento area produttiva
- Nuova struttura per servizi di interesse generale
- Nuova area commerciale e nuove attrezzature
- Nuovo parcheggio pubblico
- Nuovo percorso pedonale

**SUB-UTOE 7EM**

È l'UTOE 7 nel comune di Empoli, in cui al suo interno sono comprese le porzioni di territorio urbanizzato di Pontano/Carraia (43), Pontorme (44), La Piovola (nord) (45)

All'interno dell'UTOE sono presenti inoltre nuclei rurali. Quali:

**Nuclei rurali**  
Capannone (56) – Piaggia (57)

**Area deposito**  
Casone (4)

Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, culla dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti marittimi (Pisa – Livorno).

**Conferenza di copianificazione Intercomunale 04.10.2021**  
11-Nuova RSA (Empoli)  
13-Parco fluviale dell'Arno  
17-Pista ciclo-pedonale Sovigliana-Vinco  
18-Pista ciclo-pedonale Arno-Viccia

**Conferenza di copianificazione Comunale 01.04.2022**  
E\_05 – Potenziamento area commerciale e nuove attrezzature culturali, Pontorme  
E\_19 – Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova  
E\_39 – Nuovo percorso pedonale, località Cortenuova

**SUB-UTOE 7VI:**

Corrisponde all'UTOE 7 nel comune di Vinci, in cui al suo interno sono comprese le porzioni di territorio urbanizzato di Spicchio Sovigliana (47).

All'interno dell'UTOE sono presenti inoltre tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista ai sensi dell'art.64 della L.R. 65/2014. Quali:

**Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**  
- Campagna abitata (T.R.10)  
- Campagna urbanizzata (T.R.11)

Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, culla dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti marittimi (Pisa – Livorno).

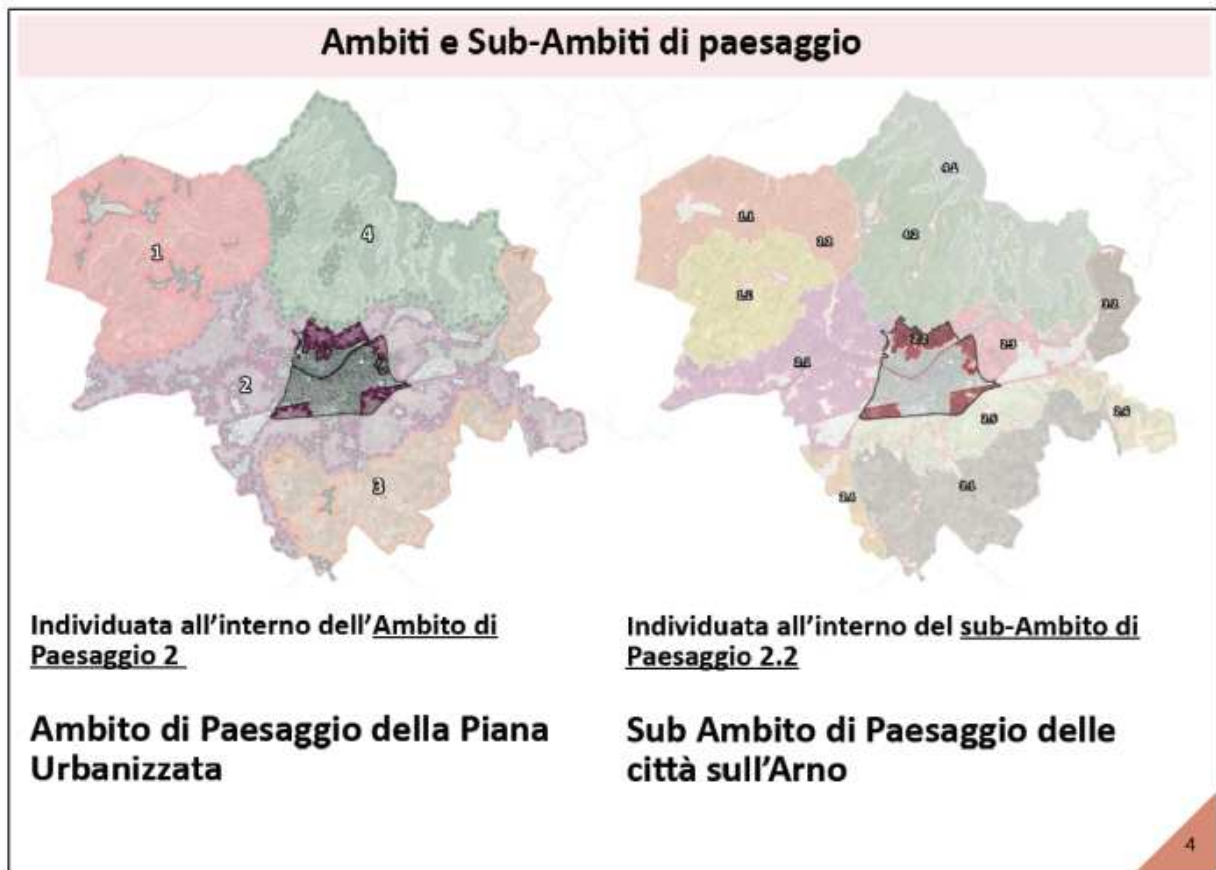
**Conferenza di copianificazione Intercomunale 04.10.2021**  
12-Nuova RSA (Vinci)  
13-Parco fluviale dell'Arno

**Conferenza di copianificazione Comunale 01.04.2022**  
V\_05 – Ampliamento area produttiva, località Spicchio-Sovigliana  
V\_10 – Nuova previsione servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio-Sovigliana

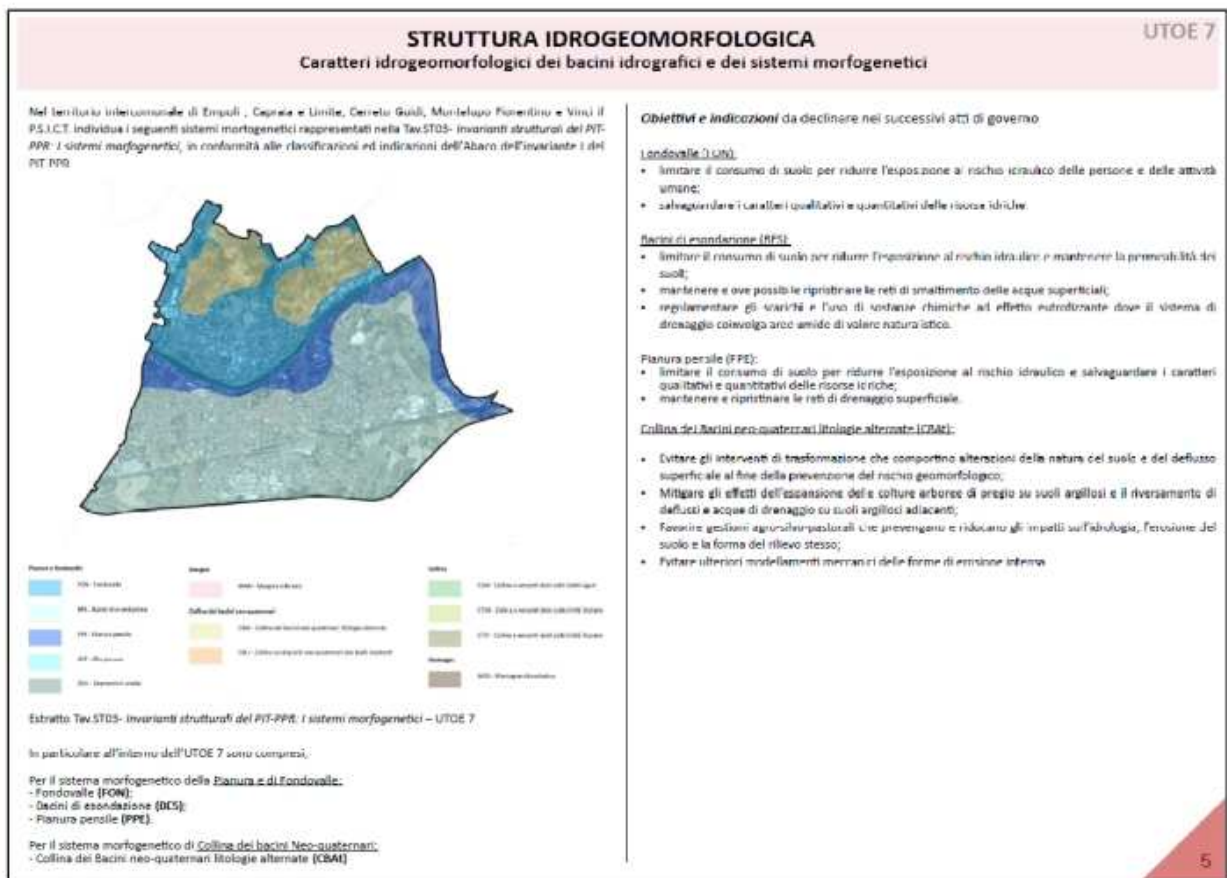
3

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montepulciano, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Carrara (dist.)





Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montebello Fiore, Comune di Cascina Livello, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi



Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montebello Fiore, Comune di Cascina Livello, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

## STRUTTURA ECOSISTEMICA

### Caratteri ecosistemici del paesaggio

UTOE 9

**Obiettivi e indicazioni** da declinare nei successivi atti di governo.

**Elementi strutturali della rete ecologica**

**Rete degli ecosistemi forestali e delle zone umide**

- Mantenimento e miglioramento della qualità e della maturità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle leccete e ai cerqueti.
- Salvaguardia degli elementi forestali isolati, con particolare riferimento ai boschi pianiziali.
- Mantenimento e, laddove necessario ripristino, della viabilità forestale anche al fine degli interventi di prevenzione e lotta agli incendi boschivi.
- Tutela e gestione conservativa degli habitat forestali di interesse comunitario.
- Tutela rigorosa delle formazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale, anche attraverso specifici interventi di indirizzo forestale delle formazioni che si insediano spontaneamente in ambito spondale.
- Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale.
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.
- Ripristino delle condizioni naturali del sistema idrologico del Torrente Pesa al fine di tutelare gli importanti ecosistemi fluviali e le specie animali e vegetali presenti, attraverso interventi che mirino alla tutela della risorsa idrica per prevenire i prolungati fenomeni di siccità.

**Rete degli agroecosistemi**

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali in aree caratterizzate dalla presenza di Direttrici di connettività da ricostruire/riqualificare.
- Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.
- Mantenimento dell'attuale assetto culturale laddove permangono ancora coltivazioni diversificate in un mosaico più equilibrato tra componente cerealicola e quella olivicola, limitando fortemente la trasformazione della prima in vigneti.
- Mantenimento delle zone umide, anche artificiali, interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Incentivare il mantenimento delle attività pascolive a carattere ormai relittuale, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**Area ad elevata artificializzazione**

- Promuovere, sia in ambito di proprietà pubblica che privata, il *wildlife gardening*, ovvero la gestione del verde urbano con finalità di conservazione della Natura, anche attraverso specifiche campagne di comunicazione e sensibilizzazione della popolazione e effettuando interventi dimostrativi.
- Promuovere l'applicazione di tecniche concrete di gestione del verde urbano in ambito privato con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio verde, aumentare la permeabilità ecologica a scala locale e migliorare le condizioni microambientali urbane.
- Tutela rigorosa delle alberature di valore paesaggistico nei giardini e lungo i principali assi viari urbani ed extra-urbani, previa verifica della loro stabilità.

**Elementi funzionali della rete ecologica**

**Direttrice di connettività da ricostruire**

- Sammontana-Pratella-Arnovecchio (Montelupo F.no ed Empoli). Direttrice da ricostruire tra le colline boscate di Sammontana e l'area protetta di Arnovecchio, mediante riqualificazione dei rilievi minori e nuovi impianti di forestazione in corso di realizzazione.
- Sammontana-Viaccia-Arnovecchio (Montelupo F.no ed Empoli). Direttrice da ricostruire tra le colline boscate di Sammontana e l'area protetta di Arnovecchio, mediante riqualificazione dei rilievi minori e nuovi impianti di forestazione.

**Corridoio ecologico fluviale da riqualificare**

- Sistema fluviale di Arno, Elsa e Pesa. Fascia arborea ripariale assente o ridotta; qualità delle acque non adeguata; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala regionale.

**Area critica**

- Matrice agricola di pianura compresa tra Pozzale, Viaccia e Sammontana (Empoli e Montelupo F.no). Processo di artificializzazione per consumo di suolo e frammentazione ecologica.

**Morfotipo ecosistemico E4 Ecosistemi fluviali e pianiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elsa e Pesa**

- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale, anche attraverso specifici interventi di indirizzo forestale delle formazioni che si insediano spontaneamente in ambito spondale.
- Contrasto attivo alla diffusione delle specie vegetali e animali aliene invasive, con particolare riferimento ad *Ailanthus altissima*, *Arundo donax*, *Acer negundo*, *Robinia pseudacacia*, *Fallopia japonica*, *Amaranthus fruticosus*, *Alternanthera philoxeroides*, il mollusco *Synostoma quadrata*, il gambero *Procambarus clarkii*, la testuggine americana *Trachemys scripta* e la nutria *Myocastor coypus*.
- Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale.
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.
- Ripristino delle condizioni naturali del sistema idrologico del Torrente Pesa al fine di tutelare gli importanti ecosistemi fluviali e le specie animali e vegetali presenti, attraverso interventi che mirino alla tutela della risorsa idrica per prevenire i prolungati fenomeni di siccità.

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

## STRUTTURA ECOSISTEMICA

### Caratteri ecosistemici del paesaggio

UTOE 7

Nel territorio intercomunale di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci, il R.S.I.C.T. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i numerosi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica e rappresenta nella tavola Tav.STR04 - **Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica** in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT.

**Area ad elevata artificializzazione**

- Agroecosistema intermedio collinare
- Matrice agroecosistemica collinare
- Agroecosistema interduro e di frangia urbana a carattere relittuale
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

**Area ad elevata artificializzazione**

- Edificato sparso in matrice rurale
- Area antropizzata ad elevata permeabilità ecologica
- Area urbanizzata a media permeabilità ecologica
- Area urbanizzata a bassa permeabilità ecologica
- Area verde urbana con funzione di connettività ecologica
- Rete stradale e ferroviaria a media permeabilità ecologica
- Rete stradale a bassa permeabilità ecologica

**Elementi funzionali della rete ecologica**

- Direttrice di connettività da ricostruire
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

Inoltre è presente il morfotipo ecosistemico **E4 Ecosistemi fluviali e pianiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elsa e Pesa**.

**Obiettivi e indicazioni** da declinare nei successivi atti di governo.

**Elementi strutturali della rete ecologica**

**Rete degli ecosistemi forestali e delle zone umide**

- Salvaguardia degli elementi forestali isolati, con particolare riferimento ai boschi pianiziali.
- Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale.
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.

**Rete degli agroecosistemi**

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo e opere dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.
- Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

**Elementi strutturali della rete ecologica**

In particolare all'interno dell'UTOE 7 sono presenti i seguenti elementi strutturali e funzionali:

**Elementi strutturali della rete ecologica**

**Rete degli ecosistemi forestali e delle zone umide**

- Nucleo di connessione ed elemento forestale isolato
- Area forestale in evoluzione a bassa connettività
- Corridoio fluviale
- Corridoio ripariale

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi



## STRUTTURA ECOSISTEMICA

### Caratteri ecosistemici del paesaggio

UTOE 7

- **Mantenimento delle zone umide**, anche artificiali, attente alla **manifera agricola urbanizzata** e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica
- **Incentivare il mantenimento delle attività pescolive e cavaliere ormai residue**, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**Aree ad elevata artificializzazione**

- Promuovere, sia in ambito di proprietà pubblica che privata, il **mitigate gardening**, ovvero la gestione del verde urbano con finalità di conservazione della Natura, anche attraverso specifiche campagne di comunicazione e sensibilizzazione della popolazione e effettuando interventi dimostrativi.
- Promuovere l'applicazione di tecniche corrette di gestione del verde urbano in ambito privato con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio verde, aumentare la permeabilità ecologica a scala locale e migliorare le condizioni microambientali urbane.
- **Incremento del patrimonio arboreo cittadino** e gestione di quello esistente secondo uno specifico piano di cura a durata pluriennale che consenta un monitoraggio costante delle condizioni fitosanitarie e di stabilità arborea per prevenire il deperimento anticipato e che preveda uno specifico piano di sostituzione degli alberi laddove necessario.
- **Tutela rigorosa delle alberature di valore paesaggistico** nei giardini e lungo i principali assi viari urbani ed extra-urbani, previa verifica della loro stabilità.
- **Laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche** con installazione di nuove sia in ambito urbano che extra-urbano, anche sostituendo la realizzazione di nuovi assi viari all'interno di filari arborei ai lati di entrambe le carreggiate.
- **Incentivare politiche che riqualifichino 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) attraverso azioni e indicazioni di programmi di settore (NSS, Patto del Verde, ecc).

**Elementi funzionali della rete ecologica**

Direttrice di connettività da ricostruire

- **Svincolo FIPU Empoli Centro (Empoli)**. Direttrice da ricostruire tra il nodo forestale delle colline di Empoli le aree a nord della Ferrovia anche attraverso la riqualificazione del sistema dei ri minori e nuovi impianti di fuoristrada

**Corridolo ecologico fluviale da riqualificare**

- **Torrente Vinci (Vinci e Cerreto Guidi)**. Fascia arborea ripariale assente; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala regionale; deflussi estremamente ridotti sotto la soglia del minimo vitale.

**Corridolo ecologico fluviale da riqualificare**

- **Sistema fluviale di Arno, Bici e Pesa**. Fascia arborea ripariale assente o ridotta; qualità delle acque non adeguata; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala regionale.
- **Rio Piovola (Empoli)**. Fascia arborea ripariale ridotta con diffusione di specie aliene invasive.
- **Rio di S. Anna (Empoli)**. Fascia arborea ripariale ridotta con diffusione di specie aliene invasive.
- **Rio d'Ansano (Vinci)**. Fascia arborea ripariale assente; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala intercomunale.
- **Rio dei Morticini (Vinci)**. Fascia arborea ripariale assente o ridotta; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala intercomunale.

**Morfologia ecosistemica 1.4 Ecosistemi fluviali e planiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elia e Pesa**

- **Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica** con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale, anche attraverso specifici interventi di indirizzo forestale delle formazioni che si insediano spontaneamente in ambito spondale.
- **Contrasto attivo alla diffusione delle specie vegetali e animali aliene invasive**, con particolare riferimento ad *Ailanthus altissima*, *Arundo donax*, *Acer negundo*, *Robinia pseudoacacia*, *Fragaria japonica*, *Amaranthus fruticosus*, *Alternanthera philoxeroides*, il mollusco *Sinotaila quadrata*, il gambero *Procambarus clarkii*, la *Leishmania americana*, *Trichostema acipula* e la *nuovissima Myoxocephalus* *loquax*.
- **Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo** nelle aree di pertinenza fluviale
- **Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali** situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.


7

Piano Strategico Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montebello Elice, Comune di Caprino e Lince, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

## STRUTTURA INSEDIATIVA

### Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

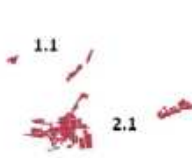
UTOE 7



**TERRITORIO URBANIZZATO**


1. Spicchio-Sovigliana  
2. Empoli (Carraia e Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova.)

**CENTRO STORICO**




1.1. Spicchio-Sovigliana  
2.1. Empoli

**INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI**



1.2. Spicchio-Sovigliana  
2.2. Empoli (Carraia e Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova.)

**INSEDIAMENTI ABITATI**



1.3. Spicchio-Sovigliana  
2.3. Empoli (Carraia e Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova.)

8

Piano Strategico Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montebello Elice, Comune di Caprino e Lince, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

Relazione generale

43



<b>STRUTTURA AGROFORESTALE</b>		UTOE 9
<b>I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</b>		
<p><b>18. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mantenimento/incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporii.</li> <li>Mantenimento dell'attuale assetto culturale laddove permangono ancora coltivazioni diversificate in un mosaico più equilibrato tra componente cerealicola e quella olivicola, limitando fortemente la trasformazione della prima in vigneti.</li> <li>Contrasto ai fenomeni di consumo di suolo, mantenimento dei varchi ineditati e degli attuali livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale.</li> <li>Contenimento dei fenomeni di diffusione di specie vegetali aliene invasive, sia attraverso azioni di contrasto diretto (con particolare riferimento ad ailanto e robinia), che nella scelta di esemplari durante nuovi interventi di messa a dimora sia in proprietà pubblica che privata (si veda black list di specie non opportune per il territorio intercomunale).</li> <li>Favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta".</li> <li>Favorire la diffusione della conoscenza delle produzioni locali al fine di aumentare l'interesse sul consumatore finale che potrà essere rappresentato anche da mense scolastiche e aziendali.</li> <li>Favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli.</li> <li>Favorire lo sviluppo sostenibile dell'attività imprenditoriale agricola con particolare riguardo alla creazione di nuovi posti di lavoro e di nuove aziende.</li> <li>Favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.</li> </ul> <p><b>23. Morfotipo delle aree agricole intercluse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporii.</li> <li>Limitazione alla trasformazione e alle pressioni edificatorie, subordinando eventuali modifiche dell'attuale assetto agrario e di utilizzo dei suoli all'attuazione di adeguati interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali direttrici di connettività da recuperare.</li> <li>Mantenimento, e dove possibile riqualificazione attraverso specifici interventi di miglioramento ecologico, degli spazi agricoli situati in corrispondenza di varchi ineditati di importanza strategica, con particolare riferimento alle seguenti direttrici di connettività:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>N. 11, 12 e 13. Direttrice da ricostruire tra le colline boscate di Sammontana, l'Area industriale di Pratella e l'area protetta di Arnovecchio (Montelupo F.no ed Empoli), mediante riqualificazione dei ri minori e nuovi impianti di forestazione.</li> </ul> </li> <li>Gestione conservativa di tutti i boschi planiziali di carattere relictuale o di recente costituzione, ancorché riferibili ad Habitat di interesse comunitario.</li> </ul>		10

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

<b>STRUTTURA INSEDIATIVA</b>		UTOE 7
<b>Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</b>		
<p>Nel territorio intercomunale di Empoli - Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci, il P.S.I.C.T. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica e rappresentati nella tavola Tav.5705 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: i tessuti insediativi in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT. In particolare all'interno dell'UTOE 7 sono presenti i seguenti tessuti insediativi:</p> <p>Inseidiamenti di tessuto storico</p> <p>T.5 - Tessuto storico</p> <p><b>Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista</b></p> <p>T.R.1 - Tessuto isolato chiuso</p> <p>T.R.2 - Tessuti a isolati aperti e blocchi residenziali isolati</p> <p>T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali</p> <p>T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata</p> <p>T.R.5 - Tessuto a tipologia mista</p> <p>T.R.7 - Tessuto sfregiato a margine</p> <p>T.R.8 - Tessuto lineare</p> <p>T.R.9 - Tessuto reticolare diffuso</p> <p><b>Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista</b></p> <p>T.R.10 - Campagna abitata</p> <p>T.R.11 - Campagna urbanizzata</p> <p><b>Tessuti della città produttiva e specialistica</b></p> <p>T.P.5.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare</p> <p>T.P.5.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali e direzionali</p> <p>T.P.5.3 - Insule specializzate</p> <p>Per i tessuti sopra elencati si rimanda alla disciplina di piano art.14</p>	<p><b>SUB-UTOE 7EM</b></p> <p><b>42.Centro insediativo di Empoli località interne 43.Carraia e Pontorno-nord,44. Pontorno, 46. Cortesovano</b></p> <p><b>Caratterizzazione generale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>potenziamento dei servizi culturali, sportivi, infrastrutturali e di connessione che qualificano il sistema insediativo, elevando le caratteristiche culturali, sociali, e di aggregazione al fine di favorire la transizione del capoluogo a sistema urbano con caratteristiche di "città della piana";</li> <li>riqualificare il tessuto insediativo e la dotazione dei servizi al fine di intercettare la richiesta delle nuove necessità emerse da parte della popolazione e migliorare la rete dei servizi al fine di raggiungere l'obiettivo della città del quarto d'ora;</li> <li>valorizzazione e recupero del centro storico, tessuto storizzato e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico e la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico;</li> <li>Incentivare la riqualificazione delle aree di degrado tramite politiche di riuso volte a dotare la città di nuovi centri attrattori dotati di importanti funzioni pubbliche;</li> <li>attivare politiche mirate a soddisfare la necessità di edilizia residenziale pubblica;</li> <li>Favorire azioni di reboschimento urbano finalizzate al miglioramento del microclima nel sistema insediativo.</li> </ul> <p><b>Obiettivi specifici:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzazione del ruolo del centro storico e dei tessuti storici, delle espansioni ottocentesche in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito;</li> <li>Promozione di modelli avanzati per la sostenibilità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando in modo particolare il rinnovo con contestuale ridefinizione tipologica ed architettonica degli immobili di recente formazione;</li> <li>ridefinire le principali porte di accesso della città sia nel loro disegno urbanistico, sia nella collocazione di nuove funzioni e servizi di importanza territoriale capaci di configurare una immagine architettonica di città contemporanea;</li> <li>prevedere una razionale distribuzione dei servizi quali scuole, impianti sportivi e altri servizi di carattere territoriale, in modo da potenziare la rete dei poli funzionali della città. Gli impianti sportivi esistenti dovranno essere riqualificati e nei casi ritenuti opportuni potrà essere prevista la loro collocazione in altre parti della città. Potenziare l'offerta scolastica sovralocale;</li> <li>per il sistema produttivo si promuove il completamento e la razionalizzazione dell'area produttiva di Pontorno e la riqualificazione funzionale e architettonica dell'area produttiva di Carraia;</li> <li>riqualificare l'immagine della città che si relaziona con l'Arno, sia per aspetti di carattere estetico-ambientale, sia per elementi di carattere funzionale;</li> <li>perseguire l'ottimizzazione dell'intermodalità tra la mobilità di carattere territoriale (FI-PR), ferrovia e S.S. 67 Tosco-Romagnolo), quella di carattere locale e la percorrenza lenta.</li> </ul>	9

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

<b>STRUTTURA INSEDIATIVA</b>		UTOE 7
<b>Disciplina del Territorio Urbanizzato delle singole UTOE</b>		
<p><b>Indirizzi per il Piano Operativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>definizione della disciplina di dettaglio di tutela e valorizzazione del centro storico e dei tessuti storicizzati e delle espansioni lineari otto-novecentesche;</li> <li>disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;</li> <li>prevedere specifiche discipline, mirate alla riconfigurazione dei margini urbani in particolar modo a contatto con il territorio rurale;</li> <li>individuare porzioni urbane con tessuti edili a bassa densità e ridotta qualità tipologica-formale, per i quali prevedere discipline mirate alla loro completa trasformazione verso una configurazione architettonica e percettiva tipica di città moderna;</li> <li>individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti;</li> <li>redazione del progetto di valorizzazione del centro storico per il rafforzamento delle sue connessioni con i tessuti storicizzati otto-novecenteschi;</li> <li>specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana di cui all'art. 45.5 della Disciplina del Piano anche sulla base di interventi finalizzati efficientamento energetico e adeguamento alla sicurezza sismica;</li> <li>prevedere interventi di rigenerazione urbana della porta di accesso della città da nord tramite la definizione di un nuovo polo urbano capace di dialogare con il sistema fluviale dell'Arno e del centro storico, e di creare una nuova immagine architettonica contemporanea dell'attuale palazzo delle esposizioni, che potrà prevedere nuove funzioni di carattere culturale e per lo spettacolo;</li> <li>riorganizzare tramite un disegno urbano organico la porzione di città posta tra la Ferrovia e la SGC FI-PI-UI, in particolare si dovrà trovare soluzione al vuoto urbano posto tra la FI-PI-UI e il quartiere di Ponzano, con l'azione prioritaria di riarrangiamento delle viabilità interrotte e nuove dotazioni di servizi pubblici finalizzati alla creazione di nuove polarità civiche;</li> <li>attuare gli indirizzi previsti all'art. 42.1 della Disciplina di Piano, relativi alla previsione di nuovo ingresso sud della stazione ferroviaria. Dovranno essere individuati nuovi servizi di sosta per l'area prospiciente all'affaccio sud della stazione e contemporaneamente dovrà essere ridisegnato un nuovo assetto urbanistico dell'area capace di valorizzare la nuova porta di accesso;</li> <li>coordinare le discipline relative al mantenimento, al potenziamento e alla valorizzazione del verde urbano con le azioni individuate nel progetto "Patto del Verde";</li> <li>coordinare le discipline relative alla intermodalità dei servizi e della mobilità con i piani di settore in corso quali il PUMS e BicPlan;</li> <li>attuare le nuove previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione n.11-Nuova RSA (Empoli), n.18-Plata ciclo-pedonale Arno-Viaccia secondo le disposizioni di cui al doc. OP06 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione Intercomunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e n. E_19 – Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova e n. E_39 – Nuovo percorso pedonale, località Cortenuova secondo le disposizioni di cui al doc. OP07 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.</li> </ul>	<p><b>45.Nucleo Insediativo di La Pincola</b></p> <p><b>Obiettivi specifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>tutelare gli spazi inediti che costituiscono ancora corridoi di comunicazione tra i diversi ambiti territoriali;</li> <li>prevedere il rafforzamento dei servizi pubblici che dovranno essere integrati con il tessuto edilizio esistente;</li> <li>mitigare gli effetti del traffico veicolare lungo la viabilità principale.</li> </ul> <p><b>Indirizzi per il Piano Operativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>disciplinare la mobilità, prevedendo anche interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia), con razionalizzazione/generizzazione dei flussi;</li> <li>individuare nelle aree sbrigate interventi di carattere pubblico finalizzati anch'essi al ridisegno del margine urbano;</li> <li>razionalizzare dei margini urbani e dei tessuti lineari esistenti, prevedendo per i quartieri di tessuti urbani individuati nel Quadro Conoscitivo, tramite, ove necessario interventi di completamento o rifordito dei tessuti edili;</li> </ul> <p><b>SUB-UTOE 7VI</b></p> <p><b>47.Centro Insediativo di Spicchio e Sovigliana</b></p> <p><b>Obiettivi specifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzazione del ruolo dei tessuti storicizzati e delle espansioni ottoneovecentesche poste lungo l'Arno, in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito;</li> <li>Promozione di modelli avanzati per la sostenibilità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, incentrando in modo particolare il rinnovo con contestuale ridefinizione tipologica ed architettonica degli immobili di recente formazione, da effettuare coerentemente con le condizioni di elevato rischio sismico;</li> <li>prevedere il riassetto e potenziamento dei servizi scolastici anche con possibili accorpamenti delle attrezzature esistenti;</li> <li>promuovere modalità di trasferimenti volumetrici di fabbricati e aree degradate poste in zone con elevata pericolosità idraulica, verso aree in sicurezza idraulica poste a margini urbani con contestuale ricicaggio dell'assetto insediativo;</li> <li>riqualificare l'immagine della città che si relaziona con l'Arno, sia per aspetti di carattere estetico-percettivo, sia per elementi di carattere funzionale;</li> <li>promuovere il completamento e la riqualificazione delle aree industriali esistenti, in particolare modo quelle poste lungo la S.P.43 di Pietramarina;</li> <li>mantenere l'importante funzione commerciale e servizi del Viale Tagliati, prevedendo discipline che consentano elasticità per gli interventi e anche per eventuali cambi di funzione;</li> <li>ricefnire i margini urbani degli insediamenti anche tramite la collocazione dei volumi leggeri provenienti prevalentemente dalle aree collinari.</li> </ul>	10

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montepulciano, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Camerota (Carrara)

<b>STRUTTURA INSEDIATIVA</b>		UTOE 7
<b>Disciplina del Territorio Urbanizzato delle singole UTOE</b>		
<p><b>Indirizzi per il Piano Operativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>definizione della disciplina di dettaglio di tutela e valorizzazione del tessuto storicizzato e delle espansioni lineari otto-novecentesche lungo l'Arno;</li> <li>disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;</li> <li>prevedere specifiche discipline, mirate alla riconfigurazione dei margini urbani in particolar modo a contatto con il territorio rurale;</li> <li>disciplinare le modalità di attuazione dei trasferimenti volumetrici dei fabbricati e tessuti ad alta densità edili posti in pericolosità idraulica elevata, verso aree di margine urbano contribuendo al loro ridisegno organico;</li> <li>ridefnire l'assetto complessivo dell'ex cava di Spicchio attualmente oggetto di intervento non concluso prevedendo anche nuove destinazioni d'uso, tra le quali attività commerciali al dettaglio fino alla grande struttura di vendita;</li> <li>disciplinare le modalità di attuazione dei trasferimenti volumetrici, nelle aree appositamente individuate a pag. 3 del presente documento e nel Doc.OP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 LR 45/2014, dei fabbricati incongrui posti in altre aree del territorio, privilegiando l'atterraggio delle volumetrie provenienti dalle aree collinari;</li> <li>Attuare la nuova previsione oggetto di Conferenza di Copianificazione n.V_05 – Ampliamento area produttiva, località Spicchio-Sovigliana secondo le disposizioni di cui al doc. OP07 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014;</li> <li>Coordinare le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione n.12-Nuova RSA (Vinci), secondo le disposizioni di cui al doc. OP06 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione Intercomunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e n.V_10 – Nuova previsione servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio-Sovigliana secondo le disposizioni di cui al doc. OP07 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, secondo un disegno complessivo e organico finalizzato alla costituzione di un margine urbano definito.</li> </ul> <p><b>Mobilità e ed infrastrutture</b></p> <p><b>Obiettivi specifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>potenziare ed adeguare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni dell'art. 45.1 della Disciplina di Piano;</li> <li>completare le progettualità indicati nel Regolamento Urbanistico di Empoli;</li> <li>potenziare l'attraversamento pedonale dell'Arno</li> </ul> <p><b>Indirizzi per il Piano Operativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Attuare le nuove previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione n. 17-Plata ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci e n.18-Plata ciclo-pedonale Arno-Viaccia secondo le disposizioni di cui al doc. OP06 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione Intercomunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014,</li> </ul>	<p><b>Previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione</b></p> <p>L'UTOE 7 è interessata dalle seguenti previsioni oggetto di conferenza di copianificazione:</p> <p><b>Previsioni di carattere intercomunale</b>          conferenza di copianificazione 04.10.2021          11-Nuova RSA (Empoli)          12-Nuova RSA (Vinci)          13-Parco fluviale dell'Arno          17-Plata ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci          18-Plata ciclo-pedonale Arno-Viaccia</p> <p><b>Previsioni di carattere comunale</b></p> <p><b>SUB-UTOE 7 EM</b>          conferenza di copianificazione 01.04.2022          E_05 – Potenziamento area commerciale e nuove attrezzature culturali, Pontorme          E_19 – Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova          E_39 – Nuovo percorso pedonale, località Cortenuova</p> <p><b>SUB-UTOE 7 VI</b>          conferenza di copianificazione 01.04.2022          V_05 – Ampliamento area produttiva, località Spicchio-Sovigliana          V_10 – Nuova previsione servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio-Sovigliana</p>	11

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montepulciano, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Camerota (Carrara)




## STRUTTURA AGROFORESTALE

### I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

UTOE 7

Il K3.15.1 individua nel territorio intercomunale di Empoli, Capraia e Limite, Carreto Luirdi, Montelupo Fiorentino e Vinci i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentati nella tavola Tav. 3.108 - *Struttura del territorio - Invarianti Strutturali del PIT-PPR: i morfotipi rurali*, in conformità alle indicazioni dell'Assco dell'invariante IV del PIT-PPR.



• 6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle  
 • 11. Morfotipo della viticoltura  
 • 16. Morfotipo dei seminativi e oliveto prevalenti di collina  
 • 23. Morfotipo delle aree agricole intercluse

**Obiettivi e indicazioni** da declinare nei successivi atti di governo.

**Morfotipo delle colture erbacee**

**6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**

- Gestione conservativa di tutti i boschi pianali di carattere naturale o di recente costituzione (di cui alla Tav. 005 - Habitat di interesse comunitario e omogenee, anziché riferibili ad Habitat di interesse comunitario.
- Tutela rigorosa delle alberature di valore paesaggistico nei giardini e lungo i principali assi viari urbani ed extra-urbani, previa verifica della loro stabilità.
- Laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche con installazione di nuove sia in ambito urbano che extra-urbano, anche subordinando la realizzazione di nuovi assi viari all'impianto di filari arborei ai lati di entrambe le carreggiate.
- Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camponi.
- Limitazione alla trasformazione e alle pressioni edificatorie all'interno della matrice agricola di pianura, con particolare riferimento a quella compresa tra Fozzale, Viaccia e Sarmontana (Area critica N. 17, per processo di artificializzazione per consumo di suolo e frammentazione ecologica), subordinando eventuali modifiche dell'attuale assetto agrario e di utilizzo dei suoli all'attuazione di adeguati interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali direttrici di connettività da recuperare.
- Favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta".
- Favorire la diffusione della conoscenza delle produzioni locali al fine di aumentare l'interesse sul consumatore finale che potrà essere rappresentato anche da mense scolastiche e aziendali.
- Favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli.

12

Estratto Tav.3T06 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: i morfotipi rurali - UTOE 7

Estratto Tav.0CL3 - Conduzione agricola e attività connesse - UTOE 7

Piano Regionale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo Fiorentino, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Carreto Luirdi

## STRUTTURA AGROFORESTALE

### I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

UTOE 7

**Morfotipo specializzato delle colture arboree**

**11. Morfotipo della viticoltura**

- Sviluppare una strategia partecipata per la gestione sostenibile delle risorse idriche attraverso la conoscenza del sistema idrologico inteso come rapporto tra stato delle acque superficiali, acque di falda e diversi utilizzi della risorsa, il coinvolgimento attivo dei vari attori nella gestione della risorsa idrica, lo sviluppo di uno strumento di governance partecipata che coinvolga Enti pubblici, privati e cittadini.
- Favorire le fonti rinnovabili di approvvigionamento energetico;
- Favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta".
- Tutela delle alberature di valore paesaggistico lungo i principali assi viari extra-urbani e laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche.
- Favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli.
- Favorire lo sviluppo sostenibile dell'attività imprenditoriale agricola con particolare riguardo alla creazione di nuovi posti di lavoro e di nuove aziende.
- Favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.
- Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camponi.

**Morfotipo complesso delle associazioni colturali**

**16. Morfotipo dei seminativi e oliveto prevalenti di collina**

- Mantenimento/incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camponi.
- Mantenimento dell'attuale assetto culturale laddove permangono ancora coltivazioni diversificate in un mosaico più equilibrato tra componente olivicola e quella cerealicola, limitando fortemente la trasformazione di quest'ultima in vigneti.
- Conservazione e recupero, ove possibile, delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante.
- Favorire il recupero delle acque meteoriche che interessano le superfici destinate agli impianti viticoli e le forme di accumulo delle stesse per finalità irrigue.
- Sviluppare una strategia partecipata per la gestione sostenibile delle risorse idriche attraverso la conoscenza del sistema idrologico inteso come rapporto tra stato delle acque superficiali, acque di falda e diversi utilizzi della risorsa, il coinvolgimento attivo dei vari attori nella gestione della risorsa idrica, lo sviluppo di uno strumento di governance partecipata che coinvolga Enti pubblici, privati e cittadini.
- Favorire le fonti rinnovabili di approvvigionamento energetico;
- Contenzimento dei fenomeni di diffusione di specie vegetali aliene invasive, sia attraverso azioni di contrasto diretto (con particolare riferimento ad ailanto e robinia), che nella scelta di esemplari durante nuovi interventi di messa a dimora sia in proprietà pubblica che privata.

**23. Morfotipo delle aree agricole intercluse**

- Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camponi.
- Limitazione alla trasformazione e alle pressioni edificatorie, subordinando eventuali modifiche dell'attuale assetto agrario e di utilizzo dei suoli all'attuazione di adeguati interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali direttrici di connettività da recuperare.
- Mantenimento, e dove possibile riqualificazione attraverso specifici interventi di miglioramento ecologico, degli spazi agricoli situati in corrispondenza di varchi ineditati di importanza strategica, con particolare riferimento alle seguenti direttrici di connettività:
- N. II. Diretrice da ricostruire tra il nodo forestale delle colline di Empoli e le aree a nord della ferrovia (Sviluppo RFLU Empoli - Centro) anche attraverso la riqualificazione del sistema dei ril minori e nuovi impianti di forestazione.
- Tutela delle alberature di valore paesaggistico lungo i principali assi viari extra-urbani.
- Laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche e installazione di nuove sia in ambito urbano che extra-urbano, anche subordinando la realizzazione di nuovi assi viari all'impianto di filari arborei ai lati di entrambe le carreggiate.
- Riqualificazione del Rio di S. Anna (Corridoio ecologico fluviale da riqualificare N. 22), tra S. Anna e la ferrovia, mediante interventi di ripristino della tipica vegetazione ripariale a pioppi, ontani e salici.
- Riqualificazione del Rio Fivola (Corridoio ecologico fluviale da riqualificare N. 24), tra le S.G.C. R. PLU. e la ferrovia, mediante interventi di ripristino della tipica vegetazione ripariale a pioppi, ontani e salici.
- Per le aree intercluse aventi limitata profondità poste tra la Ferrovia e la F-PLU e cavato tra il Comune di Empoli e quello di Montelupo Fiorentino, vista la peculiarità di detta area, dovranno essere attuate politiche di rifunzionalizzazione e riqualificazione paesaggistica.

13

Piano Regionale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo Fiorentino, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Carreto Luirdi

### DIMENSIONAMENTO SUB-UTOE 7EM

UTOE 7

SUB-UTOE 7EM	Superficie territoriale			Abitanti (al 2022*)		
	9,01 kmq			28.526		

\* Dati: Ufficio Anagrafe comunale e GEODEMISTIT

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4, Reg. Titolo V art. 5 c.2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COMPARTICAZIONE STRATEGICA COMUNALE (Reg. Titolo V art. 5 c.1)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COMPARTICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	IC - Nuova edificazione	B - Nuova	Tot (IC- B)	IC - Nuova edificazione art. 28 c.1, 26, 27 64 c.5	B - Nuova art. 64 c.1	Tot (IC- B)	IC - Nuova edificazione art. 19 c.1
a) RESIDENZIALE	74.400	30.000	113.400	0	0	0	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	13.200	0	13.200	0	0	0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	14.500	0	14.500	0	0	0	
d) TURISTICO- RICETTIVO	0	0	0	0	0	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	8.700	0	8.700	0	0	0	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTALI</b>	<b>110.800</b>	<b>30.000</b>	<b>140.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

14

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montepulciano, Comune di Capinto e Lorbé, Comune di Vinci, Comune di Carraro Gajoli

### DIMENSIONAMENTO SUB-UTOE 7EM

UTOE 7

**Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Sub-UTOE**

SUB-UTOE 7EM	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio urbanizzato	28.426	2.835
Territorio aperto	100	0
<b>Totale</b>	<b>28.526</b>	<b>2.835</b>
	<b>31.631</b>	

[ Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 60 mq di IC ad abitante insediabile ]

**Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche della Sub-UTOE 7EM – D.M. 1444/68**

[ Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante ]

SUB-UTOE 7EM	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	122.823	330.690	157.719	240.407

SUB-UTOE 7EM	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	114.104	342.312	128.367	99.841
Ab. progetto	11.340	34.020	12.757	9.922
<b>Totale</b>	<b>125.444</b>	<b>376.332</b>	<b>141.124</b>	<b>109.763</b>

15

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montepulciano, Comune di Capinto e Lorbé, Comune di Vinci, Comune di Carraro Gajoli

### **2.2.3 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale**

---

La redazione del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive ha concretizzato la lettura di una realtà territoriale che già precedentemente presentava caratteristiche e unicità simili. L'obiettivo del nuovo Piano Strutturale Intercomunale è quello di armonizzare l'assetto urbanistico del territorio intercomunale del *val d'Arno inferiore*, valorizzandone le emergenze, esponendone le criticità, e dettando le strategie volte a consentire lo sviluppo di sinergie inedite e a favorire la nascita di una nuova identità territoriale sovracomunale.

La visione strategica a livello intercomunale ha rappresentato l'elemento fondante del nuovo Piano Strutturale Intercomunale già nelle prime fasi di Avvio del Procedimento, con l'individuazione dei **10 obiettivi** che hanno guidato l'analisi e le strategie del territorio, integrati con le analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Le strategie individuate per lo sviluppo del territorio sono poi state tradotte nel **dimensionamento** del P.S.I..

L'individuazione delle UTOE, come definite all'art. 40 della *Disciplina di Piano* oltre che al **capitolo 1** del presente documento, ha giocato un ruolo fondamentale nel riassumere le scelte strategiche di sviluppo del territorio, indirizzando quindi i nuovi carichi insediativi verso quelle UTOE più versatili o con caratteristiche e risorse in grado di accogliere le specifiche categorie funzionali come indicate all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017.

Gli elementi che hanno portato alla scelte strategiche per lo sviluppo del territorio nonché alla definizione del *dimensionamento*, si possono riassumere come segue:

- Tutela del territorio e delle sue componenti paesaggistiche-ambientali.

Il P.S.I. ha limitato il consumo di suolo nelle UTOE che presentano maggiori elementi naturalistici e paesaggistici propri del patrimonio paesaggistico – forestale, definendo per queste il consolidamento dei nuclei urbani esistenti a fronte di maggiori indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio rurale. Con ciò si è ricercato il duplice obiettivo di mantenere i presidi esistenti nel territorio e di incentivare forme sinergiche tra il recupero del patrimonio edilizio esistente e la *manutenzione* del territorio rurale. Fanno parte di questa fattispecie le UTOE 1 – 2 – 5 – 10 – 11 – 12.

- L'assetto idrogeologico del territorio.

Con i nuovi studi idro-geo-morfologici redatti a corredo del P.S.I., sono state individuate le porzioni di territorio più fragili, per le quali è limitata la *nuova edificazione* fino alla realizzazione di importanti opere di messa in sicurezza idraulica. Ciò ha portato a indirizzare la *nuova* edificazione nelle porzioni di territorio prive di pericolosità idraulica (vedi Sub-UTOE 7EM e 8MF) e all'individuazione di specifiche strategie volte al *riuso* di tessuti insediativi attualmente incongrui o in posizioni svantaggiate, con anche ricollocamento in porzioni di territorio con minore problematicità idraulica (vedi Sub-UTOE 7VI).

- Le risorse in gioco.

Il Rapporto Ambientale di VAS allegato al P.S.I., ha individuato le potenzialità del territorio in riferimento alle *risorse* esistenti e quelle di progetto oggetto degli interventi dei gestori della rete

idrica acquedottistica e della depurazione. In particolare il Rapporto Ambientale di VAS elenca i piani di investimento di Acque spa per quanto riguarda la condotta idrica nel triennio 2020 – 2023 volti a potenziare e sistemare gli impianti esistenti; mentre per quanto riguarda la rete fognaria riporta il progetto definitivo (giugno 2021), sempre di Acque spa, per il collegamento fognario del depuratore di Empoli, loc. Pagnana, al Depuratore Cuioidepur di San Miniato, redatto nell'ambito dell'Accordo Integrativo per la tutela delle risorse idriche del Vasso e Medio Valdarno e del Padule di Fucecchio attraverso la riorganizzazione della depurazione industriale del comprensorio del cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera, della Valdelsa e della Val di Nievole. Attraverso questi progetti e investimenti sarà consentito al territorio e in particolar modo alle zone insediative di valle lungo l'Arno (vedi UTOE 3 – 7 – 8), di supportare ulteriori carichi insediativi, sia di natura residenziale che produttiva.

- Il consolidamento degli assetti insediativi.

Gli ambiti territoriali omogenei individuati con le UTOE hanno permesso di indirizzare lo sviluppo del territorio e dei relativi sistemi insediativi secondo strategie mirate per ogni *categoria funzionale* indicata dall'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017. La strategia fondante del P.S.I. è stata quella del consolidamento dei sistemi insediativi valorizzandone le loro specificità e potenzialità rispetto al contesto in cui sono inserite, oltre a interventi di riqualificazione dei tessuti urbani e delle aree degradate o incongrue rispetto al contesto nel quale sono inseriti, evitando inoltre eccessive commistioni di funzioni diverse tra loro che possono presentare elementi di incoerenza con i tessuti esistenti. Per questo motivo, visti anche gli aspetti descritti ai punti precedenti, la strategia è stata indirizzata nell'incrementare l'ambito *residenziale* nelle aree di valle, soprattutto nelle UTOE 7 e 8, vista la sinergia degli insediamenti esistenti con le principali vie di comunicazioni presenti nel territorio e la presenza di attrattori importanti (quali servizi e aree produttive-commerciali). Allo stesso modo per il comparto *produttivo* l'indirizzo è quello del consolidamento delle piattaforme esistenti presenti nell'UTOE 3, portando a compimento quelle presenti nella sub-UTOE 1CG – 8CL – 8MF, al fine di indirizzare lo sviluppo del territorio verso il consolidamento di poli produttivi ben definiti e meglio connessi con le principali vie di comunicazione, evitando così la formazione di nuovi nuclei isolati. Per la componente *commerciale* e dei *servizi* la scelta strategica è stata quella di imbastire una rete capillare e diffusa tra tutti i centri urbani del territorio, al fine di consolidare i presidi del territorio e dotare ogni zona di opportuni servizi e attività commerciali coerenti con la tipologia di sistema insediativo.

Dalla sintesi degli elementi riportati sopra, che sono scaturiti ma allo stesso tempo hanno integrato i **10 obiettivi** fondanti il P.S.I., è stato imbastito il dimensionamento del nuovo strumento strategico intercomunale per ogni UTOE.

L'articolo 43.1 della *Disciplina di PSI* definisce gli indirizzi generali in merito al dimensionamento del P.S.I..

Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Di seguito si riporta il *dimensionamento complessivo* per ogni categoria funzionale rispetto alle UTOE, ripartito poi nelle singolo Sub-UTOE come indicato nei rispettivi fascicoli. Si specifica che il P.S.I.C.T. consente ai P.O. di trasferire i dimensionamenti tra Sub-UTOE appartenenti allo stesso territorio comunale, esclusivamente per interventi soggetti a **R-Riuso**, motivando adeguatamente tale scelta.

**Categoria funzionale: RESIDENZIALE**

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU				Abitanti		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)						
	mq. di SE				40 mq di SE ad abitante insediabile		
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale	Esistenti	Previsione	Totale
UTOE 1	15.000	12.000	<b>27.000</b>	<b>7,6 %</b>	5.822	675	<b>6.497</b>
UTOE 2	8.000	12.000	<b>20.000</b>	<b>5,6 %</b>	3.916	500	<b>4.416</b>
UTOE 3	10.000	2.000	<b>12.000</b>	<b>3,4 %</b>	11.938	300	<b>12.238</b>
UTOE 4	4.000	0	<b>4.000</b>	<b>1,1 %</b>	3.732	100	<b>3.832</b>
UTOE 5	2.000	0	<b>2.000</b>	<b>0,5 %</b>	2.136	50	<b>2.186</b>
UTOE 6	14.800	15.500	<b>30.300</b>	<b>8,5 %</b>	5.618	757	<b>6.375</b>
UTOE 7	89.400	50.000	<b>139.400</b>	<b>39,2 %</b>	37.079	3.485	<b>40.564</b>
UTOE 8	29.000	78.500	<b>107.500</b>	<b>30,2 %</b>	19.131	2.687	<b>21.818</b>
UTOE 9	1.800	0	<b>1.800</b>	<b>0,5 %</b>	1.183	45	<b>1.228</b>
UTOE 10	0	1.500	<b>1.500</b>	<b>0,4 %</b>	542	37	<b>579</b>
UTOE 11	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>	50	0	<b>50</b>
UTOE 12	4.000	5.500	<b>9.500</b>	<b>2,6 %</b>	5.285	237	<b>5.522</b>
<b>TOTALI</b>	<b>178.000</b>	<b>177.000</b>	<b>355.000</b>	<b>100 %</b>	96.432	8.873	<b>105.305</b>



**Categoria funzionale: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE**

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	18.000	2.000	<b>20.000</b>	<b>6,2 %</b>
UTOE 2	2.500	0	<b>2.500</b>	<b>0,8 %</b>
UTOE 3	167.000	25.000	<b>192.000</b>	<b>60,3 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 6	16.600	10.000	<b>26.600</b>	<b>8,3 %</b>
UTOE 7	23.200	0	<b>23.200</b>	<b>8,2 %</b>
UTOE 8	47.000	0	<b>47.000</b>	<b>14,7 %</b>
UTOE 9	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 10	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 11	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 12	7.000	0	<b>7.000</b>	<b>2,2 %</b>
<b>TOTALI</b>	<b>281.300</b>	<b>37.000</b>	<b>318.300</b>	<b>100 %</b>

**Categoria funzionale: COMMERCIALE al dettaglio**

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	3.000	2.500	<b>5.500</b>	<b>5,2 %</b>
UTOE 2	1.000	1.000	<b>2.000</b>	<b>1,9 %</b>
UTOE 3	6.700	16.000	<b>22.700</b>	<b>21,6 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>

UTOE 6	200	0	200	0,2 %
UTOE 7	29.500	18.000	47.500	45,2 %
UTOE 8	10.000	11.500	21.500	20,4 %
UTOE 9	200	0	200	0,2 %
UTOE 10	0	500	500	0,4 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	3.000	2.000	5.000	4,7 %
<b>TOTALI</b>	<b>53.600</b>	<b>51.500</b>	<b>105.100</b>	<b>100 %</b>

**Categoria funzionale: TURISTICO-RICETTIVA**

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	0	1.000	1.000	7,4 %
UTOE 2	500	500	1.000	7,4 %
UTOE 3	0	6.100	6.100	45,5 %
UTOE 4	0	0	0	0 %
UTOE 5	0	0	0	0 %
UTOE 6	0	0	0	0 %
UTOE 7	0	0	0	0 %
UTOE 8	1.000	0	1.000	7,4 %
UTOE 9	0	0	0	0 %
UTOE 10	0	0	0	0 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	4.300	0	4.300	32 %
<b>TOTALI</b>	<b>5.800</b>	<b>7.600</b>	<b>13.400</b>	<b>100 %</b>

**Categoria funzionale: DIREZIONALE E DI SERVIZIO**

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	1.300	500	<b>1.800</b>	<b>3,2 %</b>
UTOE 2	500	2.000	<b>2.500</b>	<b>4,4 %</b>
UTOE 3	6.500	3.200	<b>9.700</b>	<b>17,3 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 6	0	1.800	<b>1.800</b>	<b>3,2 %</b>
UTOE 7	13.700	10.300	<b>24.000</b>	<b>43 %</b>
UTOE 8	7.000	7.500	<b>14.500</b>	<b>25,9 %</b>
UTOE 9	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 10	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 11	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 12	1.500	0	<b>1.500</b>	<b>2,6 %</b>
<b>TOTALI</b>	<b>30.500</b>	<b>25.300</b>	<b>55.800</b>	<b>100 %</b>

**Categoria funzionale: COMMERCIALE all'ingrosso e depositi**

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 2	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 3	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 6	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>

UTOE 7	0	0	0	0 %
UTOE 8	10.000	0	10.000	100 %
UTOE 9	0	0	0	0 %
UTOE 10	0	0	0	0 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	0	0	0	0 %
<b>TOTALI</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>100 %</b>

Infine è stato riportato specifico dimensionamento **industriale-artigianale** esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato ma **non subordinato a conferenza di copianificazione** per quelle UTOE che presentano attività produttive poste al limite del Territorio Urbanizzato come individuato dal P.S.I.C.T., al fine di consentirne futuri sviluppi e ampliamenti rientranti nei casi di esclusioni previsti dall'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014. Per questa tipologia di intervento il P.S.I.C.T. ammette anche trasferimenti di quota parte di dimensionamento di **NE-Nuova Edificazione** nei P.O., dal Territorio Urbanizzato verso le aree esterne al perimetro del TU purché finalizzati alle previsioni non subordinate a conferenza di copianificazione che ricadono nei casi di cui all'art. 25, c.2, della L.R. 65/2014. Tale scelta nasce dalla volontà di poter dare immediata risposta negli strumenti operativi ad attività esistenti che necessitano per motivi di sviluppo aziendale o altro, di ampliare le proprie attività, senza che questo costituisca variante al P.S.I.C.T., snellendo così le procedure della pianificazione comunale e rimanendo coerenti con quanto indicato dal DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017. Tale possibilità risulta inoltre coerente e **sostenibile** rispetto alle risorse analizzate all'interno del Rapporto Ambientale, consentendo la redistribuzione del dimensionamento già definito dal P.S.I.C.T. anziché prevederne di nuovo.

#### Categoria funzionale: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE

UTOE	Previsioni esterne al perimetro del TU	
	NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq. di SE	
	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2	
UTOE 1		3.000
UTOE 2		0
UTOE 3		15.000
UTOE 4		0
UTOE 5		0
UTOE 6		3.000

UTOE 7	15.000
UTOE 8	6.000
UTOE 9	0
UTOE 10	0
UTOE 11	0
UTOE 12	0
<b>TOTALI</b>	<b>42.000</b>

#### **2.2.4 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al T.U. e la Conferenza di Copianificazione**

Il P.S.I.C.T. individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nelle sedute del 04.10.2021 per quanto riguarda le previsioni di carattere intercomunale e del 01.04.2022 per quanto riguarda le previsioni di carattere comunale, ha ritenuto conformi con alcune specifiche prescrizioni a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per i caratteri intercomunali, trovano rappresentazione grafica nella Tav.**S02 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale** e sono definite nel doc.**QP06 – Album integrativo della Conferenza di Copianificazione intercomunale ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014**, mentre le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per i caratteri comunali, trovano rappresentazione grafica nella Tav.**S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale** e sono definite nel doc.**QP07 – Album integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014**.

Le previsioni di carattere intercomunale oggetto di conferenza di copianificazione sono le seguenti:

##### **Ambito produttivo**

1. Potenziamento e razionalizzazione della piattaforma produttiva di Mercatale;
2. Potenziamento area produttiva di Castelluccio;
3. Ampliamento e potenziamento del polo tecnologico di Via della Piovola;

##### **Ambito turistico-ricettivo**

4. Area per sosta camper e campeggio in località Fontanella;
5. Area turistico-ricettiva in località Monterappoli;
6. Ampliamento area turistico-ricettivo a Capraia e Limite;
7. Potenziamento dell'area golf (Vinci);
8. Potenziamento dell'area golf (Montelupo Fiorentino);

##### **Ambito delle attrezzature**

9. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Petroio;
10. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro;
11. Nuova RSA (Empoli)
12. Nuova RSA (Vinci)
13. Parco fluviale dell'Arno
14. Studio dell'artista e laboratorio artistico

**Ambito della mobilità**

15. Nuova viabilità di accesso sud a Empoli
16. Nuovo ponte sull'Arno in località Marcignana
17. Pista ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci
18. Pista ciclo-pedonale Arno-Viaccia
19. Pista ciclo-pedonale Cerreto Guidi-Vinci

Le previsioni di carattere comunale oggetto di conferenza di copianificazione sono le seguenti:

**Strategie per l'ambito produttivo e commerciale**

- E\_01. Completamento e potenziamento area produttiva Terrafino;
- E\_02. Area deposito materiale, Castelluccio;
- C\_04. Completamento area produttiva, località Stabbia;
- V\_05. Ampliamento area produttiva, località Spicchio – Sovigliana;
- V\_06. Nuova previsione commerciale, località Spicchio – Sovigliana

**Strategie per l'ambito dei servizi e delle attrezzature di interesse generale**

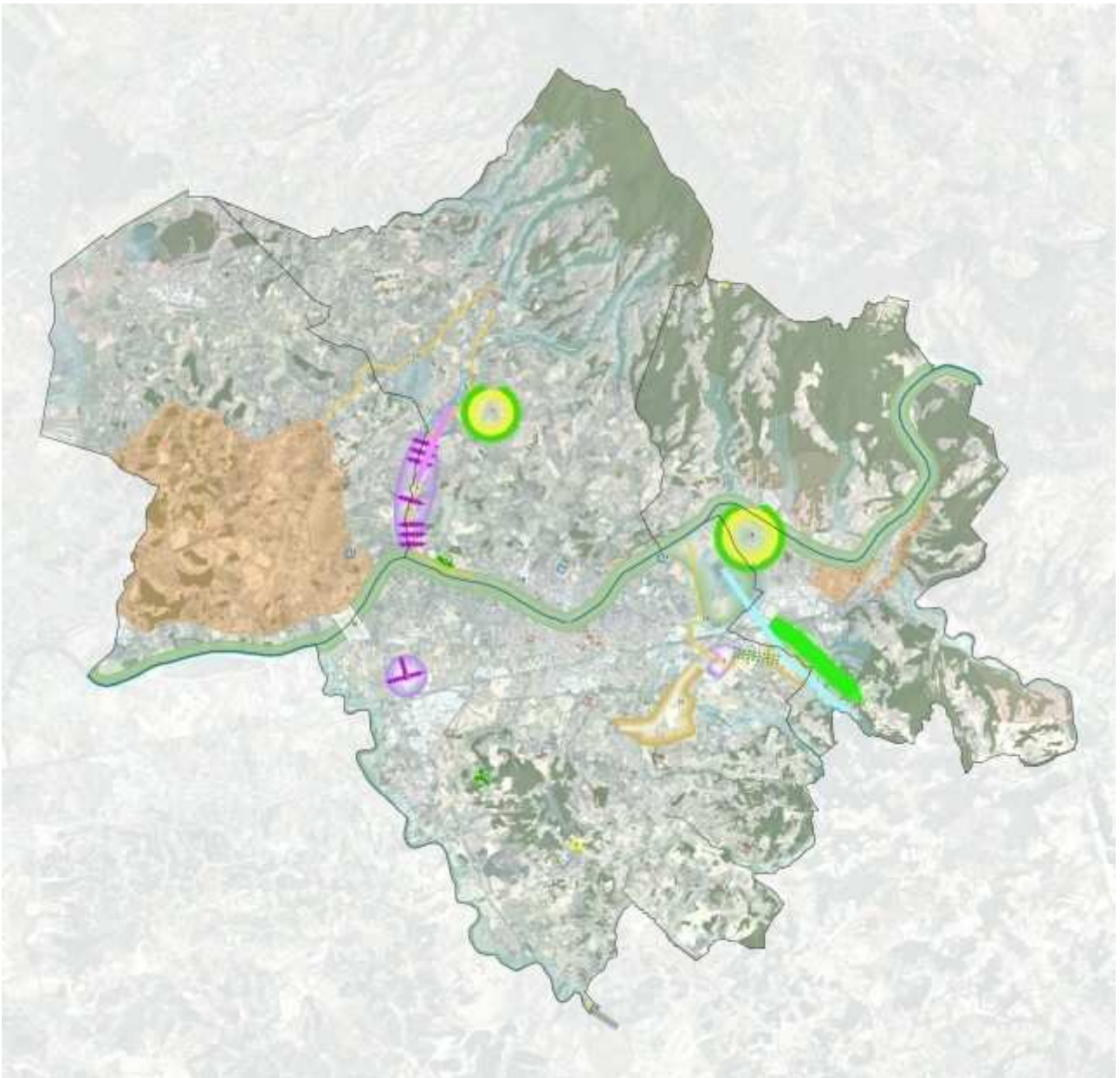
- M\_07. Nuova attrezzatura di interesse collettivo, località Montelupo Fiorentino;
- E\_08. Nuovo cimitero musulmano, località Corniola;
- V\_09. Nuovo plesso scolastico, località Vinci;
- V\_10. Nuova previsione di servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio – Sovigliana;
- E\_11. Ampliamento area sportiva, località Pagnana;
- E\_12. Ampliamento area sportiva, località Avane;
- E\_13. Ampliamento area sportiva, località Villanova;
- E\_14. Nuova area sportiva, via della Piovola;
- E\_15. Nuovo parcheggio pubblico, località Pagnana;
- E\_16. Nuovo parcheggio pubblico, località Pagnana;
- E\_17. Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova;
- E\_18. Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova;
- E\_19. Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova;
- E\_20. Nuovo parcheggio pubblico, località Pozzale;
- E\_21. Nuovo parcheggio pubblico, località Casenuove;
- E\_22. Nuovo parcheggio pubblico, località Monterappoli;
- E\_23. Nuovo parcheggio pubblico, località Corniola;

- E\_24. Nuovo parcheggio pubblico, località Corniola;
- V\_25. Nuovo parcheggio pubblico, località Vinci;
- M\_26. Ampliamento parcheggio scambiatore, località Montelupo Fiorentino;
- E\_27. Nuova area di interesse generale, località Villanova;
- V\_28. Nuovo parcheggio pubblico e nuova area a verde pubblico, località La Stella;
- E\_29. Nuovo parcheggio pubblico e nuova viabilità, località Terrafino;

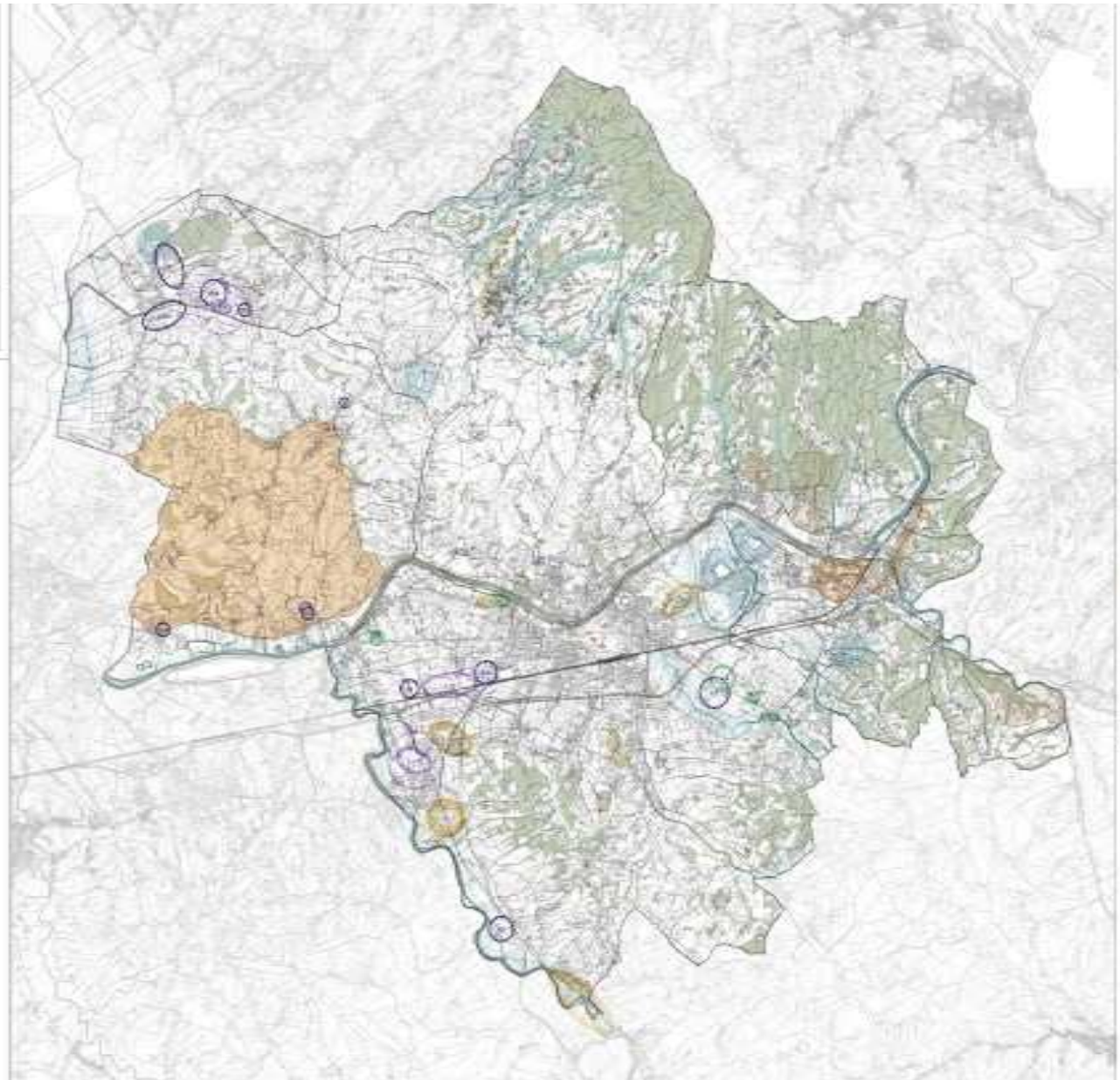
**Strategie per l'ambito della mobilità**

- E\_30. Nuova viabilità, località Avane;
- E\_31. Nuova viabilità, località Cortenuova;
- E\_32. Potenziamento viabilità esistente, località Pozzale;
- E\_33. Ampliamento e potenziamento viabilità esistente, località Pozzale;
- V\_34. Nuova viabilità, località Vinci;
- V\_35. Ampliamento viabilità esistente, località Vinci;
- V\_36. Ampliamento e potenziamento viabilità esistente, località Vinci;
- M\_37. Nuova viabilità e area a verde pubblico, località Montelupo Fiorentino;
- V\_38. Percorso pedonale, località Vitolini;
- E\_39. Nuovo percorso ciclopeditone, località Cortenuova;
- E\_40. Adeguamento viabilità esistenti e nuove viabilità di accesso e di collegamento.





*Estratto Tav.S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale, del P.S.I.C.T.*



*Estratto Tav.S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale, del P.S.I.C.T.*

## **2.3 Il Regolamento Urbanistico vigente**

---

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

*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.

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.



TIPO	sottotipo	Superficie	Stato (P=progetto; E=esistente)	Denominazione - Ubicazione	
ISTRUZIONE SUPERIORE (1,5 mq/ab)	I	scuola privata	10.944	E	scuola privata Lamucchi - Umanitaria in via Umanara
	I	scuola pubblica	74.949	E	scuola pubblica_Fr. Ricci - via Cavali
	Totale superficie esistente		85.893		
	I	scuola privata	0	P	
	I	scuola pubblica	70.944	E	ex Ospedale
Totale superficie di progetto		70.944			
TOTALE		156.837			
ATTREZZATURE SANITARIE (1,00 mq/ab)	S	attrezzature sanitarie	72.001	E	Ospedale viale Boicaccio
	S	attrezzatura sanitaria	18.367	P	Ampliamento Ospedale viale Boicaccio
	TOTALE		90.368		
PARCHI PUBBLICI URBANI (15 mq/ab)	VT	Vanda territoriale	729.088	E	ex discarica Montebello a Parco di Serravalle
	VT	Vanda territoriale	0	P	Parco di Serravalle
	TOTALE		729.088		
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	1.059	E	
	A_C	associazionismo culto	0	E	
	C	culto	2.659	E	chiese
	MB	MUSEI - Attrezzature museali	253	E	Attrezzature museali
	U	uffici amministrativi	17.791	E	di polizia, via Donatello, via Alzola, via dei Cappuccini, via di Bazzino
	AS	altre attrezzature	11.683	E	Attrezzature speciali - via de Castelluccio e in via Vg d'Orme 51
	T	Impianti tecnologici	48.211	E	Attrezzature speciali via Vg 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		122.647		
	A	associazionismo	0	P	
	A_C	associazionismo culto	0	P	
	C	culto	0	P	
	MB	MUSEI - Attrezzature museali	0	P	
	U	uffici amministrativi	0	P	
	AS	altre attrezzature	0	P	
	T	Impianti tecnologici	13.604	P	via del Castelluccio - Ternafino
	T_U	Impianti tecnologici_Uffici	0	P	
	PC_SP	PC/SP - Protezione Civile/Impianti sportivi	407.779	P	Area piano di Protezione Civile
PS	altre attrezzature	4.461	P	Pubblica sicurezza	
Totale superficie di progetto		415.914			
TOTALE		558.761			
TOTALE standard territoriali		1.608.314			

### 2.3.1 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU

#### 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 a 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.

**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) <sup>A</sup>	4.000	5.264	2.099
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>						<b>5.264</b>	<b>2.099</b>

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) <sup>A</sup>	5.022	1.227	3.794
Zone U	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>						<b>1.227</b>	<b>3.794</b>

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) <sup>A</sup>	4.482	2.800	1.682
Zone E	RESIDENZIALE	342	342	(non decadono) <sup>A</sup>	1.000	392	608
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone F	RESIDENZIALE (E.R.P.)	972	0		972	0	972
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.997			1.997	
<b>TOTALE</b>						<b>5.189</b>	<b>3.262</b>

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) <sup>A</sup>	1.115	1.115	0
Zone U	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone D	COMMERCIALE	non dimensionata	1.927			1.927	
	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata				53	
<b>TOTALE</b>						<b>3.095</b>	<b>0</b>

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) <sup>A</sup>	729	629	100
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>						<b>629</b>	<b>100</b>

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) <sup>A</sup>	2.682	2.202	480
Zone E	RESIDENZIALE	2.084	390	(non decadono) <sup>A</sup>	2.084	390	1.694
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	2.750	(non decadono) <sup>A</sup>		2.750	
<b>TOTALE</b>						<b>5.342</b>	<b>2.174</b>

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) <sup>A</sup>	3.991	721	3.270
Zone E	RESIDENZIALE	308	228	(non decadono) <sup>A</sup>	308	228	80
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.311			1.311	
<b>TOTALE</b>						<b>2.260</b>	<b>3.350</b>

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) <sup>A</sup>	3.632	298	3.334
Zone E	RESIDENZIALE	1.349	806	(non decadono) <sup>A</sup>	1.349	806	543
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	140			140	
<b>TOTALE</b>						<b>1.243</b>	<b>3.877</b>

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) <sup>A</sup>	5.702	847	4.856
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone F	RESIDENZIALE (E.R.P.)	1.014	0		1.014	0	1.014
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	2.250			2.250	
<b>TOTALE</b>						<b>3.096</b>	<b>5.870</b>

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) <sup>A</sup>	2.818	0	2.818
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>						<b>0</b>	<b>2.818</b>

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) <sup>A</sup>	780	0	780
Zone E	RESIDENZIALE	166	136	(non decadono) <sup>A</sup>	166	136	30
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>						<b>136</b>	<b>810</b>

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) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	8.637	741	(non decadono) <sup>A</sup>	7.637	851	6.786
	AGRICOLO	2.044	0	(non decadono) <sup>A</sup>	2.044	0	2.044
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	96.600	11.325	(non decadono) <sup>A</sup>	96.600	11.325	85.275
<b>TOTALE</b>						<b>12.176</b>	<b>94.104</b>

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) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	4.316	4.085	(non decadono) <sup>A</sup>	4.316	4.140	176
	AGRICOLO	10.322	1.151	(non decadono) <sup>A</sup>	10.322	1.151	9.171
	SERVIZI	non dimensionata	339	(non decadono) <sup>A</sup>		339	
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.250	(non decadono) <sup>A</sup>		1.250	
<b>TOTALE</b>						<b>6.880</b>	<b>9.347</b>

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) <sup>A</sup>	256	0	256
Zone E	RESIDENZIALE	490	490	(non decadono) <sup>A</sup>	490	490	0
	AGRICOLO	1.812	0	(non decadono) <sup>A</sup>	1.812	0	1.812
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	23	(non decadono) <sup>A</sup>		23	
<b>TOTALE</b>						<b>513</b>	<b>2.068</b>

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 P5	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
Zone C	RESIDENZIALE	1.225	829	(non decadono) <sup>A</sup>	1.225	948	277
	AGRICOLA	0	0	(non decadono) <sup>A</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>						<b>948</b>	<b>277</b>

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

<sup>A</sup> 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
<b>TOTALE QUANTITA' DIMENSIONATE</b>	<b>169.911</b>	<b>35.960</b>	<b>133.951</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	-	<b>47.999</b>	-



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	-	-
<b>TOTALE</b>			<b>5.000</b>	<b>972</b>	<b>10.705</b>		<b>972</b>

\*\*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	-	
PUC 2.3		-		821	-		821
<b>TOTALE</b>			<b>3.152</b>	<b>2.219</b>	<b>3.552</b>		<b>2.219</b>

\*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		
		PUA 3.7	-		+ 1.536		
<b>TOTALE</b>					<b>49.959</b>		
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 3.9	-		+ 996		
		PUA 3.10	-		+ 2.000		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 3.11	-				
<b>TOTALE</b>				<b>1.200</b>	<b>2.996</b>		<b>1.200</b>

\* 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 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
<b>Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC</b>							



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	-			
<b>TOTALE</b>			<b>975</b>		<b>1.350</b>		
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 5.4	-	-	+ 636		
		PUA 5.5	-	-	+ 5.200		
<b>TOTALE</b>					<b>5.836</b>		

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
<b>TOTALE</b>			<b>5.597</b>	<b>13.356</b>			<b>13.356</b>
Zone F	Previsioni riattivate*	PUA 6.9	-	3.000	-	-	3.000
<b>TOTALE</b>				<b>3.000</b>			<b>3.000</b>

\*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
<b>TOTALE</b>				<b>14.333</b>	<b>11.548</b>		<b>14.333</b>
Zone D	Previsioni nuove/riattivate**	PUA 7.5	-	7.400	-	-	7.400
<b>TOTALE</b>				<b>7.400</b>			<b>7.400</b>

\*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 alla 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
<b>TOTALE</b>				<b>2.685</b>			<b>2.685</b>

\*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 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
<b>TOTALE</b>				<b>3.055</b>			<b>3.055</b>

\*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
<b>Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC</b>							

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
<b>Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC</b>							

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
PUC 12.13	-	12.300	-	-	12.300		
<b>TOTALE</b>					<b>12.108</b>	<b>2.497</b>	<b>132.768</b>

\*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 (EMPOLI/FAIMPRESA)

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	-
<b>TOTALE</b>				<b>3.720</b>		<b>3.720</b>	

\*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 (EMPOLI/FAIMPRESA)

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		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 14.3	-	4.660	-	-	4.660
		PUC 14.4	-	30.908	-	30.908	-
Zone B	Previsioni riattivate**	PUA 14.2	-	1.694	-	-	1.694
<b>TOTALE</b>				<b>37.262</b>	<b>1.968</b>	<b>30.908</b>	<b>6.354</b>

\*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 (EMPOLI/FAIMPRESA)

\*\*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
<b>Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC</b>							

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	RESIDUO PS
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**

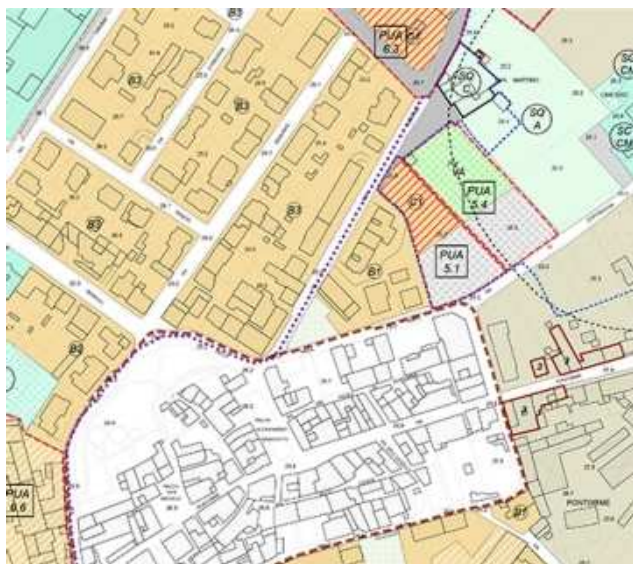




**PUC 3.11**

[ 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 ]



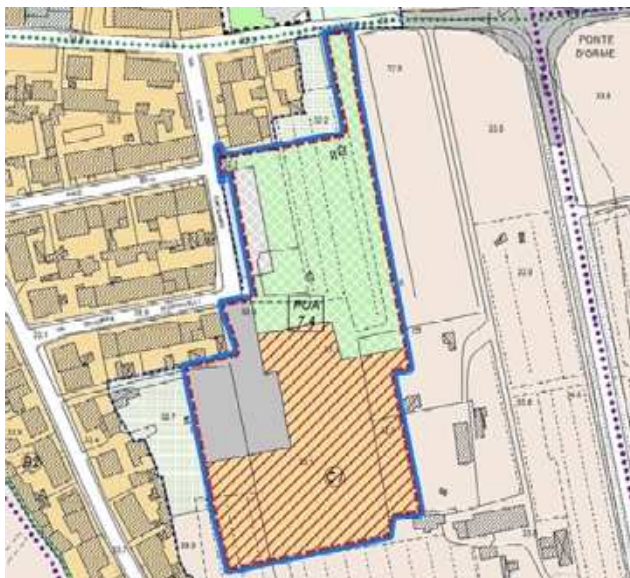
**PUC 7.2**

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 ]

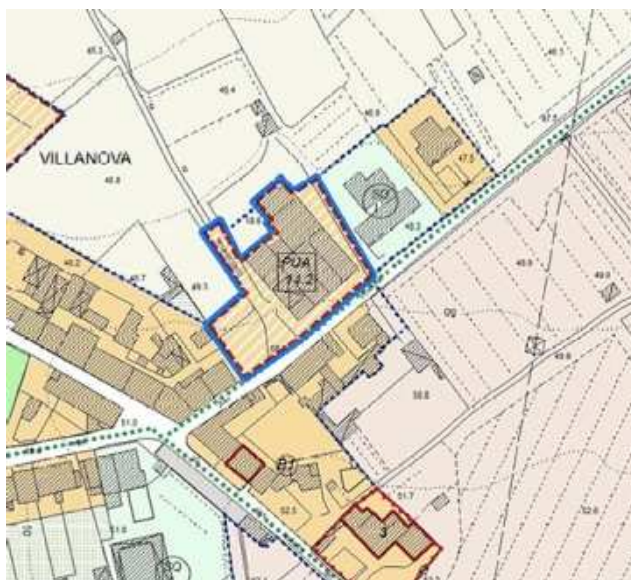
Stato: **CONVENZIONATO**

[ 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 ]

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 ]



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
<b>TOTALE/MEDIA</b>	<b>142.056</b>	<b>47.950</b>	<b>2,8</b>	<b>-1,08</b>	<b>144.050</b>	<b>48.696</b>	<b>3,02</b>	<b>-1,48</b>	<b>1.994</b>

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
<b>TOTALE/MEDIA</b>	<b>279.720</b>	<b>47.950</b>	<b>7,4</b>	<b>5,56</b>	<b>367.151</b>	<b>48.696</b>	<b>12,23</b>	<b>10,23</b>	<b>87.431</b>

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
<b>TOTALE/MEDIA</b>	<b>742.567</b>	<b>47.950</b>	<b>16,5</b>	<b>7,48</b>	<b>1.051.083</b>	<b>48.696</b>	<b>35,75</b>	<b>26,75</b>	<b>308.516</b>



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
<b>TOTALE/MEDIA</b>	<b>169.340</b>	<b>47.950</b>	<b>2,5</b>	<b>-0,45</b>	<b>277.235</b>	<b>48.696</b>	<b>9,14</b>	<b>6,14</b>	<b>107.895</b>

	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
<b>TOTALE</b>	<b>18,0</b>	<b>18,5</b>	<b>1.333.663</b>	<b>27,8</b>	<b>1.839.519</b>	<b>37,8</b>

\* Residenti 47.950

\*\*Dati Anagrafe aggiornati ad agosto 2021 48.696 abitanti

## **2.4 Variante #EMPOLIFAIMPRESA**

---

L'amministrazione comunale ha 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"

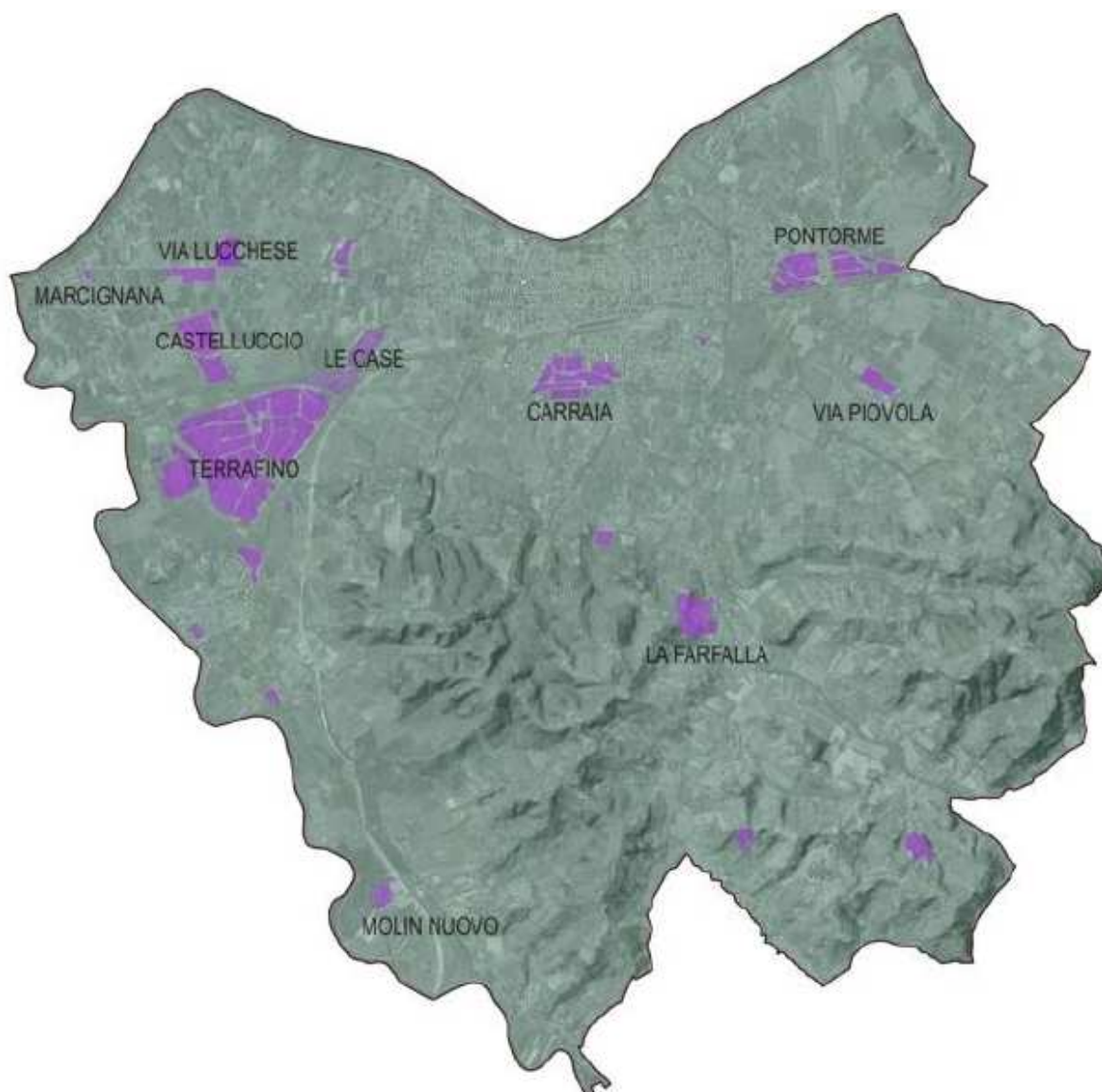
Tali ambiti sono soggetti ad ampliamenti o riqualificazione o sono di nuova istituzione; per ciascuno di essi è prevista una scheda norma (con la stessa impostazione delle schede norma del II R.U.) che ne dettaglia gli interventi. Le schede sono:

- 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.



*[ Distribuzione delle aree produttive sul territorio comunale – Estratto Allegato B Parte 1 della Variante alle zone produttive ]*

## **2.5 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:

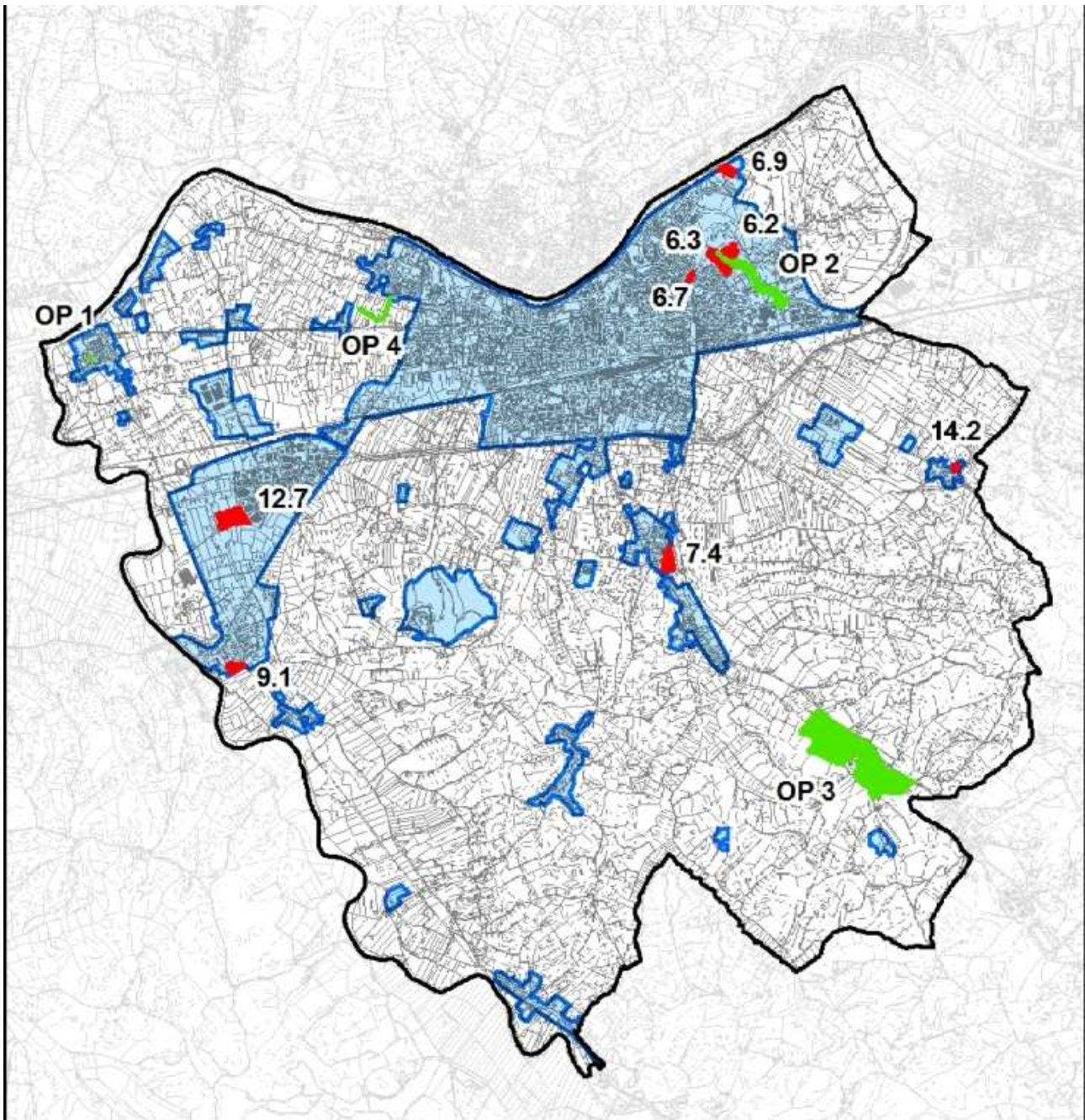
- PUA 3.1, in quanto l'Amministrazione Comunale ritiene che debba esserne valutata la pianificazione all'interno del nuovo Piano Strutturale Intercomunale e quindi nel Piano Operativo;
- PUA 3.2, per problemi di rischio idraulico legati ai nuovi studi effettuati in seno alla variante;
- PUA 3.3, per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



 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

## 2.6 Variante al RU - Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo teatro comunale

La variante al RU in oggetto nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di realizzare un nuovo **Parco Culturale di Empoli** come progetto strategico nato dalla volontà condivisa di Amministrazione e Cittadinanza per riqualificare il complesso pubblico di Piazza Guido Guerra e rigenerare l'area urbana che si sviluppa intorno ad esso, allo scopo di offrire nuovi servizi culturali, sociali e spazi inclusivi. Lo scopo principale del progetto è la riqualificazione di un'area posta al margine nord del tessuto storico della città, che vede Piazza Guido Guerra e Palazzo delle Esposizioni come elementi catalizzanti sotto il profilo delle funzioni urbane e degli spazi che si interconnettono tra la città ed il fiume Arno. L'intervento si incentra su una nuova definizione dell'area di riferimento con la creazione di un Parco Culturale che prevede la rifunzionalizzazione con efficientamento energetico dell'esistente Palazzo delle Esposizioni e la realizzazione di un nuovo Teatro Civico, con l'obiettivo di creare un complesso di spazi pubblici accessibili e sostenibili sotto il profilo ambientale-energetico-viabilistico, favorendo la creazione di un polo di aggregazione sociale.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere con una "*Variente al Regolamento Urbanistico con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità*", finalizzata all'attuazione del progetto di opera pubblica **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI MSC2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**, seguendo l'iter procedurale di Variante urbanistica ai sensi della L.R. **12 del 26/04/2022**





## Scheda n° R.1

Piano Strutturale

U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”

### 1. DESCRIZIONE

L'area interessata dalla Scheda **R.1**, compresa tra il complesso pubblico di Piazza Guido Guerra, il quartiere prospiciente ad essa e il parco pubblico Mariambini che collega ai parcheggi di via Leopardi e via Bisarnella, si colloca a margine del centro storico di Empoli e si affaccia sul fiume Arno.

A scala urbana, l'area di intervento risulta essere in posizione strategica, la “porta di accesso” della città da nord, primo punto di arrivo e cerniera tra il fiume Arno e il centro storico. L'area si sviluppa come filtro della viabilità principale di penetrazione da est, in particolare dalla Strada Statale SS67, e da nord dai comuni di Vinci e Capraia e Limite, e si interfaccia con il perimetro del centro storico. Allo stato attuale è presente, inoltre, il principale parcheggio di prossimità al centro pedonale, a servizio dello stesso e del Palazzo delle Esposizioni.

All'interno dell'ambito **R.1** è stato individuato l'ambito **OP5** che identifica l'area di intervento oggetto di Progetto di Opera Pubblica con i parametri e le prescrizioni riportate nella seguente scheda norma. Per le restanti aree esterne all'ambito **OP5** rimangono validi gli interventi previsti dalle NTA di R.U. per ogni tipologia di zona.

### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Rigenerazione pubblica (Piano Urbano integrato in coerenza con gli obiettivi della missione **M5C2 – Investimento 2.2** del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza)

### 3. SUPERFICIE ESISTENTE DELL'AREA D'INTERVENTO

Ambito **R.1** Mq. 93.479 di cui 36.954 mq ambito **OP5** oggetto di intervento urbanistico

### 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo dell'ambito di rigenerazione pubblica **R1** è la riqualificazione di un'area posta al margine nord del tessuto storico della città, che vede Piazza Guido Guerra e Palazzo delle Esposizioni come elementi catalizzanti sotto il profilo delle funzioni urbane. L'ambito di rigenerazione pubblica è suddiviso:

- nel *sub-ambito* denominato **OP5** finalizzato alla riqualificazione di una vasta area di proprietà pubblica;
- nelle restanti aree del tessuto urbano direttamente collegate funzionalmente al progetto di rigenerazione pubblica, secondo una visione complessiva di questa porzione di città.

In particolare l'intervento **OP5** si incentra su una nuova definizione dell'area di riferimento con la creazione di un Parco Culturale che prevede la rifunionalizzazione con efficientamento energetico dell'esistente Palazzo delle Esposizioni, la realizzazione di un nuovo Teatro Civico, con l'obiettivo di creare un complesso di spazi pubblici accessibili e sostenibili sotto il profilo ambientale-energetico-viabilistico, favorendo la creazione di un polo di aggregazione sociale.

In piena sinergia con la realizzazione della nuova struttura pubblica (teatro comunale) e della riqualificazione degli spazi esterni adiacenti, il progetto complessivamente persegue le seguenti finalità:

- prevedere la creazione di un polo di interesse collettivo con funzione di *nuova porta di accesso urbana* alla città con funzioni pubbliche a scala territoriale;

- riorganizzare il fronte nord della città portando a compimento, con sensibilità moderna, il disegno ottocentesco di un nuovo spazio di relazione con il fiume, con il ponte e con la città oltre l'Arno;
- riqualificare l'area e localizzare in essa funzioni pregiate (nuovo teatro comunale) e con una forma attenta allo spazio urbano;
- riqualificare e potenziare il parcheggio di accesso alla città di Piazza Guido Guerra, attraverso la rinaturalizzazione delle aree di sosta esistenti e la realizzazione di parcheggi interrati;
- potenziamento del collegamento con il centro storico, modificando l'attuale viabilità di accesso carrabile di Piazza Guido Guerra così da consentire il prolungamento dell'asse pedonale/commerciale di Via Ridolfi;
- interconnessione tra le aree pubbliche dell'**Ambito R.1** anche tramite un nuovo passaggio ciclo-pedonale di collegamento tra Piazza Guido Guerra e il parco Mariambini.

## **5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO AMBITO OP5**

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 36.954
b) Dotazioni territoriali di progetto	<b>DT:</b>	mq. 24.592
di cui:		
• ambito delle attrezzature e servizi a scala territoriale (ST-MB):		mq. 10.033
• parcheggio da riqualificare (Piazza Guido Guerra):		mq. 10.903
• viabilità da ristrutturare:		mq. 3.568
• verde di progetto per percorso di accesso al parco Mariambini:		mq. 88
c) Parcheggio pubblico interrato		mq. 5.000

Diversa disposizione e dimensioni delle *Dotazioni territoriali (DT)*, in particolare dell'*Ambito ST-MB, Parcheggio da riqualificare e parcheggio pubblico interrato* di cui al punto c), potranno essere definite sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica. Di conseguenza, le perimetrazioni e le aree degli ambiti, indicate nella tavola del RU e nell'estratto sotto riportato, sono indicative.

## **6 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI AMBITO OP5**

Per la parte riferita al nuovo teatro sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con i seguenti parametri:

a) Superficie Edificabile	<b>SE</b>	3.500 mq
b) Superficie coperta		2.000 mq
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	15,00 m
altezze maggiori fino ad un massimo di 25,00 m necessarie allo svolgimento della funzione di teatro sono ammesse per porzioni limitate del nuovo fabbricato		
d) Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m

Sul restante complesso edilizio non oggetto di demolizione e ricostruzione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Nelle aree per *attrezzature e servizi a scala territoriale (ST-MB)* è ammessa la realizzazione di strutture per spettacoli temporanei, allestimento di mostre, aree riservate alla ristorazione.



Parametri maggiori rispetto alle suddette quantità e diverse funzioni, potranno essere definiti solo sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica nel caso di oggettive necessità progettuali che concorrano al perseguire gli *obiettivi generali* della Scheda Norma (punto 4).

## **7 ELEMENTI PRESCRITTIVI AMBITO OP5**

Per l'ambito **OP5** valgono le seguenti prescrizioni:

- a) In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione di opera pubblica dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione e delle trasformazioni urbane previste, nel rispetto del contesto circostante; in particolare si dovrà:
  - le trasformazioni architettoniche dell'ambito potranno prevedere linguaggi architettonici contemporanei e dovranno in ogni caso relazionarsi con l'edificato storico della città e con il fiume Arno, cogliendone gli elementi più significativi sotto il profilo della matrice urbana;
  - salvaguardare i coni visuali esistenti;
- b) Dovrà essere riorganizzata piazza Guido Guerra e la viabilità omonima, individuata nell'elaborato cartografico come "*viabilità da ristrutturare*"; la suddetta viabilità dovrà essere integrata con il centro storico divenendo il prolungamento del suo asse pedonale commerciale rappresentato da via Ridolfi. In merito al parcheggio esistente tra Viale Battisti e Piazza Guido Guerra potranno essere valutati interventi di riqualificazione;
- c) Dovrà essere prevista l'apertura di un nuovo percorso ciclo-pedonale di collegamento tra piazza Guido Guerra e il parco Mariambini, secondo lo schema indicativo riportato di seguito, determinando un vincolo preordinato all'esproprio;
- d) Dovrà essere prevista la riqualificazione complessiva del parcheggio pubblico di Piazza Guido Guerra attraverso interventi di rinaturalizzazione e utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale per incrementare la permeabilità del suolo;
- e) Dovrà essere previsto il mantenimento dello standard complessivo in termini quantitativi delle aree di sosta all'interno dell'ambito **OP5**, tramite la realizzazione di un parcheggio interrato, che potrà anche essere pluripiano, con accesso carrabile dal parcheggio pubblico di Piazza Guido Guerra.

## **8 FUNZIONI AMMESSE AMBITO OP5**

Per l'ambito **OP5** sono ammesse le seguenti funzioni:

- Pubbliche o d'interesse pubblico, di servizio e per pubblico spettacolo;
- Commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato
- Foresteria

## **9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' ai sensi del Regolamento 5R/20**

### **9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:**

Area completamente pianeggiante e caratterizzata da pendenze inferiori al 5%, ad una quota media di 27,2-27,9 m s.l.m. senza evidenze di dissesti morfologici o stratigrafici. L'area è collocata su terreni geologicamente "recenti", di natura alluvionale depositi dal Fiume Arno e dei suoi affluenti. Questi depositi poggiano su un substrato di sedimenti marini pliocenici. I sedimenti alluvionali recenti hanno uno spessore superiore a 25 metri e sono costituiti prevalentemente da argille e limi caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm<sup>2</sup> e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm<sup>2</sup>. Dal punto di vista sismico non è presente il bedrock sismico entro i

primi 50 m dal piano campagna, la categoria di sottosuolo ai sensi del D.M. 17/01/2018 nella maggior parte della piana è "C" corrispondente a *"depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s"* (Tab.3.2.II delle Norme).

Il territorio comunale di Empoli, inoltre, ai sensi della Del.G.R.T. n.878 del 08/10/2012 sulla classificazione sismica del territorio regionale, è inserito nella Zona 3.

La falda è generalmente individuabile in due acquiferi il più superficiale con tetto a profondità comprese tra -5 e -10 m e il più profondo con tetto a profondità comprese tra -25 e -30 m.

### **9.2 - Pericolosità Geologica dell'area:**

Pericolosità geologica media G.2 in quanto si tratta di un'area con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

### **9.3 - Pericolosità Idraulica dell'area:**

Pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità P1 poiché si tratta di una zona classificata a pericolosità da alluvione bassa negli atti di pianificazione di bacino (P.G.R.A.);

### **9.4 - Pericolosità Sismica dell'area:**

Pericolosità sismica locale elevata S.3 in quanto si tratta di una zona potenzialmente suscettibile di liquefazione dinamica, caratterizzata da terreni per i quali non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione

## **10. CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI (Regolamento 5R/20)**

### **10.1 - Criteri di Fattibilità Geologica**

In sede di presentazione del progetto edilizio sarà, quindi, necessario realizzare specifiche indagini geognostiche (quali prove CPT, CPTU e/o sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro SPT e prove di laboratorio) finalizzate alla caratterizzazione geotecnica del terreno ed alla verifica delle effettive condizioni di stabilità stratigrafica in ottemperanza del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. n.1/R/22. (Fattibilità geologica F2 con normali vincoli da precisare a livello di progetto DPGR 53R/11)

### **10.2 - Criteri di Fattibilità Idraulica:**

L'area non rientra nello scenario delle alluvioni frequenti o poco frequenti. La fattibilità degli interventi non è condizionata dalla L.R. n.41/2018. Dagli studi eseguiti a supporto del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 della Regione Toscana, e da quelli per la redazione del PGRA l'area è considerata in sicurezza idraulica. Non sono previsti eventi di natura alluvionale per tempi di ritorno inferiori a 200 anni. Sono pertanto da perseguire le normali norme di buona tecnica costruttiva che saranno esplicitate nel progetto definitivo (Fattibilità idraulica F2 con normali vincoli da precisare a livello di progetto DPGR 53R/11).

### **10.3 - Criteri di Fattibilità Sismica:**

L'area in studio è stata classificata in pericolosità sismica S3 sulla base del Regolamento 53R/11 e quindi su base qualitativa o comunque non con i criteri del Regolamento 5R/20, inoltre per il Comune di Empoli non sono stati pubblicati studi di micro zonazione sismica che ci consentano di attribuire la pericolosità sismica ai sensi del Regolamento 5R/20. In sede di progetto devono essere effettuate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il

calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'indice del potenziale di liquefazione (LPI), il progetto degli interventi di nuova edificazione è subordinato quindi all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla eventuale realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4. Inoltre, in sede di presentazione del progetto edilizio è necessario realizzare specifiche indagini geofisiche e geognostiche in ottemperanza del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. n.1/R/22. Trattandosi di edifici rilevanti ricadenti nelle classe d'indagine 4, sulla base delle indagini geofisiche effettuate dovrà essere valutata l'effettiva necessità della Risposta Sismica Locale. La RSL eventualmente dovrà essere eseguita utilizzando la procedura degli abachi litostratigrafici messi a disposizione dalla Regione Toscana e l'Allegato A delle specifiche tecniche regionali approvate con Del GRT n.1162/2018. (Fattibilità sismica F3 condizionata DPGR 53R/11).

## **11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DI CARATTERE AMBIENTALE AMBITO OP5**

Per l'ambito **OP5** :

- Per i nuovi edifici dovranno essere impiegate tecnologie per limitare i consumi energetici e per garantire una elevata coibentazione termica;
- Incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti non oggetto di demolizione e ricostruzione;
- Impiego di tecnologie per il controllo della ventilazione e della qualità dell'aria del tipo UTA (unità di trattamento dell'aria);
- Inserimento di impianti per approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;
- Impiego di sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e che garantiscano minore inquinamento luminoso;
- Impiego di dispositivi e tecnologie di regolazione degli impianti e gestione smart per l'adattamento alle variazioni climatiche e alle diverse attività;
- interventi di rinaturalizzazione e utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale per incrementare la permeabilità del suolo sia delle aree pertinenti alle funzioni pubbliche, sia per le aree dedicate alla sosta;
- Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022.

Ulteriori aspetti potranno essere verificati ed implementati in fase di progetto definitivo ed esecutivo di Opera Pubblica.

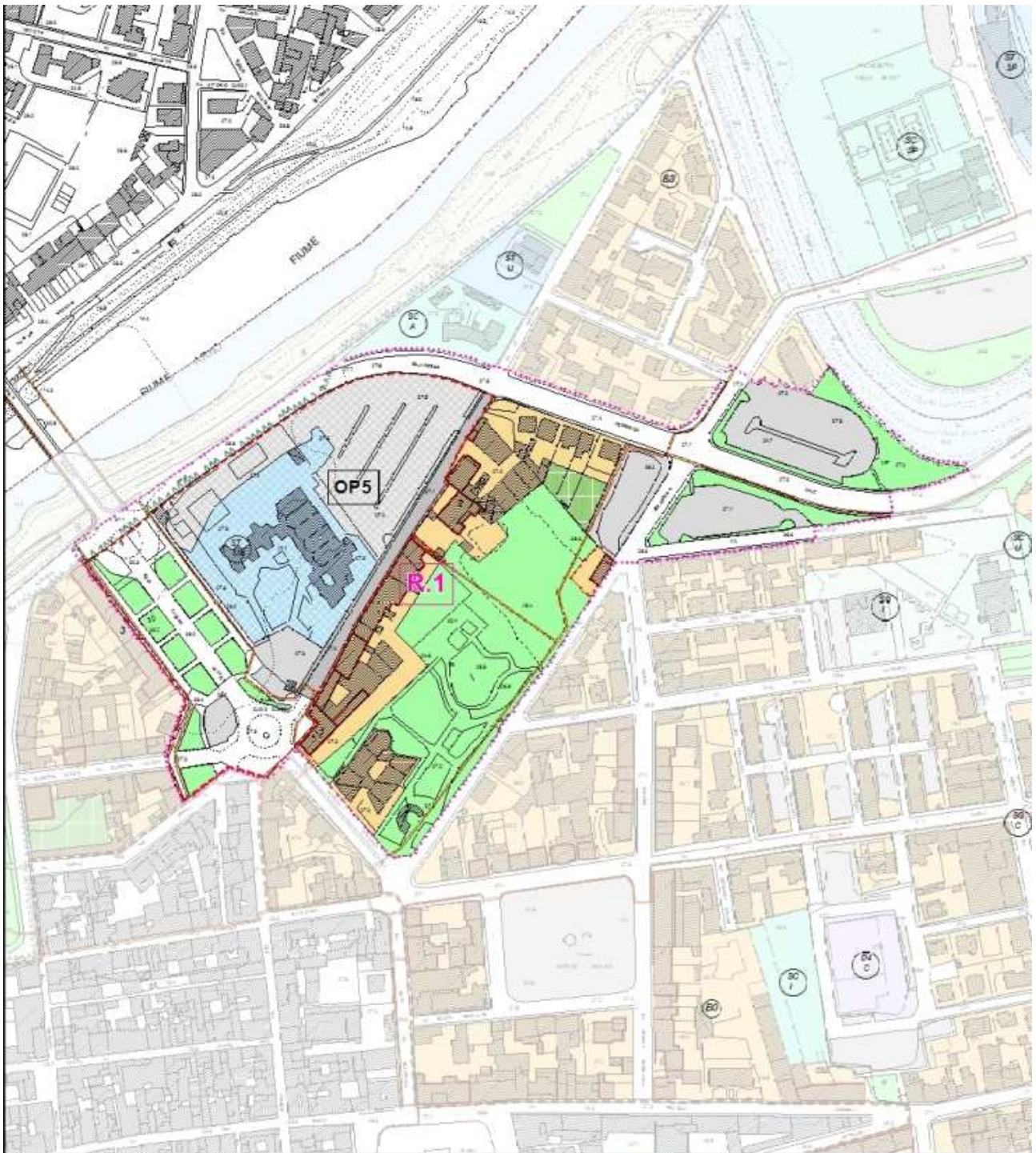
### **12.1 MODALITA' ATTUATIVE AMBITO OP5**



Per l'area individuata dal **OP5**, l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con Progetto di Opera pubblica esteso all'intero complesso. Nelle more di approvazione del Progetto di Opera pubblica sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **12.2 MODALITA' ATTUATIVE AMBITO GENERALE**

Sulle aree esterne all'ambito **OP5** rimangono validi gli interventi previsti dalle NTA di R.U. per ogni tipologia di zona individuata nelle tavole dell'*Uso del Suolo e modalità di intervento* del RU.

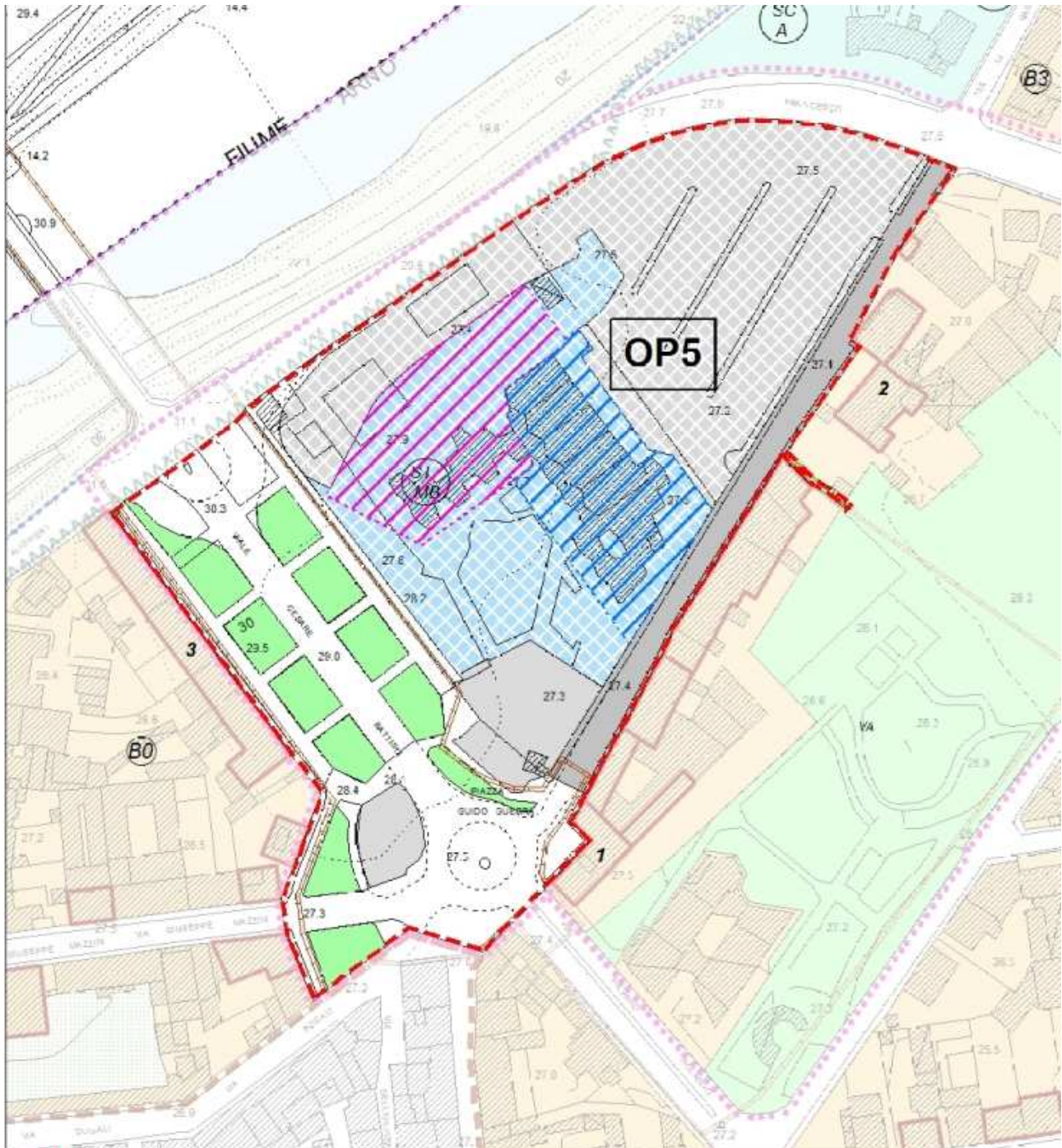
R.1 – ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:4.000



-  Ambito della rigenerazione pubblica R1
-  Perimetro OP5

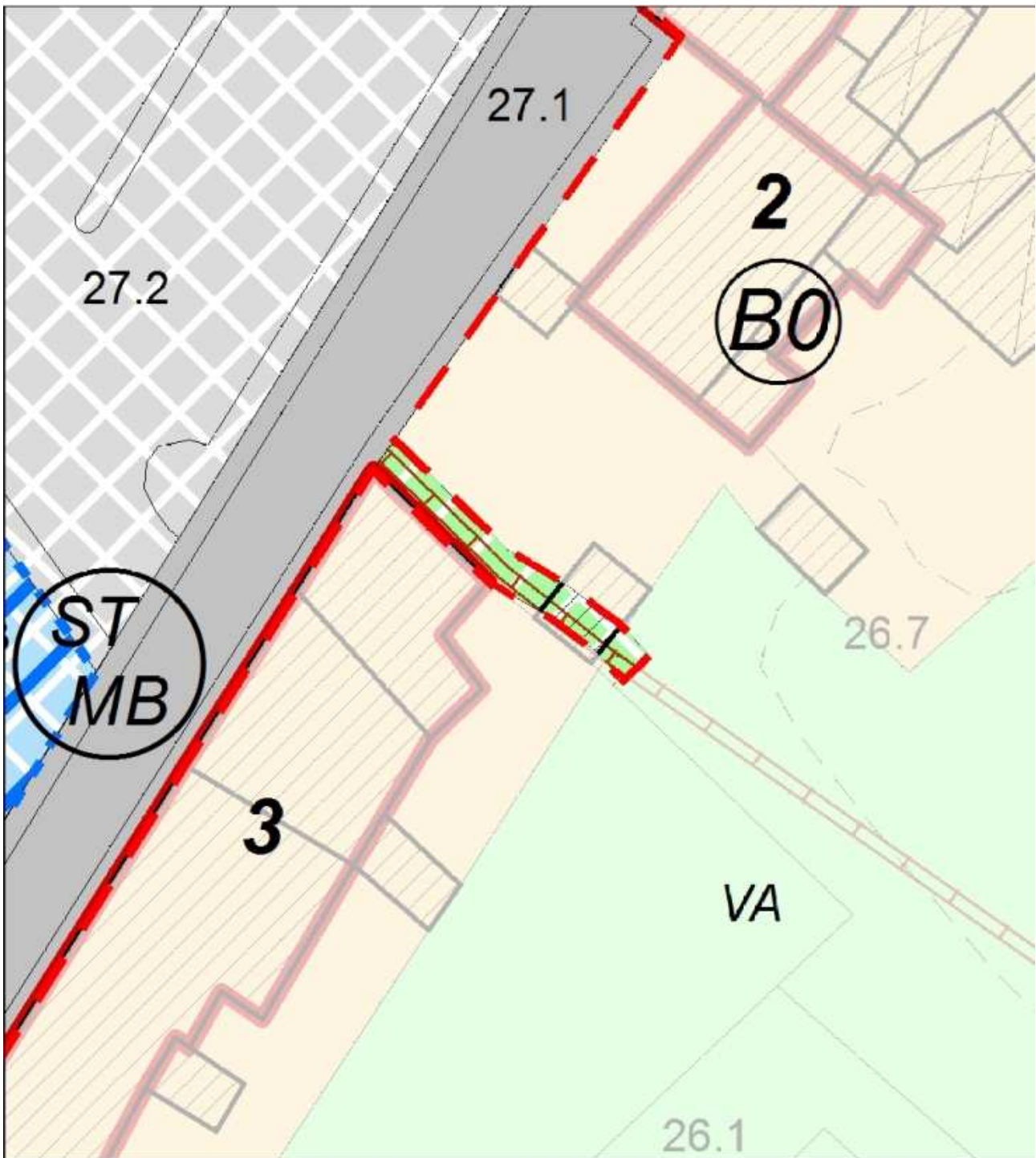


OP5 – ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000



Gli ambiti degli interventi di “demolizione-ricostruzione” e della “ristrutturazione” sono indicativi e potranno essere oggetto di una diversa disposizione nell’ambito del Progetto di Opera Pubblica.  
 Diversa disposizione e dimensioni delle *Dotazioni territoriali (DT)*, in particolare dell’Ambito ST-MB e *Parcheggio da riqualificare*, potranno essere definite sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell’opera pubblica.

OP5 – ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. - PARTICOLARE AREA OGGETTO DI ESPROPRIO scala 1:500



-  Perimetro OP5
-  Verde di progetto  
(area oggetto di esproprio per collegamento ciclo-pedonale con parco Miriambini)

La Variante è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 18 dicembre 2023;



## **2.7 Variante PS e al RU 2023**

---

Lo scopo generale della variante è stato quello di dare una pronta soluzione ad alcune esigenze specifiche, che per il corretto sviluppo del territorio non potevano essere rimandate al completamento della nuova pianificazione comunale generale. Parte di queste esigenze erano emerse in fase di redazione del P.S.I. e del P.O., tramite le analisi o la valutazione dei contributi pervenuti, mentre altre derivavano dal lavoro dell'Ufficio Urbanistica.

I criteri generali usati per definire quali previsioni anticipare in questa variante rispetto al Piano Operativo sono stati elencati nella delibera di Giunta Comunale n.73 del 10/05/2023, già menzionata.

Le diciassette previsioni oggetto della variante urbanistica vengono di seguito divise in due gruppi, per tematiche:

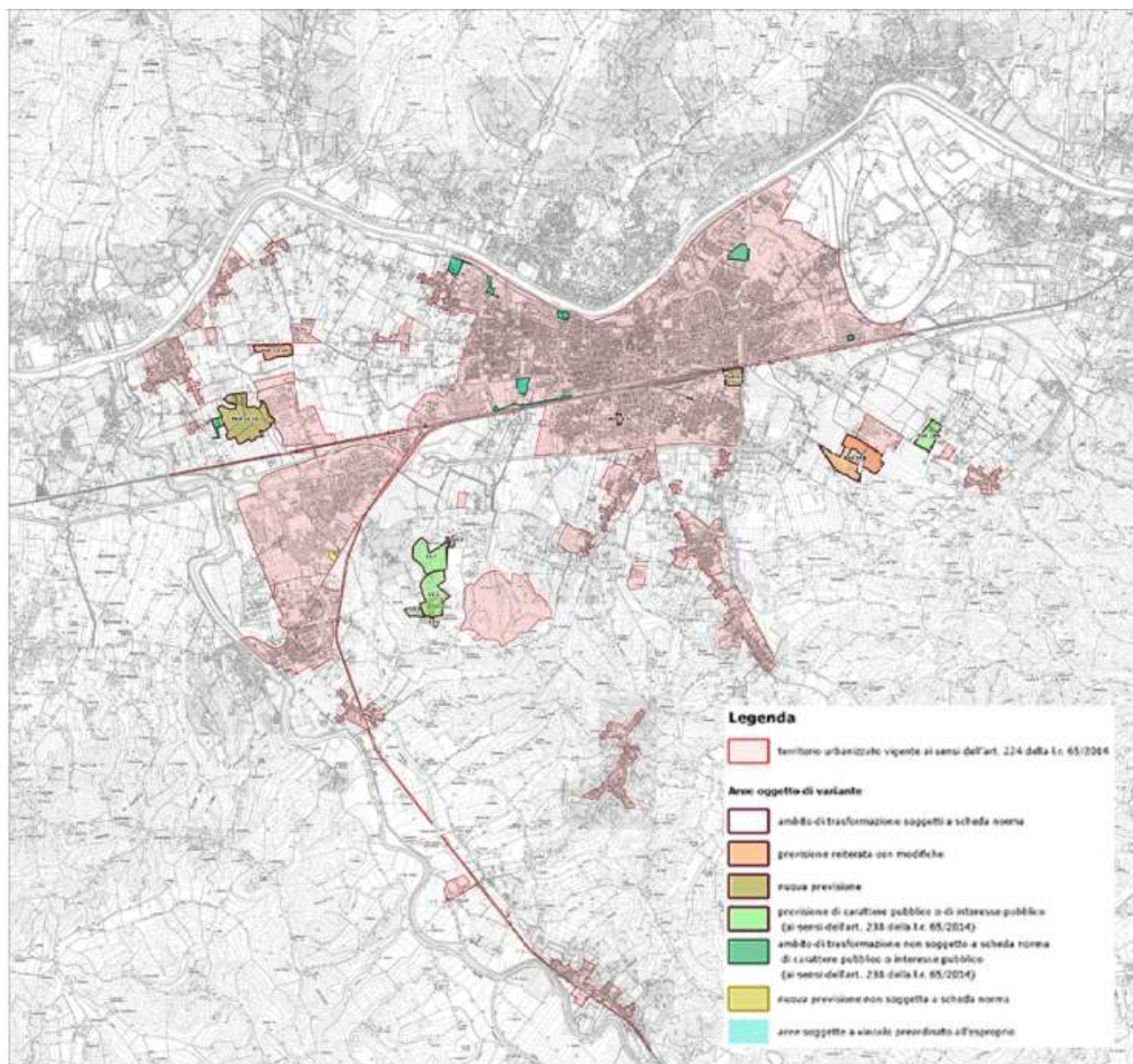
previsioni relative ad attività produttive, commerciali e di servizio (di cui all'art. 252 ter della l.r. 64/2015), e previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015):

### Previsioni di carattere produttivo o commerciale:

1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio
2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese
3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola
4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia
5. Completamento di area in località Terrafino

### Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse:

6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro
8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.
9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio
- 9 bis. Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico
10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme
11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane
12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio
13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe
- 13 bis. Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe
14. Parcheggio pubblico in località Serravalle
15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano



La Variante al PS e al RU è stata, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 18 dicembre 2023.



### **3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE**

---

#### **3.1 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. E' 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 oggetto di piano, ovvero Empoli, ricade, nell'**AMBITO 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore** insieme ai comuni di Empoli (FI), Vinci (FI), Capraia e Limite (FI), Cerreto Guidi (FI), Buggiano (PT), Castelfranco si Sotto (PI), Chiesina Uzzanese (PT), Fucecchio (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini (PT), Montopoli in Val d'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT).



#### Finalità e obiettivi del PIT-PPR

Le finalità del PIT-PPR 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.

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 evoluzione 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.

### **3.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici**

---

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", di cui vedremo nello specifico nei paragrafi successivi.

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:

Tabella 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;

Tabella 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;

Tabella 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 morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

Tabella 4 - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti 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 Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Nello specifico, nel territorio comunale oggetto di PO, sono presenti:

- Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II D.Lgs 42/2004.

### **3.1.2 Livello d'ambito - La scheda d'ambito 05 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.**

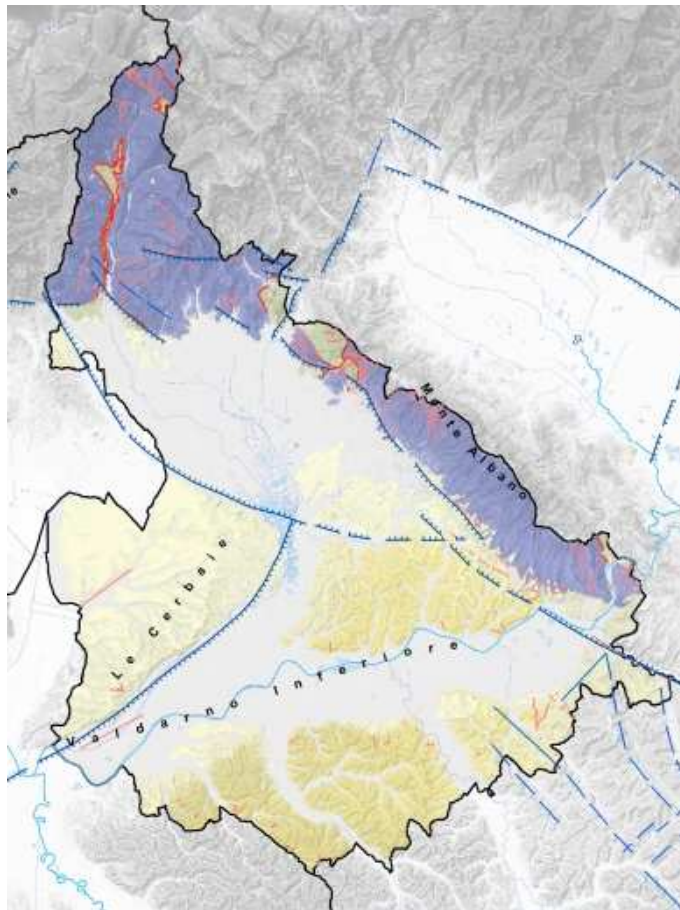
---

L'Ambito 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

1. **PROFILO D'AMBITO**
2. **DESCRIZIONE INTERPRETATIVA**, articolata in:
  - a. Strutturazione geologica e geomorfologica
  - b. Processi storici di territorializzazione
  - c. Caratteri del paesaggio
  - d. Iconografia del paesaggio
3. **INVARIANTI STRUTTURALI**, articolate in:
  - a. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
  - b. I caratteri ecosistemici del paesaggio
  - c. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
  - d. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
4. **INTERPRETAZIONE DI SINTESI:**
  - a. Patrimonio territoriale e paesaggistico
  - b. Criticità
5. **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**
6. **DISCIPLINA D'USO:**
  - a. Obiettivi di qualità e direttive
  - b. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
  - c. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice



Il territorio dell'ambito Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore comprende paesaggi fortemente eterogenei: da quelli a carattere marcatamente montano della "Svizzera Pesciatina", a quelli delle Colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola, delle Cerbaie, della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno. Paesaggi sono caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati: si passa dai radi insediamenti delle montagne e delle valli (Pescia e Nievole), alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari (che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale), fino agli importanti sistemi urbani lineari (che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine) costituiti - a nord - dal fascio Strada Lucchese/



Pistoiese-Ferrovia-Autostrada Firenze-Mare e - a sud - dal fascio infrastrutturale Arno navigabile-Strada Tosco-Romagnola Ferrovia Superstrada FI-PI-LI. Le recenti espansioni insediative sono circondate da estese aree a seminativo, cui si alternano lembi di colture erbacee a maglia. Alla Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale, sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell'Elsa, dell'Egola. Il paesaggio collinare è eterogeneo dal punto di vista delle colture caratterizzanti, ma in tutto l'ambito conserva l'impronta della struttura mezzadrile.

#### **La descrizione interpretativa**

##### *Struttura geologica e geomorfologica e i caratteri del paesaggio*

Le principali strutture geomorfologiche dell'ambito sono riconducibili alla fase della storia geologica della Toscana centro-settentrionale dominata dai movimenti distensivi che si sono susseguiti all'orogenesi appenninica.

Le fasi di dislocazione si sono prodotte lungo i sistemi di faglie dirette che hanno portato alla formazione di una serie di depressioni tettoniche, nella quale poi si sono instaurati cicli sedimentari nel Miocene superiore, del Pliocene e Quaternario, e che furono interessati dalla presenza di ampi bacini marini, lacustri e palustri. In questo periodo i due paduli di Fucecchio e del Bientina formarono una insenatura che si estendeva dal Montalbano ai Monti Pisani; alla fine del Pliocene si riattivano le spinte tettoniche con un conseguente innalzamento delle terre e della regressione marina. Il Quaternario iniziò con una modesta trasgressione marina che successivamente si trasformò in regressione sotto l'azione di spinte tettoniche. Le aree paludose a questo punto si presentavano come in unico grande lago di acqua dolce alimentato dai fiumi provenienti dai Monti Pisani e dall'Appennino.



INFORMAZIONI E INFRASTRUTTURE	CULTIVA E SOSTITUZIONI ORIGINALE AGRARIE	CARATTERIZZAZIONE VISIVO-PAESAGGICHA DEI BOSCHI E DELLE AREE VERDI (SISTEMI NATURALI)	AREE UNICHE ED ELEMENTI IRIDI
centri storici	boschi di seminativi di pianura	boschi a prevalenza di faggio	aree verdi
insediamenti di tipo	aree a vigna	boschi a prevalenza di sughero	corsi d'acqua
insediamenti di tipo	aree a vite	boschi a prevalenza di noce	canali di scolo
insediamenti civili recenti	vigneti	boschi a prevalenza di tiglio	fasce d'arboricoltura
insediamenti produttivi recenti	zone agricole marginali	boschi a prevalenza di pino	0-40
perimetri industriali	vigneti (terrazzi)	boschi a prevalenza di pino	40-70
edifici isolati	vigneti terrazzati	boschi di abete rosso	70-100
campi	aree agricole marginali fertili	boschi di abete bianco	100-200
aree costiere		macchia mediterranea	200-500
		ginepro	>500
		vegetazione arborea	
		boschi a prevalenza di montagna	
		castagneti da frutto	
		vegetazione arborea	
		boschi planizi	

Estratto della Carta dei caratteri del paesaggio – PIT-PPR

## Le invarianti strutturali

*Invariante strutturale I - caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

Descrizione strutturale

L'ambito rappresenta una vera e propria sezione attraverso la Toscana centrale.

Nei depositi marini e di transizione del Pliocene e del primo Quaternario sono modellati: un grande cuneo collinare tra il Montalbano, l'Arno e la depressione di Fucecchio, e i rilievi collinari in sinistra idrografica dell'Arno.

La parte centrale e occidentale dell'ambito racconta la storia della Valle dell'Arno fino da tempi molto antichi. La testimonianza di un'antichissima pianura alluvionale, estesa anche nella vicina Lucchesia, è rappresentata dai rilievi di Margine delle Cerbaie.

La pianura alluvionale dell'Arno presenta una struttura tipica, visibile anche negli ambiti pisano e fiorentino, con un'ampia fascia di Pianura pensile, centrata sul corso del fiume con divagazioni in corrispondenza di corsi esistenti nel passato, fiancheggiata da fasce di Bacini di esondazione piuttosto estese sui due lati. Sulla destra idrografica, i Bacini di esondazione godono di un sistema di grandi opere di drenaggio assistito, legate alle bonifiche di Fucecchio. Sulla sinistra, i tributari dell'Arno, compresi i maggiori, si trovano in una situazione di scarso vantaggio idraulico rispetto al fiume principale, con conseguenti seri problemi di deflusso in caso di piena dell'Arno. I corsi d'acqua minori di questa zona, particolarmente sensibili, sono stati nel tempo oggetto di importanti lavori di sistemazione, tesi a garantire il loro deflusso.

#### *Dinamiche di trasformazione*

L'ambito occupa in gran parte territori densamente abitati: le dinamiche di urbanizzazione sono intense, soprattutto lungo la pianura del Valdarno e della Val di Nievole. In Valdarno, si nota in generale una scarsa o malintesa considerazione del rischio idraulico, con concentrazione di insediamenti nei bacini di esondazione, in significativo contrasto con quanto avviene nel vicino ambito pisano.

La tendenza all'abbandono delle opere idrauliche minori di pianura è evidente in questo ambito, anche per contrasto con quanto accade per le opere maggiori.

La presenza di aree estrattive abbandonate nei depositi alluvionali della piana del Valdarno di Sotto è rivelata dalla presenza di numerosi laghetti artificiali: tra i più grandi segnaliamo il bacino di Roffia e i laghetti nella piana dell'Arnovecchio presso Fibbiana.

#### *Valori*

Da segnalare la presenza di un meandro fluviale abbandonato dell'Arno Vecchio presso Fibbiana. In passato, il paleomeandro di Arnovecchio formava una stretta U, che provocava frequenti esondazioni e disagi enormi per gli abitanti, fino a che nel corso del XVI secolo il suo corso fu rettificato, bonificando l'ansa con un sistema di fossi di raccolta. Negli anni '60 l'area fu interessata da attività estrattive che proseguirono per una ventina di anni alterando profondamente parte del territorio. L'estrazione di ghiaie e sabbie ha dato origine ad alcuni laghetti che ancora oggi caratterizzano l'area. In tempi recenti interventi di rinaturalizzazione e recupero paesaggistico hanno restituito al territorio parte della sua naturalità.

#### *Criticità*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane. La carente manutenzione delle opere idrauliche minori aggrava il rischio, localmente mitigato da opere di regimazione idraulica, quali casse d'espansione, alcune delle quali non ancora realizzate. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. Ciò si riscontra soprattutto nelle aree di Alta pianura e Margine, dove sono presenti depositi e suoli con buon grado di permeabilità e la soggiacenza della falda è bassa. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquiferi con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo.







e delle basse colline. Si tratta di dinamiche comuni a gran parte del territorio toscano, che comportano significative trasformazioni dell'uso del suolo e del paesaggio con elevate e in gran parte negative conseguenze in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici. Quest'ultima area caratterizzata anche dal rilevante sviluppo del florovivaismo. Tali dinamiche hanno causato la perdita di agroecosistemi di pianura e la frammentazione delle residuali aree forestali, condizionando negativamente la qualità delle acque superficiali e profonde. All'aumento dei livelli di artificialità del paesaggio di pianura ha contribuito anche lo sviluppo di una densa rete di infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla A11, alla FI-PI-LI e alle SS 436, SS 67 e alla nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino. Le recenti dinamiche di consumo di suolo stanno causando la saldatura dei fronti urbanizzati chiudendo i relittuali varchi ecologici interni al paesaggio agricolo di pianura e tra questo il paesaggio collinare. Le intense dinamiche di trasformazione incidono in gran parte sul bacino idrografico relativo al Padule di Fucecchio condizionandone la qualità soprattutto mediante la riduzione quantitativa e qualitativa degli apporti idrici. La zona del Padule e la Valdinievole sono inoltre interessate dalla realizzazione di un importante intervento di riorganizzazione della depurazione industriale del Comprensorio del Cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera e della Valdinievole (progetto "Tubone").

### *Valori*

#### Ecosistema forestale

L'ambito si caratterizza per una copertura limitata degli ecosistemi forestali, sostanzialmente concentrati in tre settori ben distinti: versanti meridionali dell'Appennino pesciatino, il crinale del Montalbano e l'altopiano delle Cerbaie. Dal punto di vista qualitativo le formazioni forestali di maggior pregio (nodi primari e secondari) risultano circoscritte e presenti soltanto nell'alta valle della Pescia (castagneti), nel corpo centrale della dorsale collinare del Montalbano (cerrete e castagneti misti a pinete di pino marittimo nel Comune di Vinci) e in quello meridionale (leccete e boschi termofili coniferati nel Comune di Capraia e Limite) e, infine nelle pinete pure o miste a latifoglie di Montefalcone e Poggio Adorno (Cerbaie). Completano il quadro i nuclei di connessione e gli ecosistemi forestali isolati presenti all'interno della matrice agricola. Tra gli importanti valori ambientali associati a tali elementi sono da citare i boschi planiziali di Chiusi, Brugnana (Comune di Larciano) e Poggioni (Comune di Cerreto Guidi), mentre per le loro funzioni di connettività (come stepping-stones) i boschi a sud di Empoli e Montelupo (querceti, leccete miste a rimboschimenti a cipresso e pino marittimo) e quelli a sud di San Miniato (boschi misti di latifoglie termofile, talora misti a pinete). Relativamente a quest'ultimi sono da segnalare i nuclei di latifoglie mesofili presenti nell'alta valle del torrente Vaghera (Boschi di Germagnana).

Complessivamente l'ambito presenta quindi formazioni forestali riconducibili ai tre diversi target boschivi della strategia regionale della biodiversità, dalle formazioni più mesofile (Foreste di latifoglie mesofile) a quelle planiziali (Boschi planiziali e palustri delle pianure) e termofile (Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile).

#### Ecosistemi agropastorali

Le pianure alluvionali tra Montelupo e Fucecchio sono invece attribuite alla matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, con eccezione del piccolo settore tra Empoli e Montelupo (loc. Villanuova) che conserva ancora una interessante fisionomia tipica del paesaggio agricolo tradizionale di pianura attraversata da piccoli corsi d'acqua con fasce arboree dense e ben sviluppate. Nell'ambito risulta molto diffuso l'elemento della rete ecologica relativo agli agroecosistemi intensivi, con elevata presenza di vigneti specializzati tra Cerreto Guidi e Vinci e tra Empoli e Montespertoli, e del florovivaismo nel pesciatino.

### Ecosistemi fluviali ed aree umide

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità.

L'ambito si caratterizza anche per la presenza di alcune zone umide artificiali originatesi a seguito della coltivazione di cave di inerti nella pianura alluvionale dell'Arno. Tra queste sono da segnalare quelle di Arnovecchio (ricadenti nel ANPIL in corso di istituzione da parte del Comune di Empoli), quella di Roffia (Comune di S.Miniato), oggetto di un importante intervento, ancora in corso, di trasformazione in cassa di espansione e, infine, quelle di Borgioli (Comune di Cerreto Guidi) in stato avanzato di naturalizzazione spontanea.

Il fiume Arno attraversa da est a ovest l'intero ambito ma i suoi valori naturalistici (e paesaggistici) sono limitati ai tratti in cui risulta presente una fascia, ancorché esigua, di vegetazione arborea ripariale a salici e pioppi. Questi tratti sono localizzati tra Marcignana (Empoli) e S.Pierino (Fucecchio) e nei pressi di S.Croce sull'Arno.

### *Criticità*

Il Valdarno inferiore, tra Montelupo e Castelfranco di Sotto, e la Valdinievole, nell'asse tra Monsummano Terme e Pescia, risultano due tra le aree più densamente antropizzate della Toscana, in cui si concentrano oltre a numerosi centri urbani anche estese aree produttive e una densa rete infrastrutturale. Il tasso di consumo di suolo risulta molto elevato in tutto l'ambito, con conseguente contrazione delle aree agricole di pianura e ulteriore frammentazione di quelle boschive. Tale processo rappresenta anche il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione/alterazione di habitat, che come effetto indiretto sulla qualità/quantità della risorsa idrica già fortemente compromessa a seguito dei cambiamenti climatici. Le due pianure alluvionali, con i due relativi sistemi conurbati (quello di Montelupo-Empoli-Fucecchio-S.Miniato Basso-Santa Croce-Castelfranco di Sotto e quello di Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia), presentano una notevole pressione insediativa, con centri urbani e periferie di notevole estensione, edificato residenziale sparso, vaste aree commerciali e/o industriali (ad es. il comprensorio del cuoio), elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrada A11, SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie) ed energetiche (elettrodotti ad AT e MT) e con presenza di una sviluppata attività vivaistica e floricola concentrata nella pianura pesciatina.

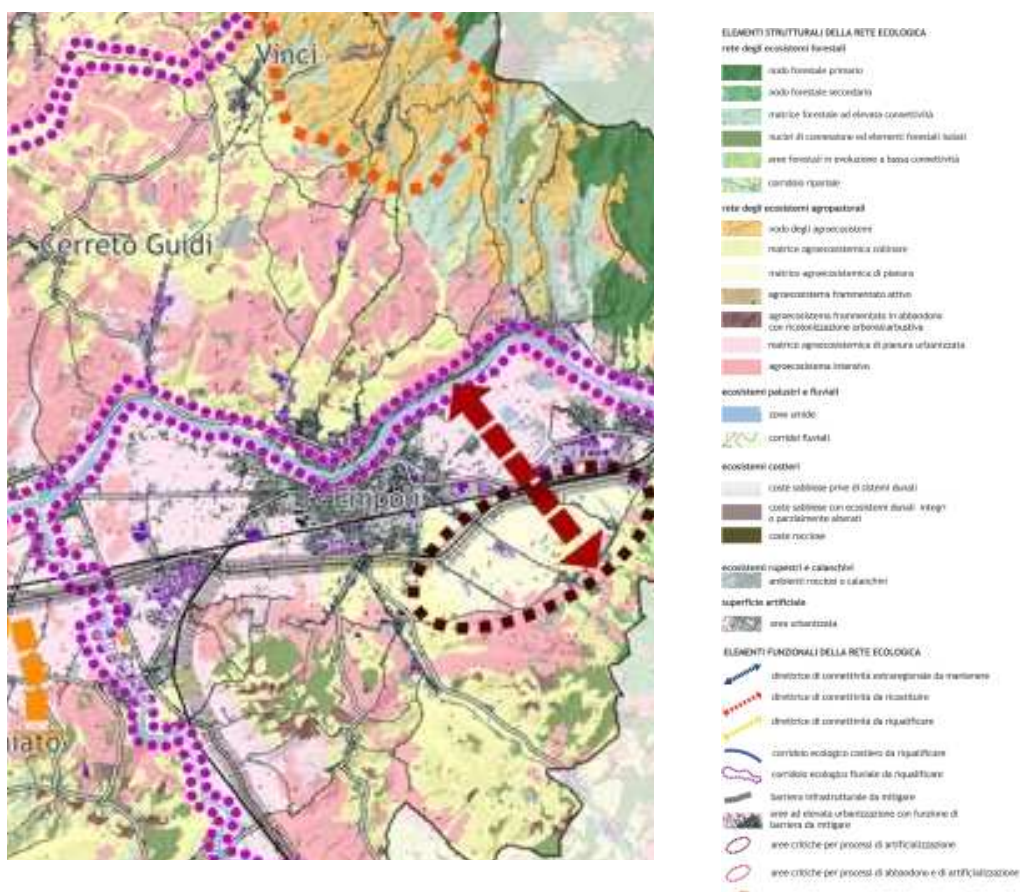
Elevato risulta l'effetto di barriera e di frammentazione operato dalle grandi infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla Autostrada A11 e alla superstrada FI-PI-LI. Tra gli altri assi stradali con rilevante effetto barriera sono da citare anche la strada SS 436 "Francesca" (rilevante elemento di frammentazione ecologica tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni), la SS 67 "Tosco Romagnola" tra Montelupo e Lastra a Signa (anche per l'effetto congiunto con la ferrovia Empoli-Firenze) e la nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino all'altezza di Ponte a Elsa. A livello di rete ecologica le due pianure ospitano ancora relittuali elementi di connettività in corso di rapida chiusura.

Il Valdarno inferiore conserva lembi relittuali di ecosistemi agricoli capaci ancora di svolgere funzioni di connettività ecologica. Tra questi sono da segnalare quelli tra Montopoli e Castelfranco, tra Castelfranco e S.Miniato, tra Ponte a Egola e S.Pierino, tra Fucecchio e Bassa, tra Limite e Capraia e tra Montelupo e Camaioni. A tali criticità si affiancano complementari processi di abbandono delle colture agricole e

conseguente rinaturalizzazione e perdita di ambienti agricoli e pastorali nelle zone collinari e montane. Questa dinamica, estendibile a quasi tutto il territorio toscano, trova in questo ambito un elemento ulteriore di criticità dovuta all'elevata estensione della coltura terrazzata. Proprio per le oggettive difficoltà nella loro conduzione e per l'attuale scarsa remuneratività della coltura prevalente, quella dell'olivo, gli ambienti agricoli terrazzati infatti vengono progressivamente abbandonati. Le conseguenze sono quelle della colonizzazione arbustiva e del progressivo ampliamento del bosco (spesso di scarsa qualità per effetto dell'invasione di specie non autoctone con modifica dei valori paesaggistici e naturalistici.

La scarsa qualità delle acque e l'alterazione della vegetazione ripariale costituiscono i principali elementi di criticità per gli ecosistemi fluviali, con particolare riferimento sia ai principali immissari del Padule (Pescia e Nievole) che al Fiume Arno e Elsa.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica è stata individuata: Le aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.



Estratto della Carta della Rete ecologica – PIT-PPR

*Invariante strutturale III – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

*Descrizione strutturale*

Il sistema insediativo dell'ambito è caratterizzato prevalentemente dal morfotipo n. 1 "Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali" (Articolazione territoriale 1.4 - La piana della bassa val di Nievole) e dal morfotipo n. 2 "Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale" (Articolazione territoriale 2.2 – Medio Val d'Arno). È presente inoltre il morfotipo n. 5 "Morfotipo insediativo

policentrico a maglia del paesaggio storico collinare” con le articolazioni 5.1 - Il montalbano e 5.13 - Le Cerbaie.

Il comune di *Montelupo Fiorentino* viene identificato come Morfotipo 2 – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale e multimodale, nello specifico l’articolazione territoriale 2.2 Medio Val d’Arno – sistema lineare di pianura del Medio Val d’Arno.

I paesaggi dell’ambito sono dunque caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati, il cui intersecarsi e dialoga- Vinci e la sua campagna Panoramica Valdinievole e Padule di Fucecchio Valdarno inferiore che rappresenta quasi un transetto esemplare della Toscana dell’Arno, passando dai radi insediamenti montani e vallivi delle montagne della Svizzera Pesciatina e delle valli della Pescia e della Nievole alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale, fino agli importanti sistemi urbani lineari che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine costituiti a nord dal fascio Strada Lucchese/Pistoiese, Ferrovia, Autostrada, Firenze-Mare e a sud dal fascio infrastrutturale Arno navigabile, la Strada Tosco-Romagnola, Ferrovia e Superstrada FI-PI-LI.

Si tratta in quest’ultimo caso di un sistema insediativo di tipo planiziale densamente abitato e ricco di attività produttive, caratterizzato e alimentato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento trasversale costa-interno, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall’evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale – rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l’organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali. Storicamente l’Arno ha da sempre rappresentato la spina dorsale della Toscana centrale e contribuito a determinarne l’identità di lunga durata. È stato, con il suo ricco sistema di canali, porti, cantieri navali, mulini, pescaie, un’idrovia che ha costituito per secoli la più grande via di comunicazione degli scambi produttivi e commerciali dalle foreste Casentinesi a Firenze, a Pisa; ha prodotto complessi ambienti insediativi, è stato caratterizzato dalla costruzione di molteplici paesaggi fluviali, urbani e rurali, di altissima qualità estetica e produttiva (trame agrarie irrigue, spazi pubblici urbani, borghi, castelli, parchi, boschi, ville); ha prodotto saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli); ha sviluppato culture urbane e rurali legate alla vita del fiume. Il valore e la complessità delle relazioni territoriali e paesistiche che hanno come “cardine” il sistema fluviale – le valli fluviali, le pianure alluvionali, l’attacco delle colline - definiscono un sistema complesso che è stato storicamente interpretato dall’insediamento umano: il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità storica connessa con i principali approdi, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume, le relazioni consolidate tra borghi antichi, espansioni ottocentesche e sistema fluviale principale e secondario, la trama fitta delle coltivazioni di fondovalle con il loro collocarsi nei terreni fertili, il sistema a pettine delle vallecole perpendicolari alle aste fluviali principali con funzione di collegamento e di penetrazione, sino alla collocazione salubre e paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale, dei piccoli centri elevati sui fiumi. Lungo il fiume si susseguono i centri maggiori del Medio Valdarno, città di media dimensione, collegate tra loro dall’antico percorso lungo-fiume da cui hanno tratto origine e impostazione della struttura urbana: Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto. Alla Valle dell’Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono, sia a nord che a sud, i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l’antica organizzazione spaziale sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell’Elsa, dell’Egola. L’insediamento storico aggregato risulta localizzato in posizioni strutturalmente peculiari (es.: i borghi di Capraia e di Montelupo si fronteggiano alla confluenza della Pesa nell’Arno; i nuclei antichi di Cerreto Guidi, Vinci, Vitolini, Lamporecchio, Larciano sui poggi e colline interposti tra le Cerbaie, il padule di Fucecchio ed il Montalbano; i castelli di San Miniato, Montopoli e Santa Maria a Monte sui crinali che dominano dall’alto



l'antico percorso lungo il fiume). Il paesaggio collinare è, in molti casi, caratterizzato da una sistemazione correlata alla presenza di una villa-fattoria (talvolta in origine "casa da signore" e "casa da lavoratore") connessa all'attività agricola. Numerosi mulini antichi e altri manufatti di pregio correlati alle funzioni idrauliche e agricole sono individuabili a ridosso delle rive dell'Arno e di alcuni affluenti o altri piccoli corsi d'acqua.

#### *Dinamiche di trasformazione*

Le grandi arterie storiche (435 e 436) che a nord collegavano la Valdinievole con Empoli verso sud, con Lucca e Viareggio verso ovest e con Pistoia e Firenze verso est si sono gradualmente trasformate da strade di scorrimento in strade urbane, attorno alle quali si sono venuti addensando prima in modo filiforme, poi sempre più massicciamente, gli insediamenti residenziali e industriali.

L'insediamento urbano recente è cresciuto occupando i fondovalle dei corsi d'acqua che scendono dal preappennino, in particolare con insediamenti residenziali e in maggiore misura produttivi nella zona attorno all'asse autostradale ed alle due strade regionali 435 e 436, determinando un'urbanizzazione diffusa delle aree di pianura, con una decisa frammentazione del paesaggio agrario, che viene quindi progressivamente marginalizzato, risultando soggetto a degrado per sottoutilizzo o abbandono e non presenta caratteristiche idonee a svolgere funzioni di mediazione paesistica delle frange insediative. La parte sud dell'ambito, il Valdarno Inferiore, è strutturata dalla valle del fiume Arno. Nei secoli passati, e fino all'inizio del XIX l'Arno ha costituito la via di comunicazione più importante della Toscana per le merci, dalla foce fino a Lastra a Signa mediante i navicelli che avevano una stazza massima di 20 tonnellate, e fino a Firenze con imbarcazioni più piccole. La valle era percorsa dalla strada regia di posta o stradone di Pisa in riva sinistra, al quale nel 1849 si aggiunse, sempre in sinistra, la ferrovia per Pisa. La ferrovia che la percorre nello stesso senso venne aperta fra Pisa e Firenze nel 1848, il tronco da Empoli verso Siena nel 1852. Nel 1986 è stata inaugurata la "superstrada" fra Firenze e Pisa-Livorno. Questa successione non sposta sostanzialmente il sistema nodi e reti nella sua identità geografica e di schema morfotipologico modificandone solo in parte le funzioni. Soprattutto la sequenza moderna e contemporanea (Ferrovia, Superstrada), allenta progressivamente il ruolo di servizio capillare al territorio (sistema intermodale dei canali navigabili, delle alzaie e della viabilità carrabile della valle dell'Arno), sostituito dalle auto private, e accentua il carattere di connessione veloce fra i nodi principali della rete (Firenze, Pisa, Livorno).

Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari di scorrimento veloce, costituiscono in tutto l'ambito un fattore di notevole trasformazione del paesaggio: creano una forte cesura all'interno del territorio agricolo, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti. La realizzazione di barriere acustiche e altri manufatti di servizio all'infrastruttura sta modificando la morfologia del paesaggio e le relative condizioni visuali.

#### *Valori*

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi":

1. Sistema a pettine delle testate di valle sulla via Lucchese;
2. La Svizzera Pesciatina;
3. Sistema reticolare di pianura del Padule di Fucecchio;
4. Sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno;
5. Sistema dei centri doppi sulla via Pisana;

6. Empoli e il sistema reticolare di pianura;
7. Sistema reticolare collinare del Montalbano occidentale con pettine delle ville-fattoria;
8. Sistema radiocentrico collinare di Cerreto Guidi;
9. Sistema reticolare collinare delle Cerbaie;
  - i molteplici paesaggi fluviali urbani, di altissima qualità estetica e produttiva sebbene necessitino spesso di interventi di riqualificazione, che connettono al fiume i principali centri urbani del Valdarno Inferiore, Empoli, Limite, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, con le rispettive numerose e importanti frazioni: spazi pubblici urbani, waterfront, borghi fluviali fortificati, opifici antichi, ville parchi e giardini, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume.
  - la collocazione paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pianura o pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale: la villa Medicea dell'Ambrogiana sul fiume, e le altre ville intorno a Empoli e Montelupo: la villa-castello di Cotone, la Villa del Terrafino, la Villa del Vivo, a Villa della Bastia, la Villa di Loro, la Villa il Terraio, la Villa di Pulica, la Villa Antinori-Mannelli a Fobbiana, la Villa-Fattoria di Sammontana, la Villa di Petrognano, la Villa Uguccioni, la Villa Salingrosso a Sammontana, la Villa Vannucci; più a valle lungo l'Arno, nelle terre di Santa Croce e Montopoli, si segnalano la Villa Vettori-Bargagli e la Varramista Capponi-Piaggio. A Pescia, il giardino barocco "Garzoni" di Collodi, con il labirinto, il ponte sul torrente, i terrazzamenti, il bosco suddiviso in viali paralleli, il trionfo d'acqua, il teatro verde, è uno dei più belli in Europa, che servì anche da esempio per la costruzione dei giardini reali in tutta Europa; il parco monumentale di Collodi è il luogo dove la fiaba del burattino Pinocchio viene rappresentata mediante una sintesi unitaria fra arte e natura.

Di grande rilievo paesistico gli edifici e i complessi religiosi che si stagliano sul basso profilo dei piccoli borghi pianiziali o pedecollinari, quali Pontorme, Monterappoli, Cerbaiola, Bastia, Tinaia, Marcignana, Sant'Ippolito al Turbone, la Badia/ Fattoria di Santa Gonda a La Catena, il Santuario di San Romano.

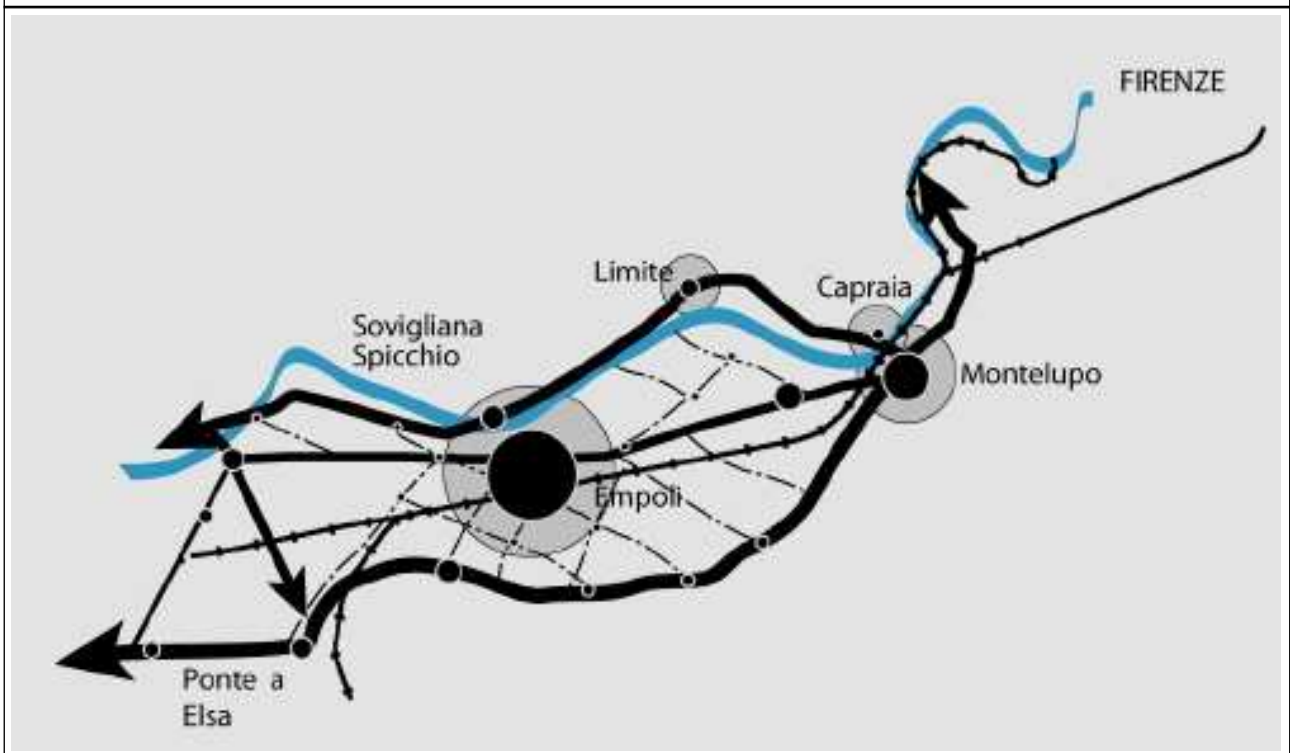
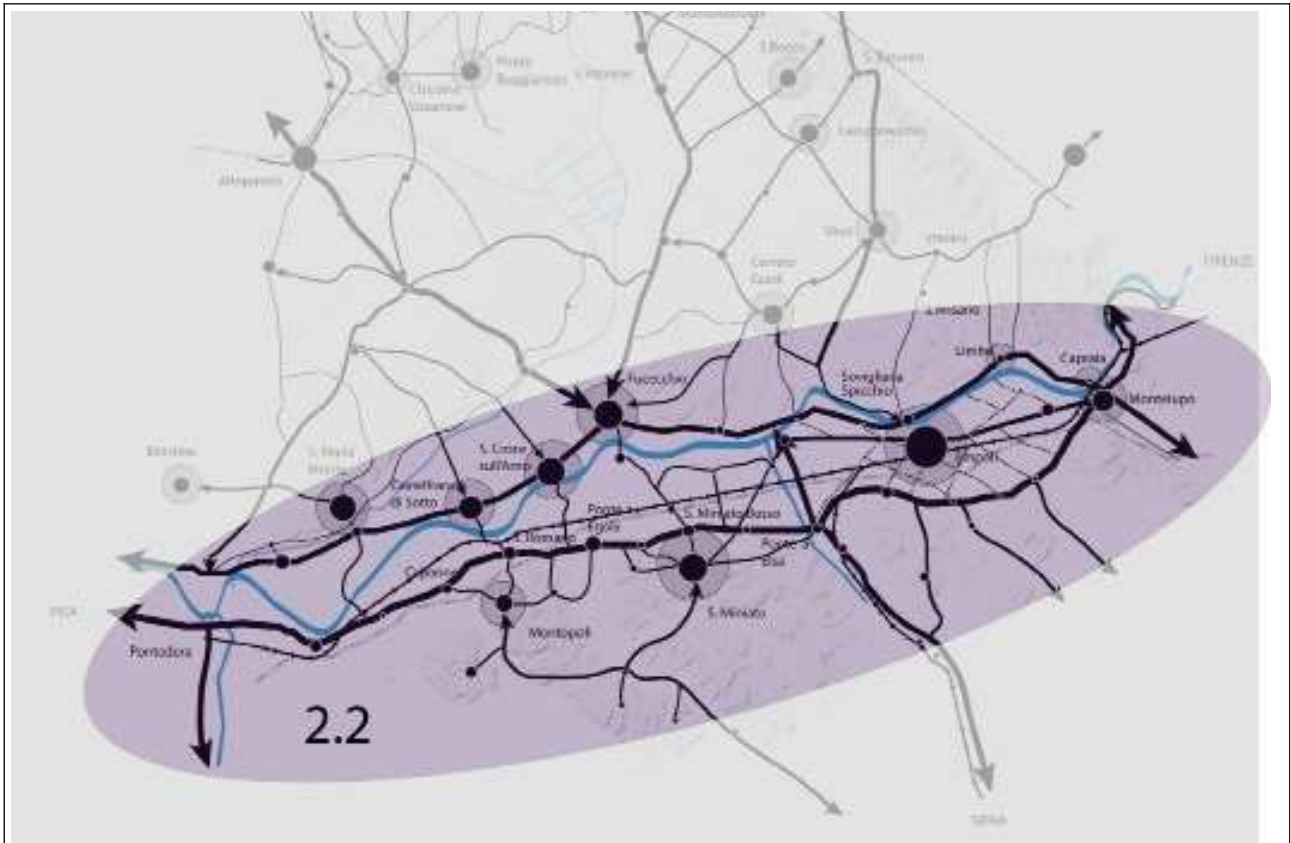
- piccoli centri elevati sui fiumi o più in alto, a dominare la valle dal medio versante delle maggiori alture, capisaldi del controllo sulla via del fiume da parte delle potenze nemiche di Firenze e Pistoia, Lucca e Pisa, spesso fronteggiandosi da entrambe le sponde: dal bellicoso fronteggiarsi delle fortificazioni di Capraia e Montelupo.
- il sistema dei castelli e dei borghi fortificati: il sistema difensivo pistoiese faceva perno dal lato sud-orientale sul Montalbano, con i castelli di Serravalle, Monsummano Alto, Montevettolini, Larciano, Cecina, Lamporecchio, Vinci, Vitolini, Capraia, a cui si contrapponevano i baluardi fiorentini, con le fortificazioni di Malmantile, Montelupo e gli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno citati in precedenza
- il sistema delle ville-fattoria collinari con i terreni di pertinenza e gli annessi antichi manufatti agricoli (case coloniche, poderi, mulini, fienili, stalle, ecc.): Fattoria del Vergaiolo a Pieve a Nievole, la Villa Medicea di Montevettolini, Villa Bibbiani a Capraia, e le ville delle colline vinciane: Villa Dianella, Villa Alessandri a Petroio, Villa Il Ferrale, Villa Comparini a Faltognano, "Villa degli Inglesi" di Calappiano, Villa di Mercatale, Villa Martelli.
- La rete rada della viabilità storica, ancora per lo più integra e da valorizzare, percorre trasversalmente vallecicole ed alture, offrendo all'improvviso diradarsi della cortina boscata sorprendenti e ampie visuali sul paesaggio circostante, spesso arricchite da antichi manufatti di grande rilevanza storico-

architettonica quali ponti medievali, edicole e cappelle votive, resti di rocche dirute, minuscoli nuclei rurali semi-abbandonati.

#### Criticità

- Formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: lungo la piana del Valdarno si assiste al fenomeno di una doppia conurbazione su entrambe le sponde, con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive di Fucecchio-S. Croce-Castelfranco- S.Maria a Monte in riva destra e San Miniato Basso-Ponte a Egola-San Romano-Montopoli in riva sinistra; l'area urbana di Empoli/Sovigliana si è espansa fino a inglobare i nuclei adiacenti (ad es. Pontorme), prolungandosi verso oriente fino a Montelupo lungo la superstrada FI-PI- LI e a Limite lungo l'Arno.
- Degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti, intorno ai maggiori centri del Valdarno e della Valdinievole; i parcheggi delle nuove lottizzazioni (San Pierino, San Donato, Santa Croce), depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale (Capraia, fra Limite e Sovigliana, Bassa, San Romano); congestioni da viabilità di attraversamento urbano lungo il fiume, che viene a creare una barriera fra la riviera e i contesti urbani, con compromissione del rapporto storico tra le città di fondovalle e il fiume, con degrado del sistema fluviale e dei water-front urbani (a Empoli in particolare);
- Presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale: su entrambe le sponde del fiume nel Valdarno, allineate lungo la superstrada sulla riva meridionale (da est a ovest: zone industriali di Sammontana, Empoli sud, Terrafino, San Miniato Basso, Pruneta/Ponte a Egola, Fontanelle) o sulla riva settentrionale secondo uno schema a pettine, che va a saturare trasversalmente al fiume i terreni fra il centro e le frazioni artigianali/ industriali (ad es. Fucecchio-Ponte a Cappiano, a S.Croce lungo Via di Pelle e Via Sant'Andrea, a Castelfranco lungo Via dell'Industria); lungo la Autostrada Firenze-Mare in Valdinievole.
- Abbandono della cura dei paesaggi fluviali nel Valdarno a causa dell'abbandono della navigabilità e della scarsa frequentazione delle riviere, con interruzione delle relazioni fra sistemi collinari di ville, borghi, centri rurali e sistema fluviale
- Effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal fascio viario-infrastrutturale e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, con conseguente frammentazione dei sistemi insediativi locali, in massima parte originati dal tracciato della Superstrada FI-PI-LI in Valdarno e dall'Autostrada Firenze- Mare in Valdinievole.
- Concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali. L'urbanizzazione residenziale collinare, oltre all'utilizzo di suolo di elevato interesse agronomico, produce effetti di alterazione delle strutture e dei segni di origine rurale, riducendo generalmente la qualità visuale del paesaggio. A tali trasformazioni si aggiungono quelle agli immobili ed ai complessi edilizi che hanno alterato le caratteristiche di abitazioni rurali con relativi annessi, per trasformarle in Residences ed Holiday Houses, generalmente dotati di piscine, campi da tennis o da golf e beauty farm.
- la realizzazione di nuovi edifici produttivi e il parallelo e spesso promiscuo abbandono degli edifici rurali storici generano un impatto negativo sulla percezione del paesaggio;

- Tentativi sporadici e non sostenibili di rivitalizzazione, con inserimenti puntuali di strutture produttive di forte impatto paesistico o legati a isolate emergenze architettoniche con intenti di promozione turistica insensibile al contesto, hanno fallito nell'innescare processi di valorizzazione sistemica generando invece criticità paesaggistiche e fruibili. Particolare elemento di criticità può presentare l'inserimento di pannelli solari fotovoltaici in contesti di elevata fragilità e sensibilità paesaggistica.



*Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi – PIT-PPR*



#### *Invariante IV – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*

Il territorio dell'ambito comprende paesaggi molto diversificati: da quelli della "Svizzera Pesciatina" a carattere marcatamente montano, a quelli delle colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola e delle Cerbaie contraddistinti dalla predominanza delle colture legnose, a quelli della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno, intensamente insediati e infrastrutturati.

Vigneti specializzati di grandi dimensioni sono presenti anche a sud di Empoli e Montelupo (morfotipi 15 e 18). Le colline della Valdelsa e della Valdegola, poste a sud del corso dell'Arno, sono connotate dall'alternanza tra tessuto dei coltivi e bosco, che si insinua capillarmente e diffusamente al suo interno con frange, macchie, formazioni lineari (morfotipo 19).

Il mosaico agrario è molto complesso e diversificato e comprende oliveti sui versanti più ripidi terrazzati – seminativi semplici e arborati, vigneti. La maglia agraria è quasi ovunque fitta e frammentata mentre si allarga in corrispondenza dei fondovalle, occupati da seminativi semplificati (morfotipo 6).

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono in parte caratterizzate da fenomeni analoghi, in parte differiscono per alcune peculiarità. Nel fondovalle dell'Arno le espansioni recenti del sistema insediativo, per lo più nastriformi o a macchia d'olio, lasciano spazio a estese aree a seminativo semplificato (morfotipo 6), cui si alterano lembi di colture erbacee a maglia fitta (morfotipo 7). Mosaici complessi (morfotipo 20) e aree agricole intercluse (morfotipo 23) si trovano solo in prossimità delle zone più densamente insediate (Empoli e Castelfranco di Sotto).

#### *Dinamiche di trasformazione*

Nella piana pesciatina e nel fondovalle dell'Arno le trasformazioni principali sono riconducibili al consumo di suolo rurale, sotto forma di edificazione diffusa, a macchia d'olio, a nastro, o per la presenza di grandi infrastrutture. Tali processi comportano anche la semplificazione del tessuto dei coltivi con rimozione di elementi della rete scolante, della viabilità di servizio e del relativo corredo vegetazionale (morfotipi 6, 20, 23), oltre che effetti di frammentazione e potenziale marginalizzazione dei terreni agricoli.

#### *Valori*

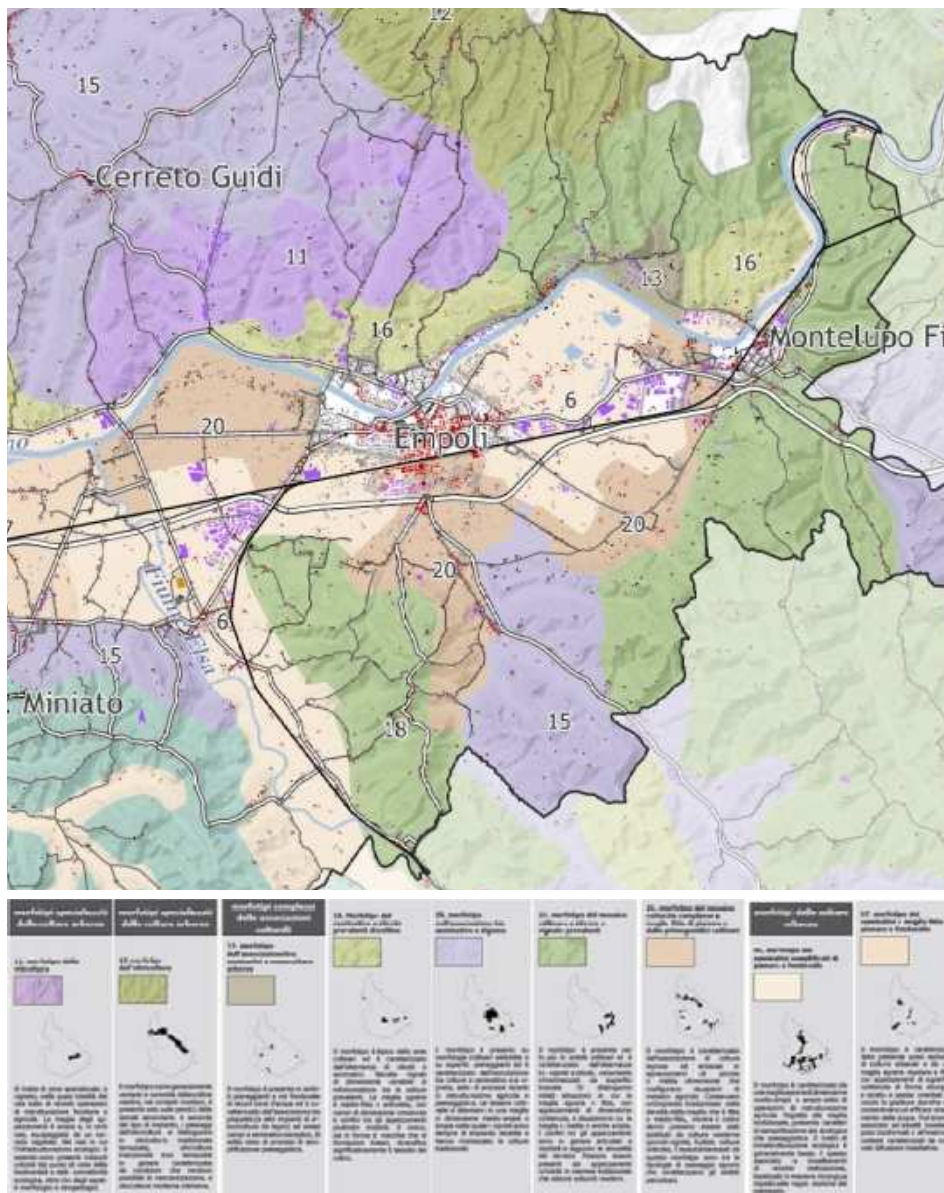
In pianura si distinguono tessuti che assumono valore per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica nella rete regionale - ovvero tutti gli spazi agricoli sia a maglia semplificata (morfotipo 6) che con struttura a mosaico (morfotipo 20) che costituiscono soluzione di continuità dell'edificazione – e tessuti che hanno un valore anche storico-testimoniale e paesistico, come i seminativi a maglia fitta (morfotipo 7). Presenti sia nella Piana di Pescia che lungo il corso dell'Arno, sono caratterizzati da una suddivisione dei coltivi che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque – sebbene il corredo vegetazionale della rete di scolo sia stato per lo più rimosso -, e pertanto associano al valore di testimonianza storico-paesistica una importante funzione di presidio dell'equilibrio idrogeologico del territorio pianeggiante.

#### *Criticità*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono

dei coltivi più periferici. Elemento detrattore del paesaggio è invece rappresentato dalla presenza di cave attive o dismesse.

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono le parti di territorio in cui si concentrano le criticità maggiori: consumo di suolo rurale dovuto a rilevanti processi di urbanizzazione e diffusione insediativa, semplificazione paesaggistica ed ecologica, impoverimento dell'infrastruttura rurale storica con rimozione di elementi delle reti scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale (siepi e filari posti lungo i fossi, i confini dei campi, le strade poderali). Soprattutto nel Valdarno, a questi fenomeni si aggiunge la marginalizzazione dei terreni agricoli posti a contatto con plessi insediativi per lo più a carattere produttivo e grandi fasci infrastrutturali, che possono generare dinamiche di abbandono culturale.



*Estratto della Carta dei Morfotipi rurali – PIT-PPR*

**Interpretazioni di sintesi**

### *Patrimonio territoriale e paesaggistico*

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Esito di questo processo è la "rappresentazione valoriale" dell'ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

Il territorio dell'ambito è articolato in tre diverse strutture paesistiche:

- le vaste pianure alluvionali della Valdinievole e del Valdarno che, seppur intensamente urbanizzate, si contraddistinguono ancora oggi per un sistema di paesaggi d'acqua di assoluta eccellenza (il Padule di Fucecchio, il sistema portante dell'Arno e del suo fondovalle, il denso e articolato reticolo idrografico minore);
- il sistema delle colline, a corona della porzione centrale e meridionale dell'ambito, caratterizzato dalla dominanza di paesaggi forestali (Colline delle Cerbaie), dagli interessanti mosaici agricoli e forestali (Colline di San Miniato), dal sistema di vallecole e dorsali secondarie dei rilievi arenacei del Montalbano, contraddistinti da una caratteristica fascia di agricoltura tradizionale, con diffusa presenza di oliveti terrazzati e dense coperture forestali a quota di crinale (querzeti, pinete e, soprattutto, castagneti);
- il sistema montano della Svizzera Pesciatina, segnato dalla predominanza della copertura boschiva e dalla presenza di mosaici agricoli di impronta tradizionale che circondano piccoli nuclei murati.

I territori della Valdinievole e del Valdarno si contraddistinguono per il ricco e articolato sistema di paesaggi d'acqua, di particolare pregio paesistico, ecosistemico e idro-geomorfologico.

L'altra grande area di pianura coincide con il fondovalle dell'Arno, che storicamente ha dato vita a un sistema insediativo densamente abitato e ricco di attività produttive, a livello regionale fascio di collegamento trasversale tra costa ed entroterra. Lungo l'Arno si susseguono i centri maggiori come Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, collegati dall'antico percorso lungo il fiume. L'identità paesistica di questo territorio è stata in gran parte determinata dalla presenza del fiume, vera e propria spina dorsale della Toscana centrale, che ha contribuito a sviluppare uno straordinario e articolato sistema di spazi aperti urbani e periurbani, borghi fluviali fortificati, opifici, mulini, porti, pescaie, cantieri navali, ville parchi e giardini, oltre a un cospicuo patrimonio di tecniche e saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli). In questo complesso sistema insediativo e territoriale rivestono grande valore il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica (per es. il complesso di Ponte a Cappiano), le ville-fattoria di pianura o di pedecolle, i piccoli centri posti in posizione sopraelevata rispetto al fiume (per es. Capraia, Montelupo), la rete della viabilità storica principale e minore (per es. parti degli argini fluviali che venivano utilizzate come percorsi sopraelevati, i tratti di viabilità storica connessi con i principali approdi, le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino). Dal punto di vista del paesaggio rurale sopravvivono alcuni ambiti di permanenza della struttura paesistica storica, costituiti per lo più da lembi di seminativi a maglia fitta caratterizzati da una suddivisione che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque.



Estratto della Carta del Patrimonio territoriale e paesaggistico – PIT-PPR

### *Criticità*

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

Le criticità più consistenti sono rintracciabili lungo il Valdarno inferiore. Qui un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. In Valdarno si registra infatti, un'alta concentrazione di insediamenti proprio entro gli spazi di pertinenza fluviale.

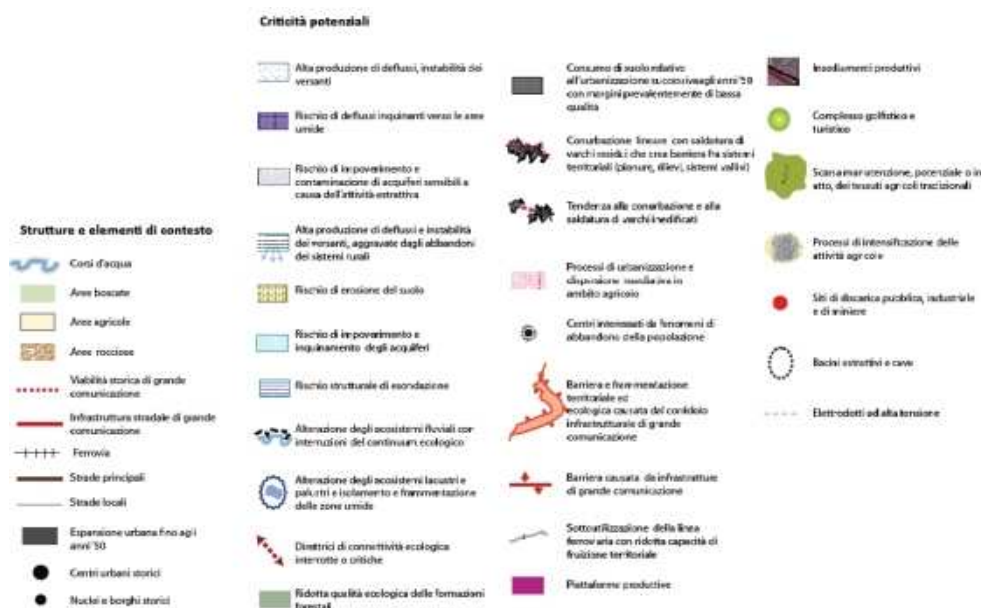
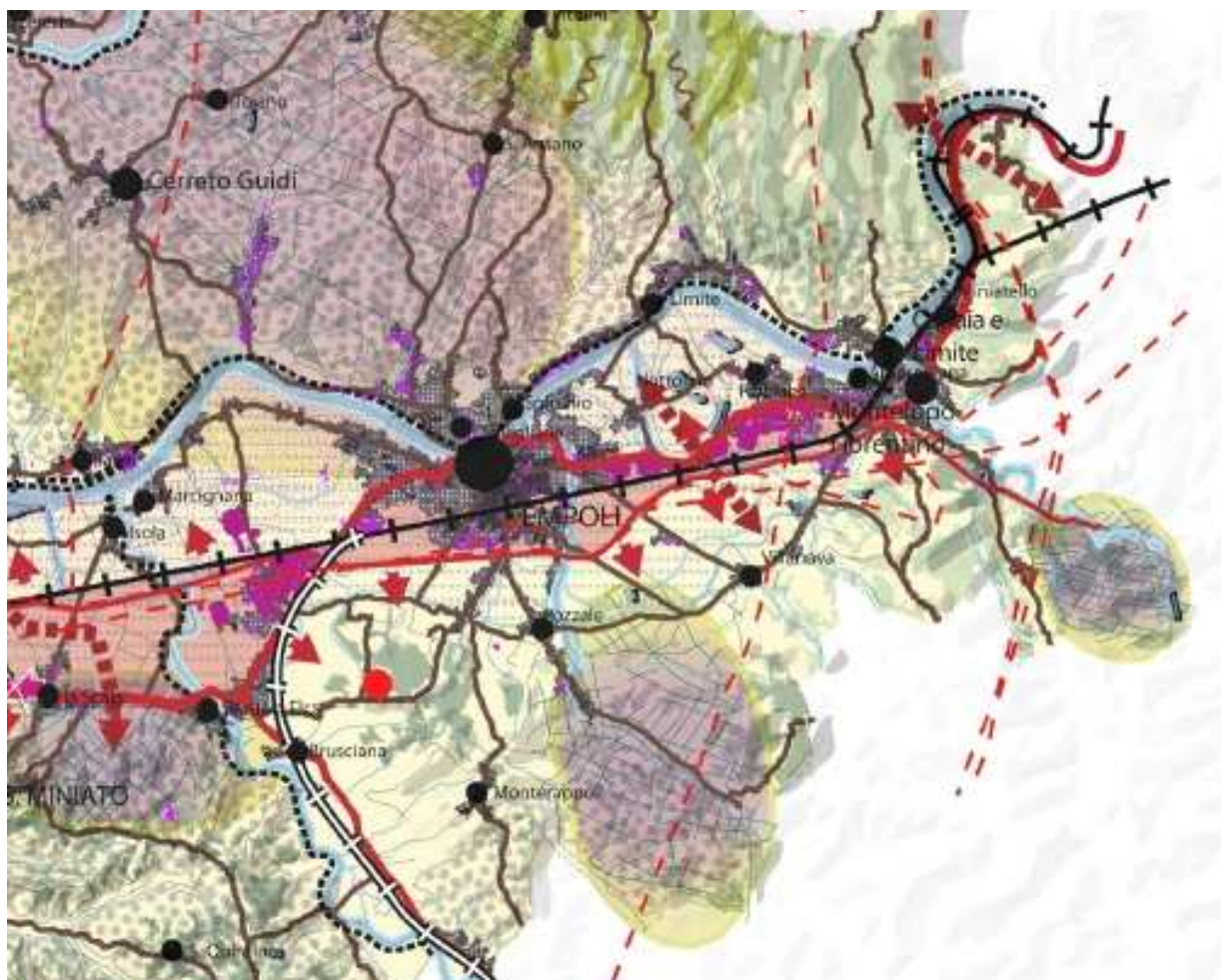
Nelle aree di pianura è presente un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, sia per il carattere dei suoli che per i carichi urbani, industriali e agricoli che vi insistono. I processi di pressione antropica rappresentano, inoltre, il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione e alterazione di habitat che come effetto indiretto sulla qualità e quantità della risorsa.

Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi; rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale.

Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono.



Frequenti sono inoltre i fenomeni di “scivolamento” a valle dei principali nuclei urbani collinari. Queste espansioni, sviluppate prevalentemente intorno alle frazioni di pianura, provocano uno squilibrio di carico urbanistico rispetto ai nuclei storici, e contribuiscono alla dispersione e frammentazione del sistema rurale, con una generale riduzione della qualità visiva e percettiva del paesaggio.



Estratto della Carta delle Criticità – PIT-PPR

## **Gli indirizzi per le politiche**

### Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine

5. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:

- a) favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;
- b) privilegiare l'utilizzo di tecniche gestionali dei sistemi agricoli basate sulla massima copertura del suolo.

7. Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta del versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

8. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:

- il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;
- il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali), della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

9. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

**Art.1.** soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;

**Art.2.** soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle

10. Al fine di preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, garantire azioni volte:

- a) migliorare la gestione dei livelli idraulici delle aree umide, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene;
- b) ridurre i processi di artificializzazione del territorio con termine alle aree umide;
- c) tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali (indicati come corridoi ecologici fluviali da riqualificare nella carta della rete ecologica);

11. Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. In particolare, è opportuno garantire azioni finalizzate a:

- a) contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residuali varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica (diretrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare). Tale indirizzo è prioritario per le conurbazioni tra Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia lungo la SR 435 e tra Montelupo-Empoli-Fucecchio-San Miniato basso-Santa Croce- Castelfranco di Sotto;

12. Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

- evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (con particolare riferimento all'autostrada A11, e al corridoio infrastrutturale Pisa-Firenze costituito dalla Superstrada, dalla Tosco Romagnola, e dalla ferrovia Pisa-Livorno), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti che si sviluppano lungo l'autostrada e le strade di grande comunicazione, evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti.

13. Al fine di tutelare i caratteri identitari e paesistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residuali livelli di permeabilità ecologica è necessario:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), il mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue della piana, con particolare attenzione agli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;

- per i tessuti colturali a maglia fitta e a mosaico (morfotipi 7 e 20 della carta dei morfotipi rurali), mantenere, ove possibile, una dimensione contenuta degli appezzamenti, garantire un efficace smaltimento delle acque e tutelare ove possibile la rete di infrastrutturazione rurale esistente;

14. Avviare iniziative volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante:

- evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
- salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;
- riqualificando i waterfront urbani degradati (con particolare attenzione a quelli tra Empoli, Sovigliana e Limite e tra Santa Croce e Castelfranco di Sotto), la viabilità rivierasca (Statale Tosco Romagnola che attraversa Empoli), l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità;
- promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

15. Al fine di ridurre il rischio idraulico, mantenere e ripristinare l'equilibrio idraulico dei bacini, garantire la preservazione delle falde acquifere e il contenimento dell'inquinamento delle acque di deflusso superficiale, è necessario:

- contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di Margine, Alta pianura e Pianura pensile (vedi carta dei sistemi morfogenetici);
- recuperare e mantenere i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione in sinistra idrografica dell'Arno, recuperando, ove possibile, elementi e sistemazioni idraulico-agrarie storiche;

17. Perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi:

- privilegiando soluzioni che limitino il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale di alcuni settori produttivi;
- promuovendo interventi di riqualificazione e ampliamento delle fasce ripariali, anche migliorando e rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di pulizia delle sponde.

18. Al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali è necessario:

- perseguire la tutela dei residuali boschi planiziali, da sottoporre anche a interventi di riqualificazione e ampliamento;
- promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali, soprattutto in adiacenza ad aree umide esistenti o nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di aree degradate, senza comportare ulteriori riduzioni degli agroecosistemi;



- in ambito collinare e montano, potenziare azioni volte a ostacolare il proliferare delle fitopatologie, in particolare su pinete e castagneti da frutto, anche migliorando la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie (soprattutto nelle valli interne del pistoiese).

### **La disciplina d'uso**

#### *Obiettivi di qualità e direttive*

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 inedificati 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 inedificati 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 inedificati 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 Arnovecchio.
- 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, residui 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 inedificati 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 balaustri 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";

- 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;

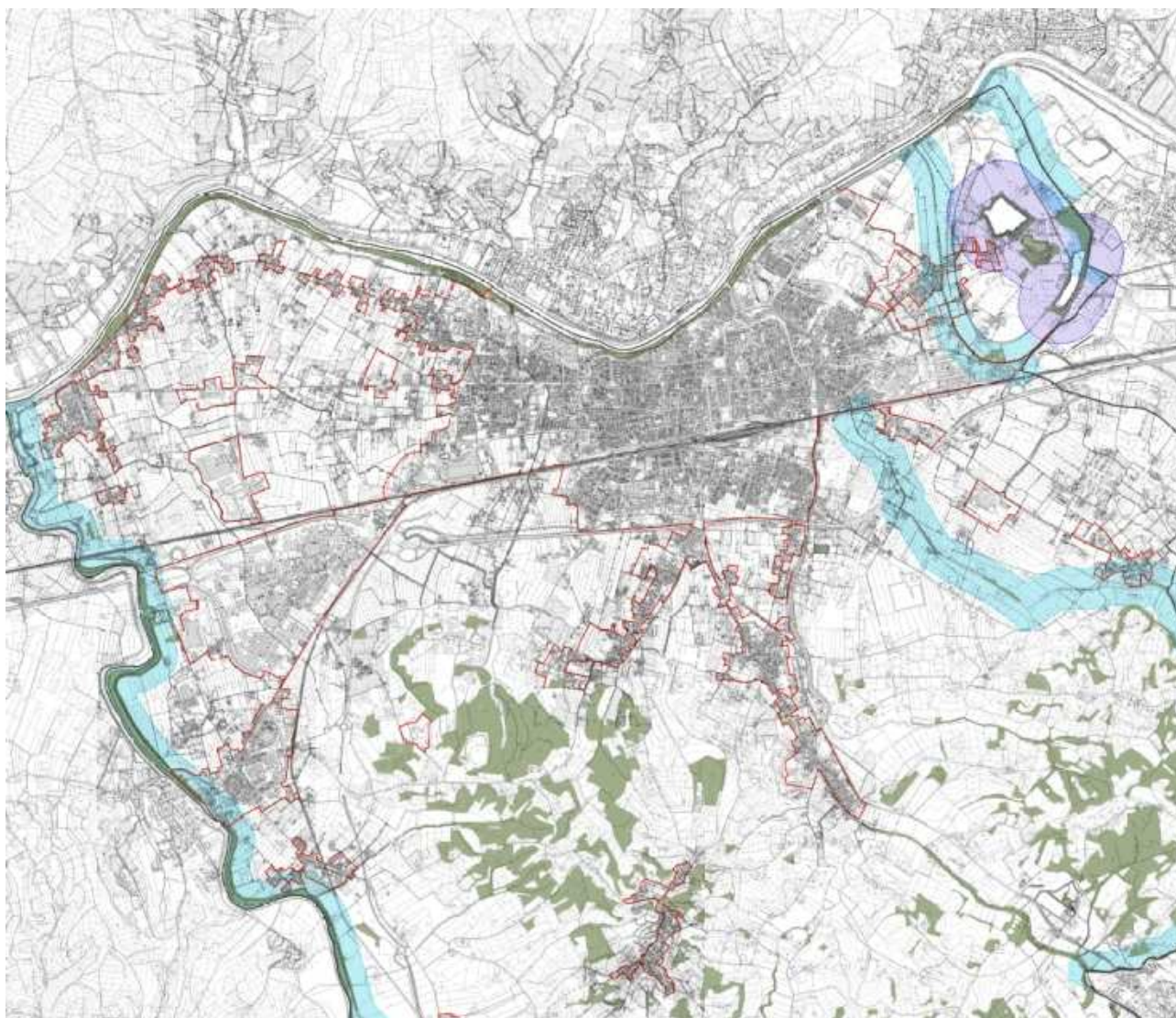
Il territorio comunale di Empoli si estende sulla riva sinistra dell'Arno e, pertanto, è interessato in buona parte dall'obiettivo 1, con specifico riferimento ai varchi ineditati tra le rive, oltre che per gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture, e la continuità delle aree umide e delle aree 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.

### **3.1.3 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.



*Estratto Aree tutelate per legge (art.142 D.Lgs 42/2004)*

Nel Comune di **Empoli**, sono presenti **aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)**:

- ➔ **Let. 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;



- ➔ **Let. 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 1993, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;
- ➔ **Let. g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227.

Inoltre, si precisa che le Aree tutelate per legge sono definite nella Disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, all'art.5, c.1 e 2. All'art. 5 c.3 della Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT-PPR, viene inoltre specificato che *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B”*.<sup>1</sup>

*Sono stati effettuati degli approfondimenti e una verifica circa i vincoli paesaggistici relativi alle aree boscate, ai fiumi, ai laghi, alle zone di interesse archeologico e alle immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nello specifico, gli approfondimenti che il P.O. dovrà valutare riguardano i seguenti beni paesaggistici ricadenti sui territori oggetto di piano.*

### **3.2 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, 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 prevede l'attuazione da parte dei Comuni interessati. Gli obiettivi generali posti del piano sono i seguenti:

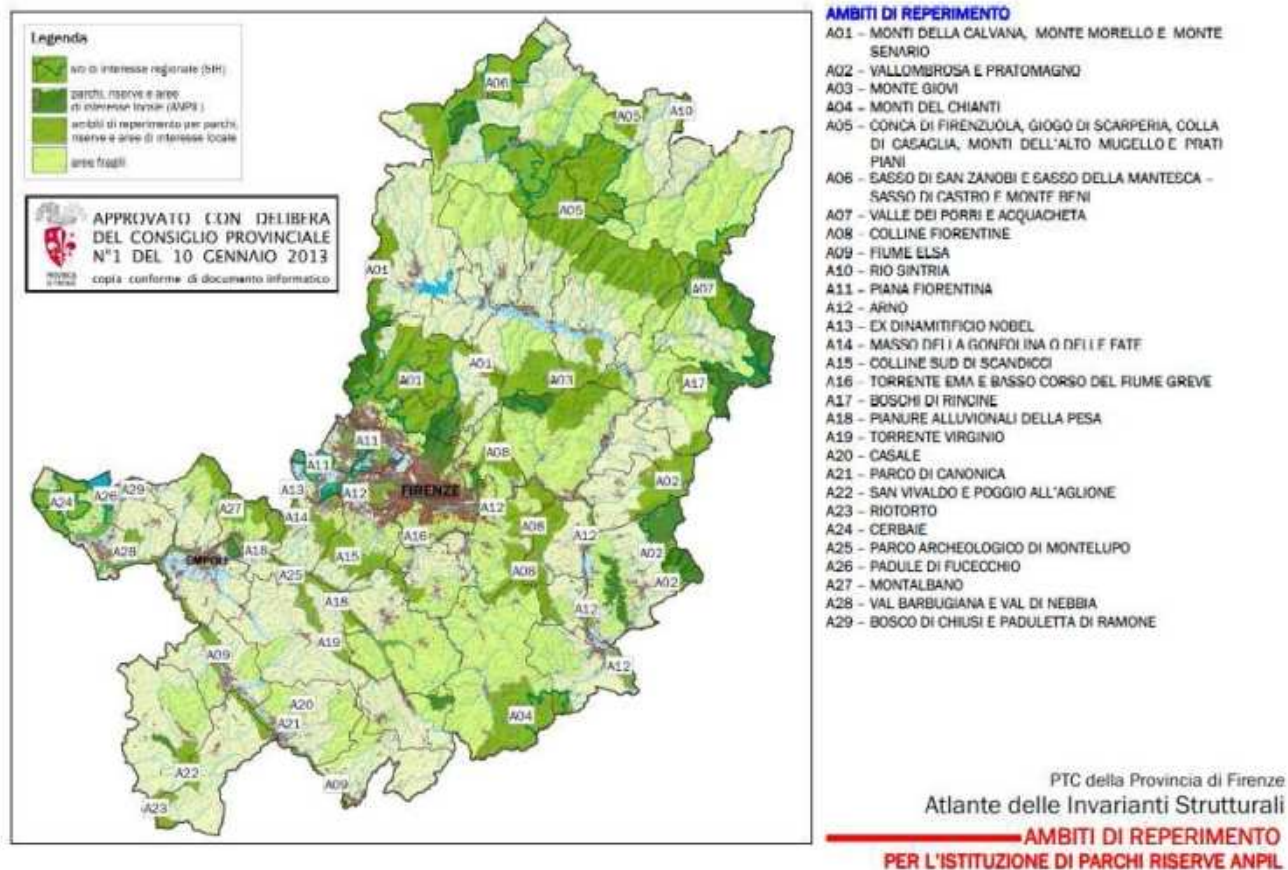
1. garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali, in particolare la difesa del suolo (rischi comuni e di tipo idraulico e geomorfologico);
2. tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendo il carattere prevalentemente rurale;
3. salvaguardia 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-fruibili.
5. Razionalizzazione di reti, servizi e infrastrutture di interesse provinciale.

---

<sup>1</sup> Art. 5.3, Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, del PIT-PPR approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015

6. Promozione delle aree produttive dal punto di vista delle 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.

### Contenuti specifici



Il PTCP è articolare in Sistemi territoriali, a partire dai criteri proposti dall'IRPET, che si basano sull'individuazione di 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, 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

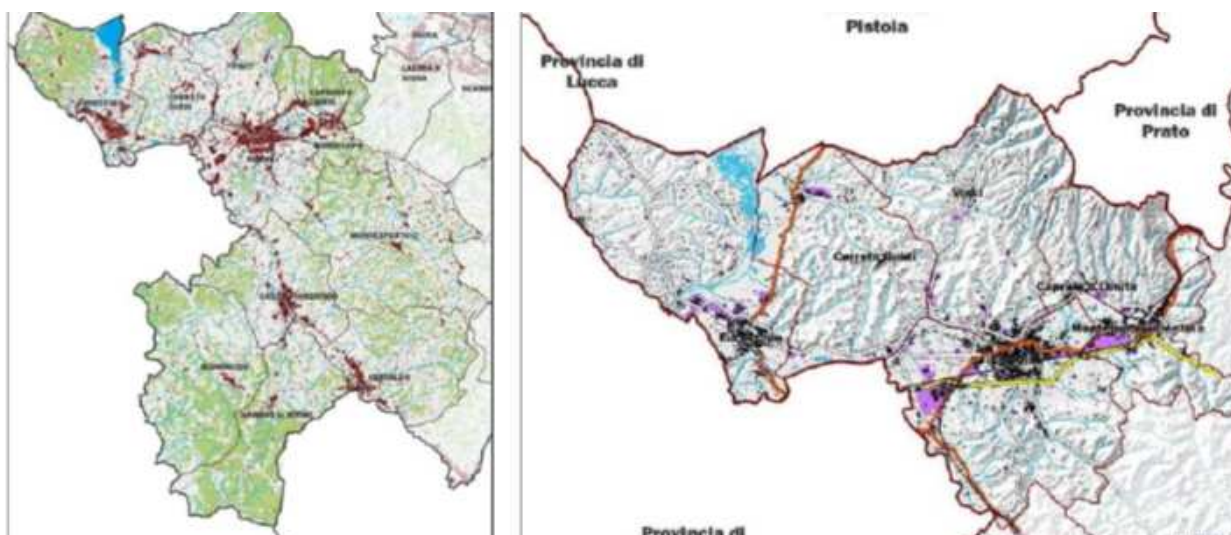
E) Area fiorentina

F) Valdarno empoleso, comprendente il Comune di Empoli

G) Val d'Elsa

Le tematiche, che orientano le strategie progettuali dei piani 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 Empoiese

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 alla 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 nei seguenti ambiti territoriali:

- La pianura dell'Arno
- Il Montalbano
- Le Cerbaie
- Il bacino di Fucecchio

Il **Comune di Empoli**, ricade nella pianura dell'Arno, estendendosi nella riva sud dell'Arno e la confluenza dell'affluente Elsa.

Per quanto riguarda la struttura insediativa, le maggiori espansioni si concentrano nel centro della città, in un territorio fragile e delicato, attraversato da est-ovest dai tracciati della SS67, dalla ferrovia Firenze-Pisa e dalla SGC – FI.PI.LI. Il tracciato infrastrutturale ha favorito la formazione di una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate all'attività produttive sia ad ovest che ad est, dove siamo in presenza di ampi comparti industriali, tra cui Il Terrafino, Castelluccio, Carraia, Pontorme, Carraia e il polo tecnologico di via Piovola.

In particolare i comparti produttivi/commerciali, al confine tra il comune di Montelupo Fiorentino e il comune di Empoli, necessitano di valorizzare le loro identità in quanto hanno tutti i presupposti e le potenzialità per divenire aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), anche in riferimento alle loro forti estensioni, al rapporto con il sistema infrastrutturale, ricercando anche maggiori integrazioni con il sistema insediativo contiguo.

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

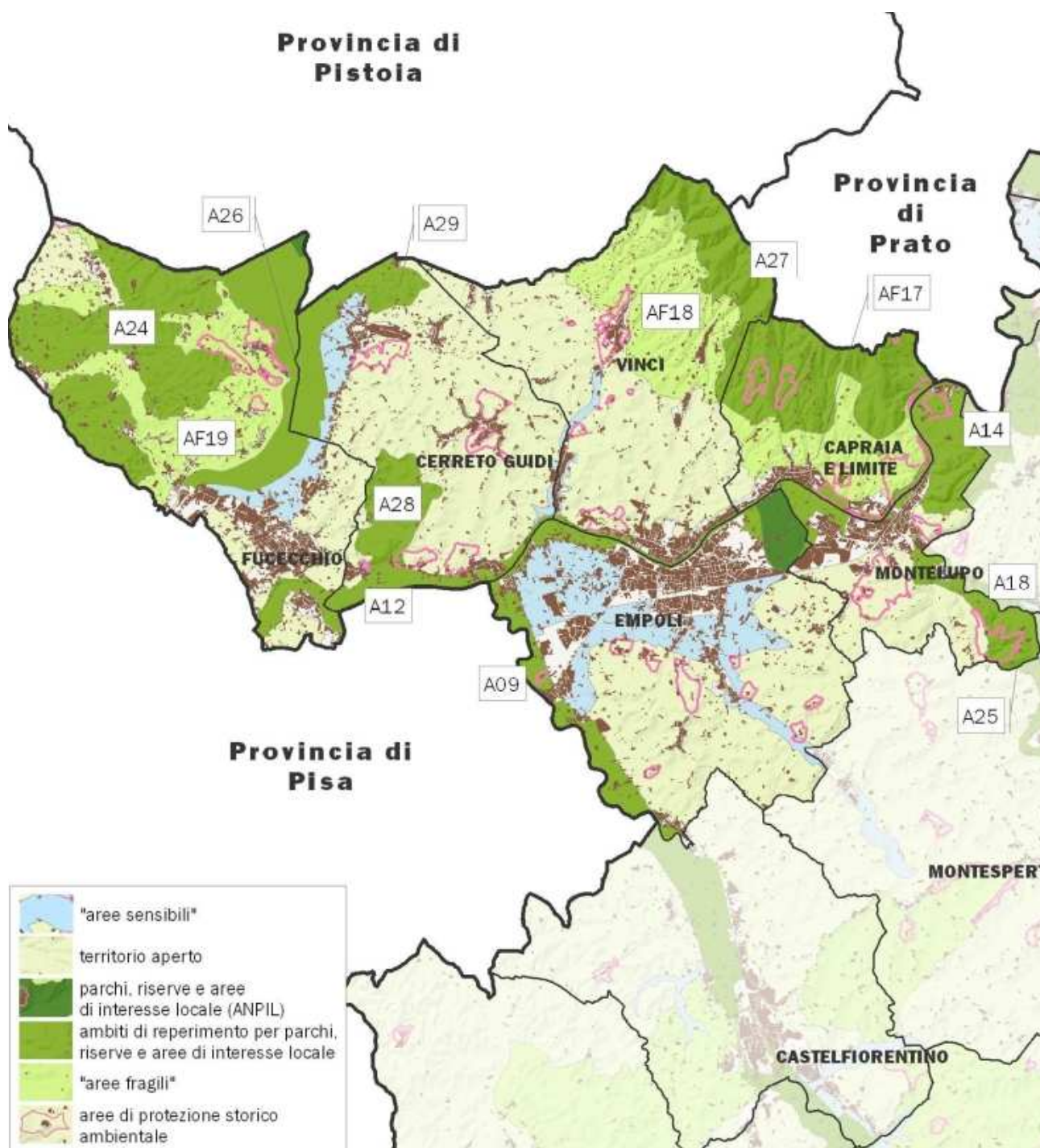
Le **strategie per la sostenibilità ambientale e territoriale** vertono su:

- 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 e la presenza di insediamenti sparsi, tessitura delle colture nei poderi, i toponimi, la viabilità podereale, quali segni di assetto antico, e quindi area da recuperare e tutelare. Il PTCP individua le invarianti rispetto alla politica da attuare nei confronti di esse; si distinguono quattro sottogruppi:
  - aree fragili
  - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette; ne fa parte l'ambito del corso d'acqua Arno
  - 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, elementi 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.



## Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP nel Valdarno Empolese

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 delle specifiche individualità degli insediamenti e del territorio aperto; gli indirizzi sono riassunti nei seguenti punti:

- Prevede le condizioni, le attrezzature e i servizi per consolidamento nell'area fiorentina, in modo da creare complementarità e sinergie con il sistema territorio, soprattutto nel settore 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.
- 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).

### **3.2.1 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 Metropolitana. 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**

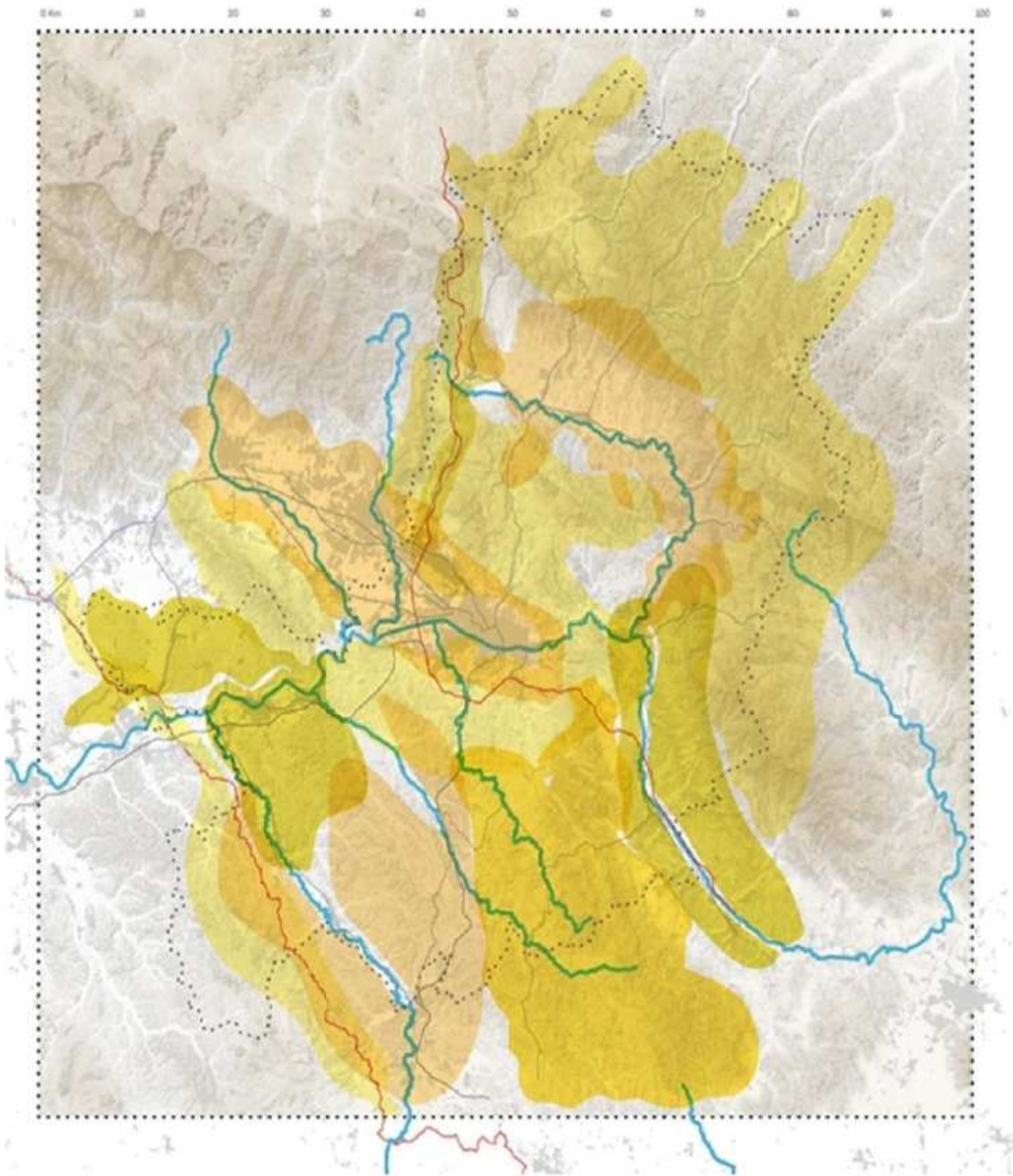
Per leggere le tendenze e le trasformazioni in atto sul territorio metropolitan, inteso in modo ampio (sia come Città Metropolitana, sia come area metropolitana funzionale), il PSM ha definito una lettura del contesto volta a rendere visibili i diversi ritmi delle aree che lo compongono. Tali ritmi definiscono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







### **3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC)**

---

La Regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)

f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Inoltre il PRC individua i **giacimenti** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della l.r. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multicriteriale svolta sulle singole aree di risorsa. Per il territorio comunale di Empoli il PRC ha individuato:

- n. 2 *Giacimenti: Argille della Valdelsa* (comprensorio n. 23, giacimento 09048014019001); *Inerti naturali Empolese Valdelsa* (comprensorio n. 80, giacimento 09048014018001).
- n. 1 *Giacimento potenziale: Inerti naturali Empolese Valdelsa* (comprensorio n. 80, giacimento potenziale 09048014017001).
- n. 3 Siti inattivi

Il Piano Operativo rimanda l'adeguamento al PRC ad apposita variante dedicata.

## **4. IL PIANO OPERATIVO**

---

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Empoli, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale. È costituito dai seguenti elaborati:

### Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Relazione di coerenza con il PTCP
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.2 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n. 2 quadranti scala 1:10.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano, n. 2 quadranti scala 1:1.000 e n. 20 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
  - Allegato A – Registro dei fabbricati censiti
  - Allegati A1\_1 e A1\_2 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente rurale
  - Allegati da A2\_1 a A2\_20 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente urbano
  - Allegati da A3\_1 e A3\_2 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente urbano
  - Allegato B – Schede Norma
  - Allegato B1 – Scheda Norma R.1 [di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 38 del 10.05.2023]
  - Allegato B2 – Schede Norma Variante al R.U. [approvata con Del. C.C. n. 93 del 18.12.2023]
  - Allegato C – Album e disciplina dei nuclei rurali
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
  - Allegato E1 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio [di cui alla variante al RU approvata con Del. C.C. n. 93 del 18.12.2023]
  - Allegato E2 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio [di cui al Decreto n. 110 del 25/07/2023 – BURT 32 del 9/08/2023]

Piano per la programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA) composta da:

- Vol I - Schede parcheggi
- Vol II - Schede aree verdi
- Vol III - Schede attrezzature



- Tavole PEBA n. – Inquadramento aree, n. 21 quadranti scala 1:2.000

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
  - doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
  - doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica

Indagini geologiche e idrauliche, composte da:

- PO\_G/I.00 – Relazione geologica idraulica e criteri di fattibilità relativi alle schede norma Aree a rischio sismico e geologico
- G.01 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici, n.2 quadranti scala 1:10.000
- G.02 – Carte della vulnerabilità sismica, n.2 quadranti scala 1:10.000
- G.03 – Carte dell'esposizione sismica, n.2 quadranti scala 1:10.000
- G.04 – Carte delle aree a rischio sismico, n.2 quadranti scala 1:10.000

Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

- I.05 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali, n.2 quadranti scala 1:10.000
- I.06 – Carte delle quote di esondazione per tempo di ritorno T 200 anni, n.2 quadranti scala 1:10.000

#### **4.1 La disciplina del territorio rurale**

---

Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione degli Ambiti come individuati dal P.S.I.C.T., ne definisce i Sub-ambiti, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Firenze.

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sub-ambito, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;

- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Ambiti e sub-ambiti paesaggio in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.I.:

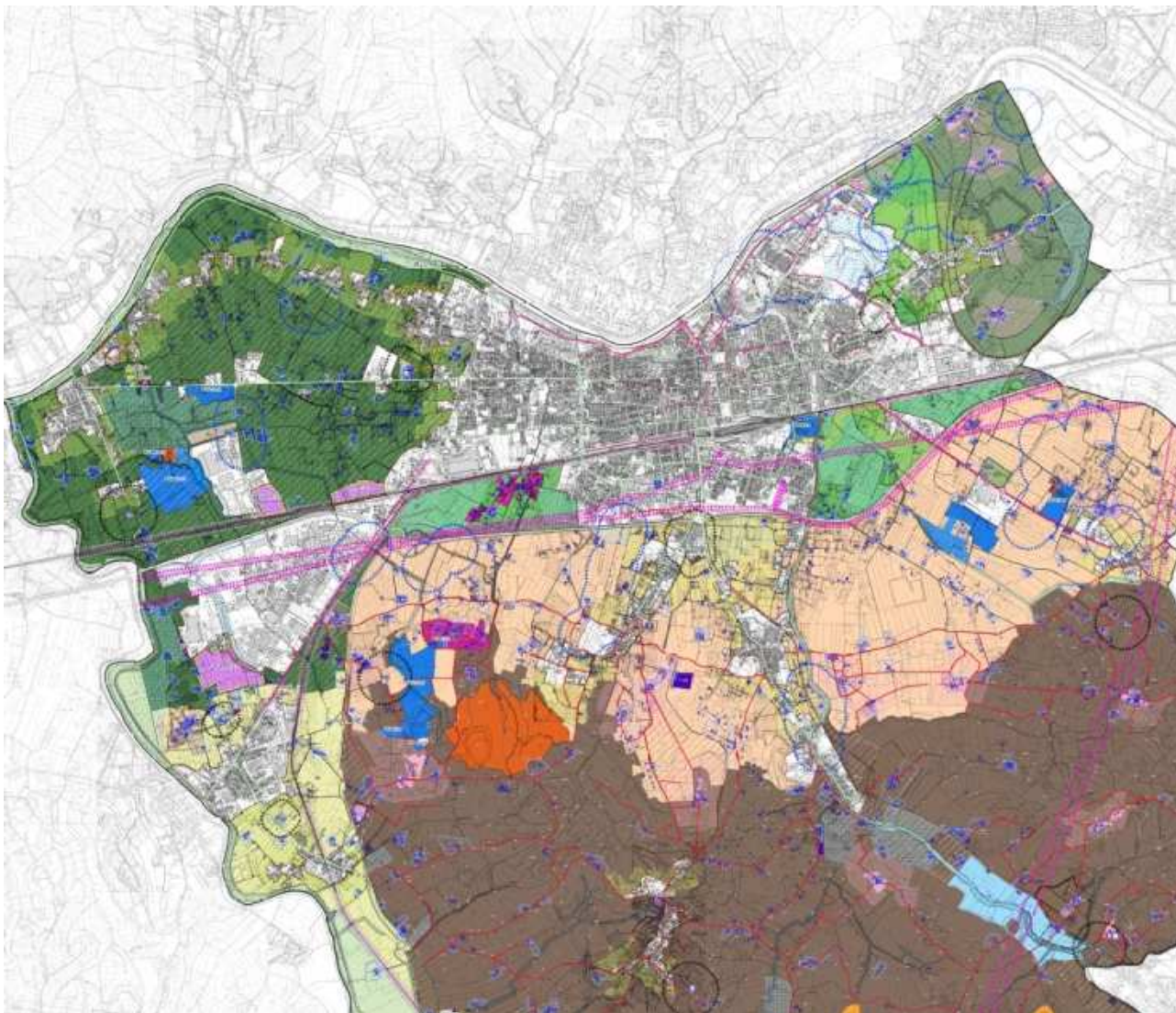
Il territorio rurale di Empoli si articola in:

*Ambito di paesaggio della pianura urbanizzata*, costituita da:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E2 - Sub-ambito di paesaggio della città sull'Arno**
- **E3 – Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno**
- **E4 - Sub-ambito di paesaggio della pianura periurbana**
- **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**

*Ambito di paesaggio della Collina Meridionale*, costituita da:

- **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**



*Estratto Tav. 2 Disciplina del territorio rurale – Piano Operativo*

#### **4.1.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014**

Il P.O. individua nel territorio rurale tutte quelle aree che la L.R. 65/2014 definisce all'art. 64 comma 1, che recita:

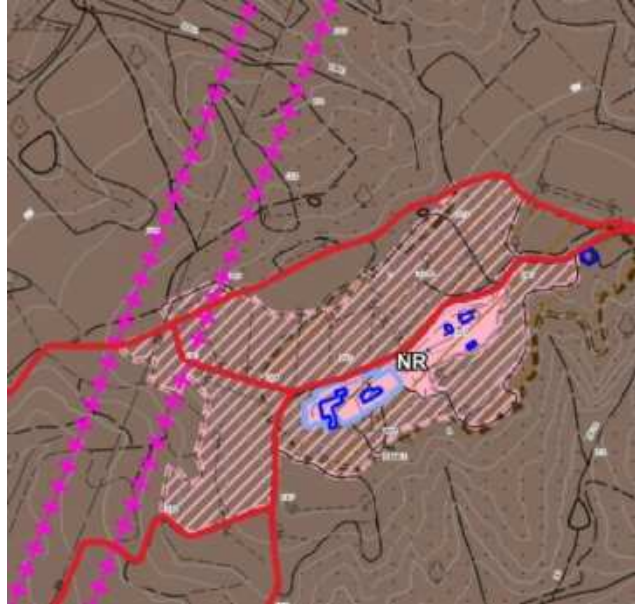
*“1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:*

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate “aree rurali”;*
- b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stratta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”;*
- c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;*
- d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzione non agricola, non costituiscono territorio urbanizzato.”*

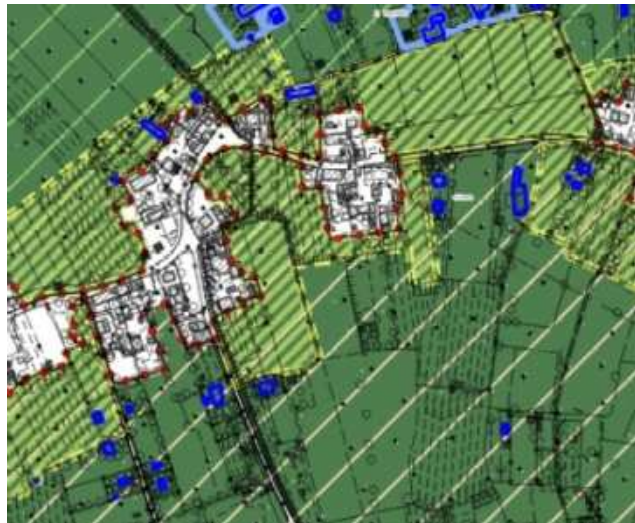
Partendo dalla definizione normativa della L.R. 65/2014, il P.O. ha recepito e integrato dal PSI le seguenti aree rappresentate nelle Tavole 2 – *Disciplina del Territorio Rurale* e disciplinate da appositi articoli nelle NTA:

**Nuclei Rurali e relativi ambiti di pertinenza:**

rappresentano i centri storici disseminati nel territorio comunale e i nuclei insediativi che per origine o sviluppo hanno mantenuto una forte relazione con il territorio rurale, nonché i relativi ambiti di pertinenza. Sia per i Centri storici che per i Nuclei Rurali è stata predisposta una specifica disciplina riportata nell'**allegato C** alle NTA del P.O.



**Ambiti periurbani:** sono aree in fregio al territorio urbanizzato; generalmente sono composte da tessuti agrari incolti o promiscui, da aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.

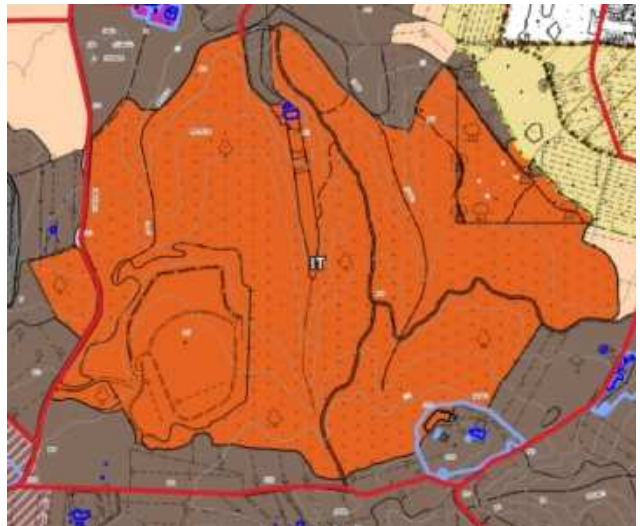


Ulteriori aree disciplinate dal P.O. nel territorio rurale sono:

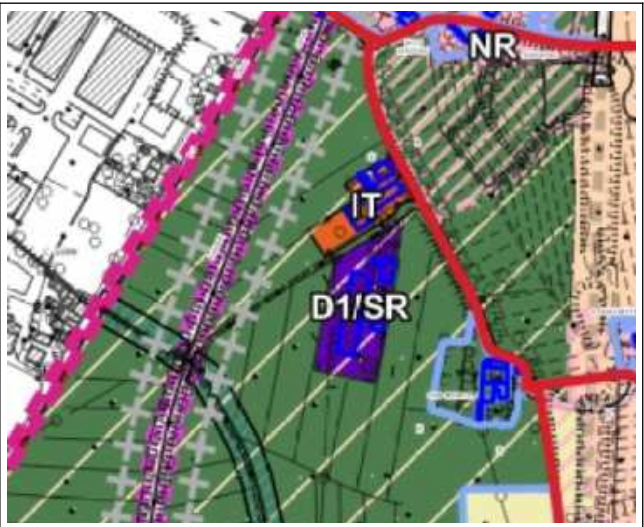


**Attività di interesse territoriale in zona agricola**

– **IT**, che rappresentano le aree e gli edifici destinati ad attrezzature private di interesse territoriale di tipo sportivo e ricreativo quali impianti sportivi, aree ludico-sportive e maneggi.



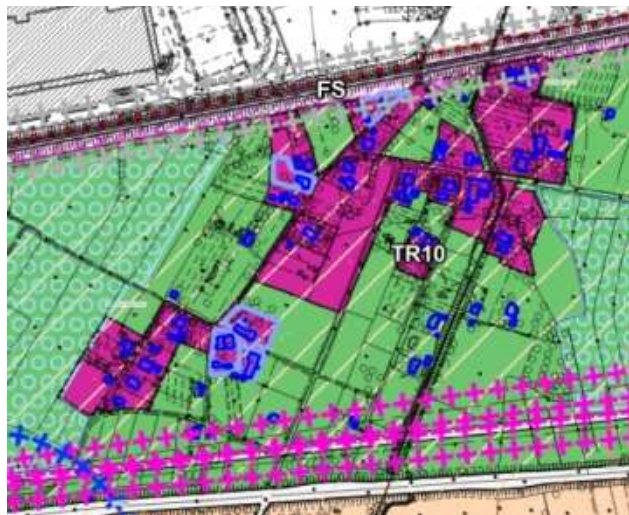
Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D1/SR, si tratta di area di piccole dimensioni occupata da un complesso produttivo singolo



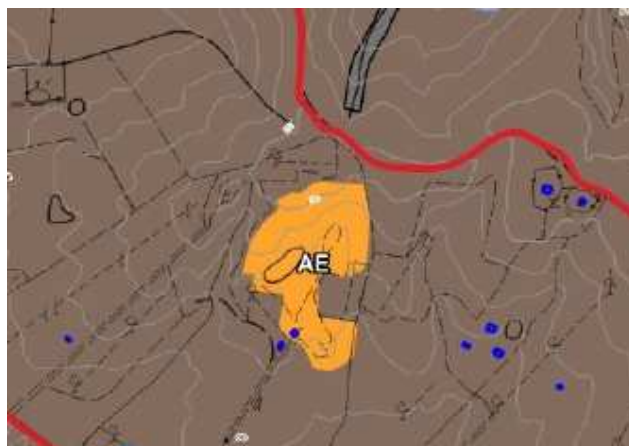
**Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola – De**, si tratta di aree destinate al deposito di materiali vari quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, piazzali e rimessaggio camper;



**Campagna abitata - TR10**, Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.



**Zone per attività estrattive - AE**, Sono le zone destinate esclusivamente ad attività estrattive, di cava e simili.



## **4.2 La disciplina del territorio urbano**

---

Il PO ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale Intercomunale con le seguenti modalità:

- i sub-ambiti di paesaggio che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In



particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

*Centr antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)*

Le zona A sono caratterizzate dalla presenza del Centro Storico di Empoli, Pontorme e Monterappoli, dai Parchi, dai giardini di particolare pregio per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

Il Piano Operativo definisce specifiche misure mirate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle piazze delle sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale.



*Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (zone di tipo B)*

Comprendono quelle parti di territorio prevalentemente edificate in cui la residenza è la destinazione principale con i relativi servizi, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressochè completa e in cui sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone B0, B1, B2 B3, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Le zone B0 sono da considerarsi sature ed al suo interno sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente secondo la classificazione dei fabbricati e quindi senza possibilità di addizione.

Per le altre zone B (B1, B2, B3) sono consentiti interventi di Addizione volumetrica, sostituzione edilizia, nuova edificazione ed interventi pertinenziali, secondo interventi parametrati differenziati tra loro in termini dimensionali.

Il Piano Operativo, per queste zone , definisce una scelta specifica relativa alla volontà di consentire il riuso e il "rinnovo" del patrimonio edilizio esistente, escludendo gli ampliamenti inferiori al 35% della Superficie Edificata esistente dal conteggio della della superficie edificata da prelevare dal dimensionamento del P.S.I.C.T.. Si ritiene che tale scelta possa incentivare il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio che non possiede valore architettonico, verso nuovi complessi immobiliare di nuova generazione dotati di alto valore prestazionale sotto il profilo energetico, strutturale e architettonico.



Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva - D



Gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva sono parti del territorio in cui l'uso produttivo prevale sugli altri usi consentiti.

Sono suddivisi, in relazione agli usi consentiti, in:

- ambiti della produzione compatta – D1;
- ambiti della produzione promiscua – D2;
- ambiti della produzione specializzata – D3;
- ambiti del commercio – D4;
- ambito della logistica – D5

Il Piano operativo per questi ambiti opera la scelta di mantenere gli assetti normativi del Regolamento Urbanistico vigente, rivedendo e modificando alcune parti dell'assetto normativo.

Anche per le zone D il Piano Operativo mira a favorire il riuso ed il rinnovo edilizio inserendo una specifica misura che permette di non utilizzare il dimensionamento previsto dal P.S.I.C.T. per gli interventi che non superano il 35% della Superficie Edificata esistente.



#### Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)

Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

- F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
- F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
- F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
- F4: Impianti tecnologici di interesse generale
- F5: Parco Fluviale

Il Piano Operativo distingue le attrezzature di valenza territoriale da quelle di scala comunale e di quartiere ed assegna per ogni categoria capacità di interventi, modalità di attuazione e modalità di gestione in relazione alle varie categorie



### **4.3 Le Schede Norma**

---

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B**), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- **ID n°**: Intervento diretto;
- **PUC n°**: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- **PUA\_AT n°**: Aree di Trasformazione soggette a Piani Attuativi di cui all'art.107 della L.R. 65/2014;
- **RQ n°**: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- **OP n°** Progetto di opera pubblica.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2021, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.

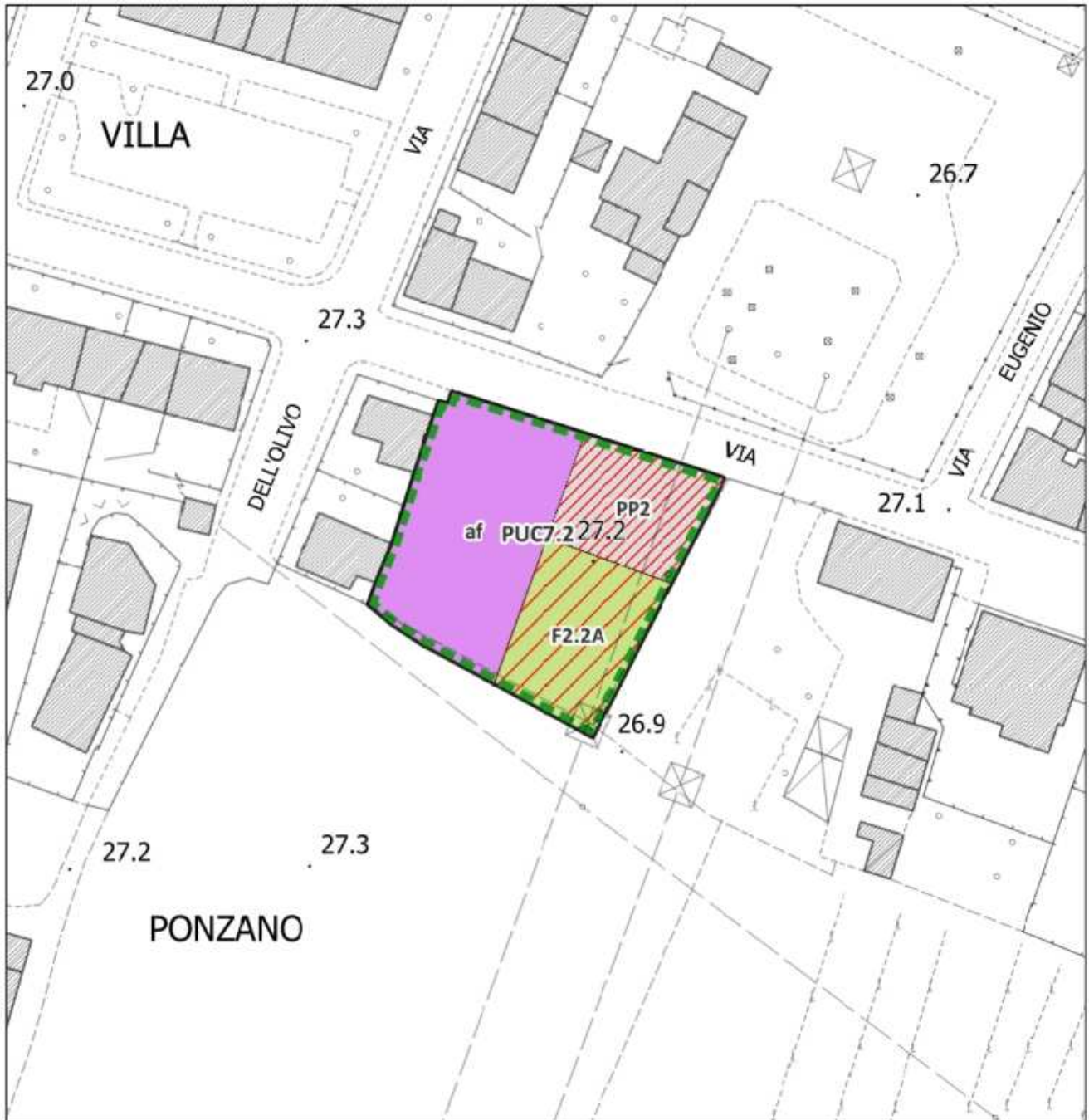
Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

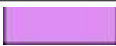




## PUC 7.2 – Loc. Ponzano – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

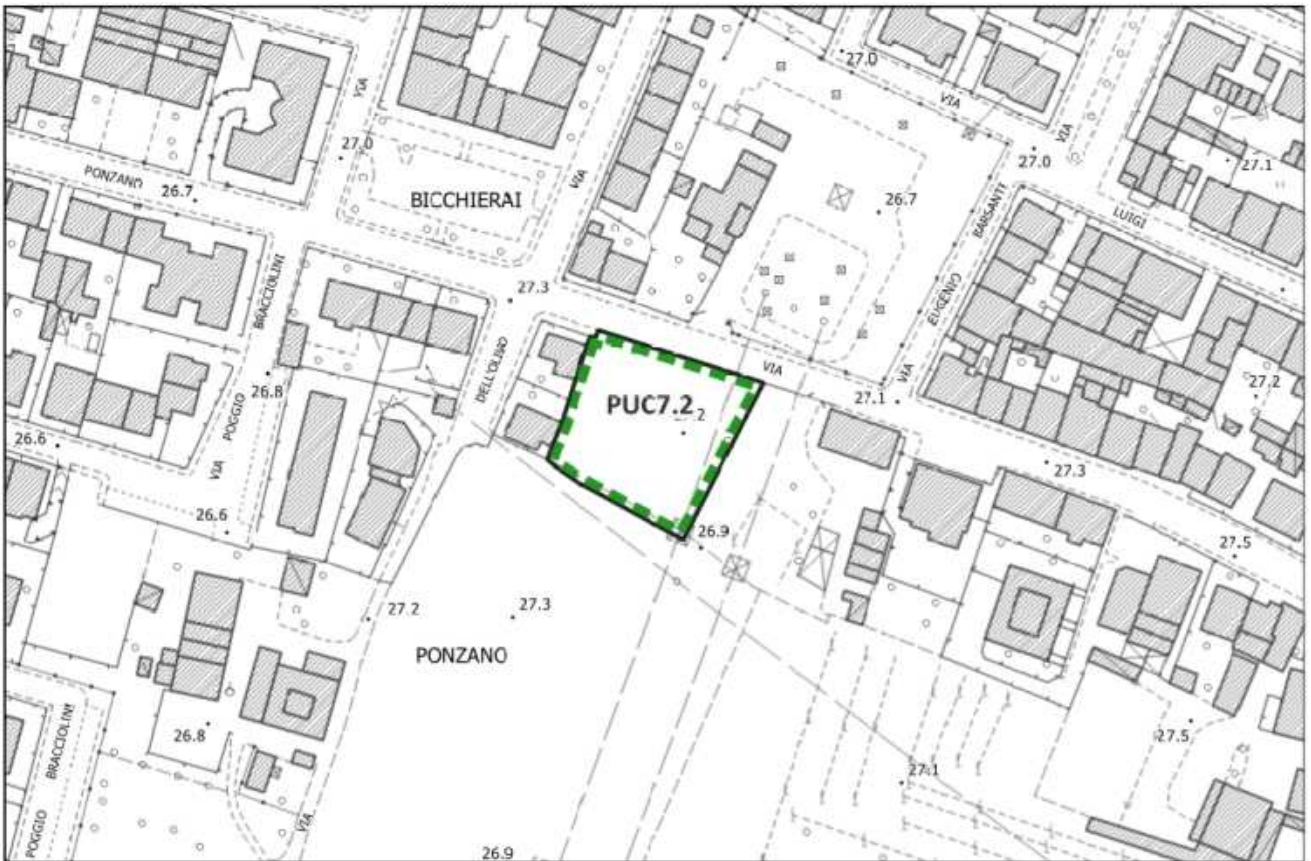
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
---	---------------------------------------





Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

## 1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

## 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzione (PUC), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, con la relativa e contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della l.r. 65/2014 e dell'art. 51.1.2 delle NTA.

## 3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

## 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	1.849 mq
Superficie Fondiaria (SF):	932 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	600 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.849 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 360 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 500 mq

## 5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 360 mq
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 500 mq

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica.

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.3**, **PUC 7.4** e **PUC 7.5**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

È prescritto il raccordo con le opere di urbanizzazione esistenti e la loro prosecuzione.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati di Piano è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del PUC.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che valutino il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

## **7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)**

Sulle aree pubbliche e/o di interesse pubblico di previsione l'intervento dovrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

## **8. PRESCRIZIONI PIT-PPR**

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva,

evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



#### **4.4 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione**

---

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 agli articoli 4 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, 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.

Il Comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

Il Piano Operativo ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S.I., demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltasi con verbale del 06.03.2024, sono state individuate con specifica Scheda Normativa riportate nell'**Allegato B** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014:

- **ID\*3.1** – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese
- **ID\*3.2** – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese [Strategia **E\_11** di P.S.I.C.T.]
- **ID\*3.3** – Loc. Avane – Via del Borghetto
- **PUA\_AT\*3.2** – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d'Elsa [Strategia **E\_01** di P.S.I.C.T.]
- **PUA\_AT\*3.3** – Loc. Le Case – Via Livornese [Strategia **E\_02** di P.S.I.C.T.]
- **PUA\_AT\*3.4** – Loc. Castelluccio – Via del Castelluccio [Strategia **E\_02** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*3.1** – Loc. Pagnana – Via nuova di Pagnana [Strategia **E\_11** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*3.2** – Loc. Pagnana – Via della Motta [Strategia **E\_16** di P.S.I.C.T.]
- **PUA\_AT\*5.1** – Loc. Sant'Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio [Strategia **4** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*6.1** – Loc. Corniola – Via Sottopoggio [Strategia **E\_08** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*6.2** – Loc. Corniola – Strada Provinciale di Salaiola [Strategia **E\_23** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*6.3** – Loc. Pozzale – Via delle Lame [Strategia **E\_32** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*6.4** – Loc. Villanova – Via Piovola [Strategia **E\_14** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*6.5** – Loc. Villanova – Via Piovola [Strategia **E\_13** di P.S.I.C.T.]

- **PUA\_AT\*7.4** – Loc. Empoli – Via Falcone e Borsellino [Strategia **14** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*7.1** – Loc. Empoli – Via della Tinaia [Strategia **E\_17** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*7.2** – Loc. Empoli – Via di S. Martino – Via Margotti [Strategia **E\_39** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*8.1** – Loc. Arnovecchio – Via del Piano all’Isola [Strategia **E\_18** di P.S.I.C.T.]
- **OP\*8.2** – Loc. Tinaia – Via della Tinaia

#### 4.5 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dal dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale descritto al paragrafo 3.1.3 della presente relazione, il P.O. ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Empoli secondo le categorie funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all’interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del P.O. è riportato nell’**Allegato D** delle NTA.

Le previsioni del Piano Operativo sono state valutate in relazione alla capacità del dimensionamento del P.S.I.C.T.. La relazione tra il dimensionamento del POC e quello del P.S.I.C.T. rappresenta un elemento di grande importanza per determinare l’equilibrio tra i due strumenti. Le valutazioni riferite alle modalità con cui è stato determinato il dimensionamento sono riportate nell’Allegato D a cui si rimanda la lettura.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del dimensionamento del PO che dimostrano il rispetto dei limiti massimi previsti dal P.S.I.. In coerenza a quanto disciplinato sopra e all’art. 8 delle NTA del PO, nelle tabelle riassuntive per SUB-UTOE e per Territorio Comunale.

#### SUB - U.T.O.E. 3 EM – la città produttiva dell’Arno

[ Residuo dalla Variante al R.U. 2023 anticipatrice del P.O ]

Categorie funzionali di cui all’art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	2.000	0	2.000	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	2.000	0	2.000	-----	0	0	-----

b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	113.600	25.000	<b>138.600</b>	41.000	170	<b>41.170</b>	5.000
	P.O.	40.000	0	<b>40.000</b>	33.630	170	<b>33.800</b>	0
	Residuo	<b>73.600</b>	<b>25.000</b>	<b>98.600</b>	7.370	0	<b>7.370</b>	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	7.425	5.000	<b>12.425</b>	0	0	<b>0</b>	0
	P.O.	7.425	5.000	<b>12.425</b>	0	0	<b>0</b>	0
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
	P.O.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	4.000	5.000	<b>9.000</b>	1.200	0	<b>1.200</b>	0
	P.O.	2.560	5.000	<b>7.560</b>	1.200	0	<b>1.200</b>	0
	Residuo	<b>1.440</b>	<b>0</b>	<b>1.440</b>	0	0	<b>0</b>	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
	P.O.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
TOTALI	P.S.I.	127.025	35.000	<b>162.025</b>	<b>42.200</b>	<b>170</b>	<b>42.370</b>	<b>5.000</b>
	P.O.	49.985	10.000	<b>59.985</b>	<b>34.830</b>	<b>170</b>	<b>35.000</b>	<b>0</b>
	Residuo	<b>77.040</b>	<b>25.000</b>	<b>102.040</b>	<b>7.370</b>	<b>0</b>	<b>7.370</b>	<b>5.000</b>

**SUB - U.T.O.E. 4 EM – la piana dell'Elsa**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	4.000	0	4.000	-----	0	0	-----
	P.O.	3.055	0	3.055	-----	0	0	-----
	Residuo	945	0	945	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	3.720 *	0	3.720	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	4.000	0	4.000	0	0	0	0
	P.O.	3.055	0	3.055	0	0	0	0
	Residuo	945	0	945	0	0	0	0

\* intervento convenzionato loc. Molin Nuovo (Approvato con Del. C.C. n. 90 del 19.11.2018, convenzione sottoscritta il 26/11/2019 rep. 23408 racc. 18404, registrata a Firenze il 03/12/2019 al n. 22704 serie 1T)



**SUB - U.T.O.E. 5 EM – l’Ormone e il Turbone**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	2.000	0	2.000	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	2.000	0	2.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	2.000	0	2.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.000	0	2.000	0	0	0	0

**SUB - U.T.O.E. 6 EM – la piana Periurbana**

[ Residuo dalla Variante al R.U. 2023 anticipatrice del P.O ]

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU						
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE				
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)							
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	16.800	18.000	<b>34.800</b>	-----	0	<b>0</b>	-----			
	P.O.	16.800	18.000	<b>34.800</b>	-----	0	<b>0</b>	-----			
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-----	0	<b>0</b>	-----			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	1.600	<b>1.600</b>	17.665	0	<b>17.665</b>	0			
	P.O.	0	1.600	<b>1.600</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.665</b>	<b>0</b>	<b>17.665</b>	<b>0</b>			
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	1.000	4.300	<b>5.300</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	P.O.	1.000	4.230	<b>5.230</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	Residuo	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	P.O.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	1.800	<b>1.800</b>	1.500	0	<b>1.500</b>	0			
	P.O.	0	1.800	<b>1.800</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	P.O.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0			
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>TOTALI</b>	P.S.I.	17.800	25.700	<b>43.500</b>	<b>19.165</b>	<b>0</b>	<b>19.165</b>	<b>0</b>			
	P.O.	17.800	25.630	<b>43.430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
	Residuo	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>19.165</b>	<b>0</b>	<b>19.165</b>	<b>0</b>			

**SUB - U.T.O.E. 7 EM – le città sull’Arno**

[ Residuo dalla Variante al R.U. 2023 anticipatrice del P.O ]

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE		
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione	Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2	
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	71.600	36.500	<b>108.100</b>	-----	0	<b>0</b>	-----	
	P.O.	37.923	36.500	<b>74.423</b>	-----	0	<b>0</b>	-----	
	Residuo	<b>33.677</b>	<b>0</b>	<b>33.677</b>	-----	0	<b>0</b>	-----	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	20.460	0	<b>20.460</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	P.O.	20.460	0	<b>20.460</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	11.416	1.205	<b>12.621</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	P.O.	7.416	565	<b>7.981</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	Residuo	<b>4.000</b>	<b>640</b>	<b>4.640</b>	0	0	<b>0</b>	0	
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	6.100	<b>6.100</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	P.O.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	Residuo	<b>0</b>	<b>6.100</b>	<b>6.100</b>	0	0	<b>0</b>	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	<b>8.483</b>	<b>5.900</b>	<b>14.383</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	P.O.	750	500	<b>1.250</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	Residuo	<b>7.733</b>	<b>5.400</b>	<b>13.133</b>	0	0	<b>0</b>	0	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	P.O.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	
	Residuo	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	
TOTALI	P.S.I.	111.959	49.705	<b>161.664</b>	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	
	P.O.	66.549	37.565	<b>104.114</b>	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Residuo	<b>45.410</b>	<b>12.140</b>	<b>57.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**SUB - U.T.O.E. 8 EM – gli insediamenti storici sull'Arno**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	1.000	0	1.000	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	1.000	0	1.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	1.000	0	1.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	1.000	0	1.000	0	0	0	0



**Complessivo Territorio Comunale**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	95.400	54.500	151.900	-----	0	0	-----
	P.O.	57.778	54.500	112.278	-----	0	0	-----
	Residuo	37.622	0	37.622	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	134.060	26.600	160.660	58.665	170	58.835	5.000
	P.O.	60.460	1.600	62.060	33.630	170	33.800	0
	Residuo	73.600	25.000	98.600	25.035	0	25.035	5.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	19.841	10.505	30.346	0	0	0	0
	P.O.	15.841	9.795	25.636	0	0	0	0
	Residuo	4.000	710	4.710	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	6.100	6.100	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	6.100	6.100	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	12.483	12.700	25.183	2.700	0	2.700	0
	P.O.	3.310	7.300	10.610	1.200	0	1.200	0
	Residuo	11.183	5.400	16.583	1.500	0	1.500	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	261.784	110.405	374.189	61.365	170	61.535	5.000
	P.O.	137.389	73.195	210.584	34.830	170	35.000	0
	Residuo	124.395	37.210	163.605	26.535	0	26.535	5.000

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			Utilizzo del dimensionamento di P.S.I (espresso in %)			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	60,5%	100%	<b>73,9%</b>	-----	0 %	<b>0 %</b>	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	45%	6%	<b>38,6%</b>	57,3 %	100 %	<b>57,4 %</b>	0 %
c) COMMERCIALE al dettaglio	79,8%	93,2%	<b>84,4%</b>	0 %	0 %	<b>0 %</b>	0 %
b) TURISTICO – RICETTIVA	0%	0%	<b>0%</b>	0 %	0 %	<b>0%</b>	0 %
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	26,5%	57,4%	<b>42,1%</b>	44,4 %	0 %	<b>44,4 %</b>	0 %
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0%	0%	<b>0%</b>	0 %	0 %	<b>0 %</b>	0 %
<b>TOTALI</b>	<b>52,4%</b>	<b>66,2%</b>	<b>56,2%</b>	<b>56,7 %</b>	<b>100 %</b>	<b>56,8 %</b>	<b>0 %</b>

**Residuo Strategie Intercomunali – Piano Operativo**

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 2 Potenziamento area produttiva Castelluccio (verbale conf. 04.10.2021)	PUA_AT*3.4 (verbale conf. 06.03.2024)	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	20.000 mq	20.000 mq	0 mq

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 3 Ampliamento e potenziamento del polo tecnologico di Via della Piovola (verbale conf. 04.10.2021)		
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	100.000 mq	0 mq	100.000 mq

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 4 Area per sosta camper e campeggio in località Fontanella (verbale conf. 04.10.2021)	PUA_AT*5.1 (verbale conf. 06.03.2024)	
d)TURISTICO - RICETTIVO	2.000 mq NE 3.500 mq Riuso	2.000 mq NE 3.500 mq Riuso	0 mq NE 0 mq Riuso

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 5 Area turistico ricettiva in loc. Motnerappoli (verbale conf. 04.10.2021)		
d)TURISTICO - RICETTIVO	2.000 mq	0 mq	2.000

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 11 Nuova RSA (Empoli) (verbale conf. 04.10.2021)	PUA_AT*7.4 (verbale conf. 06.03.2024)	
ATTREZZATURE	4.000 mq	3.000 mq	1.000

## Verifica Standard

### STANDARD FISSATI DAL P.S.I. (D.M. 1444/69)

Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Verde attrezzato	12,0 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab.
Parcheggi	4,0 mq./ab.

### POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti esistenti	=	49.063
	(fonte: Piano Strutturale Intercomunale)		
	Abitanti insediabili	=	1.444
	(previsione di P.O. NE – Nuova Edificazione)		
	Abitanti insediabili	=	1.362
	(previsione di P.O. R – Riuso)		
	Abitanti insediabili	=	131
	(previsione di P.O. da ERP)		
	<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>52.000</b>

**N.B.** Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di S.E.** ad *abitante insediato e insediabile*.

La quota parte di *Abitanti insediati e insediabili* è pertanto suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

	Abitanti esistenti	Abitanti insediabili (NE – Nuova edificazione)	Abitanti insediabili (R – Riuso)	Abitanti insediabili (ERP)	Totale
Sub -UTOE 3EM	9.735	0	0	0	<b>9.735</b>
Sub -UTOE 4EM	3.732	76	0	0	<b>3.808</b>
Sub -UTOE 5EM	2.046	0	0	0	<b>2.046</b>



Sub -UTOE 6EM	4.772	420	450	131	<b>5.773</b>
Sub -UTOE 7EM	28.526	948	912	0	<b>30.386</b>
Sub -UTOE 8EM	252	0	0	0	<b>252</b>

**Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal P.O.**

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totale P.O. (mq)	Fabbisogno (mq)
<b>UTOE 3</b>				
Attrezzature scolastiche	10.319	0	<b>10.319</b>	<b>43.807</b>
Verde attrezzato	253.130	42.176	<b>295.306</b>	<b>116.820</b>
Attrezzature di interesse comune	84.988	0	<b>84.988</b>	<b>34.072</b>
Parcheggi	79.052	14.329	<b>93.381</b>	<b>38.940</b>
<b>UTOE 4</b>				
Attrezzature scolastiche	12.021	0	<b>12.021</b>	<b>17.136</b>
Verde attrezzato	67.853	4.464	<b>72.317</b>	<b>45.696</b>
Attrezzature di interesse comune	47.900	5.374	<b>53.274</b>	<b>13.328</b>
Parcheggi	13.621	1.906	<b>15.527</b>	<b>15.232</b>
<b>UTOE 5</b>				
Attrezzature scolastiche	5.430	0	<b>5.430</b>	<b>9.207</b>
Verde attrezzato	58.928	73	<b>59.001</b>	<b>24.552</b>
Attrezzature di interesse comune	29.557	0	<b>29.557</b>	<b>7.161</b>
Parcheggi	3.601	1.011	<b>4.612</b>	<b>8.184</b>
<b>UTOE 6</b>				
Attrezzature scolastiche	6.538	0	<b>6.538</b>	<b>25.978</b>
Verde attrezzato	142.799	73.124	<b>215.923</b>	<b>69.276</b>
Attrezzature di interesse comune	88.892	12.110	<b>101.002</b>	<b>20.205</b>
Parcheggi	11.436	12.752	<b>24.188</b>	<b>23.092</b>

<b>UTOE 7</b>				
Attrezzature scolastiche	232.850	19.942	<b>252.792</b>	<b>136.737</b>
Verde attrezzato	711.761	68.011	<b>779.772</b>	<b>364.632</b>
Attrezzature di interesse comune	323.532	45.761	<b>369.293</b>	<b>106.351</b>
Parcheggi	179.846	87.824	<b>267.670</b>	<b>121.544</b>
<b>UTOE 8</b>				
Attrezzature scolastiche	1.932	0	<b>1.932</b>	<b>1.134</b>
Verde attrezzato	16.502	0	<b>16.502</b>	<b>3.024</b>
Attrezzature di interesse comune	0	0	<b>0</b>	<b>882</b>
Parcheggi	482	650	<b>1.132</b>	<b>1.008</b>
<b>Totale territorio comunale</b>				
Attrezzature scolastiche	269.090	19.942	<b>289.032</b>	<b>234.000</b>
Verde attrezzato	1.250.973	187.848	<b>1.438.821</b>	<b>624.000</b>
Attrezzature di interesse comune	574.869	63.245	<b>638.114</b>	<b>182.000</b>
Parcheggi	288.038	118.472	<b>406.510</b>	<b>208.000</b>

#### **4.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente**

Il Piano Operativo assume come strategia fondante la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Empoli rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Tale censimento, che ha schedato quasi 5.000 edifici, ha richiesto circa due anni di lavoro che si è svolto in due fasi. La **prima fase** è stata dedicata all'individuazione ed alla descrizione di ogni singolo fabbricato

presente al 1954. Nella **seconda fase**, invece, ad ogni edificio è stato assegnato un valore architettonico che consente di definire specifiche categorie di intervento ammesse sull'immobile censito.

I valori architettonici sono suddivisi in:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici non censiti
- Edifici non censiti nel P.O. ma schedati negli strumenti previgenti
- Edifici degradati o diruti

Il territorio di Empoli si caratterizza, inoltre, anche per la presenza di edifici di particolare valore architettonico progettati e costruiti successivamente al 1954. Sono stati, quindi, schedati anche questi fabbricati ai quali è stato assegnato il valore di "Edifici di interesse architettonico ed ambientale (**E.I.A.**)".

Il lavoro di schedatura e di classificazione degli edifici è stato svolto utilizzando il SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Empoli.

Il valore attribuito ad ogni scheda di fabbricato (numericamente individuabile negli elaborati grafici del Piano Operativo nell'Allegato **A1-Rurale**, **A2-Urbano**, **A3-Urbano Empoli**) è riportato in apposito registro, elencati nell'allegati **A** delle NTA del Piano Operativo.



*Estratto Allegato A3 – Empoli del Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano*

## **4.7 Il coordinamento con le varianti al PS ed al RU vigenti**

---

Il Piano Operativo ha recepito di fatto le varianti al RU che sono ancora vigenti e l'ha integrate al suo interno. Le varianti che trovano specifico riferimento nel POC sono :

10. **Variante 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;
11. **Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo teatro comunale** - progetto di fattibilità tecnico economica in variante al Regolamento Urbanistico, con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 10/05/2023;
12. **Variante al PS e al RU vigente ai sensi dell'art. 238 e 252ter della LRT 65/2014**, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 18 dicembre 2023;

Per la variante n.1 sono state reiterate le relative schede norma, specificando la validità delle stesse e la loro automatica vigenza al momento della decadenza quinquennale .

Per le varianti n.2 e 3 sono state appositamente individuate nelle cartografie e riportate le relative schede norma.

Nell'art.73 delle NTA del POC (Salvaguardie e norme transitorie) le varianti di cui sopra oltre alle altre di natura minore sono state indicate e fatte salve per la loro vigenza.

## **4.8 Strategie e azioni ecosistemiche – Nature Based Solutions**

---

Il Piano Operativo ha introiettato e tradotto in termini disciplinari gli obiettivi strategici riportati all'interno del "Patto per il Verde" approvato dal C.C. con Delib.n.49/2023.

Le Nature Based Solutions (NBS) sono interventi verdi localizzati in ambito urbano e periurbano con lo scopo di far fronte alle sfide poste dai cambiamenti degli ecosistemi, con soluzioni versatili ispirate alla natura.

Sono state individuate specifiche categorie di intervento per l'applicazione delle NBS in relazione ai seguenti ambiti:

- **1.1 Messa a dimora di alberi**  
esempio 1: box di bioritenzione  
esempio 2: alberature stradali  
esempio 3: foresta urbana
- **1.2 Arredo urbano integrato al verde**  
esempio 1: parklets
- **1.3 Regimentazione e depurazione delle acque**  
esempio 1: aree di bioritenzione e rain gardens
- **1.4 Interventi di demineralizzazione**  
esempio 1: pavimentazioni permeabili inverdite  
esempio 2: riapertura corsi d'acqua tombati
- **1.5 interventi sul suolo**



esempio 1: fitorimediale

- **1.6 Interventi sugli elementi orizzontali degli edifici**

Esempio 1: Tetto verde estensivo ed intensivo

Esempio 2: Tetto verde “smart”

Esempio 3: Tetto verde per impollinatori

- **1.7 Interventi di verde verticale su edificio**

Esempio 1: Facciate verdi e living walls

Esempio 2: Verde sul balcone

- **1.8 Interventi di verde free standing**

Esempio 1: Barriere verdi e barriere verdi filtranti

Esempio 2: Percorso pergolato

- **1.9 Sistemi di coltivazione a scala dell’edificio**

Esempio 1: Vertical farming

Esempio 2: Rooftop farms

Esempio 3: Rooftop greenhouse

- **1.10 Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana**

Esempio 1: Floating farms

Esempio 2: Orti Sociali

Esempio 3: Food forest

Esempio 4: Agroforestazione

- **1.11 Verde indoor**

Esempio 1: Filtrazione botanica

- **1.12 Trattamento rifiuti organici**

Esempio 1: Compostaggio comunitario

Tali categorie trovano operatività all’interno del Piano Operativo nelle seguenti parti:

-Nelle Schede Norma

-Negli Ambiti suscettibili di completamento – zone B

- Negli Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva - D

-Nelle opere Pubbliche in cui l’Amministrazione Comunale è stazione appaltante

In questi casi, il Piano Operativo rende obbligatorio l’uso delle NBS per i verdi e i parcheggi pubblici, siano essi realizzati direttamente dal Comune o realizzati da soggetti privati nell’ambito di PUC, PUA\_AT e PUA\_RQ e ceduti all’Amministrazione Comunale.

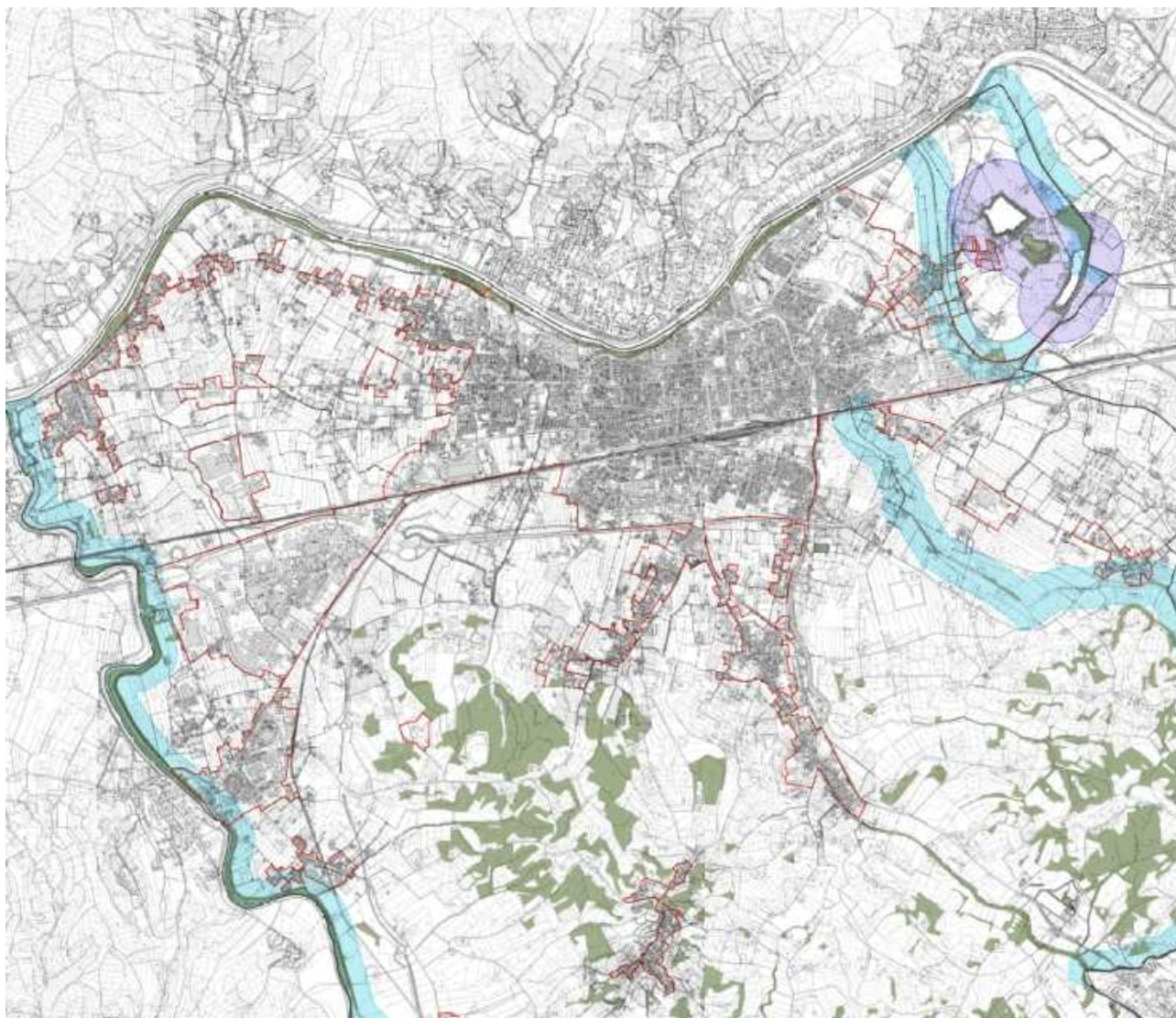
Mentre negli altri casi il ricorso alle NBS è da ritenersi facoltativo ed incentivato con riduzione dei contributi concessori. Le modalità per tali riduzioni e per l’applicazione delle NBS sarà specificato in un apposito Regolamento di Attuazione.

## 5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI

### 5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR

E' stato redatto un apposito documento, *relazione di coerenza con il PIT-PPR*, ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, che descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale Intercomunale, la perimetrazione nel Piano Operativo è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati già individuato nel P.S.I.T.C., i quali trovano una propri rappresentazione nella Tavola 1- Vincoli sovraordinati del PO.



Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato B alle NTA, sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggio e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il

contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito.

Oltre che alle Schede Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami. Allo stesso modo è stato fatto anche per i Nuclei rurali, per i quali nell'Allegato C alle NTA del P.O., assieme alla disciplina urbanistica specifica, sono riportate specifiche prescrizioni ambientali-paesaggistiche finalizzate a tutelare gli agglomerati edilizi e l'intorno paesaggistico.

## **5.2 La conformità tra il PO e PTCP di Firenze**

---

La Città Metropolitana di Firenze è dotata di piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013.

E' stato redatto un apposito documento, *relazione di coerenza con il PTCP*, al fine di descrivere le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PTC nel Piano Operativo e nelle singole schede norma.

## 6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'Amministrazione Comunale ha inteso attivare contestualmente alla fase di elaborazione del Piano Operativo, un rapporto diretto, non solo informativo, ma di partecipazione con i cittadini, gli enti pubblici e privati operanti sul territorio e i soggetti privilegiati.

Il processo partecipativo è stato affidato alla società Sociolab, cooperativa esperta in processi di partecipazione e comunicazione in ambito di pianificazione, che ha promosso il percorso di partecipazione "EmpoLAB" per favorire l'informazione e il coinvolgimento dei cittadini e dei portatori di interesse locale nella fase di redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica.

Il percorso si è articolato in tre distinte fasi: **Lancio e ispirazione**, **Co-progettazione** e **Restituzione**.



### FASE 1 - Lancio e ispirazione

Obiettivo: attivare la partecipazione

Per dare la giusta risonanza all'avvio del percorso partecipativo, è stato organizzato un momento di confronto e ispirazione su alcuni temi trasversali al Piano.

***Empoli futura - per una città a misura di tutti e tutte*** - 20 ottobre 2023 - ore 17.00-20.00 - La Vela - Margherita Hack

Evento pubblico dedicato al tema della città inclusiva secondo tre diverse prospettive (bambini, genere, disabilità), realizzato secondo le modalità fortemente interattive del Crowdlab®, che prevede l'alternarsi di



brevi interventi ispiratori da parte di persone esperte e momenti di confronto in piccoli gruppi finalizzati alla formulazione di domande.

[Report dell'incontro di apertura](#)

## **FASE 2 - Co-progettazione**

Obiettivo: condividere approfondimenti progettuali

Questa fase ha visto il coinvolgimento di cittadini, tecnici e portatori di interesse in attività diversificate e finalizzate a individuare - pur con linguaggi diversi - indicazioni condivise e il più possibile operative sulle trasformazioni urbanistiche ritenute più rilevanti, tenuto conto degli obiettivi della pianificazione strutturale.

### ***Rigenera Tour*** – 11 novembre 2023 - ore 10:00-13:00

Camminata partecipata nell'area della stazione, per fare visita ai principali luoghi da rigenerare e incontrare i soggetti protagonisti della rigenerazione sociale. A conclusione della camminata, con l'ausilio di mappe e grazie al supporto di Sociolab, si aprirà un tavolo di confronto facilitato sul futuro di queste aree.

[Report del \*Rigenera tour\*, camminata partecipata nell'area della Stazione](#)

***Laboratorio cittadino*** - 6 dicembre 2023 - ore 18.00-22.00 - Palazzo delle Esposizioni, Piazza Guido Guerra  
Evento pubblico, aperto alla cittadinanza e ai portatori di interesse, per riflettere e individuare soluzioni in merito ai temi strategici per il futuro della città e declinare operativamente gli obiettivi della pianificazione strutturale intercomunale.

Nel pomeriggio i partecipanti sono stati suddivisi in tavoli tematici facilitati e - nell'ambito di più sessioni di lavoro – hanno potuto affrontare uno o più temi di loro interesse. Per l'occasione è stata allestita anche una postazione dedicata ai bambini, con attività specifiche pensate per coinvolgere i più piccoli e portare all'interno degli indirizzi di pianificazione anche il loro punto di vista.

[Report del laboratorio cittadino. Evento partecipativo per tavoli tematici](#)

***Focus group con le associazioni di categoria*** -13 dicembre 2023 - ore 10.00-12.00 - Saletta Palazzo delle Esposizioni

Incontro ad invito pensato per promuovere il confronto con le associazioni di categoria finalizzato a raccogliere contributi e suggerimenti da parte del mondo del lavoro e del sociale

[Report del focus con le categorie economiche](#)

***Tavolo di traduzione tecnica*** - 19 dicembre 2023 - ore 10:00-13.00 - Saletta Palazzo delle Esposizioni

Incontro a invito pensato per promuovere il confronto tra gli ordini professionali e l'Ufficio di Piano, chiamato a redigere le norme tecniche del POC. L'obiettivo, duplice, è quello di riflettere su opportunità e criticità legate alle diverse soluzioni prospettate dalle norme e al tempo stesso diffondere presso tecnici e professionisti gli aspetti più significativi su cui dovranno confrontarsi nell'applicazione materiale del Piano.

[Report dell'incontro con gli ordini professionali](#)

### **FASE 3 - Restituzione**

Obiettivo: condividere ciò che è emerso

Questa fase è stata dedicata a raccontare quanto emerso dal percorso ed esplicitare quali indicazioni potranno essere accolte dall'Amministrazione Comunale.

**Talk pubblico** – 24 gennaio 2024 – ore 18:00 - La Vela - Margherita Hack

Intervista a più voci per ripercorrere e commentare i risultati emersi nella fase di co-progettazione e rilanciare ulteriori spunti di riflessione.

Monsummano Terme, Aprile 2024



Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti