



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Empoli (FI) – Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della LRT 65/2014 (ID 95429) - Adozione di cui alla DCC n. 61 del 05/09/2023 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 - Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Il Comune di Empoli con D.C.C. n. 61 del 05.09.2023 ha adottato ai sensi dell'art.19 della LR 65/2014 una variante al PS e al RU ricadente nelle fattispecie di cui agli artt. 238 e 252 ter della legge regionale.

Come evidenziato nella documentazione tecnica la Variante anticipa, per alcuni aspetti specifici, temi e previsioni già contenute e copianificate nel PSI in fase di formazione che verranno poi assorbiti all'interno del P.O. Di conseguenza, gli obiettivi e le azioni che la presente variante si pone saranno coerenti con quelli dell'avvio del procedimento del P.O. stesso. Tali obiettivi riguardano la riqualificazione e potenziamento del sistema economico-produttivo empolese ed il raggiungimento di un più alto livello di servizi di interesse pubblico e infrastrutture ad uso della collettività (servizi culturali e sportivi comunali e nuove attrezzature di interesse anche sovracomunale).

L'Amministrazione, richiamando i contributi pervenuti a seguito degli avvisi pubblici banditi per il P.S.I. (aprile 2021) e per il P.O. (estate 2022), precisa di aver selezionato alcune richieste che per la valenza pubblica delle previsioni, la rilevanza e/o urgenza, necessitavano di attivare un procedimento urbanistico ad hoc, che anticipa gli strumenti in via di formazione. Nello specifico sono state selezionate 15 previsioni che sono state inserite nell'avvio del procedimento della variante urbanistica, mentre altre due (previsioni 9 bis e 13 bis) sono state inserite successivamente all'accoglimento di contributi partecipativi emersi durante il processo partecipativo successivo all'avvio. Le previsioni oggetto della presente variante urbanistica sono pertanto 17 e sono suddivise in due gruppi in base alla tematica, previsioni relative ad attività produttive, commerciali e di servizio (di cui all'art. 252 ter della l.r. 64/2015), e previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015):

Previsioni di carattere produttivo o commerciale:

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

Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse:

6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova; ok
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro;
8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano;
9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio; ok
10. (9 bis) Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico;
11. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme;
12. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane;



13. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio;
14. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe;
15. (13 bis) Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe;
16. Parcheggio pubblico in località Serravalle;
17. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano;

Si evidenzia che Quattro di queste previsioni, ovvero la n. 1, la n. 6, la n. 7 e la n. 12 hanno necessitato la convocazione della conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014, in quanto previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato che comportano nuovo consumo di suolo non edificato. A tal proposito si ricorda che la Conferenza ha ritenuto le previsioni siano coerenti con quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con la seguente raccomandazione: *"Le Indicazioni" e "Mitigazioni e adeguamenti ambientali" di cui all'elaborato "Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione", siano inserite nelle schede norma/disciplina degli interventi del R.U. sotto forma di indirizzi e prescrizioni per i successivi piani attuativi o interventi diretti."*

Il presente contributo, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato, ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014, ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e relativi regolamenti di attuazione;

PIT con valenza di piano paesaggistico, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla scheda di ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore;

Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro - Con riferimento alla previsione, a completamento di quanto espresso in sede di Copianificazione in merito all'inserimento nella scheda norma delle *"Mitigazioni e adeguamenti ambientali"* di cui all'elaborato *predisposto ai fini della conferenza* sotto forma di indirizzi progettuali per i successivi strumenti di attuazione si chiede di integrare la scheda norma con uno schema di indirizzo di massima che evidenzia le opere di mitigazione descritte al punto 6. della scheda norma (elementi prescrittivi - Invarianti di progetto) e nello specifico:

- Le aree a verde pubblico primario con relativi punti di accesso pubblico;
- Le visuali di particolare pregio o i coni visivi della cui tutela dovrà essere tenuto conto nella progettazione del dei nuovi fabbricati;
- Le aree a verde pubblico attrezzato con indicati i punti di accesso;
- La fascia di verde pubblico con funzione di collegamento ciclo-pedonale tra il verde attrezzato e il verde primario di cui ai punti precedenti;
- La localizzazione di massima delle siepi e alberature di specie autoctone da collocare a filtro di mitigazione nei punti di contatto di questa con le aree esterne al comparto;
- La valorizzazione e tutela nella pianificazione dell'area il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio di Pagnana e del Rio di Friano e del Rio Stella;



- L'individuazione di massima delle nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche" di cui la scheda prevede lo sviluppo che evidenzia la continuità con gli interventi di riqualificazione ecologica già avvenuti o in corso nell'area produttiva del Terrafino, al fine di garantire la continuità ecologica tra le aree di Terrafino e Castelluccio.

Inoltre, con riferimento a quanto richiesto in sede di Copianificazione si chiede di puntualizzare la disciplina della scheda norma i seguenti aspetti relativi alla previsione in questione, già contenuti nel "*Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione*":

- La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente così da compattare il tessuto produttivo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.
- Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.
- Gli interventi di trasformazione non dovranno occludere completamente le visuali panoramiche, ma lasciare dei varchi visuali in alternanza al costruito, verso le aree circostanti.

Previsione ex PUC 3.7 - Con riferimento alla modifica alle categorie d'uso nell'ambito dell'area dell'ex PUC 3.7 (punto 4), località Carraia, concordando che la destinazione produttiva-artigianale, commerciale e servizi risulti più coerente con il contesto, si ricorda che nel caso sia prevista la realizzazione di più di una struttura commerciale riferibile alla media struttura di vendita, dovrà essere verificato se vi siano le condizioni di aggregazione di medie strutture comportanti effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, in qual caso dovrà essere valutato il ricorso alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.26.

Nuova previsione nell'area ex Montevivo - considerato che la scheda norma la possibilità di insediamento di strutture commerciali fino alla media struttura di vendita, nel caso di insediamento di due o più medie strutture di vendita dovrà essere verificato se vi siano le condizioni di aggregazione di medie strutture comportanti effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, in qual caso dovrà essere valutato il ricorso alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.26.

Area sportiva di Monteboro - si chiede di integrare la scheda norma, in coerenza con le "*Mitigazioni e adeguamenti ambientali*" di cui all'elaborato predisposto ai fini della conferenza di Copianificazione, con uno schema grafico di indirizzo progettuale che evidenzia le opere di mitigazione descritte al punto 6. della scheda norma (elementi prescrittivi - Invarianti di progetto) e nello specifico:

- Il mantenimento del corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Stella, individuato come *Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*, interno all'area oggetto della presente scheda norma;
- L'indicazione delle visuali di particolare pregio o i coni visivi della cui tutela dovrà essere tenuto conto nella progettazione del complesso sportivo;
- L'indicazione degli elementi naturali di pregio presenti nell'area (corsi d'acqua siepi, elementi della cultura materiale, ecc.) che dovranno essere integrati nella progettazione complessiva dell'area;
- L'indicazione delle reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", previste dalla scheda norma in cui è previsto il mantenimento della vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale;
- L'indicazione di massima delle aree in cui si collocano i fabbricati di nuova previsione, delle aree a parcheggio e delle strutture di servizio.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Inoltre, con riferimento a quanto richiesto in sede di Copianificazione si chiede di puntualizzare la disciplina della scheda norma i seguenti aspetti relativi alla previsione in questione, già contenuti nel "*Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione*":

- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area a servizi.
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.
- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato, utilizzando finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Con riferimento a quest'ultimo punto si ritiene opportuno precisare che i nuovi fabbricati si andranno a collocare in prossimità dei nuclei edificati presenti nell'area al fine di realizzare un intervento che completi i nuclei ed integri i fabbricati esistenti nella nuova progettazione.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha predisposto il contributo, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

MDB