

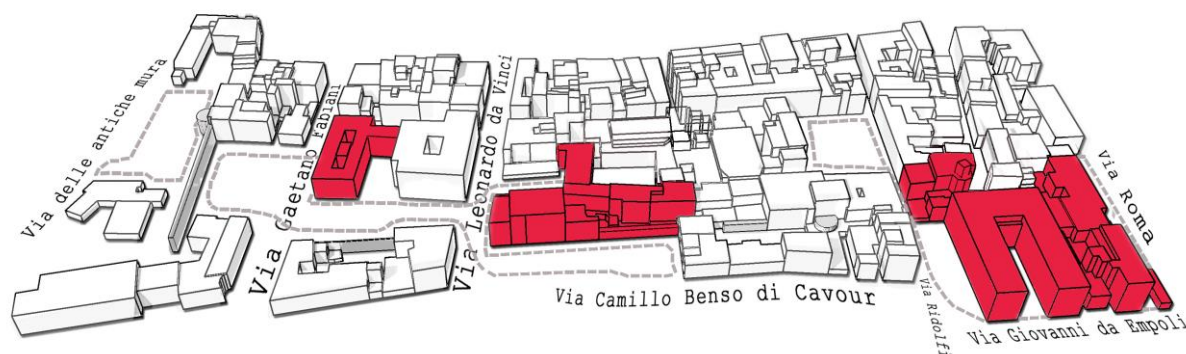
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
(Ex Progetto preliminare ai sensi dell'art. 17 del DPR 207/2010)

STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

Complesso di Piazza XXIV Luglio (Ex-Sert)
Complesso degli Agostiniani (Biblioteca Comunale)
Complesso di San Giuseppe (ex-ospedale e blocco est)
Complesso di San Giuseppe (ex-convitto infermieri)
Spazi aperti



Comune di Empoli

Via G. Del Papa, 41 - 50053 Empoli (FI)

Telefono: 0571 757999 | Fax: 0571 757633 | e-mail: urp@comune.empoli.fi.it

HOPE Home of People and Equality
Progetto di Innovazione Urbana

<http://www.comune.empoli.fi.it/hope/home-hope.htm>



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

INDICE

1. INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO E AMBIENTALE DELL'INTERVENTO.....	5
2. COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON GLI STRUMENTI TERRITORIALI ED URBANISTICI.....	7
3. EFFICACIA E SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO	13

1. INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO E AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

L'area del PIU si trova nel Centro della città di Empoli, l'ambito più problematico a livello comunale per aspetti socio-economici e ambientali. La presenza di complessi dismessi di proprietà pubblica unita all'ottima accessibilità consente lo sviluppo di progetti mirati al miglioramento delle condizioni di degrado che sono state valutate approfondendo - dove possibile - gli indicatori IRPET con dati a livello sub-comunale.

L'indice di vecchiaia della popolazione è in forte incremento, nonostante il notevole aumento degli stranieri di giovane età. Nel Centro risiede la maggior parte degli anziani (27%) molti dei quali soli (33%). Si registra un aumento nella richiesta di servizi per il mantenimento della domiciliarità e dell'autosufficienza. Emerge la necessità di servizi socio-assistenziali di prossimità, per la cura e la prevenzione e di nuovi modelli di abitare.

La quota di stranieri residenti (pari al 13,9% della popolazione) nel Centro è la più alta del Comune (42,5%). Sono in larga parte famiglie numerose che si rivolgono all'A.C. per l'integrazione del canone di locazione e altre agevolazioni. Emerge la necessità di potenziare tutti quei servizi (sanitari, culturali, formativi) volti a aumentare la stanzialità e l'integrazione. Nel 2015 si nota un aumento di stranieri iscritti al sistema scolastico, crescente in tutti i gradi d'istruzione o in percorsi professionalizzanti, a conferma del successo delle buone pratiche avviate.

A seguito della crisi del settore manifatturiero la disoccupazione presenta forti criticità soprattutto nella fascia tra 15 e 24 anni (27,4% al 2011), superiore sia a quella regionale (24,3) che provinciale (25,5). Il trend negativo coinvolge tutte le categorie di lavoratori con particolare riferimento alle professioni ad alta e media specializzazione (33.1% del comparto lavorativo Empolese – Istat 2011). Considerando anche l'indice di terziarietà (47.1% Istat 2011), è necessaria l'attivazione di misure di stimolo alla crescita volte al contenimento della disoccupazione giovanile e azioni tese a creare nuove opportunità per figure professionali di media e alta formazione inattive.

Le criticità ambientali sono legate al superamento di valori massimi di NO₂ dovuto soprattutto al traffico veicolare. Il Centro, grazie alle sue funzioni, è il luogo più attrattivo del Circondario, dove occorre intervenire in via prioritaria partendo dal potenziamento della mobilità lenta e del trasporto pubblico sfruttando il nodo ferroviario. Anche la presenza di funzioni pubbliche nel Centro localizzati in edifici vetusti ed energeticamente inefficienti e la progressiva impermeabilizzazione dei suoli urbani contribuisce negativamente alla condizione ambientale del centro.

Altri approfondimenti sono stati condotti su categorie legate a nuove forme di esclusione sociale. Un esempio sono i dati sulle donne violate che testimoniano un crescente bisogno di strutture che consentano percorsi di reinserimento sociale, lavorativo e abitativo.

L'area oggetto dell'intervento comprende una zona del centro storico a ridosso della piazza principale della città di Empoli, piazza Farinata degli Uberti, dominata dalla facciata della Collegiata di S. Andrea e su cui si affaccia lo storico Palazzo Pretorio ed il Palazzo Ghibellino. L'area si trova, inoltre, all'interno del quadrilatero murario caratterizzato da un affioramento parziale e limitato della cortina muraria, in parte incorporata nell'edificio, e da una rete viaria a maglie regolari resasi determinante per la configurazione dell'abitato, formato di lotti a base rettangolare. Essa si estende tra via Roma ad est, via Cavour a sud, via dei Neri a nord e le antiche mura che costeggiano Piazza XXIV luglio ad ovest; occupa una superficie di circa

4 ha ed include un patrimonio pubblico da recuperare di grande importanza e testimonianza storico culturale.

Tale patrimonio, tra cui menzioniamo il complesso dell'ex-ospedale di San Giuseppe, l'edificio dell'ex-convitto con il torrino detto del Righi, il convento di S. Stefano degli Agostiniani in Via dei Neri, l'edificio dell'ex-sert tra Via dei Neri e Piazza XXIV luglio, si snoda in stretta relazione con aree e spazi pubblici che assumono un ruolo di connessione strategica tra il cuore della città (Piazza Farinata degli Uberti) e l'asse viario principale, Via Roma, che collega, passando da Piazza della Vittoria, l'Arno con la stazione ferroviaria di Empoli, attiva già dal 1847.

All'interno del comparto sono presenti due importanti tracciati storici: Via Ridolfi e Via Paladini.

Il tracciato di Via Ridolfi corrisponde all'asse stradale matrice dell'insediamento orientato nord-sud a collegare il porto fluviale sull'Arno con la Via Salaiola (Firenze-Volterra).

La Via Paladini è invece oggi un percorso secondario che anticamente fiancheggiava la terza cerchia muraria. Nel Settecento, con l'edificazione dell'Ospedale di San Giuseppe, acquisì importanza poiché conduceva all'ingresso principale dell'Ospedale. Il suo andamento in salita si deve al raggiungimento della quota del bastione mediceo sul quale fu edificato il piano terreno dell'ospedale. Il fronte dell'edificio su Via Ridolfi prospetta sull'attuale Piazza del Popolo, invasato quadrangolare aperto negli anni '30 del Novecento con lo sventramento del Quartiere ebraico di Empoli.

Tra XIX e XX secolo, a seguito di una forte espansione urbana, il centro urbano empolesse subì un raddoppiamento; fu realizzato un nuovo asse viario, l'attuale Via Roma di collegamento con la stazione ferroviaria ed aperta via Giovanni da Empoli. Già dalla fine dell'ottocento (1898) si rendono necessari lavori di miglioramento ed ampliamento dei locali dell'ex-ospedale San Giuseppe, compresa la costruzione dell'ala lungo Via Roma posta sul terrapieno del bastione mediceo.

Significativa è sicuramente la presenza della cinta muraria medioevale, in parte, come già ricordato, incorporata nell'edificio esistente, che sviluppandosi da Via delle Antiche Mura fino all'ex-ospedale di via Paladini, dopo aver costeggiato la Biblioteca Comunale ed i giardini di Piazza XXIV Luglio e Largo della Resistenza, unisce idealmente i luoghi e gli interventi di riqualificazione proposti.

Per la precisione si tratta della seconda cinta muraria, costruita a partire dal 1336 a seguito dei danni provocati alle mura più antiche dall'alluvione del 1333. Il circuito murario presentava probabilmente un perimetro ottagonale in cui si aprivano sei porte dotate di torri elevate. In particolare nella porzione sud-orientale della città il perimetro delle mura formava un angolo ottuso, al vertice del quale si innestava una torre, nota come "Torre dei Righi".

Dopo il 1363, in seguito ad un'incursione pisana, maturò l'esigenza di modificare e rafforzare le difese con il conseguente abbattimento del circuito esistente, fatta eccezione per le porte e per le torri che vennero opportunamente riorganizzate.

L'impianto della terza cerchia di mura urbane fu realizzato a partire dal 1466 e non rispondeva tanto ad una necessità di ampliamento della superficie urbana, quanto alla volontà di adeguamento della cinta muraria alle nuove tecniche di difesa delle armi da fuoco. Quest'ultimo aspetto chiarisce bene la stretta contiguità tra le due cerchie. Sul lato sud del perimetro si apriva la porta di accesso nota come "Porta Senese", "Porta Giudea" o "dei Cappuccini".

Nel 1537 Cosimo I volle procedere alla sistemazione delle mura ed alla costruzione di un nuovo bastione. La fortificazione fu costruita allo spigolo sud – est del circuito murario, che avrebbe potuto essere oggetto degli attacchi da parte delle truppe franco – senesi tra il 1554 e il 1555. Con la vittoria su Siena nel 1557 il bastione cinquecentesco e tutto il perimetro fortificato perse la sua funzione difensiva e cominciò il lungo processo di dimissione.

L'intero comparto risulta oggi caratterizzato da un generale stato di degrado architettonico - funzionale che interessa gran parte degli immobili e degli spazi aperti presenti, tale da necessitare un intervento di riqualificazione strutturato ed organico che non si limiti al pur indispensabile recupero strutturale, ma consenta la creazione di nuove centralità e poli di attrazione, mediante:

- l'inserimento ed il potenziamento di attrezzature e servizi per attività di animazione sociale e partecipazione collettiva e per l'ampliamento della fruizione del patrimonio culturale, con particolare riferimento ai luoghi della cultura, compresi i progetti di investimento a sostegno della nuova imprenditorialità start up giovanile e dello sviluppo occupazionale;
- il recupero degli immobili esistenti, al fine di incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica, sperimentando modalità innovative di coinvolgimento dell'utenza in processi e stili di vita non convenzionali (cohousing, condomini solidali).

Tutto ciò in un'ottica di promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche.

2. COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON GLI STRUMENTI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Nell'estratto della **Carta dello Statuto dei Luoghi** (Tav. 3.3) del **Piano Strutturale** di seguito riportato sono identificati i principali immobili interessati dal bando:

1. Complesso di Piazza XXIV Luglio: edificato al 1820 ed in parte edificato dal 1901 al 1940
2. Complesso di San Giuseppe: edificato al 1820 ed in parte edificato dal 1901 al 1940
3. Complesso degli Agostiniani: Edificato al 1820 ed in parte edificato dal 1901 al 1940.



Figura 1 - Estratto della Carta dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 04.11.2013 con perimetrazione del progetto

Di seguito è riportata la **Carta degli Usi del Suolo** del **Regolamento Urbanistico** con identificati i principali complessi edilizi interessati dal bando:

1. Complesso di Piazza XXIV Luglio
2. Complesso di San Giuseppe
3. Complesso degli Agostiniani

Nella carta è inoltre possibile individuare i seguenti spazi esterni:

4. Piazza del Popolo: spazi di ristrutturazione
5. Piazza XXIV Luglio: verde pubblico esistente e spazi di ristrutturazione.

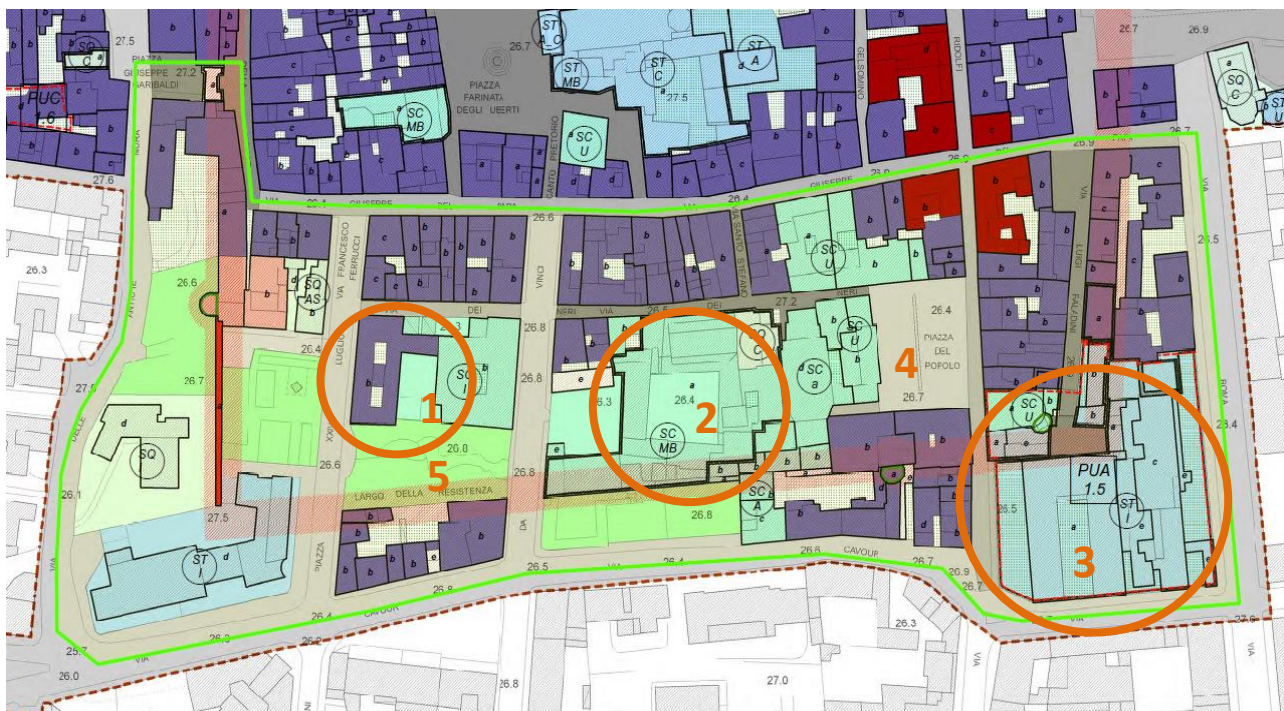
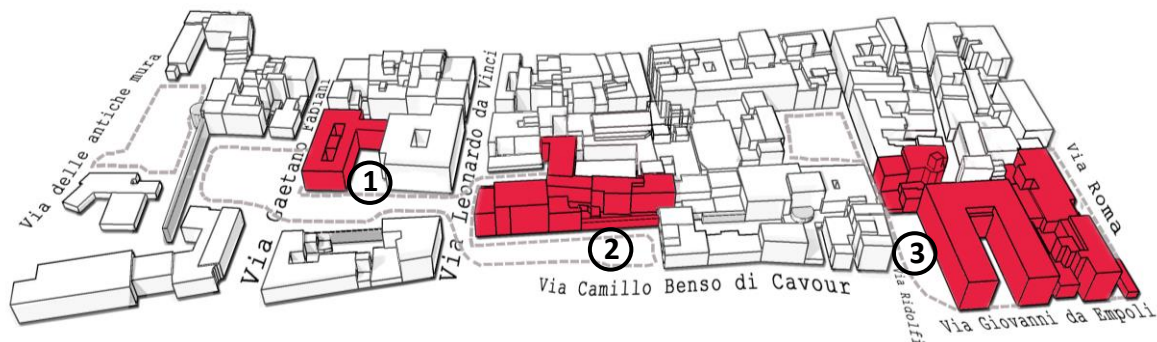


Figura 2 - Estratto di Carta degli Usi del Suolo del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 04.11.2013 con evidenziato il perimetro del progetto e gli edifici principali oggetto di recupero.



Il Regolamento Comunale di Empoli approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 04.11.2013 prevede la seguente classificazione delle aree nella **Carta degli Usi del Suolo**:

1 - Complesso di Piazza XXIV Luglio	Normativa RU vigente sull'area
U.T.O.E. di riferimento	1 - La Città Compatta
Ambiti	Ambiti a destinazione d'uso definita - A2 (Art. 51 NTA)
Edificato esistente - modi d'intervento	Unità minima d'intervento
Grado di protezione dell'edificio esistente	grado b - Sono gli edifici di valore storico ed architettonico e di interesse tipo - morfologico di cui è proposta la conservazione dell'involucro esterno, di elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno
	Ambiti della conservazione e del restauro
	Aree interne al perimetro dei centri abitati

2 - Complesso degli Agostiniani	Normativa RU vigente sull'area
U.T.O.E. di riferimento	1 - La Città Compatta
Ambiti	Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)
Tipo di servizio	Attrezzature museali e culturali - pubblico
Attrezzature e servizi	esistenti
Grado di protezione dell'edificio esistente	grado a - Sono gli edifici di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, in particolare: - gli immobili dichiarati di interesse culturale con provvedimento del Ministero dei Beni Culturali in applicazione dell'art. 15 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, compresi gli immobili per i quali ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 commi 1, 2 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 anche in mancanza del provvedimento di notifica di interesse culturale. - gli immobili classificati dal presente Regolamento Urbanistico come edifici di notevole valore storico ed artistico ed identificati nelle tavole con la lettera a)
	Ambiti della conservazione e del restauro
	Aree interne al perimetro dei centri abitati

3 - Complesso di San Giuseppe		Normativa vigente sull'area
U.T.O.E. di riferimento		1 - La Città Compatta
Ambiti di trasformazione soggetti a P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) o a P.U.C. (Progetti Unitari Convenzionati)		Scheda norma P.U.A. 1.5
Torre del Righi	Ambiti	Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)
	Tipo di servizio	Uffici amministrativi - pubblico
	Attrezzature e servizi	esistenti
	Grado di protezione dell'edificio esistente	grado b - Sono gli edifici di valore storico ed architettonico e di interesse tipo - morfologico di cui è proposta la conservazione dell'involucro esterno, di elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno
Ospedale	Ambiti	Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)
	Tipo di servizio	Istruzione, ricerca - pubblico
	Attrezzature e servizi	esistenti
	Grado di protezione dell'edificio esistente	grado a - Sono gli edifici di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, in particolare: - gli immobili dichiarati di interesse culturale con provvedimento del Ministero dei Beni Culturali in applicazione dell'art. 15 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, compresi gli immobili per i quali ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 commi 1, 2 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 anche in mancanza del provvedimento di notifica di interesse culturale. - gli immobili classificati dal presente Regolamento Urbanistico come edifici di notevole valore storico ed artistico ed identificati nelle tavole con la lettera a) Il grado di protezione a è esteso ai manufatti, torri e torrioni ed alle recinzioni indicati nelle tavole di cui al primo comma del presente articolo. (art.45 NTA)
Altri edifici	Grado di protezione dell'edificio esistente	grado c - Sono gli edifici di interesse tipo morfologico di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali. grado d - Si tratta, di norma, dell'edificio recente di ricostruzione o comunque di edifici e manufatti cui non viene riconosciuto alcun valore culturale grado e - Sono gli edifici ed i manufatti morfologicamente incompatibili con il tessuto circostante, o che occupano spazi impropri.

Spazi aperti	Ambiti	Spazi di conservazione e recupero (spazi pubblici di circolazione e sosta)
Edificato esistente - modi d'intervento		Elementi emergenti della cerchia muraria
		Ambiti della conservazione e del restauro (art.45 NTA)
		Aree interne al perimetro dei centri abitati

Dall'estratto della **Carta delle Salvaguardie** (Figura 3) e da quello della **Carta dei Vincoli e delle Tutele** (Figura 4) si evince che l'intervento ricade in un'area soggetta a vincoli.



Figura 5 - Estratto della Carta delle Salvaguardie

Legenda:

Salvaguardie ambientali

Area Naturale Protetta di Interesse Locale:

- zona 3
- sottazona 1.a
- sottazona 1.b
- sottazona 2 - aree marginali confinanti

Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.)

Invasi d'acqua

Corridoi di connessione ecologica ambientale della rete dei fiumi (individuazione provinciale)









Fasce di rispetto cautelative per metanodotti ed oleodotti:

- ambito di rispetto di prima approssimazione per nuclei abitati (D.M. 17/04/2008)
- ambito di rispetto di prima approssimazione per impianti di prima specie (D.M. 17/04/2008)
- ambiti di rispetto di prima approssimazione per impianti di seconda specie (D.M. 17/04/2008)
- Antenne SBR/WIFI/TLC/TV Impianti RadioBase, radiotelevisivi e di telecomunicazione esistenti
- Impianti RadioBase di previsione

Aree non idonee all'installazione di impianti di energia rinnovabile:

- Aree D.O.P., (D.O.C. E D.O.C.G.) e aree I.G.P.
- Aree agricole di particolare pregio paesaggistico
- Zone all'interno di con visivi e panoramici

Aree e fasce di rispetto

-  Centri abitati
-  Centri storici
-  Zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D. Lgs. 152/2006 – parte III c)
-  Fascia di rispetto alle attrezzature cimiteriali (R.D. 1265/1934, art. 338)
-  Fascia di rispetto alla linea ferroviaria (D.P.R. 753/1980, art. 49)
-  Fascia di rispetto cautelativa per elettrodotto ad alta tensione
-  Linee elettriche a media tensione
-  Cabine media/bassa tensione




Anche dall'estratto della **Carta dei Vincoli e delle Tutele** (Figura 6) si riscontra che l'area dell'intervento è soggetta a vincoli.



Figura 7 - Estratto della Carta dei Vincoli e delle Tutele

Legenda:

Aree e zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 4/2004, Parte III

- Corsi d'acqua vincolati
-  Fascia di rispetto ai corsi d'acqua vincolati
-  Superfici boscate
-  Superfici vegetazione riparia


Beni culturali

- Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte II

Rischio archeologico

-  Livello di criticità alto
 -  Livello di criticità medio
 -  Livello di criticità basso
 -  Livello di attenzione

Vincoli per la sicurezza e la difesa del suolo

- 
- Vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923

Altri vincoli

- Aree percorse da incendi

	Carta delle Salvaguardie
1 - Complesso di Piazza XXIV Luglio	Centri storici
2 - Complesso degli Agostiniani	Centri storici
3 - Complesso di San Giuseppe	Centri storici



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

Gli immobili dell'ex Ospedale e la biblioteca comunale sono sottoposti ai vincoli di cui all'art. 13 del Codice del Paesaggio (beni culturali).

L'intero comparto ricade in Aree di alto rischio/potenzialità archeologico ed aree di attenzione ai sensi dell'art. 93 ter delle NTA allegate al RU.

Le caratteristiche geologico tecniche dell'area con una **valutazione della pericolosità geologica, idraulica e sismica** dell'area sono descritte nella tabella sottostante.

Caratteristiche geologico tecniche dell'area	Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm ² e da intervalli limitati con $R_p > 20$ kg/cm ² . Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm ² rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm ² . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.
Pericolosità geologica	G.2 Pericolosità geologica media.
Pericolosità idraulica	I.2 Pericolosità idraulica media.
Pericolosità sismica	S.2 Pericolosità sismica locale media.

Le **condizioni di fattibilità geologico-tecnica, idraulica e sismica** riscontrate nell'area sono sinteticamente riportate di seguito.

Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica	F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
Condizioni di Fattibilità Idraulica	F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
Condizioni di Fattibilità Sismica	F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

3. EFFICACIA E SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Il PIU offre un'importante supporto alla riduzione delle massime criticità socio-economiche emerse a livello locale. Alcune delle azioni intraprese, come il co-working, mirano a sviluppare nuove opportunità lavorative e nuove forme di impresa che puntano su ricerca e innovazione, costruendo sinergie con il tessuto produttivo locale. Tale azione risponde all'obiettivo di contenere l'indice di disoccupazione giovanile e contemporaneamente creare nuove opportunità per figure professionali di alta e media formazione, inattive, che possano reinserirsi sul mercato del lavoro. Tale azione è in diretta sinergia con le attività già presenti all'interno del Complesso di San Giuseppe: sede dell'Università degli Studi di Firenze e GRINT.

I fattori di discriminazione di genere, età e di etnia costituiscono la filosofia del Condominio Solidale: un contesto abitativo che coniuga sostenibilità economica, sistemi di protezione spontanei, rapporti interpersonali solidaristici e supporto costante dei professionisti dell'Ente Gestore o della Pubblica Amministrazione. Gli elementi sopra richiamati sostengono anche le azioni legate al Sistema dell'inclusione Sociale, ai Musei Didattici per la Città (, all'Urban Center e alla Smart Library tese, tra l'altro, a migliorare l'integrazione e diminuire, di conseguenza, la discriminazione delle categorie più emarginate e fragili della società empolesse (anziani, immigrati, giovani coppie, nuove povertà, disabili, giovani). Anche queste azioni saranno prevalentemente collocate all'interno del Complesso di San Giuseppe e pensate affinché possano costantemente interagire tra loro.

Azioni di questo tipo, volte a incrementare la partecipazione culturale, vanno chiaramente intese come nuove forme di welfare.

Anche l'incremento di spazi aperti, connessi tra loro e dotati di illuminazione a basso consumo energetico mira tra l'altro alla rivitalizzazione sociale dei luoghi pubblici e di pertinenza, andando a limitare i fenomeni di degrado e di progressivo abbandono.

La scelta di intervenire nel Centro storico concentrando le operazioni permette di evitare la dispersione in aree difformi e di agire nell'area più critica della città sia sotto il profilo ambientale che socio-economico. I servizi ipotizzati, si pensi per esempio alla Casa della Salute, sono progettati non solo con l'ottica di potenziare ed integrare i servizi già esistenti, ma soprattutto per tutelare le categorie più deboli.

Le misure del PIU perseguono molteplici finalità tra loro integrate, volte a mitigare/superare condizioni di criticità di diversa natura:

1. Rigenerazione di un ambito soggetto a degrado urbanistico: l'area prescelta rappresenta una sorta di enclave nel tessuto edilizio empolesse, nonostante la prossimità al centro e la presenza sia di edifici di valore storico che di funzioni pubbliche qualificanti (scuole, biblioteca, università). Gli interventi previsti contemplano il recupero degli immobili dismessi o sottoutilizzati, la riqualificazione dello spazio pubblico e l'immissione di un'ampia varietà di nuove funzioni a forte valenza sociale;
2. Consolidamento/restauro di complessi edilizi di rilevante interesse storico-documentario in condizioni di abbandono/degrado fisico: gli interventi inseriti nel PIU offrono l'occasione per valorizzare e mettere in sicurezza un patrimonio trascurato e/o a rischio, quali la Torre dei Righi e i resti delle antiche mura di Empoli, l'ex ospedale di San Giuseppe, l'ala ottocentesca del complesso degli Agostiniani chiusa dopo il terremoto del 2012;
3. Contenimento del traffico automobilistico e delle emissioni inquinanti attraverso la promozione della mobilità ciclo-pedonale. Gli interventi in questo campo riguardano l'ampliamento della zona pedonale centrale, la formazione di un sistema di spazi pubblici accessibili, la continuità tra spazi e percorsi - attualmente molto frammentari - e la loro ricucitura a quelli del centro-città;
4. Servizi innovativi diretti alle categorie deboli e al sostegno dell'occupazione. I temi dominanti sono l'inclusione sociale - con un'offerta di spazi e attività che vanno dal condominio solidale al "Caffé delle mamme", alla Casa della salute, al centro interculturale - e la promozione sociale culturale ed economica di tutta la cittadinanza - spazi per il co-working, formazione permanente, smart-labs.

Tutti gli interventi del PIU sia per la loro ubicazione che per le trasformazioni attese sono finalizzati a:

- rafforzare il ruolo del centro storico di Empoli come luogo identitario e polo di servizi, non soltanto a livello locale ma anche ad una scala sovracomunale/metropolitana;
- definire all'interno del centro storico un'area caratterizzata da una forte mixité funzionale, quale punto di riferimento per un bacino di utenza variegato, multigenerazionale e multiculturale, da un lato integrando le attrezzature esistenti (scuole dell'obbligo e superiori, università, biblioteca, centro musicale e laboratorio di ricerca) con nuove attività di tipo culturale (S05 e S10a,b), socio-sanitarie (S01, S02 e S04a,b), spazi per il co-working e servizi pubblici innovativi in aggiunta alla previsione di trasferire in loco, presso l'ex ospedale di San Giuseppe, gli uffici tecnici comunali (S03 e S07); dall'altro riorganizzando e riconnettendo gli spazi pubblici esistenti, oggi molto frammentati, a formare un sistema facilmente accessibile da tutte le direzioni, comprendente anche i cortili dell'ex-ospedale (S08a,b,c e S09), in continuità con la zona pedonale centrale;
- valorizzare il complesso di San Giuseppe come polo attrattore multifunzionale, elemento emergente del tessuto urbano e punto di snodo dei percorsi pedonali tra la stazione ferroviaria e Piazza della Vittoria (con superamento del dislivello esistente), destinando i locali al piano terra dei diversi corpi di fabbrica a funzioni prevalentemente rivolte al pubblico e/o ad usi sociali (rientra in questa logica la scelta di localizzare in una delle ali una caffetteria-ristorante a servizio dell'intero comparto –S06).

La capacità attrattiva del sistema è inoltre accentuata sia dalla vicinanza al nodo stazione - terminal bus e relativo parcheggio di attestamento che dalla contiguità al più importante asse viario della città (Via Roma).

L'area interessata occupa una fascia al margine del centro storico di Empoli esclusa dalla zona pedonale, scarsamente penetrabile all'interno sia per la presenza di recinti chiusi corrispondenti a funzioni specialistiche (scuole, biblioteca, ex ospedale di San Giuseppe) sia per l'estrema frammentarietà dei percorsi. Caratterizzata da numerosi fabbricati dismessi o sottoutilizzati (porzioni dell'ex-ospedale e della biblioteca, ex-sert), alcuni dei quali in condizioni di degrado statico, nonché da spazi pubblici residuali semi-abbandonati è una delle aree urbane maggiormente percepite dalla popolazione come insicure.

Obiettivo del PIU è trasformare quest'area marginale in un luogo centrale ad alta intensità di usi attraverso un'ampia gamma di interventi di recupero/riconversione:

- risanamento/recupero/riuso dei vari corpi di fabbrica dell'ex-ospedale per attività di co-working, spazi associativi, musei didattici, caffetteria, passaggi pedonali (S03, S04a,b, S05, S06, S07 e S8a,b,c) e delle corti interne come spazi pubblici (S8a,b,c);
- restauro della Torre dei Righi appartenente all'antica cinta urbana e poi inglobata nel complesso di San Giuseppe, oggi in condizioni di semi-fatiscenza, e suo riuso come attrezzatura pubblica polivalente (S04a,b, S07 e S10a,b); il restauro comprende anche il bastione esterno, previa demolizione delle superfetazioni recenti e la sua sistemazione a spazio pubblico;
- consolidamento statico dell'edificio ex-sert e suo recupero come Casa della salute al piano terra (S01) e condominio solidale al primo e secondo piano (S02);

- adeguamento antisismico e recupero dell'ala ottocentesca del Convento degli Agostiniani e degli spazi esterni adiacenti per l'ampliamento dell'esistente biblioteca comunale (S10a,b);
- riqualificazione e riconnessione degli spazi pubblici esistenti, con la creazione di un percorso che valorizzi le porzioni sopravvissute delle antiche mura (S09);
- recupero di Piazza del Popolo, attualmente adibita a parcheggio, come spazio pubblico integrato alla zona pedonale centrale.

Il contenimento delle pressioni ambientali e l'eco-sostenibilità degli interventi inseriti nella proposta sono affidati:

- al progetto degli spazi aperti e delle connessioni (S08a,b,c e S09), ispirato ai principi della “città resiliente” (ampio ricorso a superfici permeabili e a interventi di re-greening nelle aree pubbliche per contrastare/mitigare gli effetti del cambiamento climatico, promozione della mobilità elementare come alternativa all'uso di mezzi a motore attraverso la creazione di reti pedonali continue e in sicurezza);
- alla scelta di affidarsi esclusivamente a operazioni di rigenerazione, nel segno della mixité funzionale, evitando nuovo consumo di suolo e favorendo il “ricompattamento” delle funzioni urbane;
- alle modalità della ristrutturazione edilizia, con incremento delle prestazioni energetiche, applicate in tutti gli edifici oggetto di intervento ricompresi nelle varie misure del PIU (S01, S02, S03, S04a,b, S05, S06, S07, S8a,b,c e S10a,b);
- agli interventi di “rigenerazione profonda” del complesso di San Giuseppe con particolare attenzione all’involucro edilizio, secondo obiettivi prestazionali riconducibili al Protocollo ITACA (S11 a,b,c). La scelta di operare in modo specifico in questo complesso è dettata dalla necessità di rendere eco-efficienti quelle parti dell’ex-ospedale non comprese nelle operazioni del PIU, in quanto già utilizzate o destinate ad attività, seppur di pubblica utilità, non riconducibili alle linee di azione del bando regionale;
- all'eco-efficientamento impiantistico volto a ottenere un riscaldamento e raffreddamento “efficienti” (secondo la definizione al punto ii) dell’art. 4 del DLgs 102/2014) per i principali complessi oggetto di interventi edilizi: l'edificio in P.za XXIV Luglio (ex-sert), il complesso degli Agostiniani (biblioteca) e quello di San Giuseppe (S12a,b,c,d,e);
- le ricadute degli interventi del PIU sul paesaggio urbano riguardano sia l'eliminazione di situazioni di degrado a seguito del recupero di aree e fabbricati dismessi, sia la qualificazione degli spazi pubblici mediante un progetto unitario che preveda la riorganizzazione funzionale del comparto in continuità con la zona pedonale centrale.



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

Un aspetto particolarmente significativo è la valorizzazione del sistema delle antiche mura di Empoli, oggi per la gran parte non visibili, per effetto di una serie coordinata di interventi:

- il restauro della Torre dei Righi, l'elemento più emergente del sistema (oggi in stato di avanzato degrado) restituito alla città come centro polivalente (S04a,b, S07 e S10a,b,c) con una terrazza-belvedere sulla sommità;
- l'abbattimento della recinzione sul lato di Via Ridolfi e delle superfetazioni recenti dell'ex ospedale che nascondono la vista della Torre dei Righi, del bastione adiacente e della parte di mura inglobata nelle strutture settecentesche, così da creare un inedito e suggestivo scorcio urbano sulle antiche fortificazioni;
- la risistemazione del bastione recuperato a spazio pubblico, in posizione dominante rispetto a via Ridolfi, con affaccio dall'alto su Piazza del Popolo;
- la ricucitura e riqualificazione degli spazi pubblici paralleli a Via G. da Empoli ed a Via Cavour, comprendente la creazione di un percorso lungo le mura, connotato anche attraverso un uso scenografico dell'illuminazione pubblica (S09 e S13).
- la formazione di un sistema di spazi pubblici e passaggi coperti all'interno del complesso di S. Giuseppe (compresa la riqualificazione dei principali fronti edilizi);
- la sistemazione del terrapieno sul lato di Via Roma come “percorso-giardino” per superare il dislivello tra la medesima strada e Via Paladini;
- la sistemazione di Piazza del Popolo come spazio pedonale in concomitanza alla riorganizzazione dello spazio destinato a parcheggio;
- la riqualificazione degli spazi aperti adiacenti alla biblioteca.