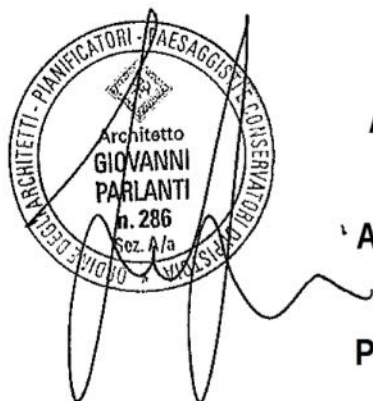


# Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014



**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**  
*Responsabile VAS*

**Pian. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**Pian. Manuela Fontanive**  
*Elaborazione grafica e GIS*

**GEOPROGETTI Studio Associato**  
**Geol. Emilio Pistilli**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
**Ing. Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

**Brenda Barnini**  
*Sindaco*

**Fabio Barsottini**  
*Assessore all'Urbanistica –  
Edilizia privata – Lavori Pubblici*

**Ing. Alessandro Annunziati**  
*Responsabile del procedimento*

**Arch. Chiara Lotti**  
**Arch. Patrizia Spini**  
*Collaborazione tecnica  
Settore III – Politiche Territoriali*

**Dott.ssa Romina Falaschi**  
*Garante dell'informazione e della partecipazione*

## **Relazione generale**

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e delle integrazioni volontarie

Novembre 2019



## INDICE

<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>1. La pianificazione comunale.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Il piano strutturale.....</b>	<b>4</b>
<b><u>1.1.1 I sistemi e le UTOE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>1.1.2 Il dimensionamento.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>1.2 Il Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>11</b>
<b><u>1.2.1. La disciplina del Regolamento Urbanistico.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>1.2.2 Le Schede Norma.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>1.2.3 Dimensionamento e standard.....</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>1.3 La variante alle zone produttive.....</b>	<b>17</b>
<b>2. La disciplina urbanistica regionale e provinciale.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 PIT con valenza di Piano Paesaggistico.....</b>	<b>19</b>
<b><u>2.1.1 Finalità e obiettivi del PIT - PP.....</u></b>	<b><u>21</u></b>
<b><u>2.1.2 I Beni Paesaggistici.....</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.....</b>	<b>29</b>
<b><u>2.2.1 Il Valdarno empolese.....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>3. Inquadramento normativo della variante in oggetto.....</b>	<b>36</b>
<b>4. La Variante al regolamento urbanistico.....</b>	<b>38</b>
<b>4.1 Gli obiettivi della variante.....</b>	<b>38</b>
<b>4.2 Le aree oggetto della variante.....</b>	<b>39</b>
<b><u>4.2.1 PUA/PUC soggetti a modifiche.....</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b><u>4.2.2 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche.....</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b><u>4.2.3 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.....</u></b>	<b><u>56</u></b>

<b>4.3 Il dimensionamento della Variante al RU.....</b>	<b>59</b>
<b>4.4 La Valutazione Ambientale Strategica.....</b>	<b>61</b>
<b>5. Elenco elaborati.....</b>	<b>62</b>
<b>6. Appendice.....</b>	<b>64</b>
<b>6.1 Integrazione degli interventi oggetto di Variante.....</b>	<b>66</b>
<b>6.2 Le modifiche alle Schede Norma.....</b>	<b>71</b>
<b>6.3 Le modifiche cartografiche.....</b>	<b>75</b>
<b>6.4 Le modifiche al dimensionamento.....</b>	<b>76</b>
<b>7. Elenco elaborati in approvazione.....</b>	<b>77</b>

## **Premessa**

Alla luce del termine quinquennale di vigenza del R.U. e conseguentemente della scadenza delle previsioni soggette a Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha manifestato l'intenzione di rinnovare il termine temporale di alcune previsioni, anticipando la nuova fase di pianificazione che, in coerenza con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunale, prevede il monitoraggio degli strumenti urbanistici comunali in atto al fine di una nuova redazione degli stessi. In particolare, l'Amministrazione Comunale ha individuato idonee al rinnovo dei termini, quelle previsioni per cui è stato manifestato interesse e l'iter procedurale è in atto. La variante contiene inoltre cinque previsioni pubbliche per le quali si reitera il vincolo preordinato all'esproprio, ritenute strategiche per la pianificazione comunale.

La Variante opera su interventi puntuali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della Legge RT n. 65/2014.

Le previsioni oggetto della variante sono costituite in gran parte dalla reiterazione di vecchie previsioni con modifiche di minima entità, al fine di ottimizzarne l'attuazione degli interventi; in ogni caso non è interessato il dimensionamento, né a livello delle singole UTOE, né a livello generale. Le quantità di SUL sono contenute nel dimensionamento del Quadro Previsionale Strategico Quinquennale (QPSQ) del II Regolamento Urbanistico.

Le modifiche al RU sono riportate e descritte al capitolo 4 della presente relazione; esse non comportano modificazioni al Piano Strutturale, come indicato sopra, e non necessitano dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in quanto prevedono la reiterazione di alcune previsioni soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato e di previsioni pubbliche già presenti nel Secondo Regolamento Urbanistico e contenute all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014.

La Variante al R.U. in oggetto è stata sottoposta a "Verifica di assoggettabilità a VAS" con apposito Documento Preliminare di VAS ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R.10/2010. L'Autorità Competente, a seguito dei contributi pervenuti ha deciso di sottoporre a VAS la variante puntuale al Regolamento Urbanistico con Atto Dirigenziale della Città Metropolitana di Firenze nr. 1091 del 15.05.2019 (vedi Paragrafo 4.4 del presente documento).

## 1. La pianificazione comunale

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli (Secondo RU) è stato approvato con Delibera Consiliare n. 72 del 04/11/2013 ed è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana n. 52 del 24/12/2013, data a partire dalla quale detiene efficacia. La legge di riferimento per la redazione del piano è la L.R. Toscana n. 1/ 2005. Come riportato sopra, il II RU è stato modificato in seguito alla Variante alle zone produttive approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018.

### 1.1 Il piano strutturale

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

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

Il Piano Strutturale è composto da quattro parti ed è costituito dai seguenti elaborati:

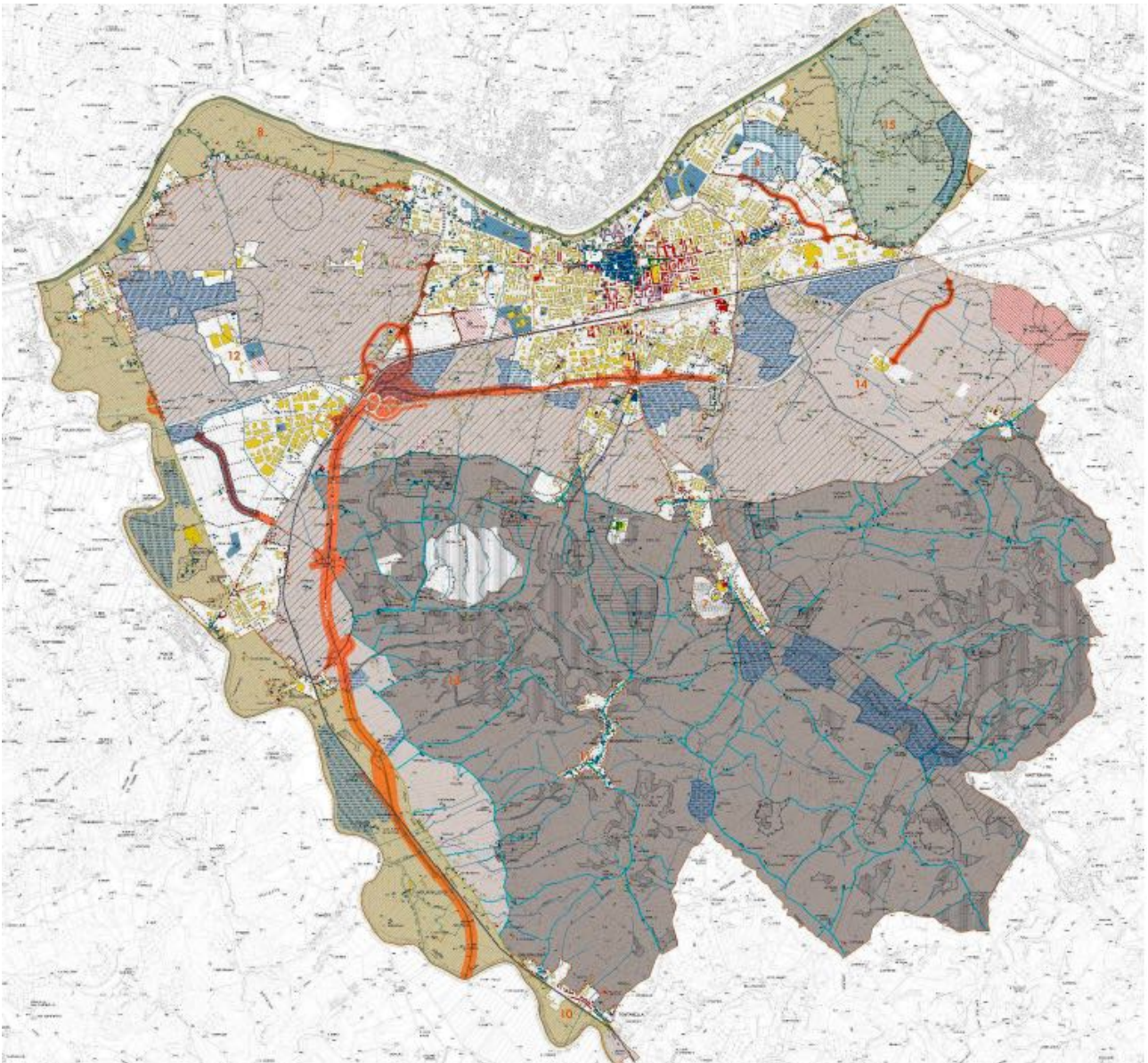
1. Relazione
  - Statuto dei luoghi e Norme Tecniche di Attuazione
  - Relazione integrativa, in seguito alla Variante di minima entità;
2. Tavole descrittive degli assetti fisici e funzionali del territorio;
  - Tav. 1.3 Studi Geologici idraulici Carta dell'acclività 1:10.000
  - Tav. 2.1 Inquadramento territoriale 1:50.000
  - Tav. 2.2 Stato di attuazione del PRG 1:10.000
  - Tav. 2.3 Idrografia ed altimetria 1:10.000
  - Tav. 2.4 Carta dell'uso del suolo 1:10.000
  - Tav. 2.5 Carta della periodizzazione 1:10.000
  - Tav. 2.6 Carta del paesaggio 1:10.000
  - Tav. 2.7 Carta percettiva 1:10.000
  - Tav. 2.8 Carta della struttura 1:10.000

- Tav. 2.9 Il sistema della residenza 1:10.000
  - Tav. 2.10 Il sistema della produzione 1:10.000
  - Tav. 2.11 Il sistema dei servizi 1:10.000
  - Tav. 2.12 Il sistema infrastrutturale: "Reti sotterranee e superficiali" 1:10.000
  - Tav. 2.13 Il sistema infrastrutturale: "Rete viaria e ferroviaria" 1:10.000
  - Tav. 2.14 Il sistema ambientale 1:10.000
3. Quadro conoscitivo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici (relazioni e tavole);
- Aspetti geologici
    - Relazione geologica
    - Tav. 1.1 Carta geologica 1:10.000
    - Tav. 1.2 Carta geomorfologica 1:10.000
    - Tav. 1.3 Carta dell'acclività 1:10.000
    - Tav. 1.3 Carta dei dati di base 1:10.000
    - Tav. 1.4 Carta idrogeologica 1:10.000
    - Tav. 1.5 Carta Geo litotecnica 1:10.000
    - Tav. 1.6 Sezioni geologico-tecniche A-A' B-B' C-C' 1:10.000 - 1:400
    - Tav. 1.7 Sezioni geologico-tecniche D-D' E-E' F-F' 1:10.000 - 1:400
    - Tav. 1.8 Sezioni geologico-tecniche G-G' H-H' I-I' 1:5000 - 1:1000
    - Tav. 1.9 Carta delle MOPS Terrafino-Monterappoli 1:5000
    - Tav. 1.10 Carta delle MOPS Empoli 1:5000
    - Tav. 1.11 Carta delle MOPS Pozzale-Villanuova 1:5000
    - Tav. 1.12 Carta della pericolosità geologica 1:10.000
    - Tav. 1.13 Carta della pericolosità sismica 1:10.000
    - Allegati delle indagini geognostiche e dati di base
  - Aspetti idrogeologici e idraulici
    - relazione idrogeologica-idraulica
    - Allegato 1: tabulati dei calcoli idrologici
    - Allegato 2: tabulati dei calcoli idraulici
    - Tav. 1 Corografia 1:15.000
    - Tav. 2 Carta delle aree allagate 1:12.500
    - Tav. 3.1 Elementi di modellazione idraulica Fiume Elsa 1:10.000
    - Tav. 3.2 Elementi di modellazione idraulica Friano, Pagnana, Stella S. Anna e Vitiana 1:5.000
    - Tav. 3.3 Elementi di modellazione idraulica T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5.000
    - Tav. 3.4 Elementi di modellazione idraulica Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000
    - Tav. 4.1 Carta delle aree allagabili F. Elsa 1:10000
    - Tav. 4.2 Carta delle aree allagabili Rii Friano, Pagnana, Stella S. Anna 1:5000
    - Tav. 4.3 Carta delle aree allagabili Rii Friano, T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5000
    - Tav. 4.4 Carta delle aree allagabili Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000
    - Tav. 5.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005F. Elsa 1:10000
    - Tav. 5.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, Pagnana, Stella S. Anna 1:5000
    - Tav. 5.3 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5000

- Tav. 5.4 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000
  - Tav. 6.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53-R/2011 1:10000
  - Tav. 6.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53-R/2011 1:10000
  - Tav. 7 Interventi previsti per la riduzione del rischio idraulico 1:12500
  - Tav. 8.1 Carta dei livelli Empoli Ovest 1:10000
  - Tav. 8.2 Carta dei livelli Empoli Est 1:10000
4. Statuto dei luoghi e tavole di piano.
- Statuto dei luoghi e norme di attuazione
  - Elenchi degli edifici di rilevanza storico ambientale (edifici rurali e edifici urbani)
  - Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari
  - Tav. 3.1 Sistemi 1:10.000
  - Tav. 3.2 Unità territoriali organiche elementari 1:10.000
  - Tav. 3.3 Carta dello statuto dei luoghi 1:10.000
  - Tav. 3.4 Schema di progetto urbanistico 1:25.000


















Il Piano Strutturale definisce lo statuto dei luoghi e le invarianti rispetto alle risorse che garantiscono l'integrità fisica del territorio e rispetto ai sistemi attraverso i quali perseguire l'integrità culturale del territorio. Il territorio comunale è altresì articolato in unità organiche territoriali (UTOE), per mezzo delle quali sono governate le trasformazioni, in termini strategici, sul territorio con obiettivi e quantità.

Per quanto riguarda gli elaborati grafici, l'elaborato costitutivo del PS è la Carta dello statuto dei luoghi, che rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Nella Carta dello Statuto dei luoghi è rappresentato l'insieme delle "invarianti".



*Estratto PS – Tavola dello Statuto del territorio*



ificato al 1820		Aree boschive e forestali
ificato dal 1820 al 1882		Aree per attività estrattive
ificato dal 1882 al 1901		Aree di recupero e/o restauro ambientale
ificato dal 1901 al 1940		Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale
ificato dal 1940 alla data di aggiornamento della carta		scuole superiori
strutture viarie collinari e pedecollinari al 1820		ospedali
ografia		centri sportivi
stanodotti		Impianti di depurazione
ffrodotti		altro
rodotti		Aree da bonificare
rimetri centri abitati (art. 4 N.C.S.)		strade classe B (N.C.S.) Corridoi infrastrutturali
rimetri U.T.O.E.		strade classe E (N.C.S.)
ee sensibili di fondovalle (individuazione provinciale)		gallerie
se per il contenimento del rischio idraulico (individuazione provinciale)		Ferrovie
se per il contenimento del rischio idraulico (individuazione comunale)		Parcheeggi scambiatori
rico fluviale		Invarianti strutturali
sa di rispetto protetta e/o unica (vincolo pozzi D. Lgs. 152/03)		

### 1.1.1 I sistemi e le UTOE

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

1. Il sistema della residenza (R)	2. Sistema della produzione (P)	3. Il sistema dei servizi (S)	4. Il sistema infrastrutturale (I)	5. Il sistema ambientale (A)
a. La città storica b. La città consolidata c. La città filiforme d. La città rarefatta	a. La produzione compatta b. La produzione promiscua c. La produzione dispersa	a. I servizi a scala comprensoriale b. I servizi a scala comunale c. I servizi a scala di quartiere	a. La rete viaria e ferroviaria b. Le reti sotterranee e superficiali	a. Le riserve urbane b. Le riserve della produzione c. Le riserve della produzione specializzata d. Le riserve di naturalità e. Le riserve fluviali f. Le emergenze

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

- UTOE n° 1 La città compatta
- UTOE n° 2 La città sfrangiata
- UTOE n° 3 La città separata
- UTOE n° 4 Il Mix di funzioni: la "strada Mercato"
- UTOE n° 5 Pontorme: il nucleo storico esterno
- UTOE n° 6 La città nuova progettata
- UTOE n° 7 Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove
- UTOE n° 8 Le espansioni lineari: Vitiana-Pagnana-Marcignana
- UTOE n° 9 Le espansioni lineari: Ponte a Elsa- Brusciiana
- UTOE n° 10 Le espansioni lineari: Fontanella
- UTOE n° 11 Monterappoli: il centro storico di collina
- UTOE n° 12 La piana industriale
- UTOE n° 13 La collina
- UTOE n° 14 La piana agricola
- UTOE n° 15 Arnovecchio: il "cuore verde"

### **1.1.2 Il dimensionamento**

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

<i>Residenza</i>	l'offerta complessiva del PS per le are residenziali è pari a 200.000 mq di SUL; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo sia da quella derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Le quantità previste sono derivano dalla quota residua del precedente PS, di 77.217 mq di SUL, e un incremento calcolato sulle dinamiche demografiche aggiornate al 2012.
<i>Produzione</i>	l'offerta complessiva del PS per le aree produttive è pari a 316.600 mq di SUL; tale offerta è inserita tenendo in considerazione l'ampliamento della zona industriale di Terrafino e interventi in altre aree che si configurano come zone di ampliamento e consolidamento di aziende esistenti.
<i>Commercio</i>	l'offerta complessiva del PS per le aree commerciali (fino alle medie strutture di vendita) è pari a 300 000 mq di SUL
<i>Direzionale</i>	l'offerta complessiva del PS per le aree direzionali e di servizio è pari a 15 000 mq di SUL
<i>Ricettivo</i>	l'offerta complessiva del PS per le aree turistico ricettive è pari a 286 posti letto
<i>Agricolo</i>	l'offerta complessiva del PS per le aree agricole è pari a 15 000 mq di SUL; la quantità è stata inserita al fine di prendere in considerazione e monitorare le esigenze delle aziende agricole tradizionali.

**4. DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE**

ai sensi del DPGR 3R del 9 febbraio 2007

	UTOE1	UTOE2	UTOE3	UTOE4	UTOE5	UTOE6	UTOE7	UTOE8	UTOE9	UTOE10	UTOE11	UTOE12	UTOE13	UTOE14	UTOE15	territorio comunale
RESIDENZA (SUL di previsione)	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000
Turistico ricettivo (posti letto)	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286
Industriale (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600
Direzionale (SUL)	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
Commerciale media distr. (SUL)	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
Commerciale grande distr. (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricola (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000

L'inserimento delle quantità sopra indicate all'interno del RU è subordinata al contestuale reperimento delle quantità minime di standard di cui al D.M. 1444/68

*Estratto "Integrazione schede UTOE" – Dimensionamento del PS*

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

Al fine del calcolo degli standard sono considerati il verde pubblico, le attrezzature per l'istruzione, le attrezzature sanitarie, le attrezzature sportive e altri attrezzature di interesse collettivo (es. circoli ricreativi). Le quantità di standard esistenti e la verifica degli stessi è presente nel documento "Integrazione schede UTOE" (ottobre 2013):

*Standard Territoriali* La dotazione attuale complessiva degli spazi per le attrezzature pubbliche d'interesse generale ammonta a 1.083.669 mq, ripartiti tra le 15 UTOE.

Di seguito la tabella degli standard esistenti per UTOE

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

*Estratto "Integrazione schede UTOE" – Dimensionamento del PS*

Si sottolinea che la Variante in atto non prevede modifiche al dimensionamento e che le previsioni oggetto della Variante contengono carichi urbanistici già considerati nel dimensionamento sopra riportato.

## 1.2 Il Regolamento Urbanistico

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

Il Regolamento Urbanistico (Secondo RU) del Comune di Empoli, modificato con Variante alle zone produttive approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 19/11/2018, 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.

### 1.2.1. La disciplina del Regolamento Urbanistico

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,

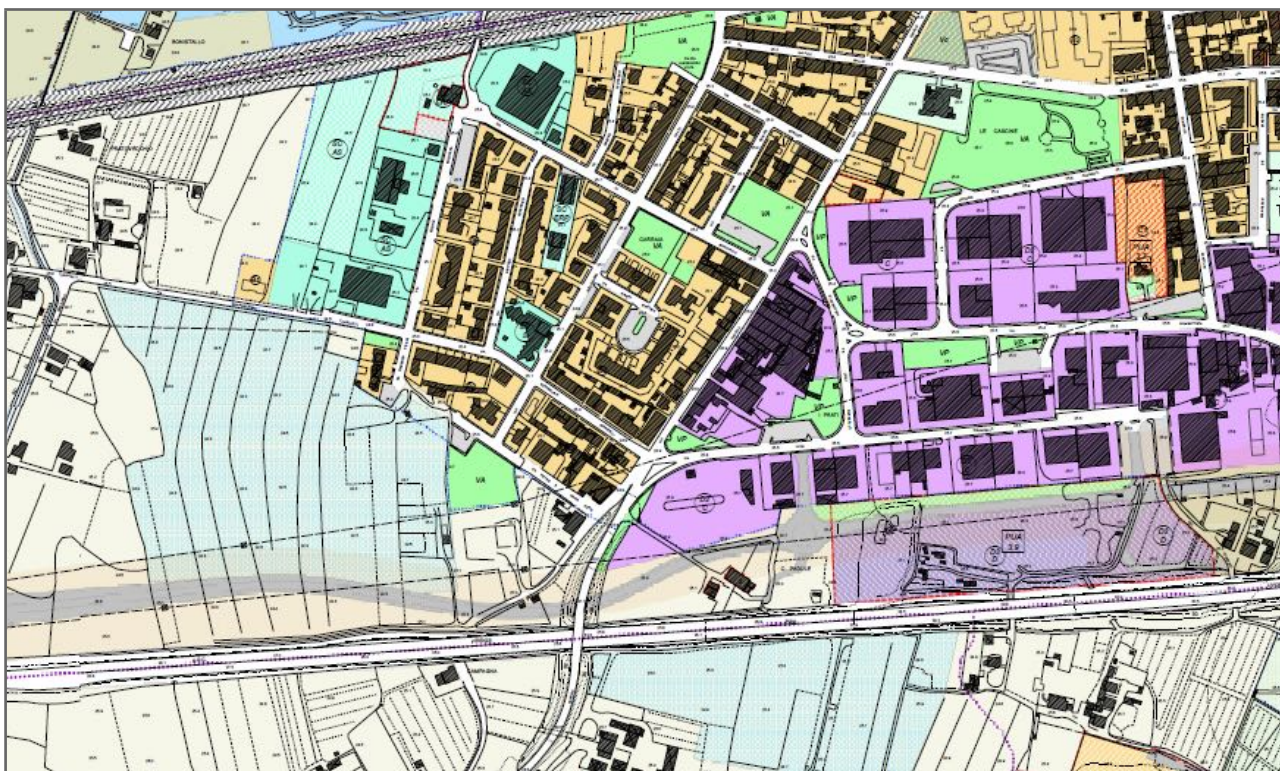
- Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi completati;
3. Ambiti di trasformazione (ZTO "C")
    - Ambiti di espansione;
    - Ambiti di trasformazione con PUA in corso;
    - Ambiti di recupero
  4. Ambiti a prevalente funzione produttiva (ZTO "D")
    - Ambiti della produzione compatta;
    - 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.



*Estratto Regolamento Urbanistico – Tavola 1.18*

### **1.2.2 Le Schede Norma**

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

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

COMUNE DI EMPOLI  
Settore III Politiche Territoriali

## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

## SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 1.1

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 1 "La città compatta"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea B

## 1. DESCRIZIONE

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

## 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

## 3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

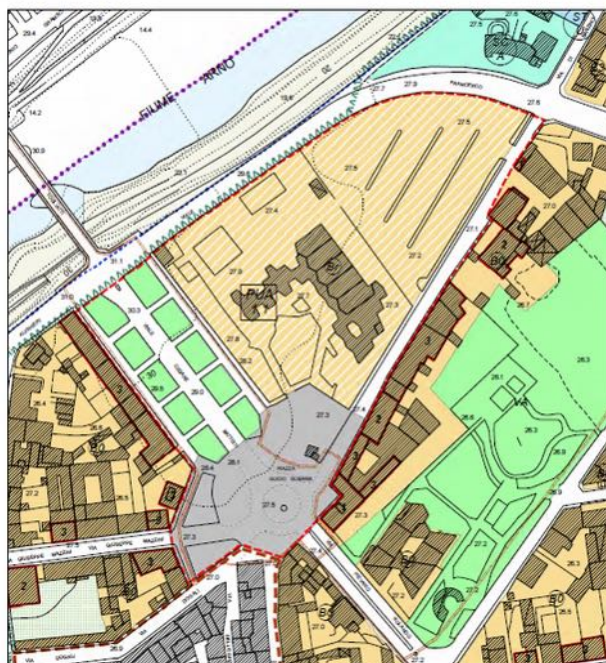
Mq. 36876 nello stato di fatto così ripartiti:

- Parcheggio	Mq. 10300
- Verde	Mq. 3863
- Viabilità	Mq. 10265
- Attrezzature	Mq. 12448

## 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'assetto urbanistico dell'area individuata dal PUA 1.1, dovrà essere definito attraverso la

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



Estratto scheda norma

### 1.2.3 Dimensionamento e standard

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.

Unità Territoriali Organiche Elementari

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

Estratto QPSQ - Tabella riepilogativa: Dimensionamento suddiviso per funzione (in SUL) e per UTOE.

UTOE 1

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

Estratto QPSQ - Dimensionamento UTOE 1



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

Unità Territoriali Organiche Elementari									
Totale Abitanti residenti al 2010*	47.950								
Totale Abitanti residenti al 2012	48.457								
Totale Abitanti insediabili 2° RU	6.155								
totale	54.612								
* dato monitoraggio RU									
	standard DM 1444/68	standard esistenti	mq/ab esistenti	standard RU	Standard PUA 1° Bando	standard PUA	standard totali	mq/ab 2°RU	SALDO (totali - necessari)
Aree a Verde (9 mq/ab)	501.998	1.033.877	21,34	61.900	5.737	125.679	1.227.192	22,47	725.194
Parcheggi (2,5 mq/ab)	147.024	236.423	4,88	28.106	3.537	57.847	325.913	5,97	178.889
Attrezzature pubbliche (2 mq/ab)	109.223	393.742	8,13	59.949	539	16.868	471.098	8,63	361.875
Istruzione (4,5 mq/ab)	245.752	138.111	2,85	10.568	1.213	12.154	162.045	2,97	-83.707
<b>totali</b>	<b>1.003.997</b>	<b>1.802.152</b>	<b>37,19</b>	<b>160.522</b>	<b>11.025</b>	<b>212.548</b>	<b>2.186.248</b>	<b>40,03</b>	<b>1.182.251</b>

Estratto QPSQ - Riepilogo dimensionamento standard per sommatoria delle UTOE

TIPO	sottotipo	Superficie	stato (P=progetto; E=esistente)	Denominazione - Ubicazione	
ISTRUZIONE SUPERIORE (3,5 mq/ab)	I	scuole private	10.934	E	Scolopi I via Carrucci- Domenicani in Via Chiara
	I	scuole pubbliche	75.949	E	scuola pubblica_ Ex Fucini_via Cavour
	Totale superficie esistente		86.883		
	I	scuole private	0	P	
	I	scuole pubbliche	70.344	P	ex Ospedale
Totale superficie di progetto		70.344			
TOTALE		157.226			
ATTREZZATURE SANITARIE (1,00 mq/ab)	S	attrezzature sanitarie	72.881	E	Ospedale viale Boccaccio
	S	attrezzature sanitarie	18.387	P	Ampliamento Ospedale viale Boccaccio
	TOTALE		91.269		
PARCHI PUBBLICI URBANI (15 mq/ab)	VT	Verde territoriale	729.068	E	ex discarica Monteboro a Parco di Serravalle
	VT	Verde territoriale	0	P	Parco di serravalle
	TOTALE		729.068		
IMPIANTI SPORTIVI	SP		71.989	E	Stadio Castellani e impianti sportivi nel Parco di Serravalle
	SP		0	P	
	TOTALE		71.989		
ALTRE ATTREZZATURE	A	associazionismo	1.089	E	
	A,C	associazionismo culto	99	E	
	C	culto	2.698	E	chiesa
	MB	MB - Attrezzature museali	253	E	Attrezzature museale
	U	uffici amministrativi	37.791	E	di polizia, via Donatello, via Alcais, via dei Cappuccini, via di Berzino
	AS	altre attrezzature	21.603	E	Attrezzature speciali_ via del Castelluccio e in via V[er]d[e] d'Orme 51
	T	impianti tecnologici	48.212	E	Attrezzature speciali via V[er]d[e] d'Orme 51
	T_U	impianti tecnologici Uffici	11.022	E	attrezzature via della Maratona - via Garigliano
	PC_SP	PC/SP-Protezione Civile/Impianti sportivi	0	E	Area Protezione Civile
	PS	altre attrezzature	0	E	
	Totale superficie esistente		122.847		
	A	associazionismo	0	P	
	A_C	associazionismo culto	0	P	
	C	culto	0	P	
	MB	MB - Attrezzature museali	0	P	
	U	uffici amministrativi	0	P	
	AS	altre attrezzature	0	P	
	T	impianti tecnologici	23.684	P	via del Castelluccio - Terrafino
	T_U	impianti tecnologici Uffici	0	P	
	PC_SP	PC/SP-Protezione Civile/Impianti sportivi	407.778	P	Area piano di Protezione Civile
PS	altre attrezzature	4.451	P	Pubblica sicurezza	
Totale superficie di progetto		435.914			
TOTALE		558.761			
TOTALE standard territoriali		1.608.314			

Estratto QPSQ - Standard territoriali

### 1.3 La variante alle zone produttive

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

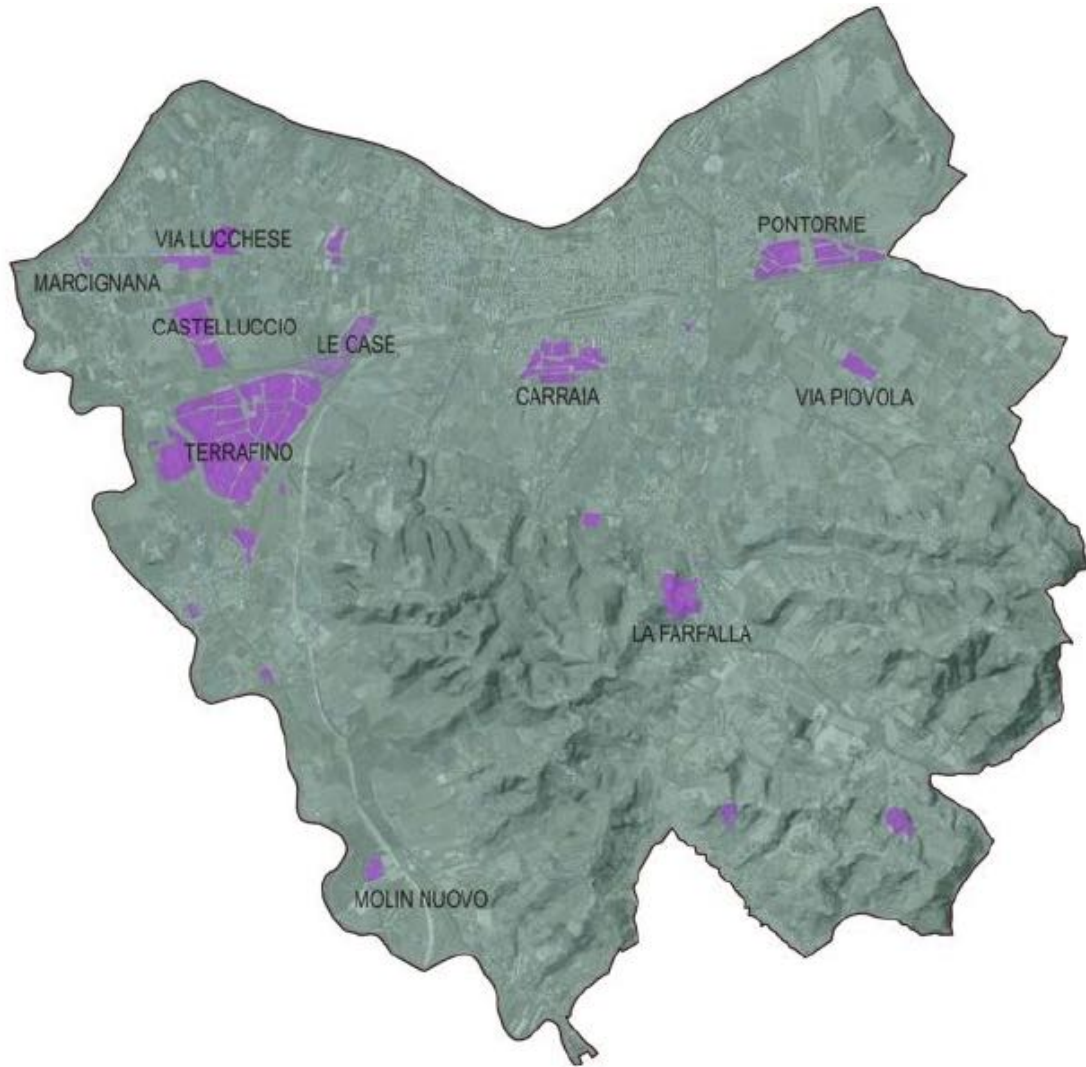
1. Area di Via Piovola
2. Area del Castelluccio
3. Area di Via Lucchese
4. Via Lucchese Area "Lapi gelatine"
5. Area "Molin Nuovo"
6. Area "Marcignana"
7. Area "Le Case Nord"
8. Area "Le Case Sud"
9. Area "Ex Polo Tecnologico"
10. Area "Pianezzoli"
11. Area "Farfalla"
12. Area "Carraia 2"

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

- Scheda n° 3.11
- Scheda n° 7.5
- Scheda n° 8.1
- Scheda n° 12.3
- Scheda n° 12.6
- Scheda n° 12.8
- Scheda n° 12.9
- Scheda n° 12.10
- Scheda n° 12.11
- Scheda n° 12.12
- Scheda n° 13.1
- Scheda n° 14.3
- Scheda n° 14.4

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

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



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

## 2. La disciplina urbanistica regionale e provinciale

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PTC della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

La presente Variante è redatta in base alle norme del Titolo IX "Disposizioni transitorie e finali. Modifiche e abrogazioni. Disposizioni finanziarie", in virtù del fatto che il Comune di Empoli era dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati al momento di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 ed è stato avviato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale con Delibera G.C. n.185 in data 12.11.2018; per cui il territorio urbanizzato è individuato ai sensi dell'art. 224.

Si riportano in sintesi i contenuti degli strumenti territoriali sovraordinati.

### 2.1 PIT con valenza di Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) *"è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica"*.

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. In tal modo è stato implementato con la disciplina paesaggistica ai sensi dell'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 di redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico.

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 previgente. 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 idrogeomorfologici, 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 socioeconomici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il Comune di Empoli ricade nell'AMBITO 05 – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore. La Scheda d'Ambito si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

## 1. PROFILO D'AMBITO

## 2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA

- 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
- 2.2. Processi storici di territorializzazione
- 2.3. Caratteri del paesaggio
- 2.4. Iconografia del paesaggio

## 3. INVARIANTI STRUTTURALI

- 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
- 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
- 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

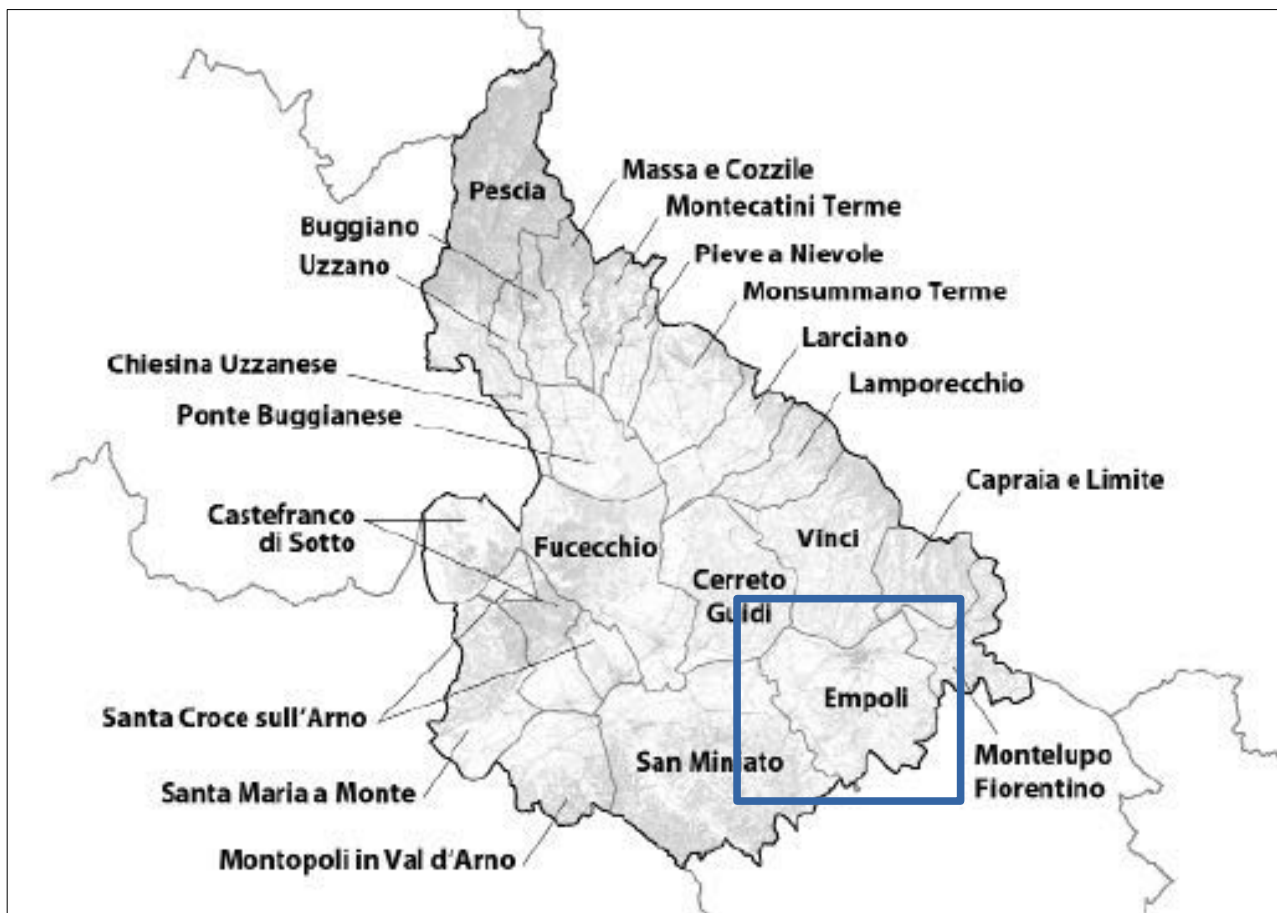
## 4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:

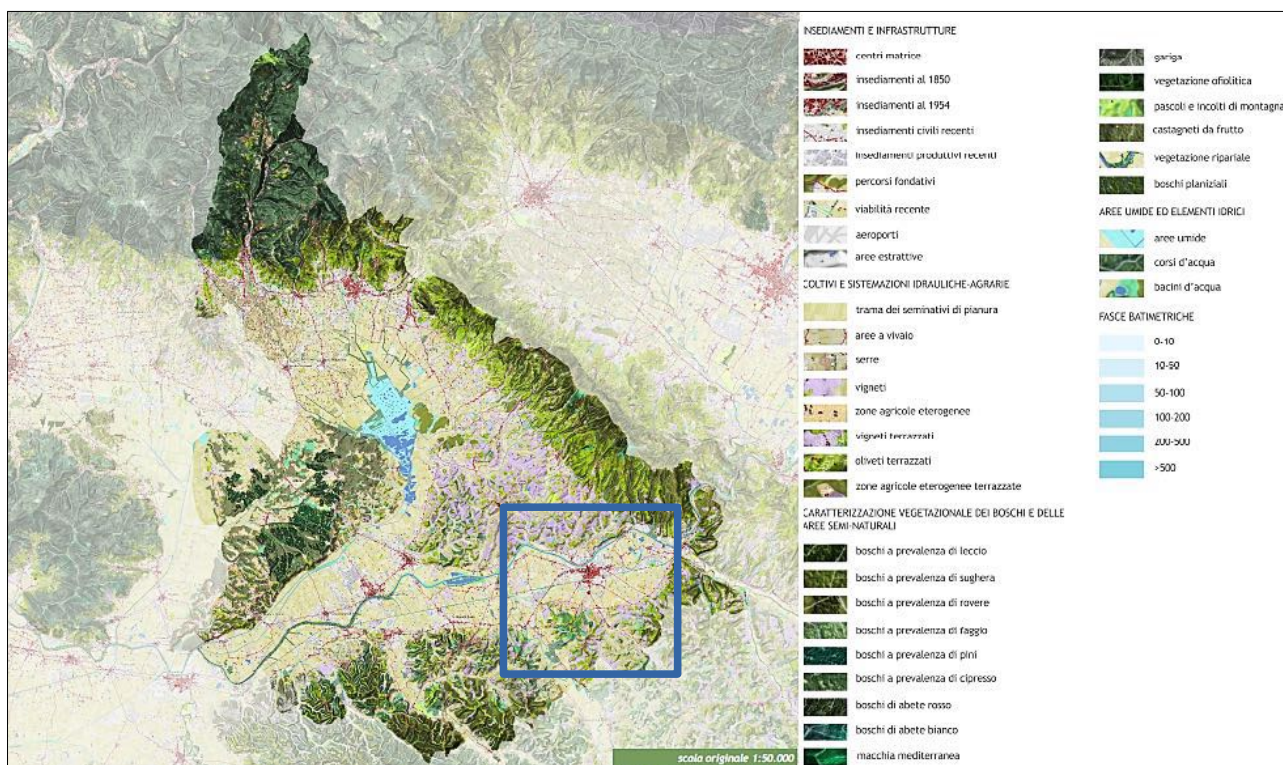
- 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
- 4.2. Criticità

## 5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

## 6. DISCIPLINA D'USO:

- 6.1. Obiettivi di qualità e direttive
- 6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
- 6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice





### 2.1.1 Finalità e obiettivi del PIT - PP

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

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

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

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”, evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.

8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del *Grand Tour* alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

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

1. *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. *La presenza "industriale" in Toscana* intesa come "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di 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. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici". La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

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

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

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

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

### **Obiettivo 1**

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

*Direttive correlate:*

- *evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agroambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;*
- *tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Orientamenti:*
  - *mantenere i varchi ineditati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;*
  - *mantenere i varchi ineditati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli-Montopoli;*
  - *assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di 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 poderale (...).
- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali.
- conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fibbiana- Empoli).

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

*Orientamenti:*

- riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;
- contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;
- mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire le forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

### **Obiettivo 3.**

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

*Direttive correlate:*

- *tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;*
- *salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai 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";*
- *tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;*
- *favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;*
- *perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, il morfotipo 12, 18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniugi competitività economica con ambiente e paesaggio;*
- *favorire, nei vigneti di nuova realizzazione e reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;*
- *promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Monte Albano [...], garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quaternari a litologie alternate);*
- *tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, [...], alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali.*
- *attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti.*

Il territorio comunale di Empoli si estende sulla riva sinistra dell'Arno e, pertanto, è interessato in buona parte dall'obiettivo 1, con specifico riferimento ai varchi 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.

### **2.1.2 I Beni Paesaggistici**

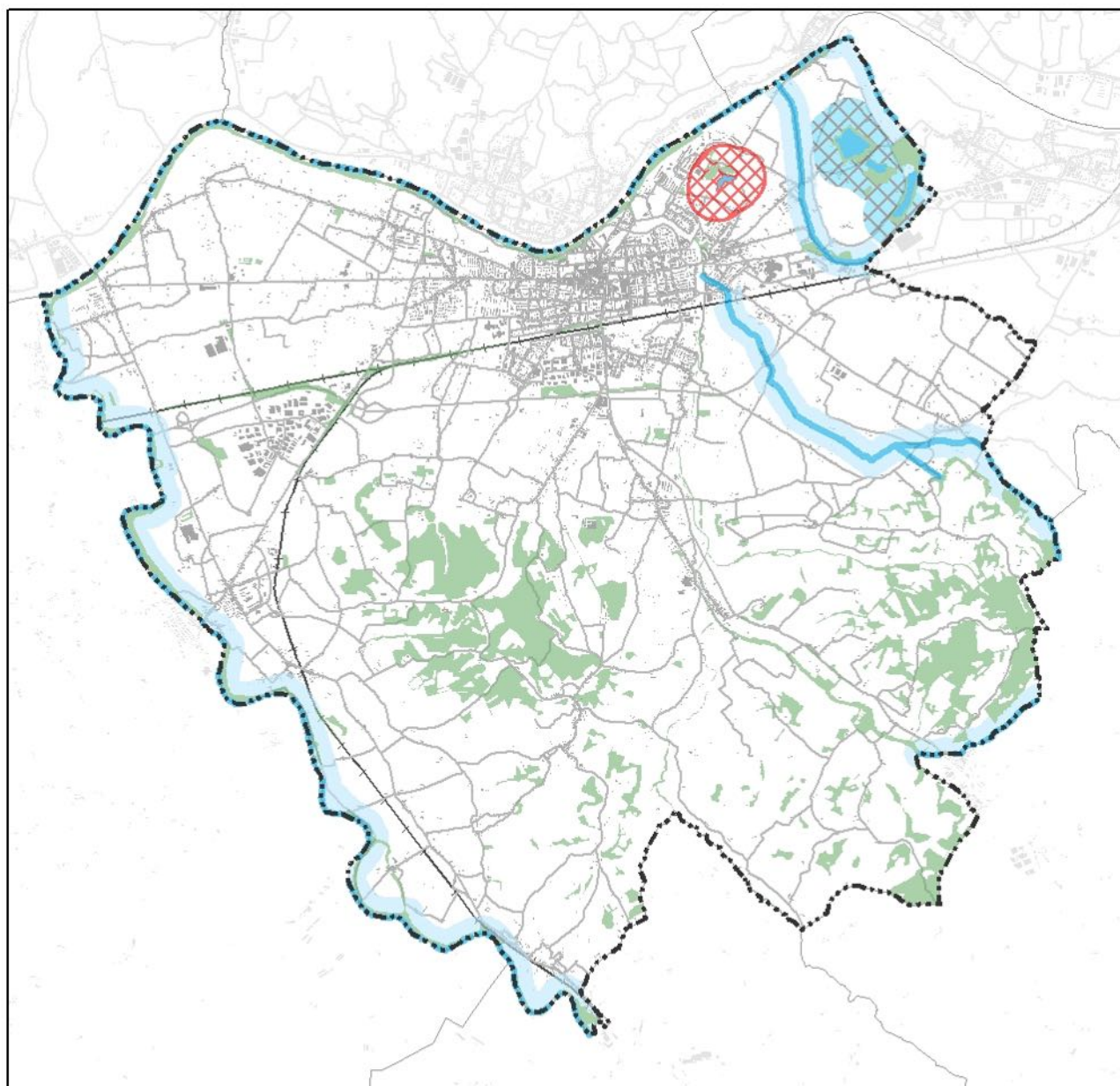
Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; per ogni elemento individuato come *bene* sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni che sono elencati nell'allegato 8B – Disciplina dei Beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici. Nel comune di Empoli non ricadono "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (D.Lgs. 42/2004, art. 136), mentre ricadono le presenti Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):

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

In riferimento alla lettera b) del D.Lgs. 42/2004, art. 142, più specificatamente riguardante il lago del parco di Serravalle, l'Amministrazione Comunale di Empoli aveva fatto apposita richiesta per l'abrogazione del suddetto articolo per tale invaso acquifero, in quanto di origine artificiale. In merito a ciò, il Responsabile del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, a quel tempo nella persona dell'Arch. Fabio Zita, con nota protocollata in data 15.09.2015, prot. 51746 del Comune di Empoli, dichiarava che: "*... in considerazione dell'evidente artificialità dell'opera e del suo inserimento quale attrezzatura all'interno di un parco urbano, anche enfatizzata dal disegno della forma, ed inserita in un ambito urbanizzato, si ritiene che l'invaso non sia da considerare tra i vincoli di tutela di cui all'art. 142 co.2 lett.b)*".

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

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



**Legenda**



Confine comunale



Aree boscate (art. 142, lett. g,  
D.Lgs. 42/2004)



Territori contermini ai laghi (Art. 142,  
lett. b, D.Lgs. 42/2004)



Corsi d'acqua



Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (Art.  
142, lett.c, D.Lgs. 42/2004)



Territori contermini ai laghi (Art. 142,  
lett. b, D.Lgs. 42/2004) - Richiesta  
abrogazione vincolo



Specchi d'acqua

Prot. 51746 z.  
DS 15/08/2015



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale Governo del  
Territorio

Settore Tutela, riqualificazione e  
valorizzazione del paesaggio.

Prot. AOO GRT

*Da citare nella risposta*

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

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

Via del Papa,41  
50053 Empoli

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

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

SR

Il Responsabile del Settore  
Arch. Fabio Zita

## 2.2 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 (Circondario Empolese Valdelsa), Norme di attuazione e relativi allegati;
- 3) Valutazione, che comprende il rapporto ambientale, la dichiarazione di sintesi, la sintesi non tecnica e lo studio di valutazione di incidenza.

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

1. garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invariati strutturali, in particolare la difesa del suolo (rischi comuni e di tipo idraulico e geomorfologico)
2. tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale;
3. salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti, al fine di contrastare fenomeni di dispersione urbana e saldatura di insediamenti, abbassare il livello di consumo di suolo, prestando attenzione alla rigenerazione dei margini e dei contesti periferici
4. potenziamento delle infrastrutture e integrazione delle modalità di trasporto per migliorare l'accessibilità ai centri, con particolare attenzione alla mobilità lenta e ai circuiti turistico-fruitivi.
5. Razionalizzazione di reti, servizi e infrastrutture di interesse provinciale.
6. Promozione delle aree produttive dal punto di vista della performance ambientale e valorizzazione dei sistemi produttivi locali
7. tutela, valorizzazione e incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità
8. completamento e innovazione del sistema di connessioni materiali e immateriali.

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

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

Il PTCP individua sette sistemi territoriali:

- A) Mugello e Romagna Toscana
- B) Val di Sieve
- C) Valdarno superiore fiorentino

- D) Chianti fiorentino
- E) Area fiorentina
- F) Valdarno empoiese, comprendente il Comune di Empoli
- G) Val d'Elsa

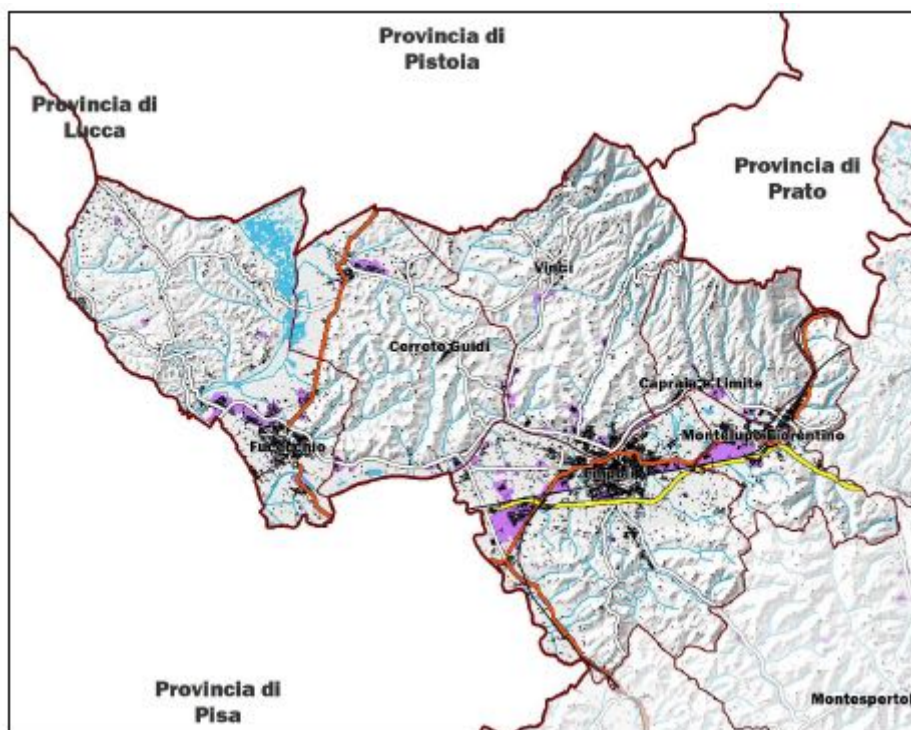
Le tematiche, che orientano le strategie progettuali del piano e per le quali sono dettati gli indirizzi, sono le seguenti:

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

### **2.2.1 Il Valdarno empoiese**

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

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



*Inquadramento generale del sistema territoriale del Valdarno empoiese –  
estratto PTCP, 2.b Sistemi Territoriali, Circondario Empoiese Valdelsa*

	Superficie kmq (ISTAT)	Sup./Tot. provincia %	Popolazione residente (ISTAT)	Pop. res./Tot. provincia %	Pop. res. 2006 (ISTAT)	Pop. res. 2009 (IRPET)
Capraia e Limite	25,00	0,71	5.920	0,63		7.162
Cerreto Guidi	49,33	1,40	9.555	1,02		10.501
Empoli	62,28	1,77	44.094	4,72		47.549
Fucecchio	65,13	1,85	21.139	2,27		23.340
Montelupo F.no	24,60	0,7	11.240	1,20		13.537
Vinci	54,42	1,55	13.778	1,48		14.523
<b>Totale</b>	<b>280,76</b>	<b>7,98</b>	<b>105.726</b>	<b>11,32</b>		<b>116.612</b>

Fonte:

- ISTAT, 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni - 21 ottobre 2001
- IRPET, *Cresce l'economia fiorentina: ripresa temporanea o nuovo ciclo di sviluppo?*, Firenze, ottobre 2007
- <http://web.rete.toscana.it/demografia/> 'La Popolazione in Toscana- Bilancio demografico al 31/12/2008'

*Inquadramento generale del sistema territoriale del Valdarno empoiese –  
estratto PTCP, 2.b Sistemi Territoriali, Circondario Empoiese Valdelsa*

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

Il sistema del Valdarno empoiese è articolato in XX ambiti territoriali: la pianura dell'Arno, il Montalbano, le Cerbaie, il bacino di Fucecchio. Il Comune di Empoli ricade nell'ambito della pianura dell'Arno, estendendosi nella riva sinistra del Fiume Arno, tra al confluenza degli affluenti del Pesa e dell'Elsa.

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

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

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

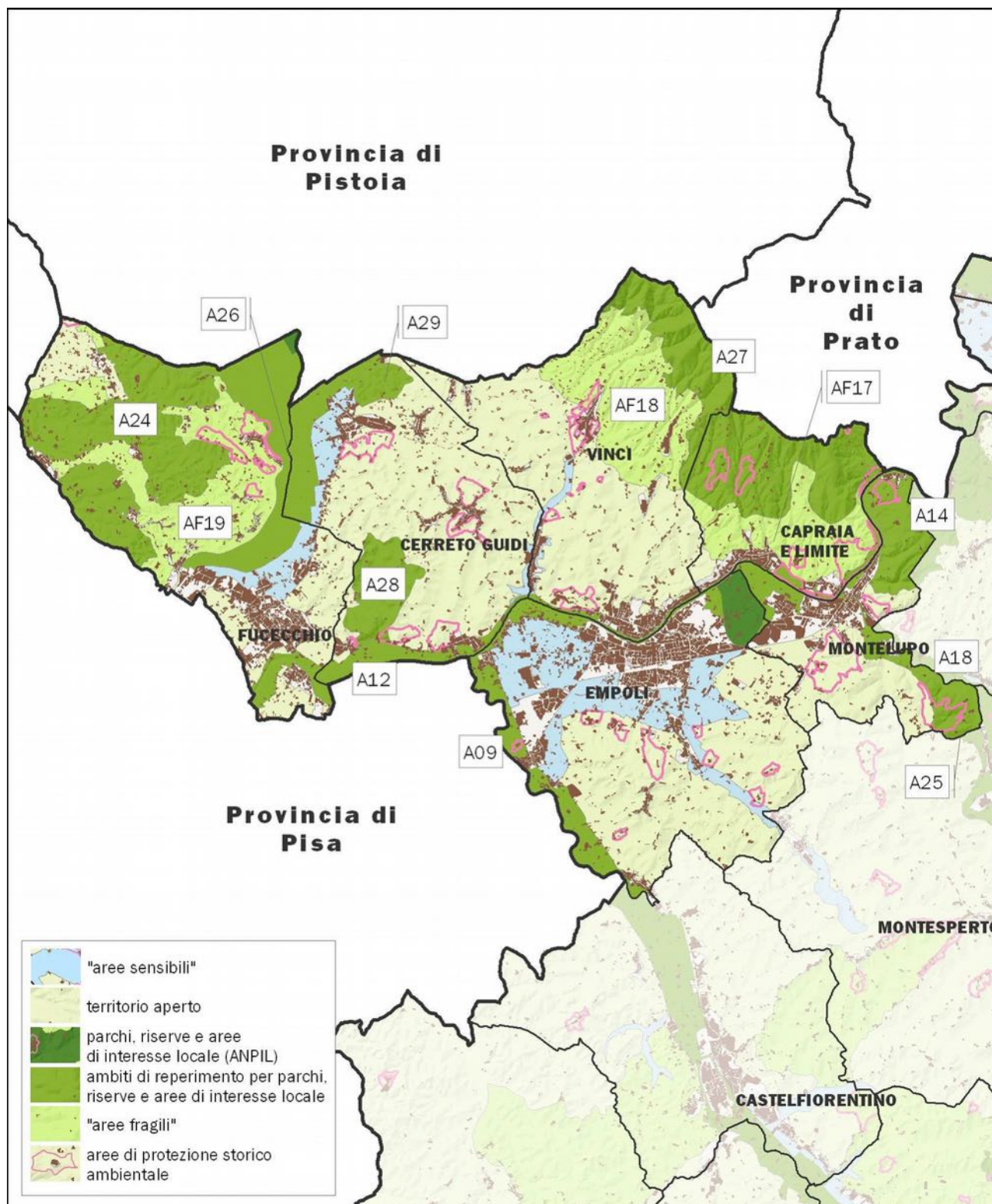
Nel territorio comunale di Empoli sono presenti due insediamenti commerciali della grande distribuzione, rilevanti nel circondario, quali il CENTRO\*COOP, in prossimità dello svincolo "Empoli" della SGC FI-PI-LI, e la Coop, sita nel centro abitato sul sito di una ex vetreria.

Nella terza parte sono proposte le strategie, riassunte in sostenibilità ambientale e territoriale e relative politiche di tutela e il policentrismo insediativo. Le strategie per la sostenibilità ambientale e territoriale vertono su:

- la protezione idrogeologica, quindi politiche di tutela per la riduzione del rischio idraulico legate dall'esondazione dei corsi d'acqua, cui è particolarmente soggetta la riva sinistra dell'Arno. In definitiva l'area del fondovalle presenta una serie di vincoli reali che pongono limiti notevoli ad una ulteriore urbanizzazione, mentre dovranno essere realizzati gli opportuni provvedimenti per la riduzione del rischio idraulico nelle zone già edificate soggette a periodiche esondazioni. Appare critica anche la situazione di vulnerabilità all'inquinante idroveicolato alla quale sono esposte le falde freatiche; relativamente a ciò dovranno perciò essere poste in atto sia politiche complessive di recupero ambientale, sia politiche gestionali volte alla riduzione dei carichi inquinanti.



- il territorio aperto e le invarianti strutturali, le cui politiche dovranno tutelare le aree residue non urbanizzate, in particolare gli spazi limitrofi alle rive dell'Arno integri o parzialmente urbanizzati (progetto del parco fluviale come tessuto di connessione tra le città delle due rive) e l'area dell'Arno Vecchio o Vecchio Girone, identificata come area di rilevante interesse storico, ambientale e paesaggistico, per la presenza di insediamento sparso, tessitura delle colture nei poderi, i toponimi, la viabilità podereale (rilevata sulle antiche sponde), quali segni di assetto antico, e quindi area da recuperare e tutelare. Il PTCP individua le invarianti rispetto alla politica da attuare nei confronti di esse; si distinguono quattro sottogruppi:
  - aree fragili (non presenti nel Comune di Empoli).
  - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette; ne fa parte l'ambito del corso d'acqua Arno che interessa il Comune di Empoli.
  - aree di protezione storico ambientale; ambiti connotati da elevato valore ambientale e/o storico-culturale, che il PTC tutela, individuandole, a seconda dei casi, tra le zone adiacenti agli aggregati storici laddove debba persistere il reciproco rapporto visivo con la campagna circostante, tra le zone di rispetto intorno a monumenti storico-artistici ed a quelli storico agrari, tra i poggi, ecc.
  - aree sensibili di fondovalle; al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi del corso dell'Arno ed in generale degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dalla disciplina paesaggistica del PIT, il presente PTC ricomprende tra le *aree sensibili di fondovalle* gli ambiti fluviali, quali "habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, elemento essenziale della rete dei 'corridoi ecologici', e dispone" - mediante specifica disciplina contenuta nelle Norme di attuazione – "gli indirizzi di tutela e l'eventuale ripristino delle aree degradate". Sono da salvaguardare ed eventualmente da ripristinare gli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica; così come sono da tutelare i caratteri di naturalità del fiume Arno attraverso la gestione dell'attività estrattiva, al fine di recuperare i valori naturalistici compromessi da tali attività, sia per le cave attive che per quelle dismesse.
- Principali misure di conservazione da adottare per le aree protette



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

- Prevedere le condizioni, le attrezzature e i servizi per il consolidamento nell'area empolese, in modo da di creare complementarità e sinergie con il sistema territoriale fiorentino, soprattutto nel settore del

terziario avanzato, con riferimento alle specificità produttive locali e in particolare alla maturazione del modello industriale.

- Conservare e qualificare la struttura urbana policentrica, anche attraverso l'individualità dei centri, che comporta una attenta politica di conservazione delle loro caratteristiche storiche e monumentali e una politica di crescita quantitativamente equilibrata, tale da non stravolgerne la loro dimensione fisica e sociale.
- Definizione di un modello urbanistico di città sovracomunale che sappia coniugare l'efficienza delle reti di trasporto e infrastrutturali con il miglioramento della qualità urbana (Città delle due rive).
- Ridefinizione morfologica dei luoghi e sulla caratterizzazione in senso urbano degli elementi costitutivi (spazi costruiti, spazi aperti, infrastrutture, etc.). Le nuove espansioni dovranno rendersi complementari all'esistente e concorrere alla riqualificazione del sistema urbano con modalità di trasformazione mirate alla riqualificazione degli spazi fortemente degradati - "vuoti urbani" o aree interessate da dismissioni - che costituiscono delle potenziali "riserve di urbanizzazione", in modo da offrire l'occasione per migliorare le situazioni periferiche e ridefinire i margini dell'edificato urbano, al fine di evitare processi di saldatura edilizia e ricostituire un rapporto più organico con il territorio extraurbano.
- Attenta progettazione a livello comunale del rapporto fra residenza servizi, aree verdi, aree e percorsi pedonali, reti di trasporto pubblico.
- Opere di urbanizzazione, compresa l'edilizia pubblica, devono giocare il ruolo di ricucitura dei tessuti periferici sfrangiati, con interventi piccoli, integrati nei contesti urbani e socialmente complessi, oltre che con tipologie urbanistiche ed edilizie di qualità superiore a quella del passato.
- Il dimensionamento della nuova edificazione deve assumere come vincolo una buona utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso politiche di incentivo al recupero e di disincentivo alla formazione di patrimonio edilizio non occupato, per cui è ritenuta opportuna un'analisi attenta del patrimonio edilizio tesa ad individuare gli interventi più congrui che connettano obiettivi di tutela ad una maggiore funzionalità alle attuali esigenze.

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

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

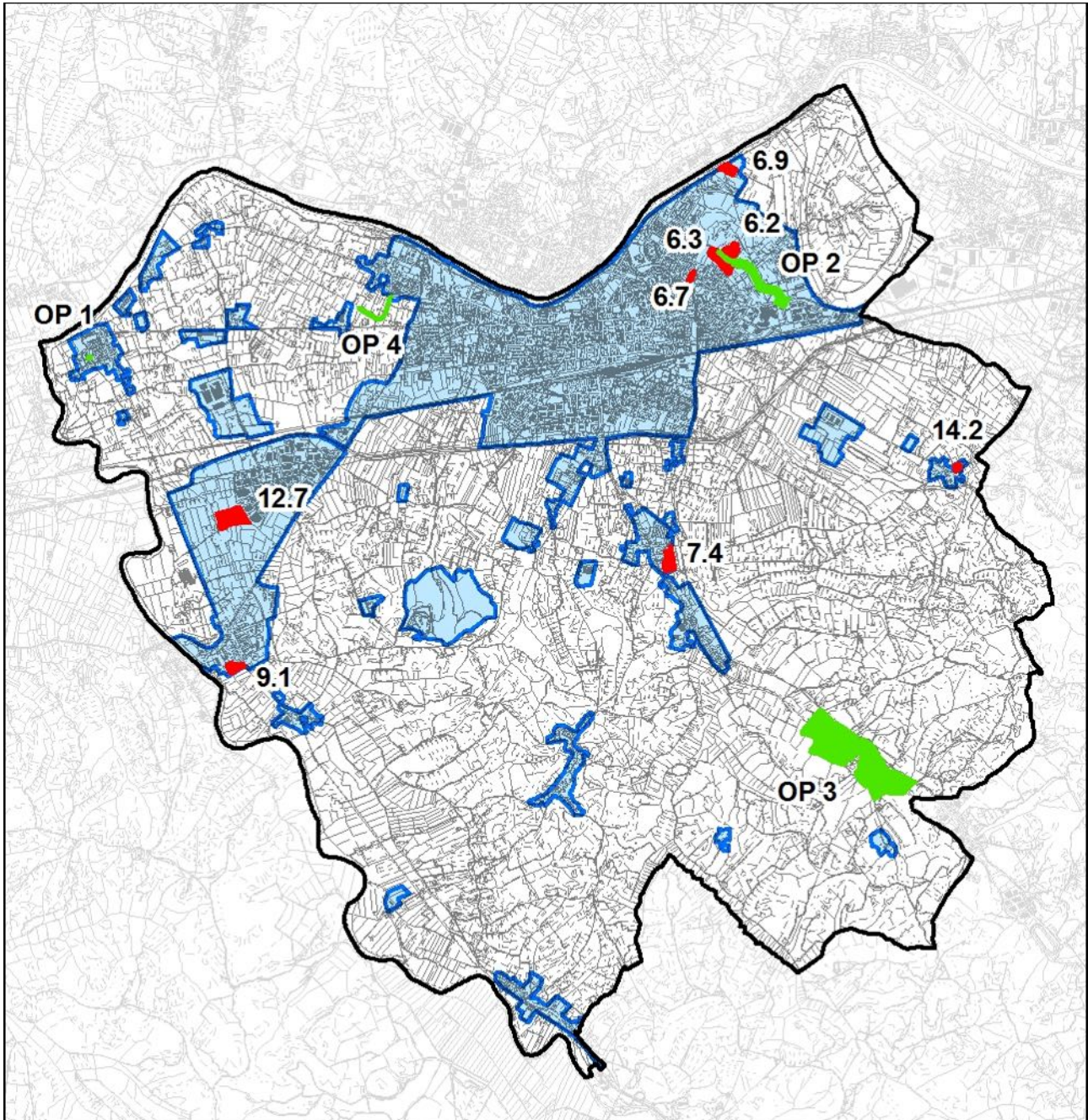
Per quanto riguarda le linee di indirizzo del sistema infrastrutturale il Piano conferma e aggiorna le previsioni sia materiali che immateriali, di seguito elencate:


- riqualificazione e potenziamento della S.G.C. FI-PI-LI


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


### 3. Inquadramento normativo della variante in oggetto

La Variante in oggetto è inquadrabile nelle norme transitorie di cui al Titolo IX, Capo I della L.R. 65/2014, in particolare trova applicazione l'art.222 comma 2 bis. Come già descritto nei capitoli precedenti, il Territorio Urbanizzato è individuato ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale sopraindicata. Il Piano Strutturale vigente individua specificatamente le "aree agricole con esclusiva o prevalente funzione agricola" e le "aree agricole di interesse primario", visibili graficamente nella tavola 3.3 Carte dello Statuto dei Luoghi. Di seguito riportiamo un estratto della tavola riassuntiva delle previsioni di RU oggetto della presente variante, inquadrate rispetto al Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014.



 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

Si specifica che tale individuazione del Territorio Urbanizzato è stata recepita dalla precedente "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive" approvata con Delibera del Consiglio Comunale N°90 del 19/11/2018, che ha anche individuato il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. 65/2014. Come evidente dall'immagine, gli interventi descritti nel capitolo successivo ricadono tutti all'interno di tale perimetro; non prevedono, inoltre, modifiche al dimensionamento comunale e tutti le previsioni in oggetto rientrano nel quadro previsionale quinquennale, allegato al Regolamento Urbanistico.

In riferimento all'art. 25 L.R. 65/2014 non si rende necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione, in quanto le previsioni ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato. Si specifica che le due aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ricadenti al di fuori del T.U., riguardano la realizzazione di una cassa di espansione (OP3) e la sistemazione e ampliamento di viabilità esistente (OP4) (per maggiori approfondimenti in merito vedi Capitolo 4.2.3 del presente documento). Pertanto ai sensi dell'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014 che recita:

*"2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:*

*a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;*

*b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;*

*[...]"*

si ritiene che le suddette previsioni (OP3 e OP4) non debbano essere soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

## 4. La Variante al regolamento urbanistico

Sono definiti in questo paragrafo gli obiettivi e il conseguente elenco delle aree di intervento oggetto della "Variante al regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014".

### 4.1 Gli obiettivi della variante

La Variante nasce dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico. Attraverso la presente Variante si intende pertanto reiterare le previsioni soggette a Piano Attuativo, con modifiche di minima entità, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. Attualmente i piani presentati al Comune sono 13.

	<b>Piani attuativi presentati</b>	<b>Stato</b>	<b>Oggetto della Variante</b>
<b>1</b>	PUA 3.1	In istruttoria	No
<b>2</b>	PUA 3.2	In istruttoria	No
<b>3</b>	PUA 3.3	In istruttoria	No
<b>4</b>	PUA 3.4	In istruttoria	No
<b>5</b>	PUA 6.2	In istruttoria	Si
<b>6</b>	PUA 6.3	In istruttoria	Si
<b>7</b>	PUA 6.9	In istruttoria	Si
<b>8</b>	PUA 7.1	In istruttoria	No
<b>9</b>	PUA 7.3	In istruttoria	No
<b>10</b>	PUA 7.4	Approvato	Si
<b>11</b>	PUA 9.1	In istruttoria	Si
<b>12</b>	PUA 14.2	In istruttoria	Si
<b>13</b>	PUA 12.7	Approvato	Si

Sono esclusi da questo elenco gli interventi presentati, già considerati nella Variante alle zone produttive.

Non sono oggetto della presente Varianti 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

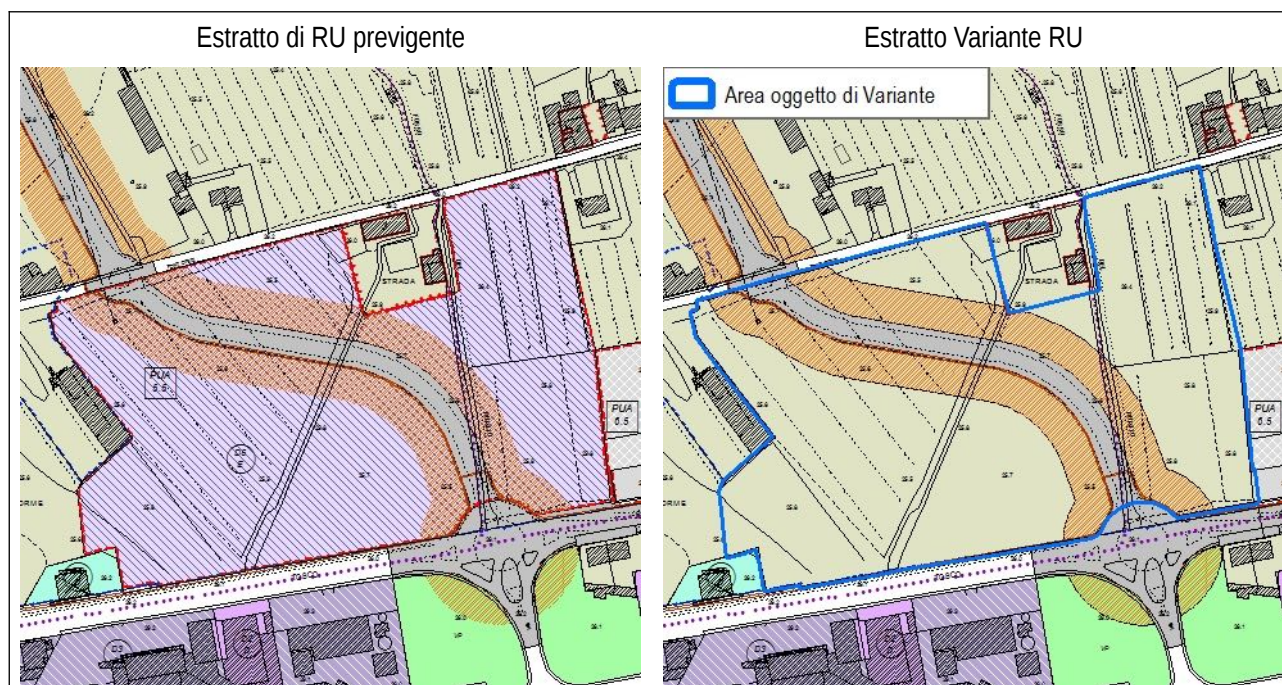
In seno alla Variante è stata anche reiterata la seguente area soggetta a PUC:

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

Inoltre la reiterazione di 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 compartecipavano 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);

Si specifica che avendo il R.U. di Empoli terminato la sua efficacia temporale, ed essendo la Variante in oggetto di carattere puntuale, la stessa ha efficacia esclusivamente per le aree sopra elencate e descritte ai paragrafi successivi, le quali sono state appositamente perimetrare negli elaborati grafici allegati alla Variante. La Variante pertanto non ha efficacia su tutte le restanti aree del territorio comunale di Empoli, le quali dovranno essere ripianificate in sede di stesura del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Operativo). Nonostante ciò è stato comunque ritenuto opportuno modificare l'intervento PUA 5.5, cassando la previsione a seguito della nuova apposizione del vincolo preordinato ad esproprio ai fini di realizzare la viabilità pubblica identificata con la sigla OP2, che modifica in modo significativo il previgente intervento PUA 5.5.



## 4.2 Le aree oggetto della variante

Gli interventi oggetto della Variante si distinguono in:

- PUA/PUC soggetti a modifiche;
- reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche;
- reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.



Tipologie interventi	Numero di interventi
<b>PUA/PUC soggetti a modifiche</b>	- PUA 6.2 - PUA 6.3 - PUA 6.9 - PUA 7.4 - PUA 9.1 - PUA 12.7 - PUA 14.2 - PUC 6.7
<b>reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche</b>	- OP1: Ampliamento plesso scolastico loc. Marcignana; - OP2: Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino;
<b>reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio</b>	- OP3: Cassa di espansione; - OP4: Ampliamento e sistemazione Via Pietro Lari – Via del Borghetto

#### **4.2.1 PUA/PUC soggetti a modifiche**

Si tratta di previsioni per le quali risulta opportuna una loro modifica al fine di razionalizzare gli interventi a seguito dei nuovi studi idraulici effettuati in seno alla variante, o per la modifica di previsioni di pubblica utilità. Per tutte le previsioni oggetto di variante, rispetto al RU vigente, sono state inserite nuove prescrizioni di carattere ambientale derivanti dalle considerazioni effettuate nella Valutazione Ambientale Strategica ed effettuate nuove fattibilità di carattere idraulico in relazione ai nuovi studi idraulici.

#### **PUA 6.2**

L'area interessata si attesta su via San Martino a Serravalle e sul Parco urbano di Serravalle, ed è finalizzata al completamento del tessuto edilizio esistente in prossimità del parco urbano. Il previgente R.U. attribuiva a tale intervento (assieme agli interventi PUA 6.3 e PUA 5.5), in quota parte, la realizzazione di parte del tratto viario di collegamento tra la S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino.

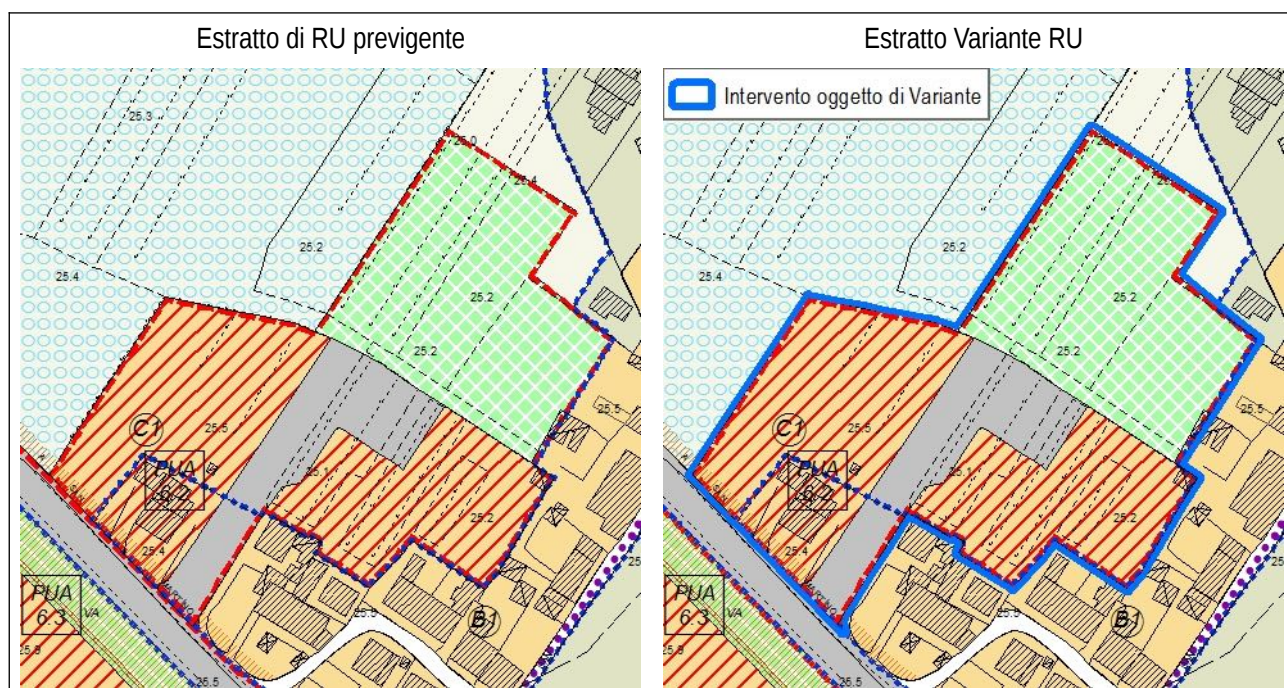
La modifica apportate dalla Variante in oggetto riguarda l'esclusione di tale previsione di viabilità pubblica dal comparto PUA 6.2, destinando la previsione di interesse pubblico a vincolo preordinato all'esproprio. Pertanto sono stati eliminati dalla scheda norma ogni riferimento alla realizzazione del tratto viario. Da un punto di vista grafico, la Variante non ha apportato modifiche in quanto il tratto di viabilità ricade all'esterno del perimetro di comparto PUA 6.2.

#### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 13755
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
<del>strade di R.U.</del>		<del>quantità stabilita negli atti convenzionatori</del>
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- verde pubblico di R.U.		mq. 4802
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

### Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	4023 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	<b>3</b>
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dalla nuova strada di R.U.		20,00 m
g) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
i) Tipologie edilizie:		case isolate, a schiera in linea
l) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,40





### PUA 6.3

L'area interessata ricompresa tra la loc. San Martino a Serravalle e il Parco urbano di Serravalle, è finalizzata al completamento del tessuto edilizio esistente e a ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico esistente. Il previgente R.U. attribuiva a tale intervento (assieme agli interventi PUA 6.2 e PUA 5.5), in quota parte, la realizzazione di parte del tratto viario di collegamento tra la S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino.

La modifica apportate dalla Variante in oggetto riguarda l'esclusione di tale previsione di viabilità pubblica dal comparto PUA 6.3, destinando la previsione di interesse pubblico a vincolo preordinato all'esproprio. Pertanto sono stati eliminati dalla scheda norma ogni riferimento alla realizzazione del tratto viario, ed è stato ripermetrato il comparto PUA 6.3 escludendo la previsione di viabilità pubblica (tratto nord-est)

#### Dimensionamento di progetto

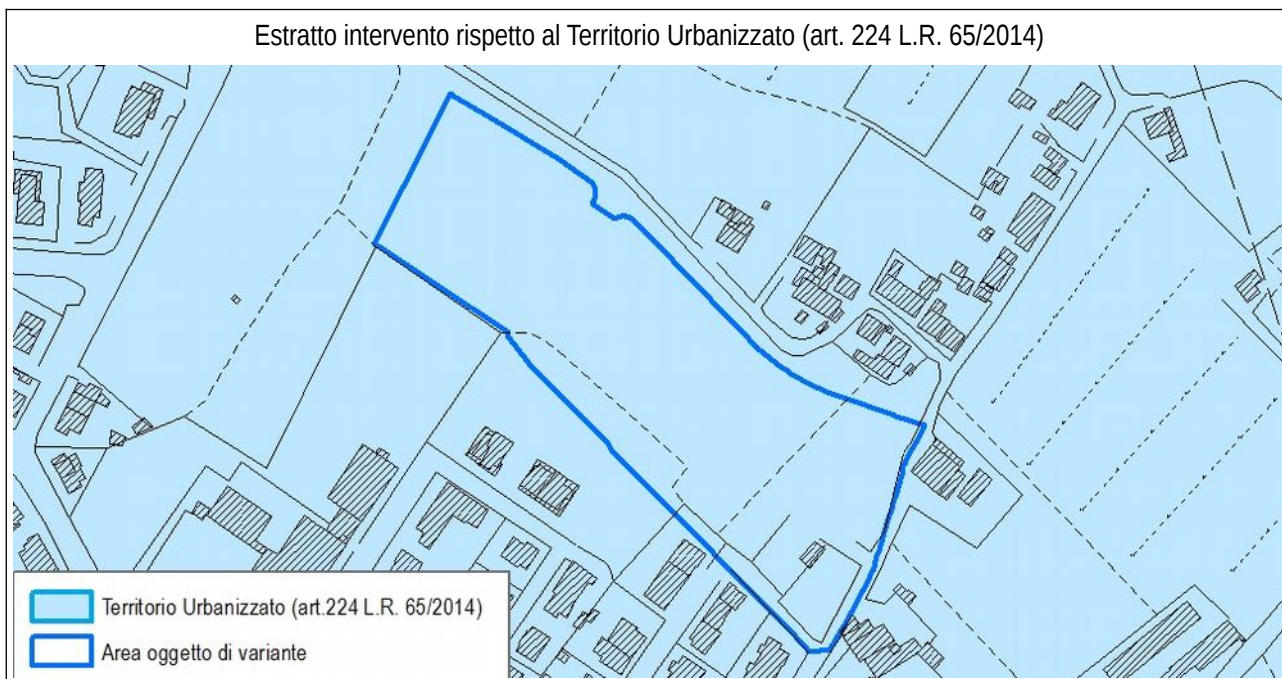
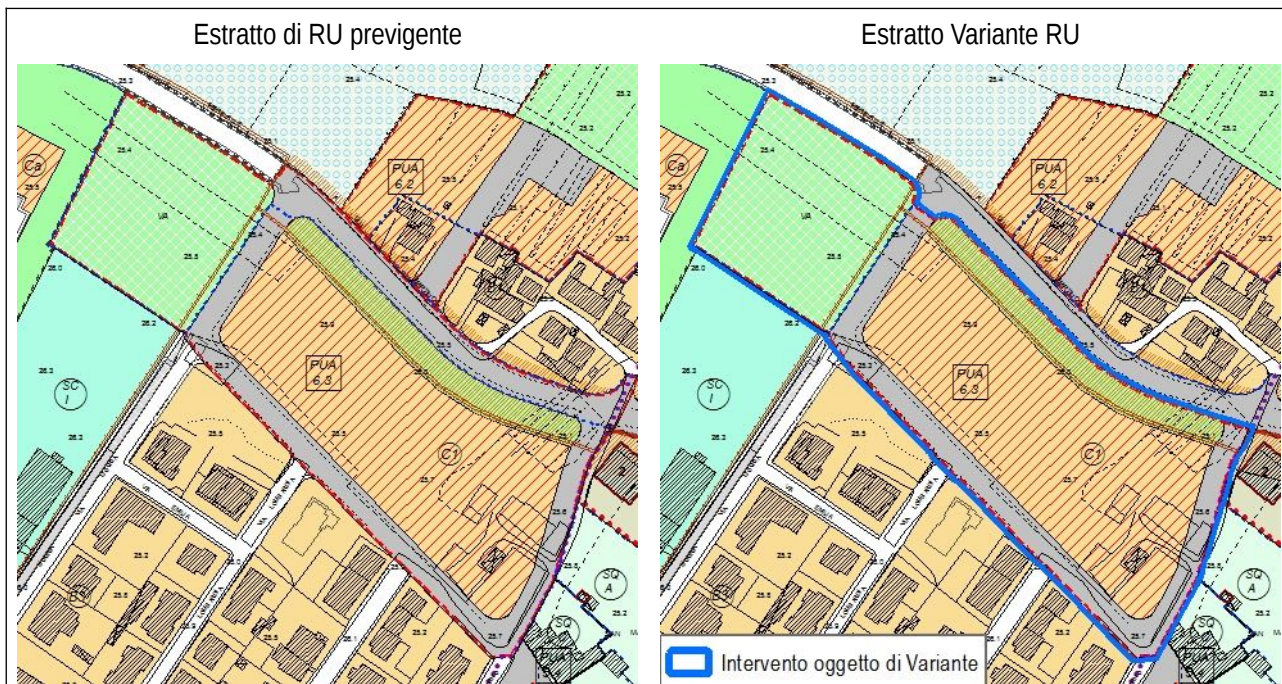
a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. <del>27781</del> 24.946
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
<del>strade di R.U.</del>		<del>quantità stabilita negli atti convenzionatori</del>
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 1373
- verde pubblico di R.U.		mq. 8830
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

#### Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	8380 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	13,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m

- f) Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza
- g) Distanza minima tra i fabbricati
- h) Tipologie edilizie:
- i) Rapporto di occupazione del sottosuolo

<b>Dc</b>	5,00 m
<b>Df</b>	10,00 m
	case singole, casa a schiera
<b>Ros</b>	0,40



### PUA 6.9

L'area interessata è compresa tra il Fiume Arno, il fosso degli Scappini e la Via della Tinaia, in località Serravalle. È la parte terminale del Piano di zona e l'obiettivo è quello di attribuire a tale area significati

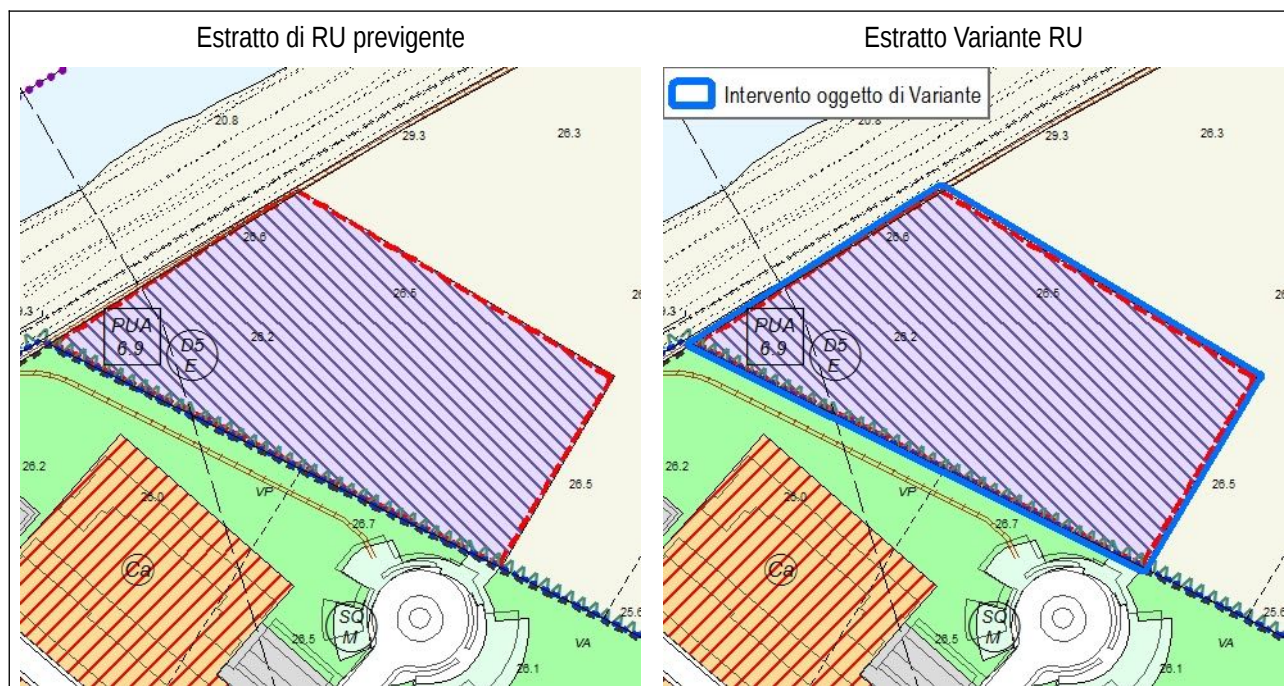
propriamente urbani della piazza mercato, anche con spazi espositivi e polivalenti che per dimensione e accessibilità necessitano di area a servizio che difficilmente possono trovare collocazione nelle aree centrali urbane. Le destinazioni ammesse sono: commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato, uffici, solo se connessi direttamente alle attività commerciali ed inscindibili dalle stesse, attrezzature e servizi.

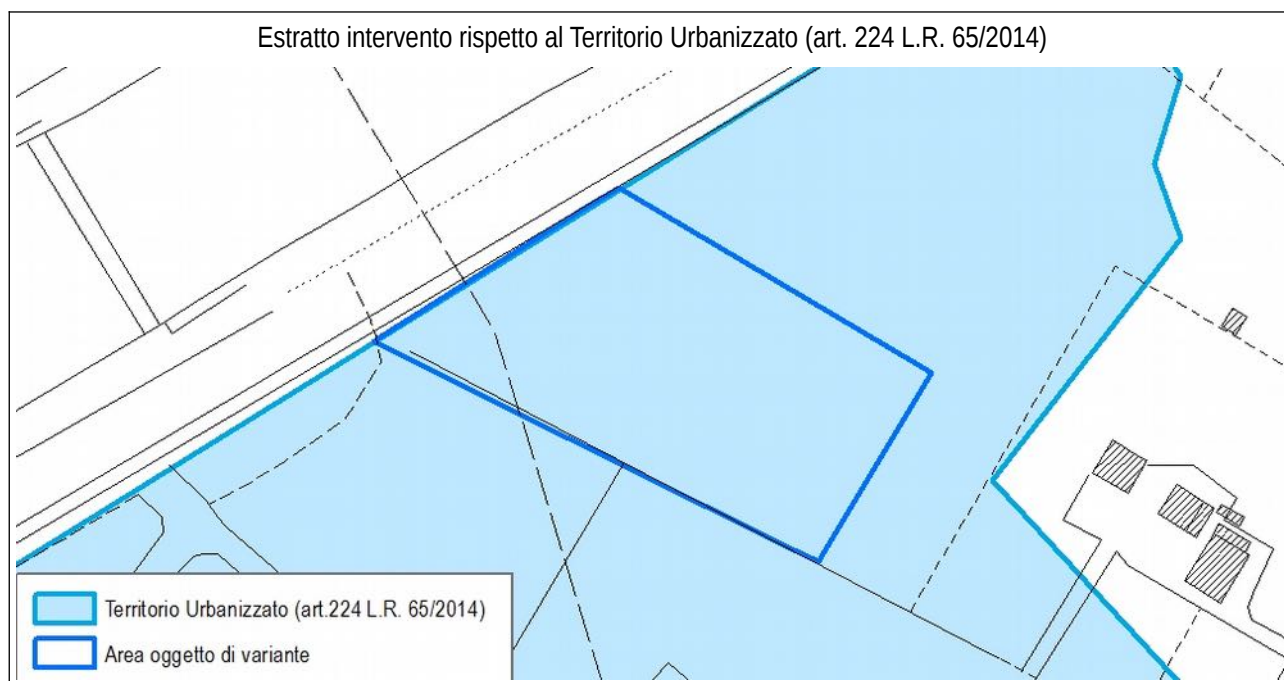
### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 10000
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
- strade		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		80% del Sul
- verde pubblico		mq. 3560
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

### Parametri urbanistici-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	1500 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	2
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	10,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	7,50 m
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,40





#### PUA 7.4

L'area interessata si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme, in un contesto prevalentemente residenziale. L'intervento è volto pertanto al completamento del tessuto lineare e la realizzazione di spazi a verde pubblico ad uso del quartiere.

A seguito degli studi idraulici effettuati in seno alla Variante al RU in oggetto, si è ritenuto necessario ridisegnare l'intervento, a parità di SUL e con lieve modifica degli standard pubblici, in modo da garantirne e facilitarne l'attuazione e accentrare le aree ad uso pubblico rispetto al tessuto edilizio esistente. Particolare attenzione è stata posta anche al corso d'acqua pubblica passante all'interno della previsione, dalla quale è stata prevista inedificabilità per una distanza di 10 mt dalle sponde.

#### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 17107
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
- strade e piazze di R.U.		mq. 1819
- parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA)		mq. 2216
- parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. pubblica esterne al PUA)		mq. 223
- verde pubblico di R.U.		mq. <del>6000</del> 7000
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

#### Parametri urbanistici-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	5068 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m

g) Distanza minima tra i fabbricati

**Df**

10,00 m

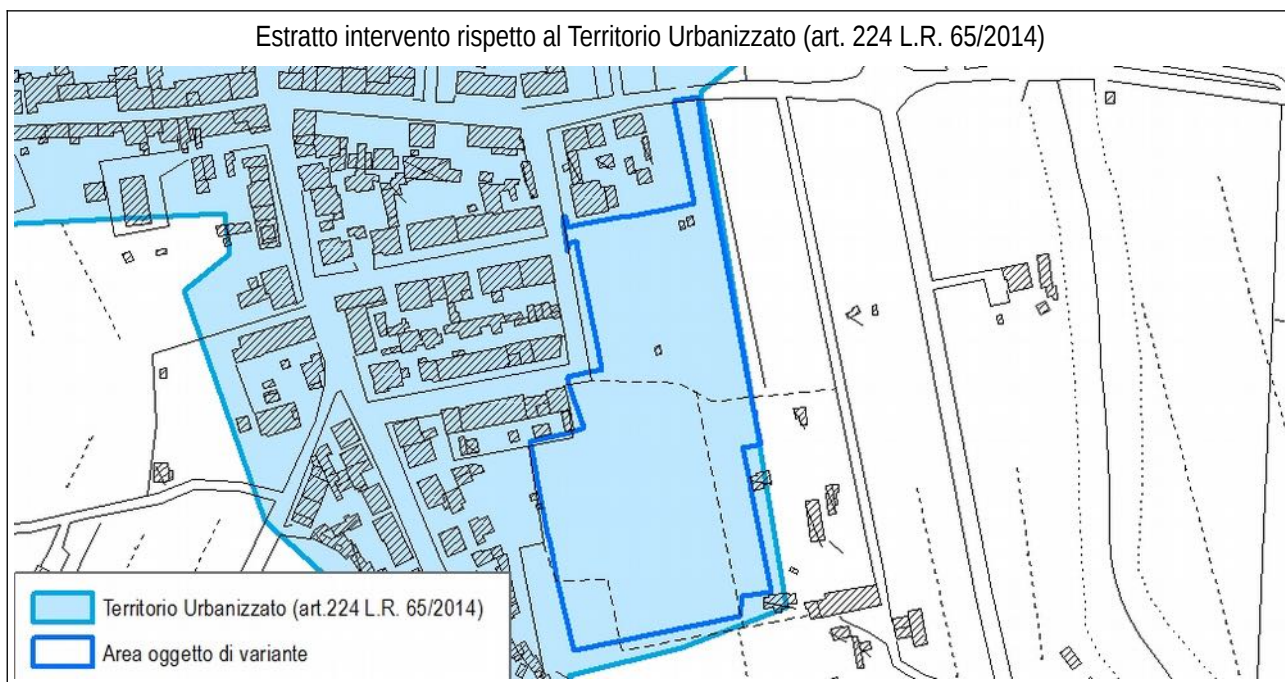
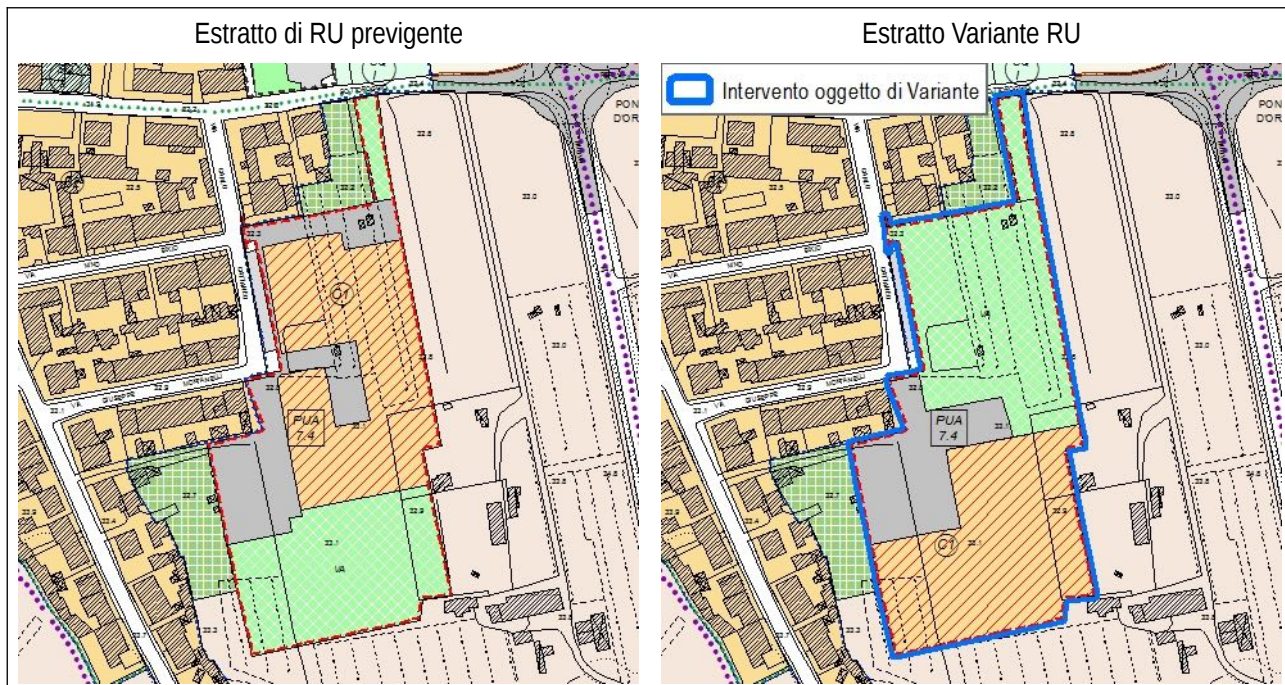
h) Tipologie edilizie:

case singole,  
binate,  
a schiera  
in linea

i) Rapporto di occupazione del sottosuolo

**Ros**

0,40



**PUA 9.1**

L'area interessata si attesta su via Senese Romana e su via XXV Aprile e si configura come un'area di frangia a completamento dell'abitato di Ponte a Elsa di cui è la naturale espansione; è inserita in un contesto prevalentemente residenziale, formato da edifici condominiali. L'obiettivo è il completamento dell'abitato e la realizzazioni di un luogo di pubblico di aggregazione, con un'adeguata progettazione dello spazio a verde e parcheggio. La destinazione d'uso è residenziale.

La Variante in oggetto modifica parzialmente la previsione, inserendo specifiche prescrizioni ambientali-paesaggistiche che tutelano le aree di contatto tra territorio agricolo e ambito urbano; sono inoltre state modificate le prescrizioni inerenti le Condizioni di fattibilità, alla luce dei nuovi studi idraulici fatti in seno alla Variante.

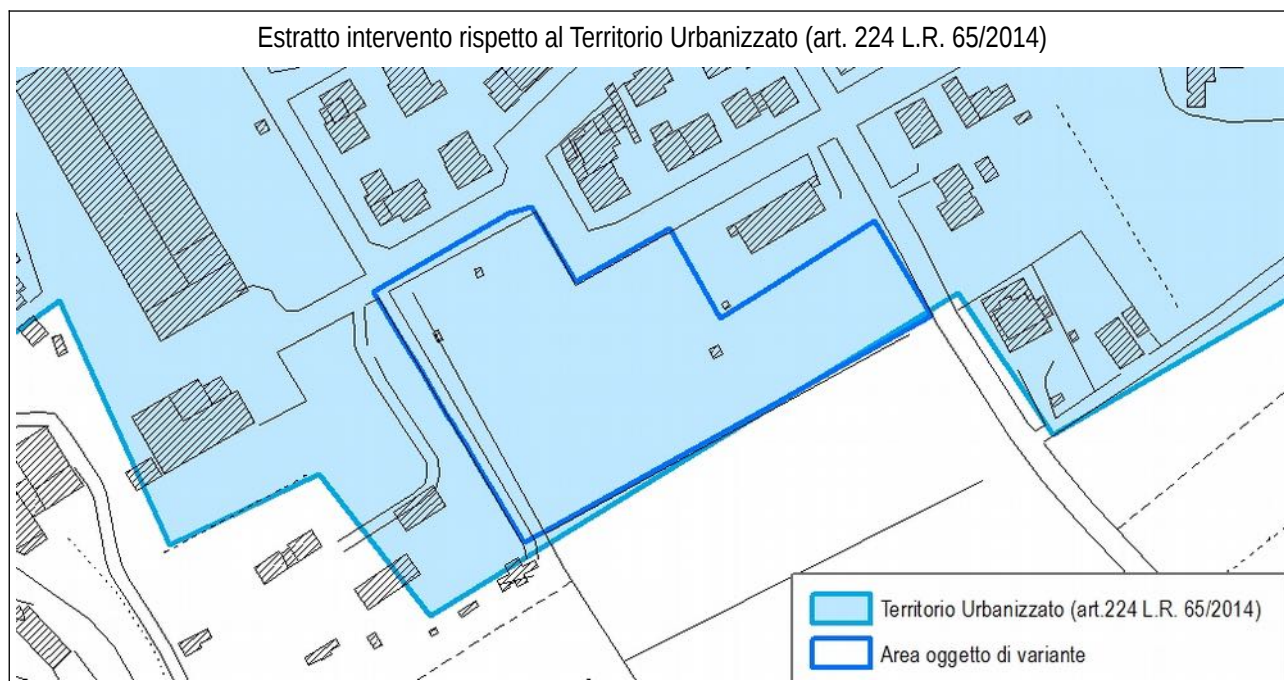
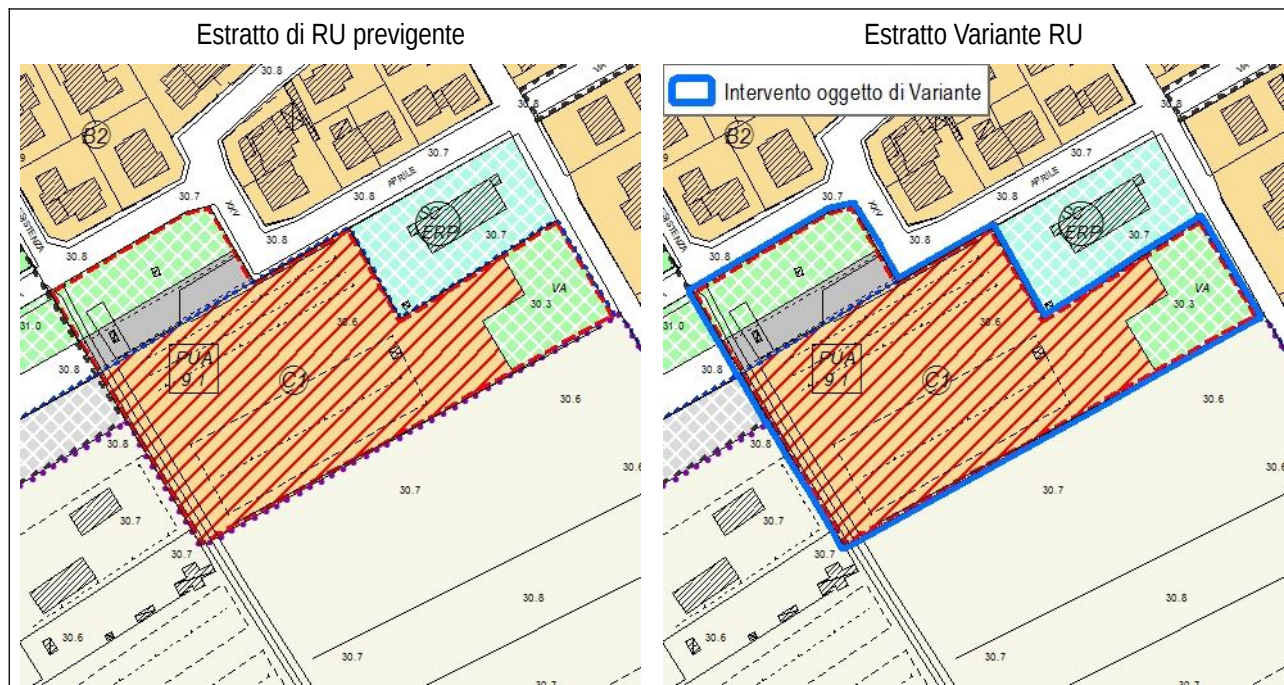
**Dimensionamento di progetto**

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 10516
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
- strade di PRG		mq.780
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- verde pubblico di R.U.		mq. 2813
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

**Parametri urbanistici-edilizi**

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	3055 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Tipologie edilizie:		fabbricati isolati, binati, a schiera
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0





### **PUA 12.7**

L'area interessata è situata in località Terrafino, ad est della nuova infrastruttura viaria, e completa le previsioni di zona industriale che residuano da due PUA in corso di attuazione. L'obiettivo è pertanto il completamento delle previsioni previgenti in soluzione unitaria e congruente ai PUA contigui, anche ai fini della messa in sicurezza dal rischio idraulico, oltre che il potenziamento della zona industriale attraverso l'offerta di diverse possibilità di servizi alle imprese. Le destinazioni ammesse sono: insediamenti industriali e artigianali, attrezzature tecnologiche, commercio all'ingrosso, concessionari auto e moto, uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni, per

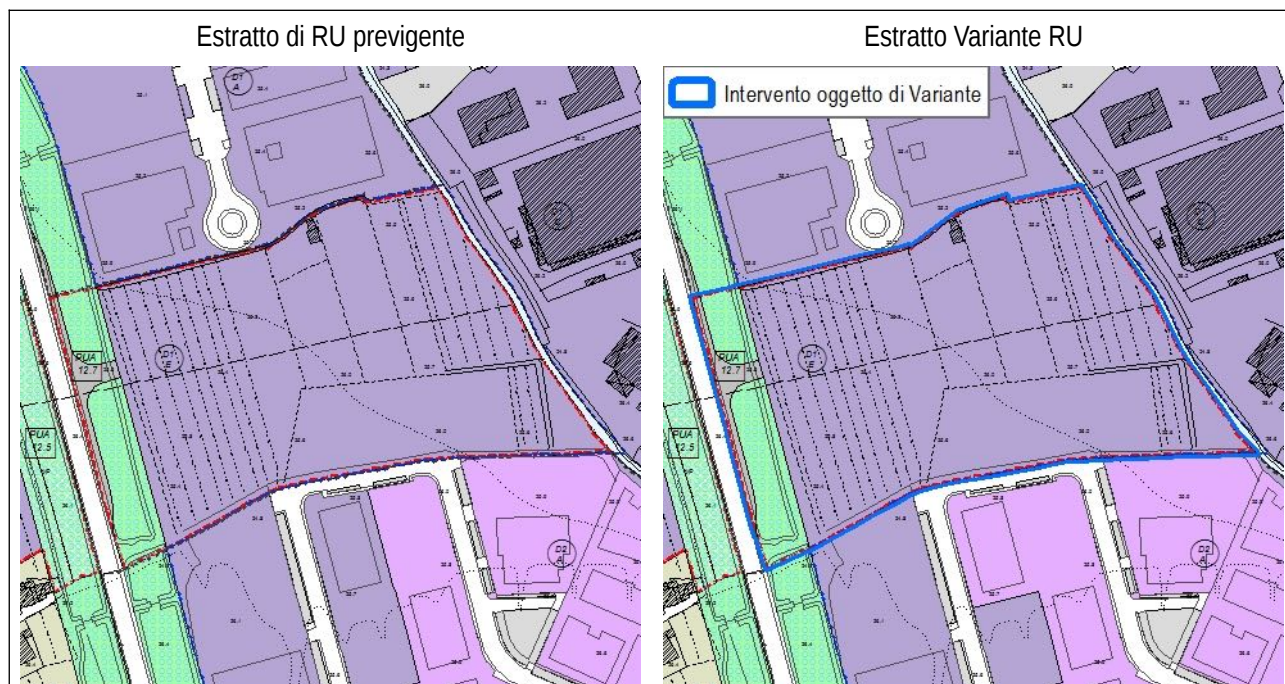
una percentuale non superiore al 5% della superficie fondiaria: servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...; pubblici esercizi; servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici; attività direzionali delle imprese; erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati. Tali seconde destinazioni comportano i relativi spazi a parcheggio e la possibilità di alloggio.

### Dimensionamento di progetto

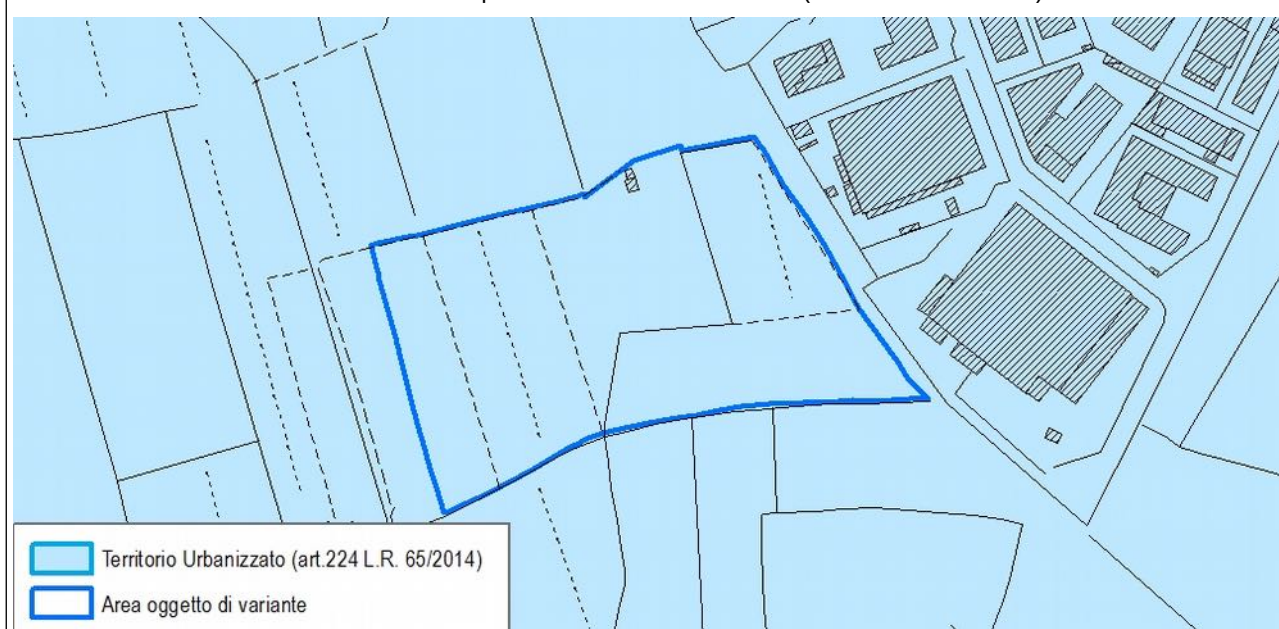
a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 41.888
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
- strade		come da progetto proposto in sede di partecipazione all'avviso pubblico
- parcheggi pubblici		2.125 mq
- verde pubblico		3.896 mq
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b

### Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie coperta	<b>Sc</b>	12.000 mq
b) Altezza massima	<b>Hmax</b>	9,00 m
c) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade (salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati)	<b>Ds</b>	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	2.000 mq
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,65



## Estratto intervento rispetto al Territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014)

**PUA 14.2**

L'area interessata è sita nella frazione di Villanova e si atesta su via Piovola da cui ha accesso; è attualmente occupata da un complesso produttivo dismesso ed è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale. Le funzioni in atto, che risultano poco idonee e che mal si integrano nel contesto della frazione, determinano condizioni di degrado dell'immagine urbana. L'intervento prevede, attraverso una ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.), la riqualificazione dell'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale che esclude attività produttive e inserisce un comparto residenziale con tipologie adeguate al sito. La destinazione d'uso è residenziale.

## Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 3388
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - strade e piazze - parcheggi pubblici	<b>Sup</b>	come da progetto di P.d.R. mq. 6 ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

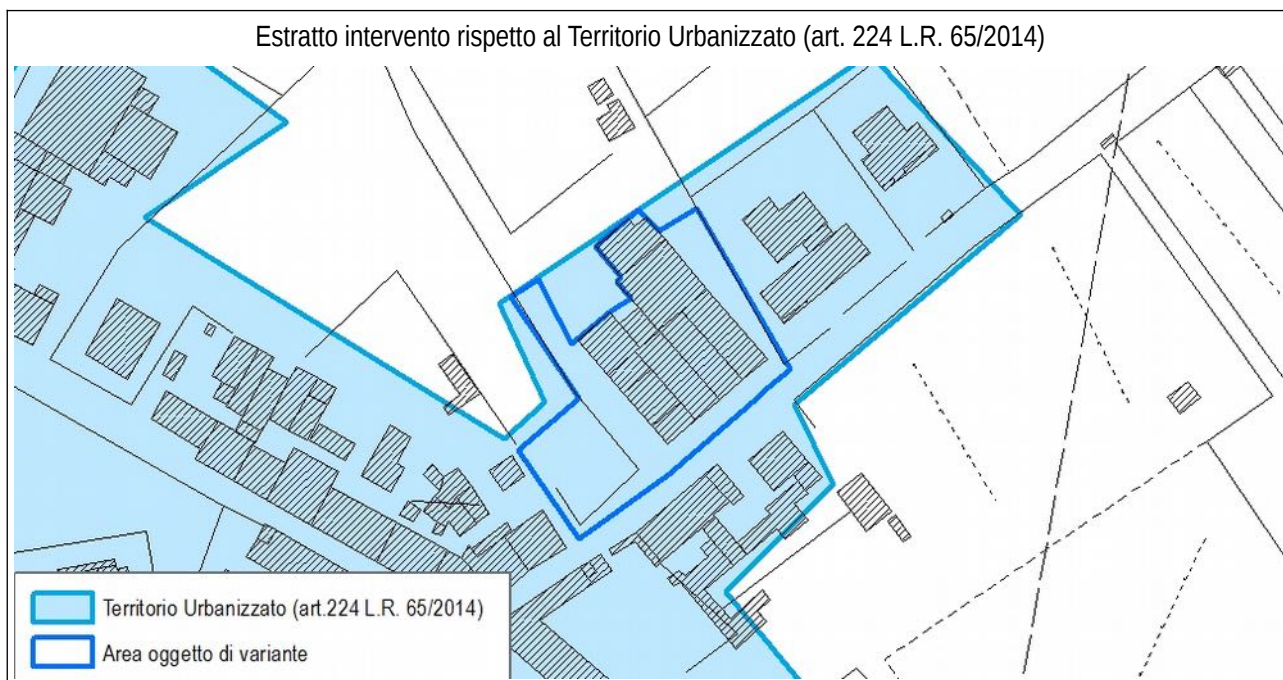
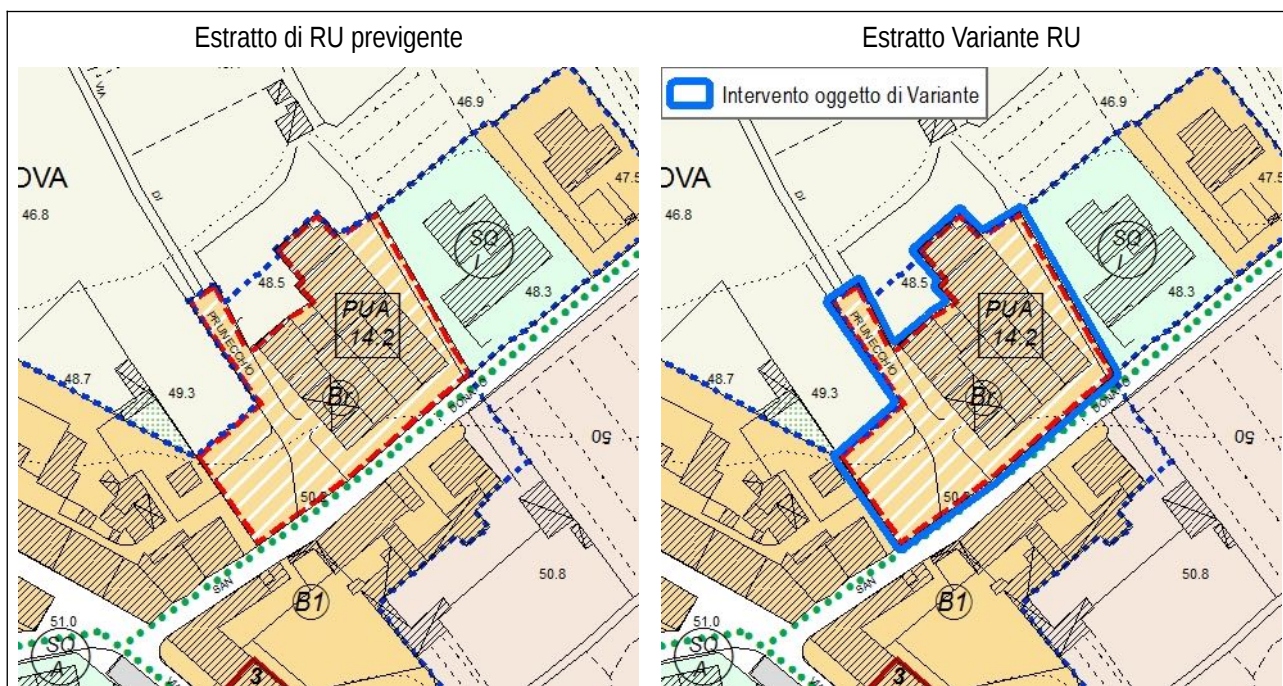
## Parametri Urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	1694 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,35
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	2
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Tipologie edilizie:		fabbricati isolati, binati, a schiera

i) Rapporto di occupazione del sottosuolo

Ros

0,47



### PUC 6.7

L'area interessata, compresa tra via F. Berni e via Giovanni XXIII, è di modeste dimensioni e si presenta come zona di completamento in un quartiere residenziale, caratterizzato da edifici condominiali. L'intervento, come pianificato nel Regolamento Urbanistico previgente, prevede la realizzazione di un'area a verde e di un passaggio pedonale.

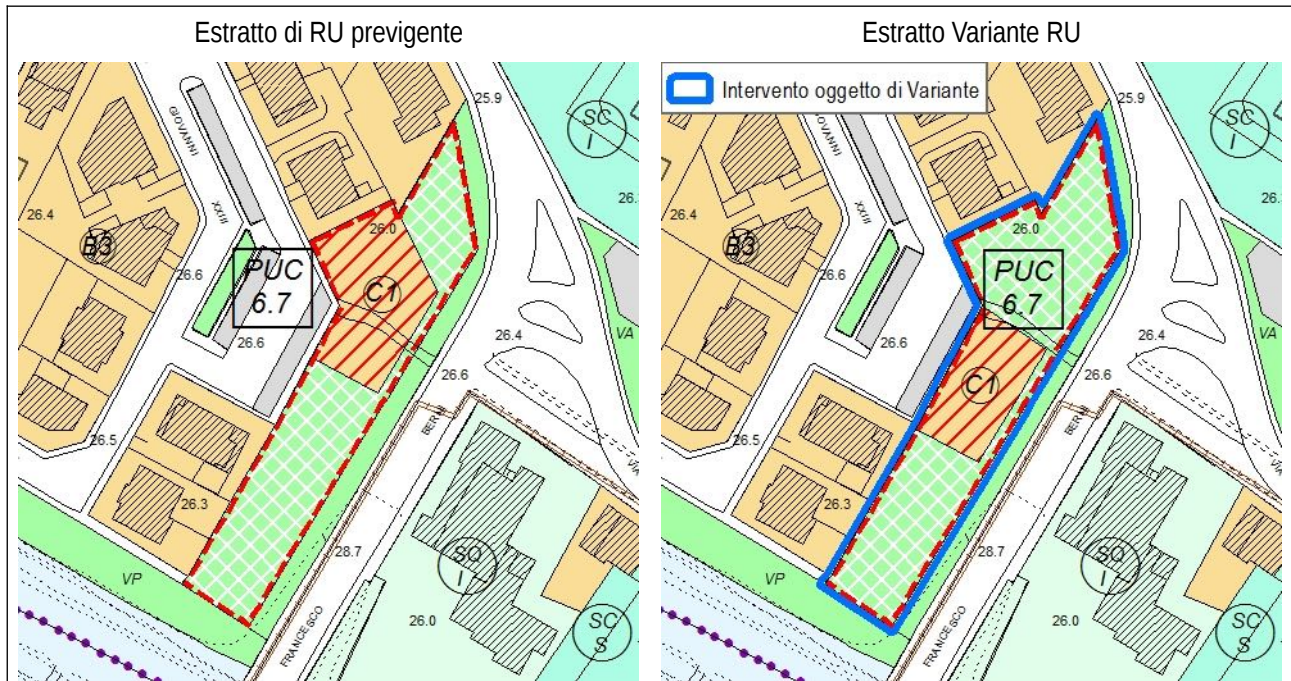
Per questo intervento si rende necessaria la riduzione dell'area destinata a superficie fondiaria in modo da garantire un varco tra il tessuto edificato per una futura strada di collegamento. Per garantire la stessa capacità edificatoria è previsto un incremento dell'altezza massima, fino a 13.50 m.

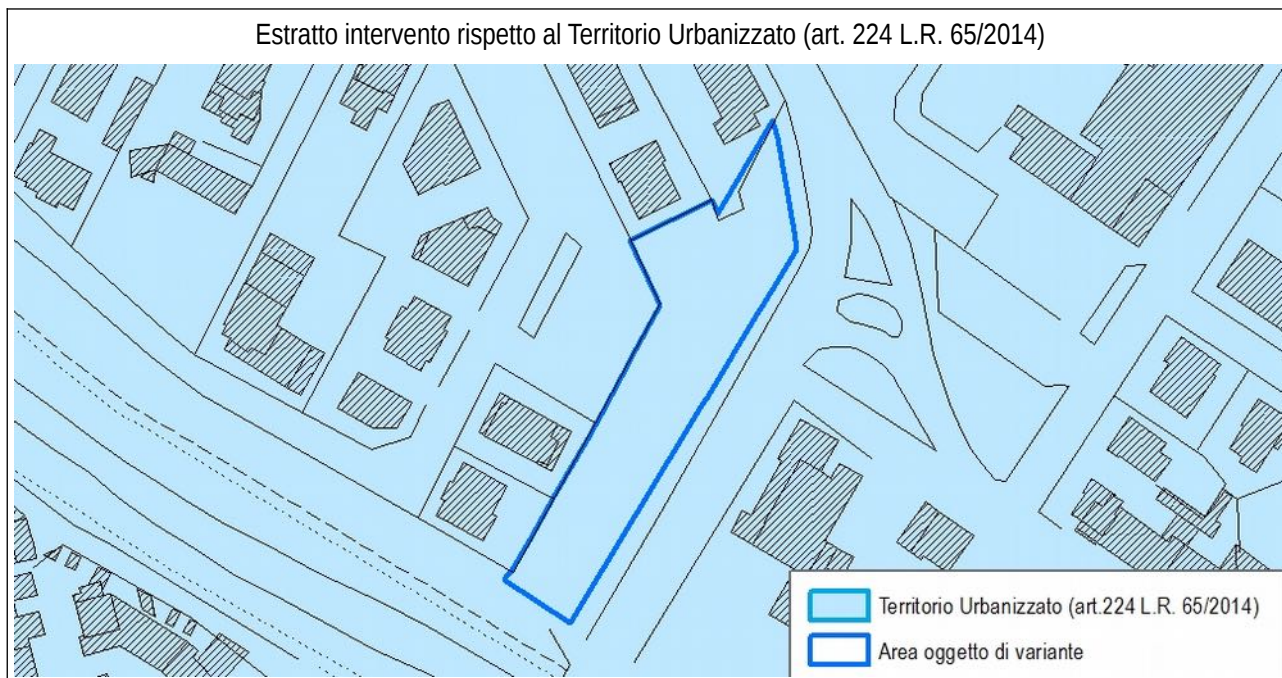
### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 3176
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - verde pubblico di R.U.	<b>Sap</b>	mq. 2131
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b

### Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	Mq 953
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,40
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	<del>10,50 m</del> 13,50
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	<del>3</del> 4
e) Distanza minima dai fili stradali	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dal verde pubblico	<b>Dv</b>	3,00 m
g) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
i) Tipologie edilizie:		abitazioni isolate, a schiera, in linea
l) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	<del>0,55</del> 0,65





#### **4.2.2 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche**

Si tratta di un'area di interesse pubblico e aree per le quali si necessita la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, con parziali modifiche.

##### ***OP1 – Ampliamento plesso scolastico loc. Marcignana***

In seno alla Variante si prevede la reiterazione e parziale modifica dell'area soggetta vincolo preordinato all'esproprio finalizzata all'ampliamento del plesso scolastico in loc. Marcignana.

Il previgente RU prevedeva l'esproprio di quasi la totalità dell'area individuata catastalmente al foglio 10, particella 1200. La Variante prevede l'inserimento nel vincolo preordinato all'esproprio di ulteriore area interna alla particella 1200 (lato est) occupata catastalmente da un fabbricato identificato nel previgente RU come zona B2.

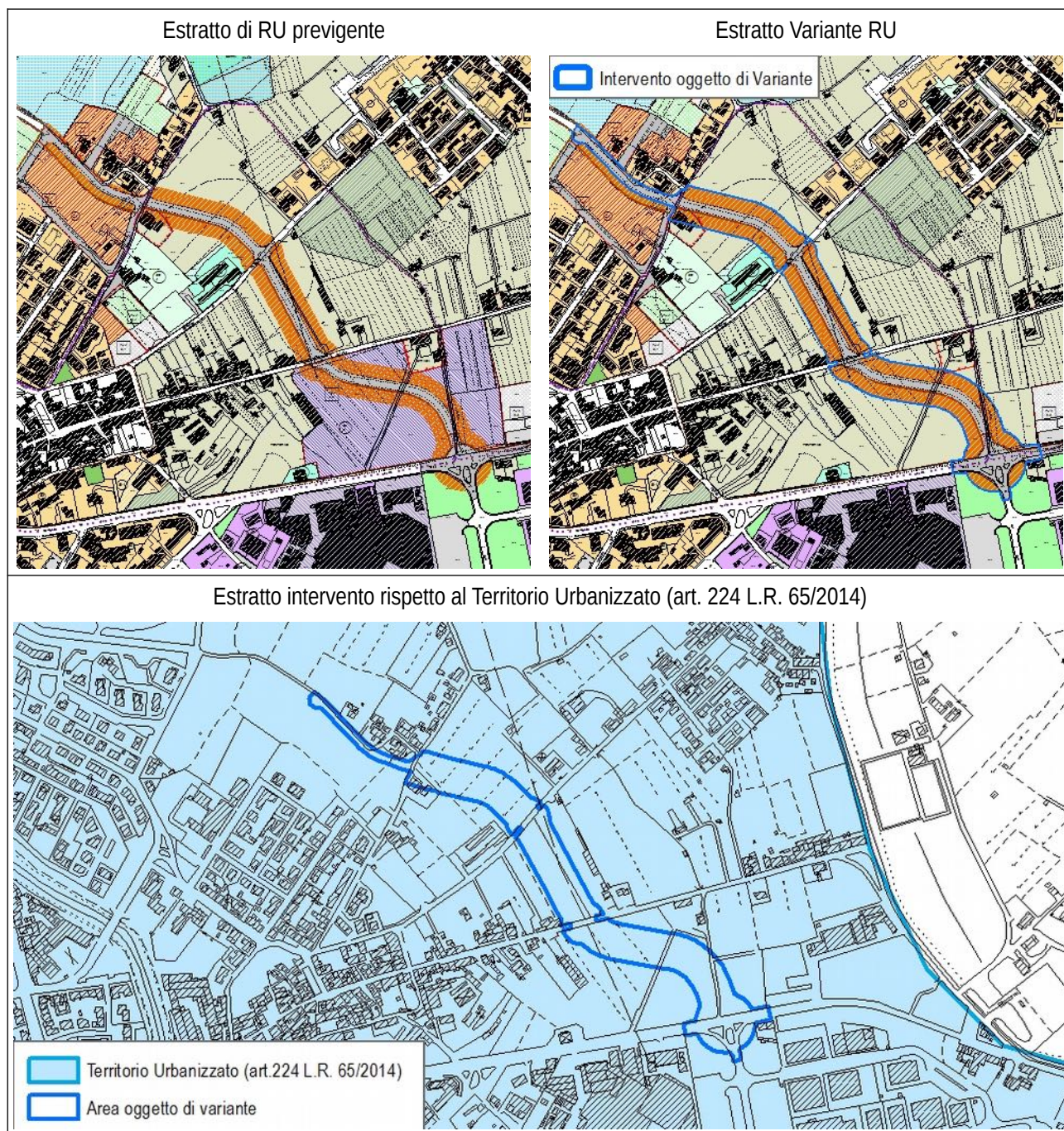


### **OP2 – Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino**

Si tratta di un asse di collegamento stradale tra il quartiere dello stadio e la viabilità di scorrimento della S.S. Tosco Romagnola N.67. Tale intervento è inserito a completamento del progetto d'insieme della viabilità, utile di alleggerire il carico del traffico urbano.

Nel previgente R.U. tale previsione è in parte soggetta a vincolo preordinato all'esproprio ai fini di essere realizzata dalla Pubblica Amministrazione, e in parte è demandata la sua realizzazione in seno agli interventi PUA 5.5, PUA 6.2 e PUA 6.3. La Variante intende escludere la previsione di viabilità pubblica dagli interventi privati, demandandola interamente la previsione a vincolo preordinato all'esproprio ai fini di essere realizzata interamente dalla Pubblica Amministrazione. Per tale motivo sono stati modificati parzialmente gli interventi PUA 6.2 e PUA 6.3 (oggetto della presente Variante). Inoltre, in seno alla Variante, si è ritenuto opportuno

cassare la previsione PUA 5.5 sia a seguito delle nuove analisi idrauliche svolte in seno alla Variante, sia perché l'esclusione della previsione di Viabilità pubblica dall'intervento comporta delle significative modifiche al comparto.





### **4.2.3 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio**

In seno alla Variante sono state reiterate alcune previsioni soggette a vincolo preordinato all'esproprio poiché ritenute di pubblica utilità.

#### **OP3 – Cassa di espansione**

La previsione riguarda la reiterazione della previsione di cassa di espansione in località Martignana, sul corso d'acqua denominato Orme, la quale migliorerà le condizioni di criticità idraulica che colpisce parte dell'abitato a sud del capoluogo. La Variante pertanto reitera il vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dalla previsione di cassa di espansione.

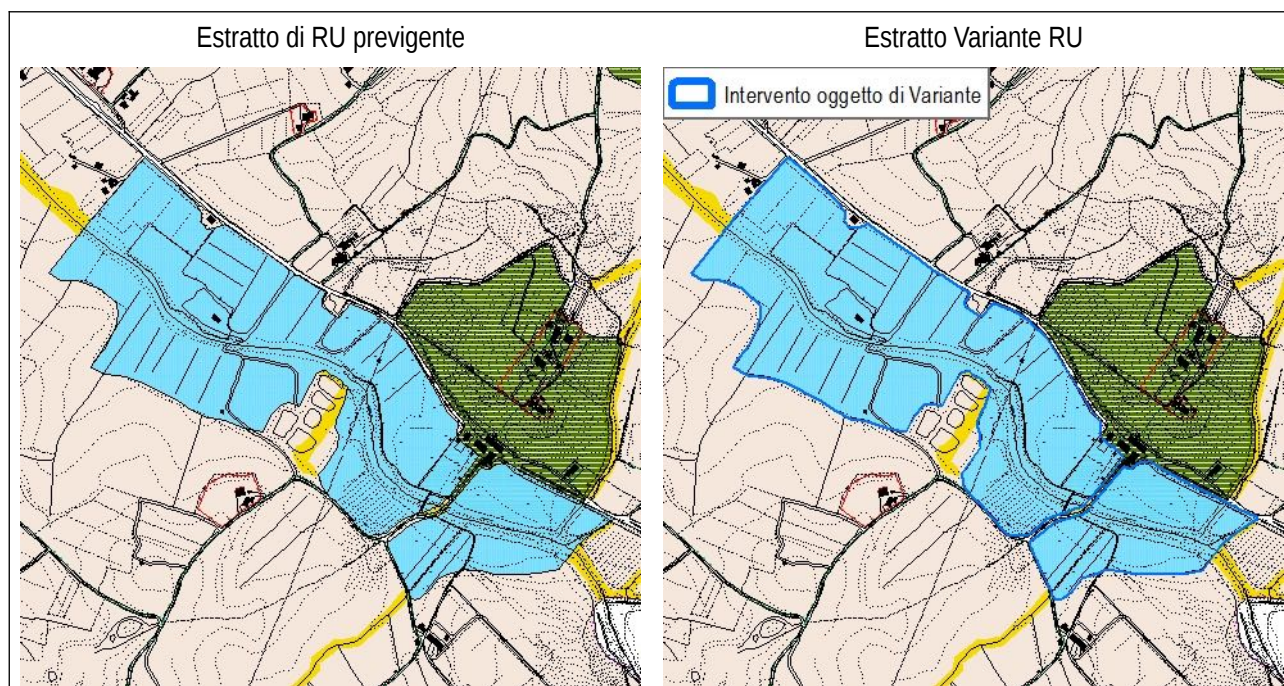
Si specifica che nonostante la previsione ricada al di fuori del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, la stessa non è soggetta a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014 che recita:

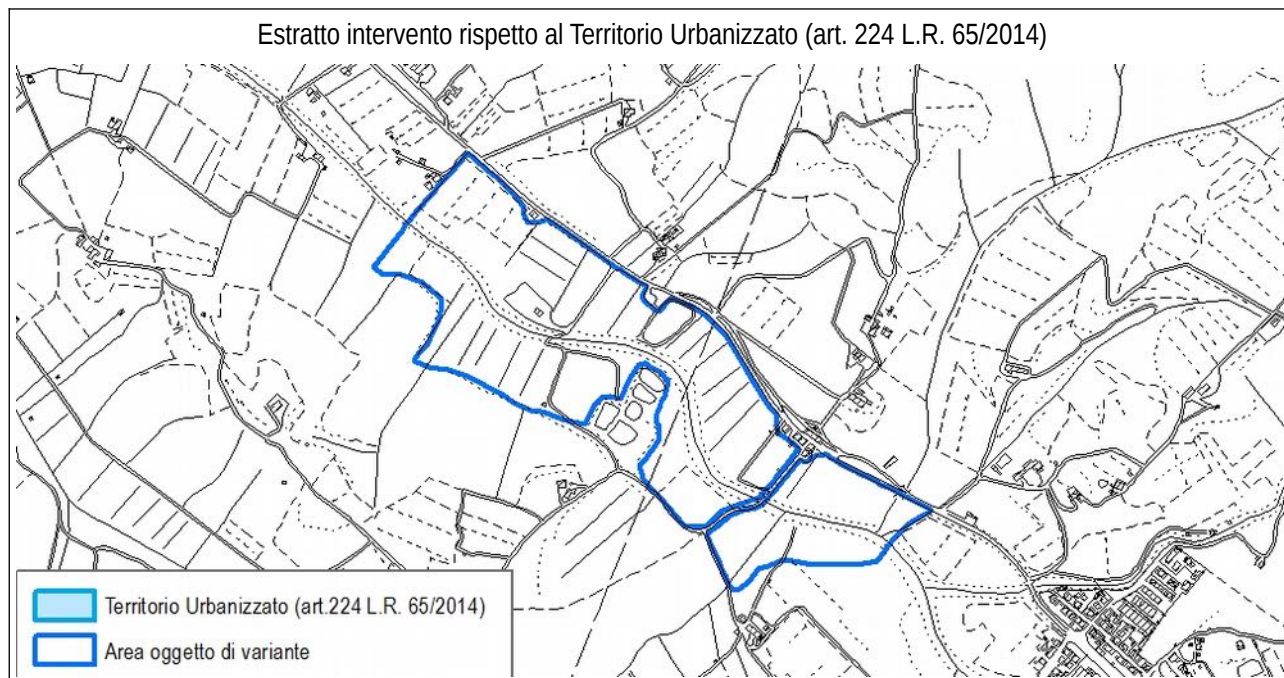
*"2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:*

*[....]*

*b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;*

*[....]"*





#### **OP4 – Ampliamento e sistemazione Via Pietro Lari – Via del Borghetto**

La previsione riguarda la reiterazione della previsione di ampliamento e sistemazione della viabilità pubblica “Via Pietro Lari – Via del Borghetto”, ai fini di migliorare l’accessibilità al cimitero pubblico esistente nell’area. La Variante pertanto reitera il vincolo preordinato all’esproprio delle aree interessate dalla previsione di ampliamento stradale.

Si specifica che nonostante la previsione ricada al di fuori del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014, la stessa non è soggetta a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25, c.2 della L.R. 65/2014 che recita:

*“2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:*

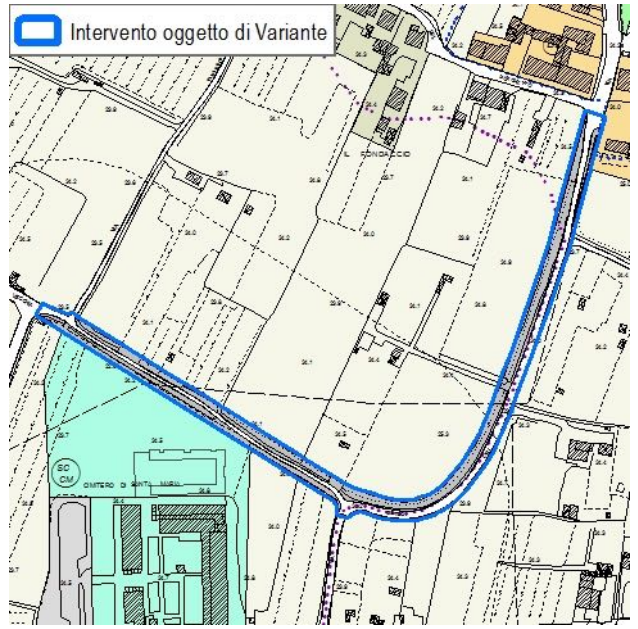
*a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;*

*[...]”*

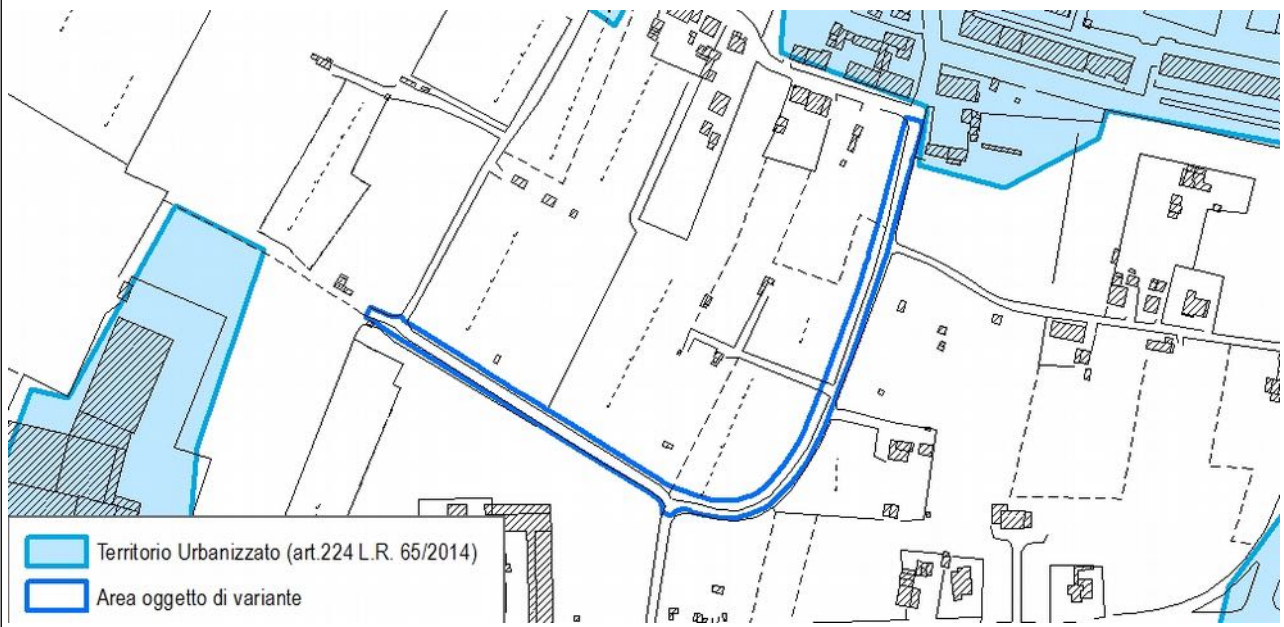
Estratto di RU previgente



Estratto Variante RU



Estratto intervento rispetto al Territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014)



### 4.3 Il dimensionamento della Variante al RU

A seguito del Monitoraggio sullo stato di attuazione del RU elaborato per la Variante, è stato possibile desumere il dimensionamento residuo del P.S. utilizzabile dalla seguente Variante al RU.

La tabella mostra una panoramica delle quote di SUL indicate dagli strumenti urbanistici a partire dal Piano Strutturale del 2012 e differenziate per categoria funzionale. Nella colonna perimetrata di verde è indicato il dimensionamento disponibile per la Variante puntuale in atto, al netto delle attuazioni del previgente Regolamento Urbanistico e delle previsioni (non ancora attuate) della successiva Variante per le zone produttive; nella colonna perimetrata di blu è indicata la SUL residua, al netto delle previsioni introdotte con la presente Variante. Si precisa che al quota totale di SUL destinata al residenziale si sottraggono 4.000 mq di SUL introdotti con la Variante per le zone produttive nell'UTOE 7 ai fini di incentivare la riqualificazione dell'area produttiva dismessa; come indicato nella relazione della Variante (All. A 2.3 Relazione Tecnica - Parte III), tale quote è prelevata da altre UTOE ai fini di non incrementare la quota residenziale totale del dimensionamento. Inoltre per la categoria del commerciale al dettaglio non si distingue tra le quote di media e grande distribuzione, poiché per la grande distribuzione non è previsto alcun dimensionamento.

Destinazioni d'uso	PS 2012 (mq)	Introdotta con Variante alle zone produttive (mq)	PS 2012 + Variante alle zone produttive = Totale PS (mq)	Previsioni della Variante alle zone produttive (mq)	SUL realizzata al momento della variante puntuale (mq)	SUL disponibile per variante puntuale (mq) – RESIDUO	SUL di previsione Variante puntuale (mq)	RESIDUO post Variante puntuale (mq)
Residenziale	200.000	0	200.000	4.000	13.749	182.250	19.173	163.077
Turistico	10.010	1.732	11.742	7.752	0	3.990	0	3.990
Industriale/ artigianale	316.600	0	316.600	79.800	0	236.800	24.000	212.800
Direzionale/ servizi	15.000	87.541	102.541	96.170	0	6.371	1.500	4.871
Commerciale dettaglio	30.000	86.728	116.728	96.862	1.900	17.966	0	17.966
Commerciale ingrosso	0	39.686	39.686	39.686	0	0	0	0
Agricola	15.000	0	15.000	0	0	15.000	0	15.000

La tabella che segue mostra il riepilogo della SUL disponibili per la Variante puntuale rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale, residua rispetto alle attuazioni e alle previsioni (non ancora attuate) delle varianti successive al 2012. Si precisa che la quota totale di SUL destinata al residenziale sono da sottrarre ulteriori 4.000 mq di SUL introdotti con la Variante per le zone produttive nell'UTOE 7 ai fini di incentivare la riqualificazione dell'area produttiva dismessa; come indicato nella relazione della Variante (All. A 2.3 Relazione Tecnica - Parte III), tale quote è prelevata da altre UTOE ai fini di non incrementare la quota residenziale totale del dimensionamento. I valori sono espressi in mq di SUL.

Destinazione d'uso	Strumento	UTOE															Totale
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Residenziale	PS residuo	15.040	14.997	65.741	1.270	3.054	21.402	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	182.250*
	variante puntuale	0	0	0	0	0	13.356	5.068	0	3.055	0	0	0	0	1.694	0	19.173
	PS residuo post Variante puntuale	15.040	14997	65.741	1.270	3.054	8.046	20.836	4.981	8.067	3.208	945	8.637	4.316	2.714	1.225	163.077
Turistico	PS residuo	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
Industriale artigianale	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236.800	0	0	0	236.800
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0	24.000
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	212.800	0	0	0	212.800
Direzione e di servizio	PS residuo	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371
	variante puntuale	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500
	PS residuo post Variante puntuale	1.000	0	3.871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.871
Commerciale MD	PS residuo	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	17.966
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	17.966
Commerciale GD	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e deposito	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricolo	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000

\* la quota indicata è al netto di ulteriori 4.000 mq di SUL, come previsto da Variante per le aree produttive (vedi Relazione Tecnica - Parte III).

In merito agli standard pubblici, considerando che la Variante al RU in oggetto ha carattere puntuale e che la stessa non modifica gli standard previsti dalle varie area di comparto oggetto di Variante, salvo alcuni casi in cui si ha un aumento dello standard (vedi intervento PUA 9.7), in seno alla Variante non si è provveduto ad effettuare un monitoraggio del fabbisogno di attrezzature e standard pubblici indicati dal DM 1444/68. Tale decisione nasce anche dal fatto che essendo il previgente R.U. giunto a conclusione temporale delle proprie previsioni, le stesse, tra le quali anche quelle pubbliche e/o di interesse pubblico, necessitano di una opportuna ripianificazione, la quale potrà essere fatta solamente con uno sguardo e un'ottica complessiva dell'intero ambito urbano e territoriale del Comune; pertanto riteniamo più opportuno demandare tale fase in seno alla stesura dei nuovi strumenti urbanistici comunali (P.S.I. e P.O.).

#### **4.4 La Valutazione Ambientale Strategica**

La presente Variante al Regolamento Urbanistico è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, con apposito documento preliminare ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010. La Verifica di assoggettabilità a VAS, alla luce delle analisi prodotte all'interno del documento, si è espressa con la seguente considerazione:

*In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dalla variante **e soprattutto tenuto conto che il RU previgente è stato già sottoposto a VAS** e quindi con esso, sia l'impianto normativo, il dimensionamento utilizzato e gli eventuali interventi oggetti di modifica, si ritiene che **nel suo complesso per la proposta di variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, non si ravvisa l'esigenza di specifiche verifiche di valutazione degli effetti ambientali.***

L'Autorità Competente, a seguito dei contributi pervenuti dagli Enti preposti in seno alla consultazione della documentazione trasmessa, ha deciso di sottoporre a VAS la variante puntuale al Regolamento Urbanistico con Atto Dirigenziale della Città Metropolitana di Firenze nr. 1091 del 15.05.2019.

## **5. Elenco elaborati**

La presente **Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014**, è costituita dai seguenti elaborati:

### **Elaborati urbanistici**

- Relazione generale
- Relazione di monitoraggio
- Album delle aree oggetto della variante
- Schede norma oggetto di variante
- Dimensionamento
- Aree soggette a esproprio
- Tavola di localizzazione degli interventi oggetto di Variante rispetto al Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)
- Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento"
  1. Tavola 1.05
  2. Tavola 1.06
  3. Tavola 1.08
  4. Tavola 1.10
  5. Tavola 1.12
  6. Tavola 1.13
  7. Tavola 1.21
  8. Tavola 1.22
  9. Tavola 1.25
  10. Tavola 1.28N
  11. Tavola 1.32
  12. Tavola 1.37
  13. Tavola 1.38

### **Elaborati della Valutazione ambientale strategica (VAS)**

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
- doc.QV1a - Allegato A - Schede valutazione
- doc.QV1b - Allegato B - Efficienza energetica degli edifici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica

### **Elaborati degli studi geomorfologici**

- Relazione Geologica con in Appendice:
  - Carta geologica
  - Carta geomorfologica
  - Carta dei dati di base

Carta Idrogeologica  
Carta geolitotecnica  
Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (stato vigente)  
Carta della pericolosità geologica (stato vigente)  
Carta della pericolosità sismica (stato vigente)  
Carta della pericolosità idraulica (stato vigente)  
Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (stato modificato)  
Carta della pericolosità sismica (stato modificato)  
Carta del reticolo idraulico di riferimento (Regione Toscana)  
Carta della Fattibilità

- Allegato 1: Indagini geofisiche e geognostiche a disposizione
- Schede di fattibilità delle Opere Pubbliche

### **Elaborati degli studi idraulici**

- Relazione
  1. Relazione idrologico-idraulica
  2. Allegati relazione idrologico-idraulica
  3. Schede di variante urbanistica
- Tavole
  1. Corografia
  2. Planimetria di modellazione "Empoli Est"
  3. Planimetria di modellazione "Orme-Piovola"
  4. Planimetria di modellazione "Romito"
  5. Planimetria di modellazione MV35169, MV36789 e MV37298

Monsummano Terme, *Luglio 2019*



Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti



## 6. Appendice

A seguito dell'adozione della Variante semplificata al R.U. (Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 30.07.2019, sono pervenute alle Amministrazioni Comunali:

- n. 15 osservazioni e 1 contributo al procedimento Urbanistico ed espropriativo;
- n.1 osservazione al procedimento Urbanistico ed espropriativo pervenuta oltre i termini previsti per la presentazione delle Osservazioni;
- n. 4 pareri degli Enti previsti per legge in merito al procedimento di VAS.

Per ciascuna delle osservazione, contributi o pareri, è stato espresso una disanima che ha portato ad una controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti strategici e normativi della Variante al RU;
- specifiche modifiche di dettaglio volte al perfezionamento delle Schede Norma oggetto di Variante;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati della Variante effettuato dall'Ufficio tecnico comunale.

Riportiamo di seguito l'elenco delle Osservazioni pervenute a seguito dell'Adozione della Variante Semplificata al R.U.:

<b>Osservazioni presentate entro il 6 ottobre 2019 (proc. Urbanistico ed espropriativo)</b>			
Ordine	Prot. N°	del	Intestatarario
1	61632	04/09/2019	Azienda Agricola Sassetti Sandro
2	61873	04/09/2019	Servizio Urbanistica
3	61940	05/09/2019	e-Distribuzione
4	62139	05/09/2019	Regione Toscana
5	62140	05/09/2019	Marco Pandinelli / Unicoop PUA 5.5
6	62535	05/09/2019	Remo Fontanelli/Olimpia Immobiliare PUA 6.9
7	62545	06/09/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3
8	62556	06/09/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3
9	62559	06/09/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3
10	62766	09/09/2019	Alessandro Scappini PUA 3.2
11	62769	09/09/2019	Alessandro Scappini PUA 6.2
12	62842	09/09/2019	Carlo Alberto Peragnoli/Società Immobiliare Elsana PUA 7.3
13	62863	09/09/2019	Stefano Maltinti ed altri PUA 7.4
14	62865	09/09/2019	Franco Ciofi
15	62869	09/09/2019	Catia Ciofi
16	62871	09/09/2019	Savy Franco/Immobiliare M.C.D. PUA 9.1

<b>Osservazioni presentate entro il 6 ottobre 2019 (proc. VAS)</b>			
Ordine	Prot. N°	del	Intestatarario
17	65296	18/09/2019	Terna
18	69925	07/10/2019	Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale
19	70243	08/10/2019	ARPAT
20	70496	08/10/2019	Alessandro Scappini per PUA 3.2

<b>Osservazioni presentate oltre il 6 ottobre 2019 (proc. Urbanistico ed espropriativo)</b>				
Ordine	Prot. N°	del	Intestatarario	Note
21	79803	13/11/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3	La seguente osservazione non viene presa in esame in quanto pervenuta oltre i termini previsti per la presentazione delle Osservazioni

Nei capitoli seguenti riportiamo una sintesi delle modifiche apportate alla Variante Semplificate del R.U. a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni pervenute.

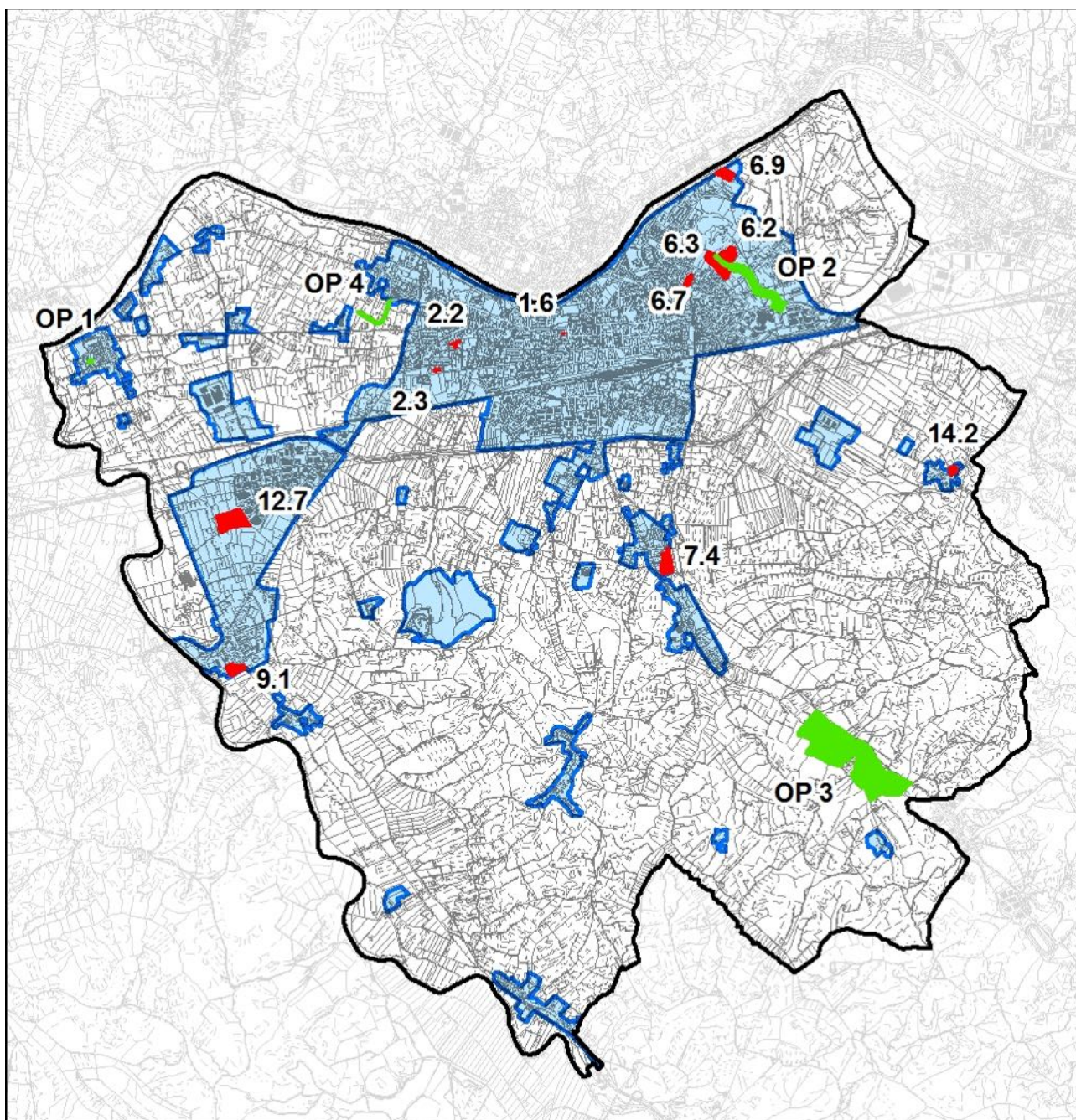
## 6.1 Integrazione degli interventi oggetto di Variante


A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione, si è ritenuto opportuno reiterare con la presente variante semplificata al RU alcune previsioni soggette a Progetti Unitario Convenzionato che rispondono a criteri generali della Variante stessa. In particolare sono stati reiterati i seguenti PUC:


- PUC 1.6
- PUC 2.2
- PUC 2.3


Pertanto le previsioni oggetto di Variante risultano essere le seguenti:

Tipologie interventi	Numero di interventi
<b>PUA/PUC soggetti a modifiche</b>	- PUA 6.2 - PUA 6.3 - PUA 6.9 - PUA 7.4 - PUA 9.1 - PUA 12.7 - PUA 14.2 - PUC 6.7 - PUC 1.6 - PUC 2.2 - PUC 2.3
<b>reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche</b>	- OP1: Ampliamento plesso scolastico loc. Marcignana; - OP2: Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino;
<b>reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio</b>	- OP3: Cassa di espansione; - OP4: Ampliamento e sistemazione Via Pietro Lari – Via del Borghetto



 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

### PUC 1.6

L'area oggetto dell'intervento, di forma irregolare, insiste sulla zona abitativa con attività artigianali e commerciali di vicinato della zona denominata "Borgo", che si attesta lungo via Orti.

### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	St	mq. 965
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - verde		9 mq. ogni 30 mq. di Sul

- parcheggio  
c) Superficie fondiaria

Sf

3 mq. ogni 30 mq. di Sul  
a-b

Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	Mq 972
b) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,57
c) Altezza massima	<b>H</b>	12,00m
d) Numero massimo di piani fuori terra		4
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini		In aderenza
f) Distanza minima tra i fabbricati		10 m
g) Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali		Come da R.U.



PUC 2.2

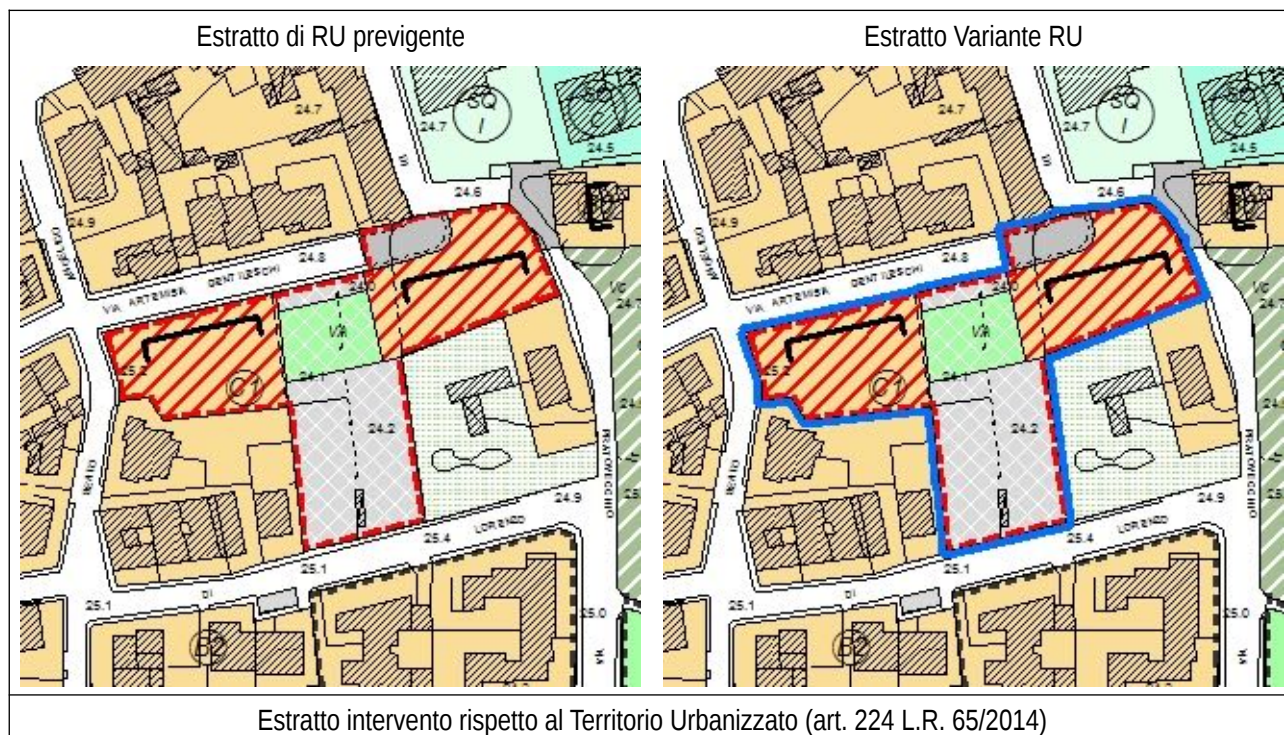
L'area interessata è un vuoto urbano di forma irregolare inserito nell'isolato delimitato da Via Bicci di Lorenzo, Via Beato Angelico, via Artemisia Gentileschi e via di Pratovecchio, isolato a prevalente destinazione residenziale, formato da edifici condominiali ed in parte saturo.

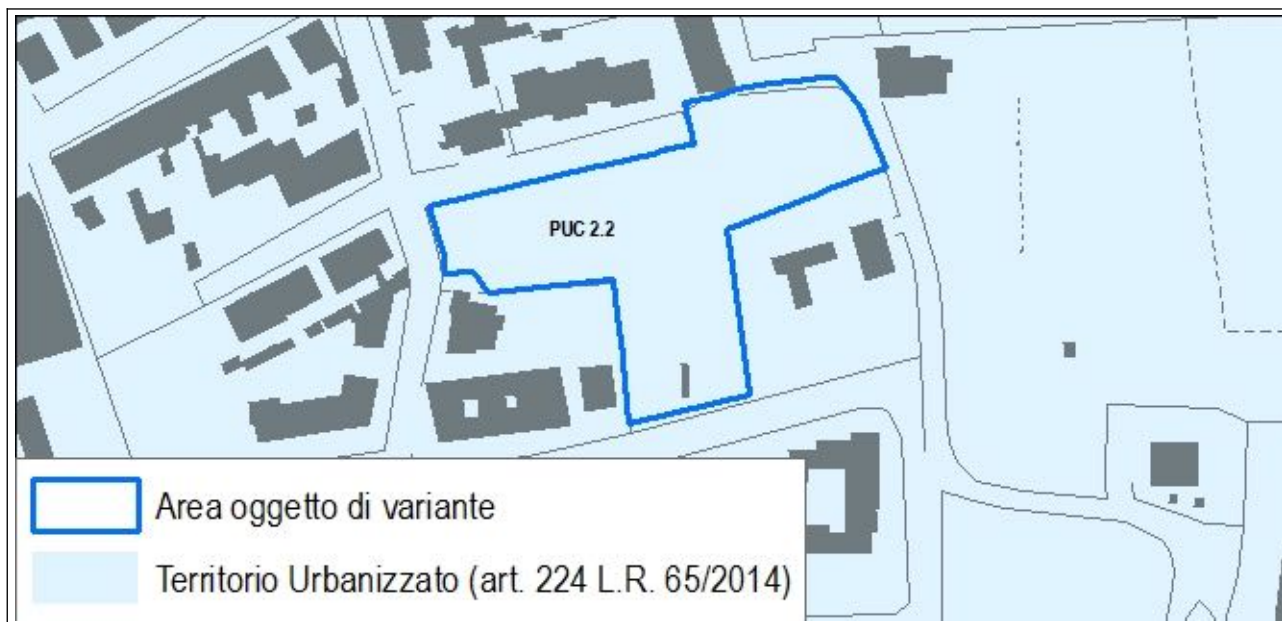
### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 4.661
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
- strade di R.U.		mq. 249
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggio pubblico		mq. 1.530
- verde pubblico di R.U.		mq. 470
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria		mq. 6,5 ogni 30 mq. di SUL

### Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	Mq 1398
b) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,35
c) Altezza massima	<b>H</b>	10,50m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N°</b>	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	Come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea		





### PUC 2.3

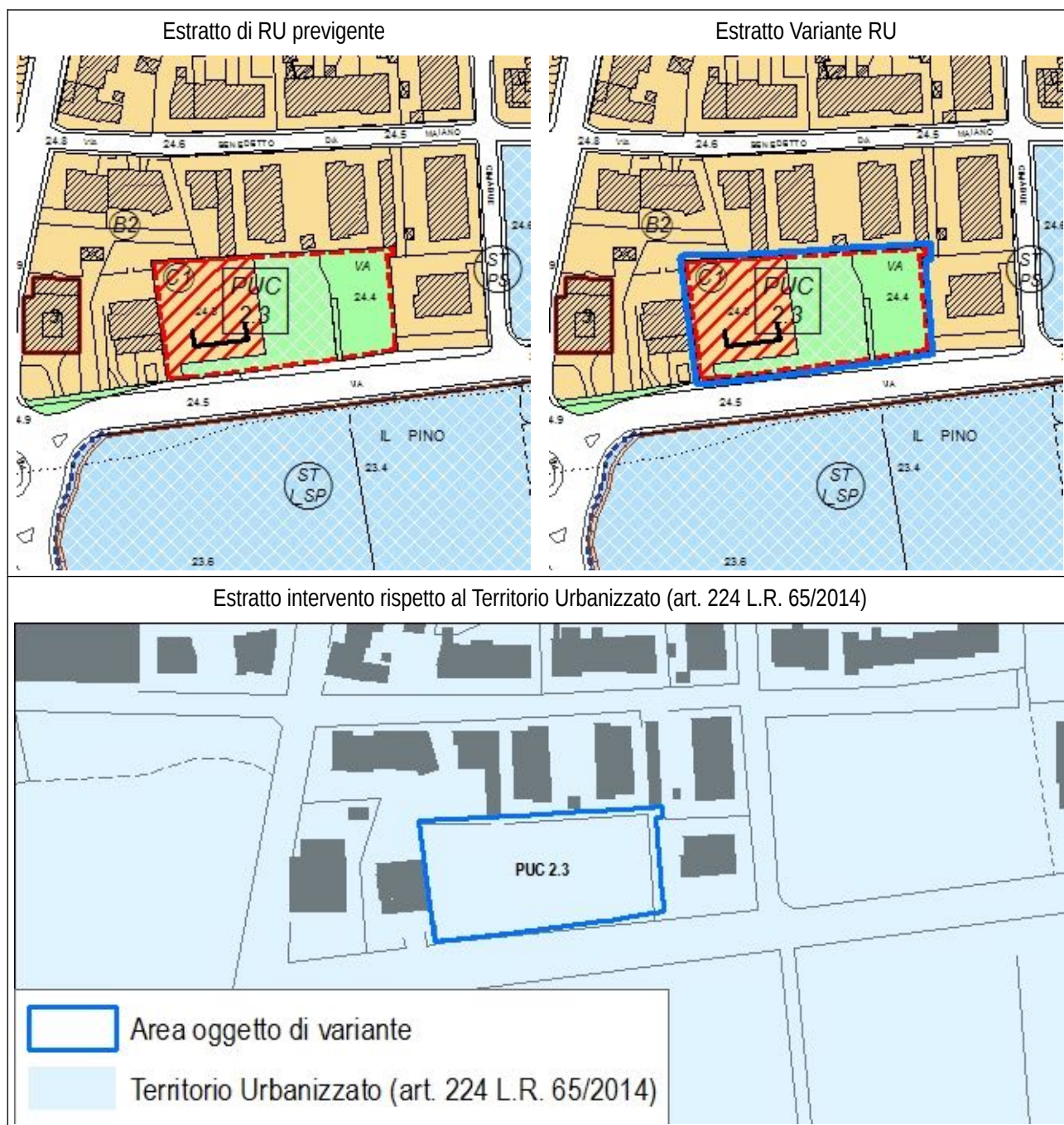
L'area interessata è un vuoto urbano di modeste dimensioni che si attesta su via Raffaello Sanzio; la zona, al momento libera da edificazioni, è inserita in un isolato a prevalente destinazione residenziale formato da edifici condominiali e fronteggia una vasta area destinata ad attrezzature scolastiche di ordine superiore.

#### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 2.742
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		Come da PUC
- strade e piazze		4,0 mq ogni 30 mq di SUL
- parcheggi pubblici		mq. 1650
- verde pubblico di R.U.		
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria		6,5 mq ogni 30 mq. di SUL

#### Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	Mq 821
b) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,40
c) Altezza massima	<b>H</b>	13,50m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N°</b>	4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	Come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea		



## 6.2 Le modifiche alle Schede Norma

A seguito dell'accoglimento di specifiche osservazioni, sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alle Schede Norma, volte al perfezionamento degli interventi ammessi.

### PUA 6.2

Parametri urbanistici - edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	4023 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	<b>3</b> 4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m



f) Distanza minima dalla nuova strada di R.U.		20,00 m
g) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
i) Tipologie edilizie:		case isolate, a schiera in linea
l) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,40

**PUA 6.9**

## Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. <del>10000</del> 9.875
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	come da progetto di <del>P.d.L.</del> P.A. 80% del <del>Sul</del> 475 mq <del>verde pubblico</del> mq. 3560
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b 6.000 mq
<del>d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria</del>	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul
d) Superficie Verde privato di salvaguardia ai corsi d'acqua (F)		a-b-c

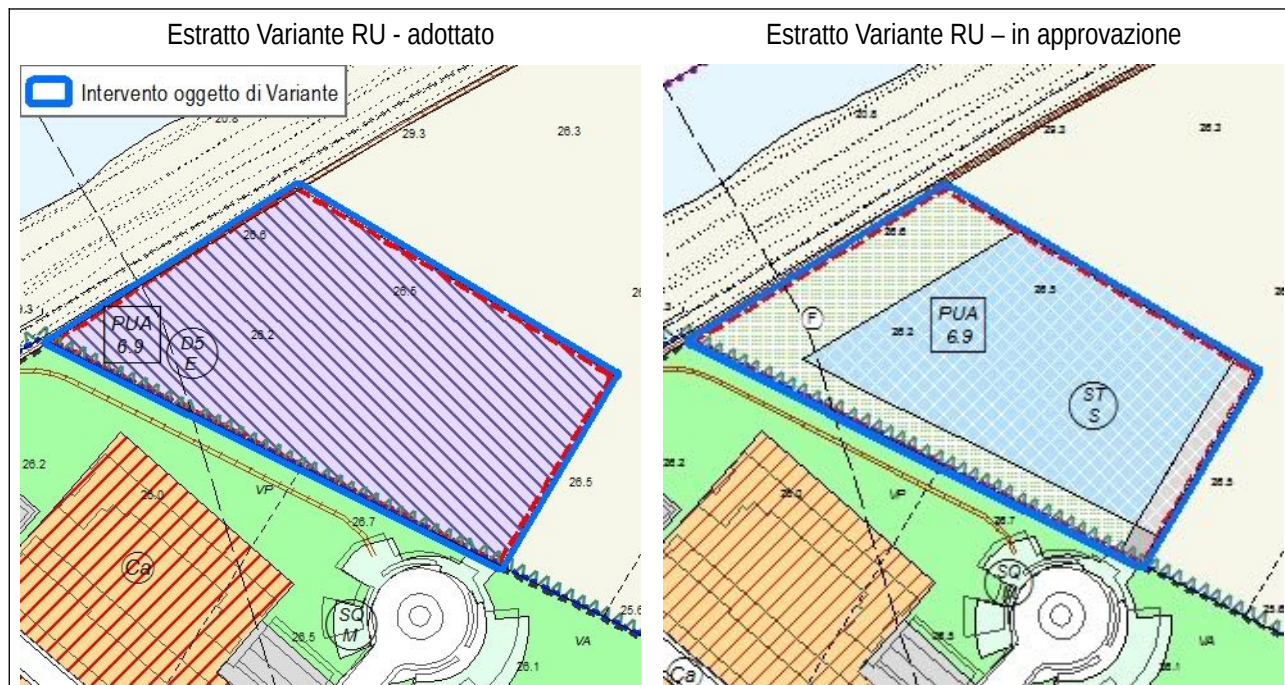
## Parametri urbanistici - edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	<del>1500 mq</del> 3.000 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Re</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	-2
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	10,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	<b>Ds</b>	7,50 m
salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati		
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Res</b>	0,40

Per i restanti parametri urbanistico-edilizi valgono le indicazioni previste all'art. 82 delle NTA del R.U

## Destinazione d'uso

- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato;
- Uffici, solo se connessi direttamente alle attività commerciali ed inscindibili dalle stesse;
- Attrezzature e servizi.



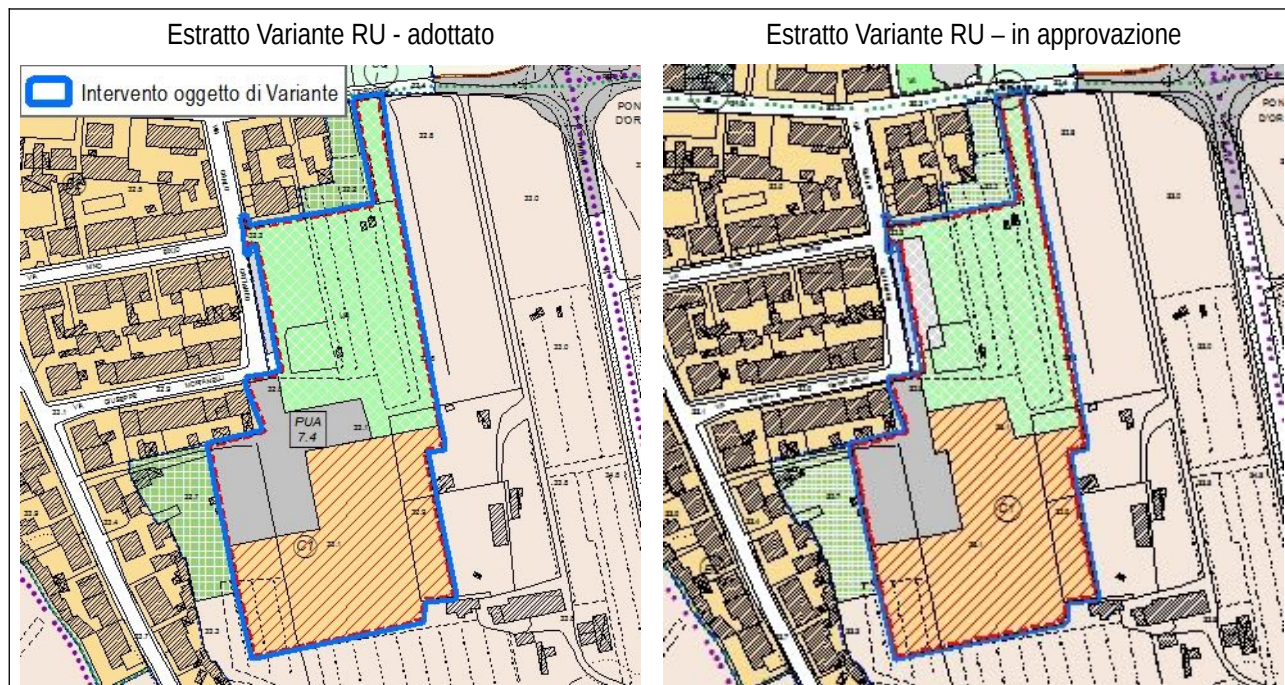
### PUA 7.4

#### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 17107
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
- strade e piazze di R.U.		mq. <del>1819</del> 518
- parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA)		mq. <del>2216</del> 2.354
- parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. pubblica esterne al PUA)		mq. 223
- verde pubblico di R.U.		mq. <del>7000</del> 6.427
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

#### Parametri urbanistici - edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	5068 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	<del>3</del> 4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Tipologie edilizie:		case singole, binate, a schiera in linea
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,40



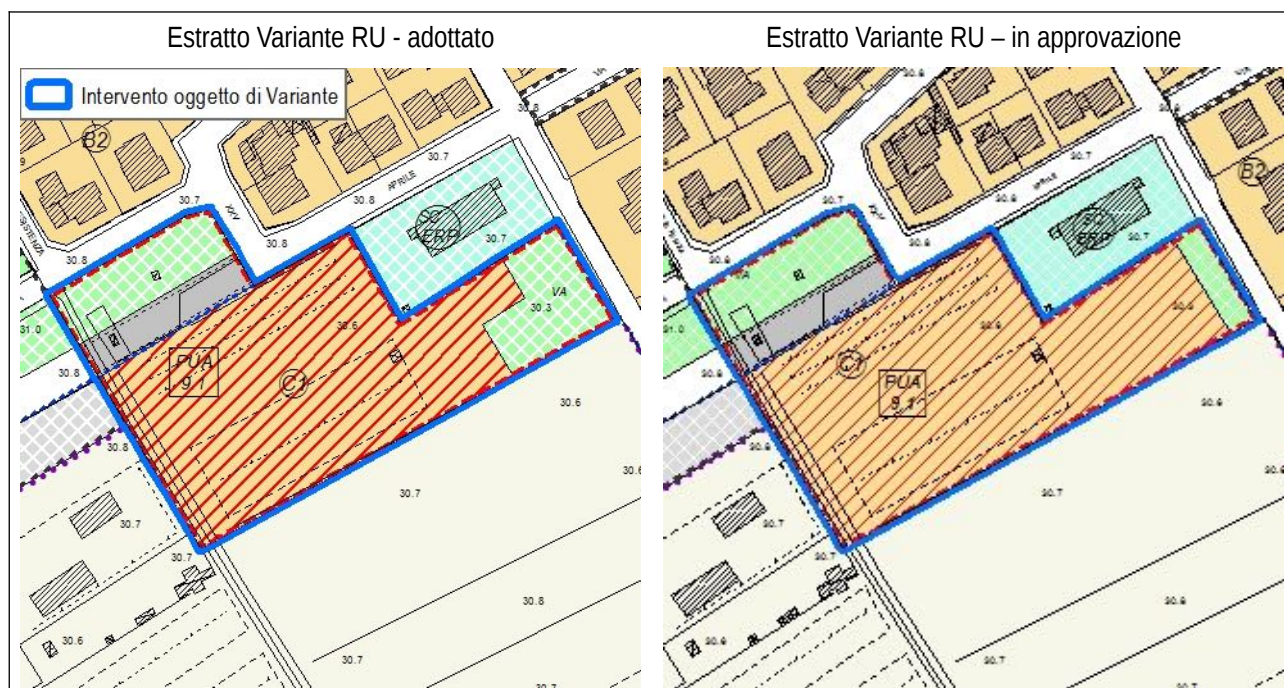
### PUA 9.1

#### Dimensionamento di progetto

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 10516
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	<b>Sup</b>	
- strade di PRG		mq.780
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- verde pubblico di R.U.		mq. <del>2813</del> <b>1.501</b>
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	<b>Sus</b>	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

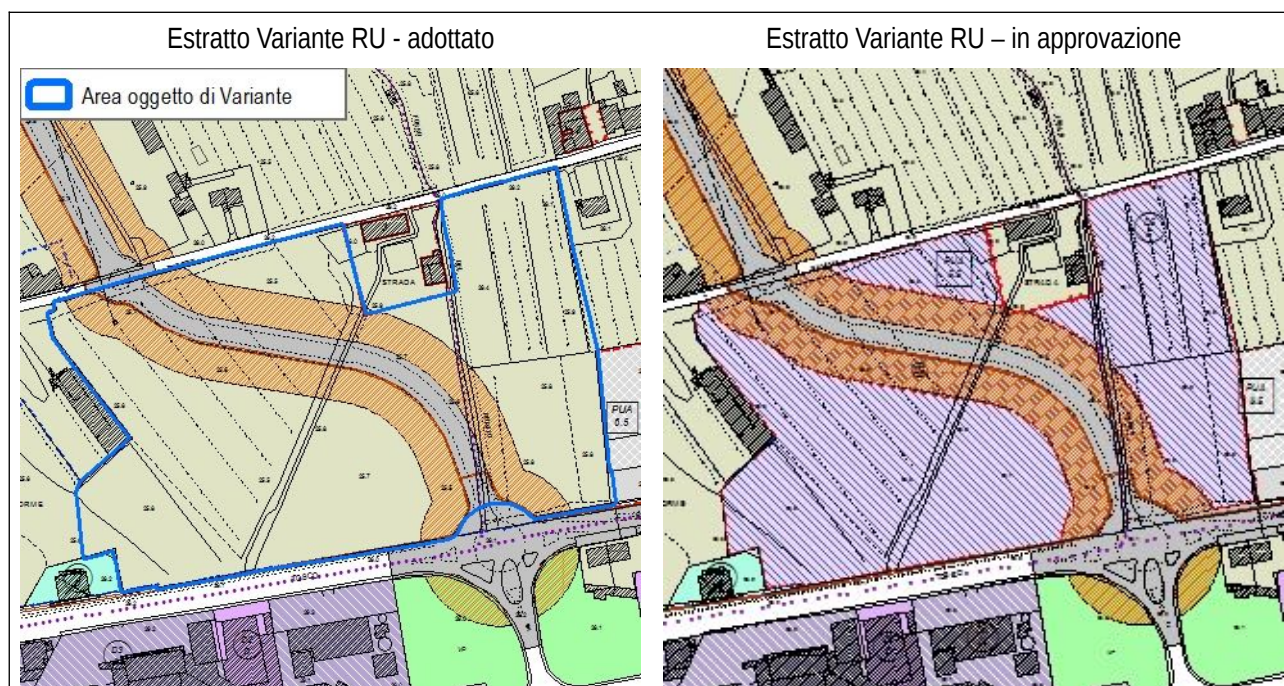
#### Parametri urbanistici - edilizi

a) Superficie utile lorda totale	<b>Sul</b>	3055 mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N</b>	<del>3</del> <b>4</b>
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Tipologie edilizie:		fabbricati isolati, binati, a schiera
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	<b>Ros</b>	0,40



### 6.3 Le modifiche cartografiche

Analogamente ai PUA non reiterati dalla presente Variante, i quali sono comunque presenti negli elaborati grafici del RU come mera rappresentazione grafica, pur non essendo più efficaci ai sensi dell'ex Art. 55 della L.R. 1/2005, in fase di approvazione della presente Variante Semplificata al RU è stato reinserito graficamente negli elaborati del R.U. il PUA 5.5. Si specifica che tale reinserimento è puramente grafico analogamente a quanto sopra indicato e non ha valore di reiterazione del PUA 5.5 che pertanto rimane inefficace.



## 6.4 Le modifiche al dimensionamento

E' stato aggiornato il monitoraggio degli interventi previsti dal R.U., riportando la SUL realizzata per le zone B ed E alla data 31/03/2019 (dati Settore Politiche Territoriali – Comune di Empoli). Di conseguenza è stata aggiornata la tabella del dimensionamento relativa alla Variante Semplificata al R.U.

Destinazione d'uso	Strumento	UTOE															Totale
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Residenziale	PS residuo	45.040 11.677	44.997 14.099	65.744 64.160	4.270 155	3.054 2.425	21.402 19.131	25.904 20.657	4.984 4.092	11.122 10.711	3.208	945	8.637 7.896	4.316 1.198	4.408 3.921	4.225 396	482.250 168.671*
	variante puntuale	0 972	0 2.219	0	0	0	13.356	5.068	0	3.055	0	0	0	0	1.694	0	49.473 26.364
	PS residuo post Variante puntuale	45.040 10.705	44.997 11.880	65.744 64.160	4.270 155	3.054 2.425	8.046 5.775	20.836 15.589	4.984 4.092	8.067 7.656	3.208	945	8.637 7.896	4.316 1.198	2.714 2.227	4.225 396	463.077 142.307
Turistico	PS residuo	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
Industriale artigianale	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236.800	0	0	0	236.800
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0	24.000
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	212.800	0	0	0	212.800
Direzione e di servizio	PS residuo	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371
	variante puntuale	0	0	0	0	0	4.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.500
	PS residuo post Variante puntuale	1.000	0	3.871	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	4.871
																	6.371
Commerciale MD	PS residuo	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	17.966
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	17.966
Commerciale GD	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e deposito	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricolo	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322 9.017	1.812	822	15.000 13.695
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322 9.017	1.812	822	15.000 13.695

\* la quota indicata è al netto di ulteriori 4.000 mq di SUL, come previsto da Variante per le aree produttive (vedi Relazione Tecnica - Parte III).

## **7. Elenco elaborati in approvazione**

La presente **Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014**, a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle Osservazioni pervenute, è costituita dai seguenti elaborati:

### **Elaborati urbanistici**

- Relazione generale
- Relazione di monitoraggio
- Album delle aree oggetto della variante
- Schede norma oggetto di variante
- Dimensionamento
- Aree soggette a esproprio
- Tavola di localizzazione degli interventi oggetto di Variante rispetto al Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)
- Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento"
  1. Tavola 1.05
  2. Tavola 1.06
  3. Tavola 1.08
  4. Tavola 1.10
  5. Tavola 1.11
  6. Tavola 1.12
  7. Tavola 1.13
  8. Tavola 1.21
  9. Tavola 1.22
  10. Tavola 1.25
  11. Tavola 1.28N
  12. Tavola 1.32
  13. Tavola 1.37
  14. Tavola 1.38
  15. Tavola 1.46

### **Elaborati della Valutazione ambientale strategica (VAS)**

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
- doc.QV1a - Allegato A - Schede valutazione
- doc.QV1b - Allegato B - Efficienza energetica degli edifici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica
- doc.QV3 - Dichiarazione di sintesi

### **Elaborati degli studi geomorfologici**

- Relazione Geologica con in Appendice:
  - Carta geologica
  - Carta geomorfologica
  - Carta dei dati di base
  - Carta Idrogeologica
  - Carta geolitotecnica
  - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (stato vigente)
  - Carta della pericolosità geologica (stato vigente)
  - Carta della pericolosità sismica (stato vigente)
  - Carta della pericolosità idraulica (stato vigente)
  - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (stato modificato)
  - Carta della pericolosità sismica (stato modificato)
  - Carta del reticolo idraulico di riferimento (Regione Toscana)
  - Carta della Fattibilità
- Allegato 1: Indagini geofisiche e geognostiche a disposizione
- Schede di fattibilità delle Opere Pubbliche

### **Elaborati degli studi idraulici**

- Relazione
  1. Relazione idrologico-idraulica
  2. Allegati relazione idrologico-idraulica
  3. Schede di variante urbanistica
  4. Relazione idrologico-idraulica integrativa
- Tavole
  1. Corografia
  2. Planimetria di modellazione "Empoli Est"
  3. Planimetria di modellazione "Orme-Piovola"
  4. Planimetria di modellazione "Romito"
  5. Planimetria di modellazione MV35169, MV36789 e MV37298

Monsummano Terme, Novembre 2019



Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti