



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014

Relazione tecnico- illustrativa della variante

Ai fini dell'approvazione di cui all'art. 19 della
l.r.65/2014

Modifica a seguito dell'accoglimento di Contributi tecnici e Osservazioni

Dicembre 2023

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore e Vice Sindaco: **Fabio Barsottini**

Dirigente del Settore: **Ing. Alessandro Annunziati**

Settore IV – Gestione del Territorio

Pian. Valentina Acquasana

Arch. Martina Gracci

Geol. Monica Salvadori

Valutazione ambientale strategica: **Arch. Gabriele Banchetti**

Studi idraulici: **Ing. Simone Pozzolini**

H.S. Ingegneria srl

Studi geologici: **Geol. Gabriele Grandini**

Geo-Eco Progetti

Controdeduzioni: **Arch. Giovanni Parlanti**

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

Sommario

PREMESSA	5
1. PROCEDURA PRECEDENTE ALL'ADOZIONE	6
2. OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE	7
1. Gli obiettivi.....	7
2. Le azioni	9
3. Le previsioni oggetto di variante	10
3. QUADRO CONOSCITIVO DI VARIANTE	12
1. Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti	12
2. Il Piano Strutturale Intercomunale	19
3. Il Piano Operativo Comunale	20
4. Stato di attuazione della pianificazione	25
4. ESITI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E PARERI PERVENUTI	69
5. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	75
6. ESITI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	76
1. Previsioni oggetto di conferenza	76
2. Esiti della conferenza di copianificazione.....	78
7. DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI DI VARIANTE	79
1. Previsioni di carattere produttivo o commerciale.....	79
2. Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse.....	89
8. VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI .	106
1. Modifiche del dimensionamento del P.S. e al R.U.	106
2. Ulteriori modifiche al P.S.	110

9. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E CONSEGUENTI PRESCRIZIONI.....	111
10. VALUTAZIONI DI COERENZA ESTERNA E INTERNA.....	112
11. BENI PAESAGGISTICI, TUTELE E SALVAGUARDIE	118
1. Conformità al PIT-PPR	118
2. Ambiti di rispetto e salvaguardie specifiche	128
12. CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA, GEOLOGICA E SISMICA	133
13. AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	133
14. ELENCO ELABORATI DI VARIANTE	135
15. IL PROCESSO PARTECIPATIVO	136
16. APPENDICE	140
3. Le modifiche alle Schede Norma.....	142
4. Le modifiche cartografiche	158
5. Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	158
6. Le modifiche al Dimensionamento di variante.....	160
17. ELENCO ELABORATI IN APPROVAZIONE	161

PREMESSA

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43. Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, sono stati approvati una variante di minima entità al Piano Strutturale del 2000 ed il 2° Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Empoli.

Il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio, del Regolamento Urbanistico.

Fino al 27 novembre 2019 era consentito ai Comuni approvare varianti urbanistiche di cui all'art. 222 della l.r. 65/2014. In questo periodo transitorio quindi il Comune di Empoli ha approvato due varianti urbanistiche principali:

- Una variante al R.U. per le zone produttive, approvata con Delibere di Consiglio comunale n. 90 del 19.11.2018 e n. 33 del 10.04.2019, con contestuale variante al Piano Strutturale (di seguito "variante delle zone produttive").
- Una variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014, approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 122 del 25.11.2019 (di seguito "variante puntuale").

L'Amministrazione ha dato nel frattempo avvio al procedimento 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, con la Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018. Nelle date del 04.10.2021 e 01.04.2022 si sono svolte le sedute della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014.

Con Delibera G.C. n. 213 del 24.11.2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT.

La redazione del nuovo Piano Operativo dovrà quindi tenere conto del Piano Strutturale Intercomunale in fase di formazione, e nel contempo si dovrà monitorare l'attuazione

delle varianti al R.U. attualmente attive o in corso di approvazione.

In questa fase transitoria verso i nuovi strumenti di pianificazione comunali, il Comune può approvare varianti al R.U. e al P.S. vigenti per opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 238, o per interventi industriali, commerciali, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 252 ter della l.r. 65/2014. In base a ciò sono state approvate varianti minori, localizzative per specifici interventi.

Ad aumentare la complessità della situazione pianificatoria, da ultimo si è aggiunta la proroga da parte della Regione all'efficacia dei Regolamenti Urbanistici in scadenza dal 23.02.2023 al 30.12.2023, fino al 31.12.2023 (l.r. 31/2020 come modificata dalla l.r. 47 del 29.12.2022).

Questa proroga ha modificato le esigenze dei comuni che ne sono interessati e come conseguenza questo ha allungato i tempi per la conclusione del Piano Strutturale Intercomunale, e quindi del Piano Operativo, portando alla necessità, per il comune di Empoli, di una variante urbanistica alla pianificazione comunale vigente per alcune situazioni che richiedono di una più pronta risposta rispetto ai tempi attualmente stimabili per il Piano Operativo. Queste esigenze riguardano da una parte le attività produttive (nel senso ampio del termine: industriali, commerciali, direzionali e di servizio), dall'altra le opere pubbliche o le opere private di interesse pubblico, al fine di non penalizzare lo sviluppo del territorio in questa fase transitoria.

Per la situazione sopra esposta, si è proceduto con la variante in oggetto, che riguarda sia il Piano Strutturale sia il Regolamento Urbanistico vigenti.

1. PROCEDURA PRECEDENTE ALL'ADOZIONE

In base alle considerazioni della premessa, l'amministrazione ha deliberato di procedere alla redazione della presente variante con delibera di Giunta Comunale n. 73 del 10/05/2023, avente ad oggetto: "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della L.R.T. 65/2014. Definizione degli obiettivi, individuazione delle azioni e dei criteri di ammissibilità delle istanze e mandato all'Ufficio Urbanistica di procedere all'avvio della Variante". Al suo interno sono stati stabiliti dagli amministratori:

- le motivazioni che hanno portato alla necessità della variante al P.S. e al R.U.;
- gli obiettivi di variante e le azioni conseguenti;
- i criteri di ammissibilità delle istanze e/o contributi;
- l'elenco delle previsioni per cui è ritenuto ammissibile l'avvio del procedimento di variante;
- l'attivazione delle procedure di informazione e partecipazione del pubblico.

La variante è stata poi avviata con Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 29/05/2023, sia ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 sia ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Contestualmente all'avvio del procedimento è stata richiesta alla Regione l'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014, da effettuare in merito a quattro delle strategie (previsioni n. 1, n. 6, n. 7 e n. 12) che la variante intende perseguire e che si trovano al di fuori del territorio urbanizzato definito nel R.U., e che non avranno destinazione agricola a seguito della presente variante. L'esito della Conferenza di Copianificazione, svoltasi in data 13/07/2023, è stato positivo con prescrizioni come illustrato al capitolo dedicato.

La presente relazione urbanistica accompagna l'adozione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014 e dà atto di quanto è stato accolto in ordine alle proposte e contributi emersi nell'ambito del percorso partecipativo svolto.

2. OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

1. Gli obiettivi

La presente variante anticipa, per alcuni aspetti specifici, temi e previsioni 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.

Gli obiettivi della variante si possono dividere in due gruppi: quelli miranti a riqualificare

e potenziare il sistema economico-produttivo empolese da una parte, e dall'altra quelli miranti a raggiungere un più alto livello di servizi di interesse pubblico e infrastrutture per la collettività, allo scopo di migliorare la qualità della vita dei cittadini. Tutti i seguenti obiettivi sono condivisi anche dal P.O..

Nel primo gruppo rientrano i seguenti obiettivi:

1. valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione, la razionalizzazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;
2. consolidare i poli produttivi esistenti, anche attraverso interventi di ampliamento, in modo da evitarne la diffusione indistinta sul territorio;
3. favorire e indirizzare il contrasto ai cambiamenti climatici attraverso meccanismi di conversione dei processi produttivi delle aziende presenti e allo sviluppo del settore dell'Economia circolare e innovazione tecnologica (transizione ecologica).

Nel secondo gruppo rientrano i seguenti obiettivi:

4. favorire il potenziamento dei servizi culturali e sportivi comunali, riqualificando l'esistente e prevedendo nuove attrezzature di interesse anche sovracomunale;
5. perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di servizi alla persona, nonché strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi;
6. minimizzare il consumo di suolo, perseguendo il miglioramento della qualità costruttiva e la riqualificazione del tessuto urbano, attraverso interventi di rigenerazione urbana e di rinnovo edilizio per migliorare la qualità architettonica dell'edificato (anche per i tessuti nati tra gli anni '50 e '90);
7. riqualificare aree destrutturate o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, prestando attenzione alla sostenibilità ambientale e qualità architettonica;
8. valorizzare il recupero del centro storico e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso azioni mirate di tutela dei beni di interesse storico

architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc.);

9. confermare il ruolo policentrico dei servizi scolastici esistenti e completare il polo scolastico con nuovi servizi scolastici sovracomunali;
10. aumentare la dotazione delle attrezzature sanitarie di interesse collettivo a supporto della collettività attraverso la pianificazione di ulteriori ambiti di intervento a ciò destinati.

2. Le azioni

Le azioni conseguenti agli obiettivi sopra esposti sono costituite dalle iniziative che, applicate ai casi specifici, raccordano gli obiettivi alle modifiche urbanistiche oggetto di variante. Anche queste, come gli obiettivi, sono elencate nella delibera di Giunta sopra richiamata.

Le principali azioni che la variante si propone sono le seguenti:

- a) per rispondere all'obiettivo di consolidare i poli produttivi esistenti, anche in un'ottica ecologica, pianificare attentamente gli ampliamenti di realtà produttive importanti sul territorio, incentrate sul recupero dei rifiuti, compensando gli effetti degli ampliamenti medesimi con iniziative o interventi che favoriscano la collettività nel suo insieme;
- b) per rispondere agli obiettivi di transizione ecologica e sostenibilità, applicare i principi delle linee guida delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), alle attività industriali oggetto di variante, da non intendersi come pedissequa applicazione dei criteri previsti dalla legge di riferimento (d.p.g.r. n. 74/R/2009) ma come riferimenti progettuali su vari aspetti tematici;
- c) per rispondere agli obiettivi di qualità architettonica e sostenibilità, applicare dove possibile le Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 08.06.2023;
- d) per rispondere agli obiettivi di rigenerazione urbana di aree degradate e di riduzione del consumo di suolo, un'attenta ri-pianificazione delle aree attualmente

dismesse o vuoti urbani presenti nel territorio urbanizzato, possibili fonti di degrado, anche al fine di superare gli ostacoli che avevano impedito l'attuazione delle precedenti previsioni di R.U.;

- e) per rispondere agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di concentrazione dei poli produttivi, aggiornare la pianificazione di alcune aree, già previste all'interno di comparti industriali esistenti ma non ancora concluse;
- f) per rispondere agli obiettivi di potenziamento dei servizi culturali e sportivi comunali e di aggregazione sociale, inquadrare le attività presenti in zona agricola in una destinazione urbanistica più adatta a soddisfare le loro necessità di sviluppo, anche trovando opportune modalità attuative agli interventi proposti, atte a garantire la pubblica utilità delle attività medesime;
- g) per rispondere all'obiettivo di completare il polo scolastico, recepire nella pianificazione comunale le esigenze della Città Metropolitana in merito all'istruzione superiore nel complesso scolastico di Via Sanzio;
- h) per rispondere all'obiettivo di aumentare la dotazione delle attrezzature sanitarie sul territorio, pianificare nuove previsioni (destinazione urbanistiche e relative modalità attuative) necessarie a rispondere a specifiche finalità delle strutture sanitarie del territorio.

3. Le previsioni oggetto di variante

Lo scopo generale della variante è quindi quello di dare una pronta soluzione ad alcune esigenze specifiche, che per il corretto sviluppo del territorio non possono essere rimandate al completamento della nuova pianificazione comunale generale. Parte di queste esigenze sono emerse in fase di redazione del P.S.I. e del P.O., tramite le analisi o la valutazione dei contributi pervenuti, mentre altre derivano dal normale lavoro d'ufficio. Infatti nel corso dell'istruttoria o dell'analisi di alcune previsioni già presenti nel R.U. sono emerse specifiche necessità, per rettificarne o modificarne alcuni aspetti di pianificazione, che attualmente impediscono l'attuazione della previsione stessa. In questi casi spesso si tratta di modifiche di minima entità.

In particolare, sono stati esaminati i contributi pervenuti a seguito degli avvisi pubblici banditi per il P.S.I. (aprile 2021) e per il P.O. (estate 2022), e ne sono stati selezionati

alcuni che per la valenza pubblica delle previsioni, la rilevanza e/o urgenza, sono stati inseriti nella presente variante.

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

Ne sono emerse così quindici 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, per il quale si rimanda all'apposito capitolo e al report del Garante dell'informazione e della partecipazione.

Le diciassette previsioni oggetto della presente variante urbanistica vengono di seguito divise in due gruppi, per tematiche: previsioni relative ad attività produttive, commerciali e di servizio (di cui all'art. 252 ter della l.r. 64/2015), e previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015):

Previsioni di carattere produttivo o commerciale:

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

Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse:

6. Riqualficazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro
8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio
- 9 bis. Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico
10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme
11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane
12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio
13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe
- 13 bis. Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe
14. Parcheggio pubblico in località Serravalle
15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

Quattro di queste previsioni, ovvero la n. 1, la n. 6, la n. 7 e la n. 12 hanno necessitato della conferenza di copianificazione, disciplinata dall'art. 25 della l.r. 65/2014, in quanto esterne al perimetro del territorio urbanizzato e con destinazione non agricola in conseguenza della presente variante, come meglio esposto nei capitoli successivi.

3. QUADRO CONOSCITIVO DI VARIANTE

1. Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera di Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000.

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, sono stati approvati una variante di minima entità al Piano Strutturale del 2000 ed il 2° Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Empoli, divenuti entrambi efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Tutta la strumentazione urbanistica del Comune di Empoli è stata redatta ai sensi della l.r. n. 1/2005. Il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", che ha sostituito, abrogandola, la legge regionale 1/2005.

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

La Carta dello statuto dei luoghi del P.S. rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio del 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".

La validità temporale del Piano Strutturale non è predeterminata per legge.

Il Regolamento Urbanistico invece 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 R.U. è strutturato in parte cartografica e in parte normativa: la cartografia è costituita principalmente dalle tavole Usi del suolo, Vincoli e tutele, e Salvaguardie e ambiti di rispetto; la parte normativa è costituita principalmente dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale, dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle Schede Norma, che disciplinano gli interventi indiretti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o opere pubbliche.

La definizione di comparti trasformabili, previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o Progetti Unitari Convenzionati, costituisce una delle modalità principali di trasformazione indicata dal Regolamento Urbanistico: per ciascun comparto la specifica scheda norma definisce obiettivi, parametri urbanistico-edilizi, elementi prescrittivi e invarianti, funzioni ammesse, condizioni di fattibilità geologico-idrauliche, condizioni alla

trasformabilità e modalità attuative. I PUA e i PUC sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune; quelli di iniziativa privata sono subordinati alla stipula di convenzioni che regolano i rapporti tra gli interessi pubblici e privati e le opere di urbanizzazione ad opera dei privati attuatori. La realizzazione delle opere private è concessa a fronte della cessione aree di pubblico interesse al comune, con la contestuale realizzazione di opere a standard, secondo quanto previsto dalle schede norma e dal D.M. 1444/1968.

Come anticipato in premessa, il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio, del Regolamento Urbanistico. In particolare, risultano scaduti gli interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sono state stipulate le convenzioni attuative e gli interventi di iniziativa pubblica per cui non sono stati approvati i progetti esecutivi.

Nelle more di approvazione del Piano Operativo e fino alla data del 27 novembre 2019 (cinque anni dalla data di entrata in vigore della l.r. 65/2014) era consentito ai Comuni approvare varianti urbanistiche di cui all'art. 222 della l.r. 65/2014 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamenti Urbanistici vigenti alla data del 27 novembre 2014", nonché le varianti semplificate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di cui agli artt. 29,30,31 della l.r. 65/2014.

In questo periodo transitorio quindi il Comune di Empoli ha approvato due varianti urbanistiche di rilievo, una di tipo ordinario, l'altra semplificata, e precisamente:

1. Variante al R.U. e al P.S. per le zone produttive

Tale variante (nel presente testo "variante delle zone produttive") riguarda sia il R.U. sia il P.S. vigenti, e fu approvata con delibere del Consiglio comunale n. 90 del 19.11.2018 (per la generalità delle previsioni) e n. 33 del 10.04.2019 (per la previsione del PUC 12.12). In sede di contestuale variante al P.S. fu definito il territorio urbanizzato, ai sensi della normativa transitoria dall'art. 224 della l.r. 65/2014. Tale perimetro è tuttora vigente e di riferimento per la presente variante come indicato al

capitolo 5 della presente relazione.

Con la variante si realizzò una nuova normativa nel R.U. per gli ambiti a prevalente funzione produttiva, intesa in senso ampio del termine (produttiva, commerciale, terziario e di servizio), introducendo un nuovo piano delle funzioni ammesse all'interno delle zone D, dividendone i relativi ambiti in tipologie (D1, D2, D3, D4, D5, D5, D7) in base alle funzioni consentite, così suddivisibili sommariamente:

- funzioni tipicamente produttive o artigianali (D1);
- funzioni miste produttive, commerciale, e terziarie/di servizio (D2);
- commerciale (D4,D5);
- produzioni specializzate e tecnologiche (D3,D6);
- logistica (D7).

Furono con la variante introdotte nuove schede norma per attuare PUA/PUC di nuova previsione, allineate con il nuovo piano delle funzioni. Le nuove previsioni hanno comportato variante al P.S. in termini di dimensionamento.

Le previsioni di trasformazione oggetto della variante hanno durata quinquennale, con scadenza, per la parte generale, a gennaio 2024.

2. Variante al R.U. e al P.S. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato

Con questa variante, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 122 del 25.11.2019 (nel presente testo "variante puntuale"), è stato definito graficamente il perimetro del territorio urbanizzato individuato con la variante precedente, redatto ai sensi dall'art. 224 della L.R. 65/2014.

Gli interventi previsti consistono sostanzialmente nella riattivazione, con modifiche o meno, di schede norma del R.U. già presenti nel 2013 ma ormai decadute per le motivazioni espresse prima. Vennero con l'occasione rinnovati o inseriti nuovi vincoli preordinati all'esproprio legati all'attuazione di opere pubbliche.

Le previsioni di trasformazione oggetto della variante hanno durata quinquennale, con scadenza a dicembre 2024.

A seguire altri due approfondimenti per capire meglio la struttura degli strumenti di pianificazione comunali vigenti.

3. Varianti per interventi specifici

Dal 2019 ad ora il Comune ha apportato varianti minori al R.U., puntuali e in relazione a ben delimitate aree, principalmente ai sensi dell'art. 238 della l.r. n. 65/2014 per la realizzazione o l'ampliamento di opere di pubblico interesse, tra cui complessi scolastici, impianti sportivi, parcheggi, o l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su aree oggetto di opere pubbliche:

- *"realizzazione di due parcheggi ed un tratto di marciapiede di collegamento, lungo Via Salaiola nella frazione di Corniola. Variante al PS e al RU, mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della l.r. 65/2014 e dichiarazione di pubblica utilità con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio"* – approvata con Del. CC. n. 14 del 24/04/2020;
- *"variante normativa al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014 per modifiche alle N.T.A. del R.U. proposte dalla società Sammontana"* – approvata con Del. CC. n. 86 del 19/09/2022;
- *"variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della legge regionale toscana n. 65/2014 e s.m.i. mediante approvazione del progetto definitivo denominato "ECO-PARK" – rigenerazione urbana fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa"* - approvata con Del. CC. n. 87 del 19/09/2022;
- *"variante al Regolamento urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della legge regionale toscana n. 65/2014 e s.m.i. mediante approvazione del progetto definitivo di ristrutturazione dell'asilo nido "Stacciaburatta" e del progetto definito del nuovo tratto stradale di collegamento tra Via Righi e Via Galletti"* – approvata con Del. CC. 101 del 25/11/2022;
- *"realizzazione del nuovo polo sportivo di atletica a servizio delle scuole di Via R. Sanzio a Empoli – Primo stralcio. Variante al RU, mediante approvazione del progetto definitivo"*

di cui all'art. 34 della l.r. 65/2014 e dichiarazione di pubblica utilità con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio" – approvata con Del. CC n. 2 del 30/01/2023.

- "variante al Regolamento Urbanistico con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, sulla base del progetto fattibilità tecnico economica "PNRR-Piano Urbano Integrato M5C2 - investimento 2.2 - rigenerazione urbana del complesso di Piazza Guido Guerra ad Empoli, con realizzazione del nuovo Teatro Comunale, ai sensi della l.r. 12/2022" - approvata con Del. CC n. 38 del 10/05/2023.

4. Dimensionamento del secondo Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento del Piano Strutturale è contenuto nel documento "Integrazione schede UTOE", aggiornato nel 2013 con Variante di minima entità al Piano Strutturale contestuale al secondo Regolamento Urbanistico. Tale documento è stato poi di nuovo sostituito con una nuova versione, aggiornata in occasione della Variante alle zone produttive (2018).

Il documento riporta i dati attuali generali, compresi gli standard urbanistici, le dimensioni massime dei carichi insediativi ammissibili a livello comunale, divise per destinazioni d'uso e per unità territoriali organiche elementari (UTOE).

Nel Regolamento Urbanistico il documento di riferimento per il dimensionamento è costituito dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale, anche questo modificato con la suddetta variante del 2018.

La variante puntuale del 2019 interessava soltanto porzioni limitate del territorio comunale, e dal momento che riguardava la riattivazione di previsioni già contenute (e quindi già dimensionate) nel R.U. del 2013, non interviene sul dimensionamento generale e non modifica i relativi elaborati di P.S. e di R.U..

5. Standard urbanistici e attrezzature nel P.S. e nel R.U.

Nel documento Integrazione Schede UTOE vengono riportati gli standard esistenti, come indicati dal D.M. 1444/1968, presenti alla data di redazione del secondo R.U., divisi per UTOE e per tipologia di standard indicata nel decreto.

Nel quinquennio di validità delle trasformazioni del R.U. (2013-2018) il P.S. prevedeva il raggiungimento di 50.840 abitanti sul territorio comunale, in base a cui dimensionava i carichi insediativi stimabili da lì a cinque anni, specificando che l'inserimento delle quantità di SUL previste dal P.S. all'interno del R.U. era subordinata al contestuale reperimento delle quantità minime di standard di cui al D.M. 1444/68.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del R.U. parte dai dimensionamenti di SUL del P.S. per inserirli nelle previsioni di piano, dimensionando, per i PUC/PUA attivi, gli standard urbanistici necessari, in modo da dimensionare le quantità poi inserite in scheda norma. In generale, viene fatta una verifica degli standard urbanistici necessari per UTOE, sia quelli da reperire tramite PUC/PUA sia tramite intervento diretto o cambio di destinazione funzionale (UTOE 12 e 13).

La distinzione degli standard nella pianificazione comunale corrisponde a quella degli artt. 3 e 4 del D.M. 1444/1968, distinguendo tra gli standard "residenziali" (di cui all'art. 3 del decreto) e territoriali (di cui al punto 5 dell'art. 4 del decreto).

Il D.M. 1444/68 definisce gli standard territoriali (zone F) come attrezzature da prevedersi quando ne risulti l'esigenza, indicando come quantità minime le seguenti: 1,5 mq/ab per l'istruzione superiore; 1 mq/ab per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere; 15 mq/ab per parchi urbani e territoriali.

Ai suddetti standard territoriali da decreto, il P.S. e il R.U. comunali aggiungono altre attrezzature: gli "impianti sportivi" e "altre attrezzature". I primi riguardano gli impianti sportivi di grandi dimensioni, come lo stadio Castellani, mentre nelle seconde confluiscono quelle attrezzature di interesse sovra-comunale che non trovavano un esatto inquadramento nelle categorie di standard previste dal D.M. 1444/68.

Da un punto di vista pianificatorio, le aree destinate ad attrezzature si dividono nei seguenti ambiti di R.U., disciplinate dal Capo VI del Titolo II della Parte terza delle N.T.A.:

1. Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale (ST- *n*)
2. Aree per impianti sportivi (ST/SC- *SP/sp*)
3. Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere (SC/SQ- *n*)
4. Zone a verde pubblico (VA, VP, VT)
5. Zone a verde sportivo (SP/Sp)

Gli ambiti 1, 3, 4 sono suddivisi per tipo di servizio (*n*) offerto: ad esempio scolastico (I, i), sanitario (S, s), associazionismo e tempo libero (A, a). Se il servizio è pubblico la lettera è maiuscola, se il servizio è svolto da privati (previa convenzione ai sensi dell'art. 81 delle NTA), la lettera è minuscola. Inoltre il R.U. divide le attrezzature tra quelle esistenti e quelle di progetto.

Per una trattazione specifica dello stato di attuazione delle attrezzature e degli standard si rimanda più avanti ai paragrafi dedicati.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale

L'Amministrazione ha dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) tra i Comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Comune capofila Empoli, con la Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018. In sede di avvio veniva rappresentato, in via preliminare, il nuovo perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014.

Nelle date del 04.10.2021 e 01.04.2022 si sono svolte le sedute della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014, per le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell'art. 4 della medesima legge. La conferenza di copianificazione è stata divisa in due parti per distinguere le previsioni di interesse sovracomunale, i cui effetti ricadono sul territorio nel suo insieme, da quelle minori, di interesse per i singoli comuni.

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, a cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico progetto di territorio. Con l'avvio del procedimento sono stati individuati gli "obiettivi cardine" posti a fundamenta della formazione del PSI, e sui quali potranno essere individuate ulteriori strategie di sviluppo.

Questi obiettivi del PSI, condivisi dai cinque comuni, sono riassunti nei seguenti punti strategici:

- Fiume che unisce;
- La città tra le barriere infrastrutturali;
- Un territorio, tre sistemi;

- La piana agricola-produttiva;
- Un polo funzionale (attrezzature);
- Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri);
- La rigenerazione urbana;
- La rete turistica
- La realtà produttiva;
- Un "territorio sicuro".

3. Il Piano Operativo Comunale

Con Delibera G.C. n. 213 del 24.11.2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT.

Con l'Avvio del Procedimento al P.O. si recepisce il perimetro del territorio urbanizzato individuato in fase di Avvio del Procedimento del PSI, demandando alle fasi successive della redazione del piano l'effettiva perimetrazione del T.U. in accordo con quanto sarà individuato dal P.S.I. come perimetro definitivamente approvato.

L'avvio del procedimento definisce gli obiettivi del P.O., considerando due aspetti base: da una parte la coerenza in termini di finalità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, sia comunale sia sovracomunale, che costituisce anche un espresso adempimento normativo, dall'altra la necessità, dato il particolare momento storico e le occasioni che si prospettano, di strutturare il Piano Operativo comunale come lo strumento attuatore di dettaglio delle previsioni del PNRR e di NextGenerationEU.

Gli obiettivi del PO sono coerenti con i dieci obiettivi indicati nel documento di avvio del Piano Strutturale Intercomunale, rappresentandone una loro diretta attuazione a livello di pianificazione operativa.

Gli obiettivi del PO sono altresì inquadrabili nelle sei missioni (digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo; rivoluzione verde e transizione ecologica;

infrastrutture per una mobilità sostenibile; istruzione e ricerca; inclusione e coesione; salute) delineate a livello nazionale dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), a sua volta coerente con sei pilastri del #NEXTGENERATIONEU.

Di seguito vengono indicati gli obiettivi del PO così delineati, divisi nelle sei missioni del PNRR.

Missione 1 digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo

1. favorire un'agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche
2. incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;
3. disporre di uno strumento pienamente coerente con le disposizioni legislative vigenti, nonché con la pianificazione sovraordinata
4. adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici e ai nuovi studi redatti con il P.S.I.
5. aggiornare la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente
6. favorire la transizione del Capoluogo comunale a Città della piana empolesse, promuovendo il potenziamento dei servizi culturali, sportivi, infrastrutturali e di connessione che qualifichino il sistema insediativo elevandone le caratteristiche sociali, culturali, di aggregazione e di risposta alle esigenze della cittadinanza
7. favorire il potenziamento dei servizi culturali e sportivi comunali, riqualificando l'esistente e prevedendo nuove attrezzature di interesse anche sovracomunale
8. incentivare le infrastrutture digitali a servizio del cittadino da coordinare con il Piano delle Antenne Comunale
9. incentivare il sistema del turismo locale favorendo servizi turistici di qualità e il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso, e qualificando il rapporto tra sistema urbano e ambito rurale
10. valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici
11. valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di filiera corta

12. valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari
13. favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee
14. favorire il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, incentivando le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo

Missione 2 rivoluzione verde e transizione ecologica

15. minimizzare il consumo di suolo, perseguendo il miglioramento della qualità costruttiva e la riqualificazione del tessuto urbano, attraverso interventi di rigenerazione urbana e di rinnovo edilizio (anche per i tessuti nati tra gli anni '50 e '90)
16. riqualificare aree destrutturate o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica
17. favorire interventi innovativi di trasformazione urbanistica, accompagnati da misure perequative e compensative volte all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza sismica degli immobili in linea con le più recenti direttive nazionali
18. valorizzare il recupero del centro storico e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso azioni mirate di tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc.)
19. valutare l'inserimento di previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica
20. valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione, la razionalizzazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard

21. consolidare i poli produttivi esistenti, anche attraverso interventi di ampliamento, in modo da evitarne la diffusione indistinta sul territorio
22. favorire e indirizzare il contrasto ai cambiamenti climatici attraverso meccanismi di conversione dei processi produttivi delle aziende presenti e allo sviluppo del settore dell'Economia circolare e innovazione tecnologica (transizione ecologica)
23. favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nei centri abitati, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti
24. incentivare strategie volte al miglioramento del microclima urbano, favorendo azioni come il rimboschimento urbano e la messa in sicurezza dell'approvvigionamento idrico
25. incentivare progetti di sviluppo integrato tra aree edificate e spazi naturali, migliorando in termini ambientali e energetici l'ambito urbano con la realizzazione di isole verdi finalizzati al raggiungimento di standard di auto-sufficienza energetica
26. incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole
27. individuare le aree più sensibili e fragili sotto il profilo ambientale e paesaggistico ove limitare gli interventi ammissibili
28. favorire la filiera agroalimentare sostenibile attraverso politiche di qualità che incentivino la riduzione di inquinanti a favore di una agricoltura sostenibile
29. incentivare la quota di energia prodotta da fonti di energia rinnovabile attraverso progetti innovativi e sistemi ibridi agricoltura-produzione energetica, volti a favorire l'auto-consumo energetico nelle attività
30. riqualificare l'ambito urbano-rurale della città tra le barriere infrastrutturali, coerentemente con l'obiettivo del P.S.I.
31. valorizzare l'asta fluviale dell'Arno attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalistica, prevedendo specifiche azioni che mirino all'integrazione del Fiume con la città e l'ambito rurale con la realizzazione di un parco fluviale, ove tentare di recepire e integrare le scelte urbanistiche con gli obiettivi del Contratto di Fiume Arno e del Contratto di Fiume Elsa

32. pianificare interventi di messa in sicurezza del territorio finalizzati alla riduzione del rischio idrogeologico oltre che per i corsi d'acqua principali anche in relazione al reticolo minore e alle situazioni specifiche di criticità conosciuta

Missione 3 infrastrutture per una mobilità sostenibile

33. potenziare la rete dei servizi sotto il profilo localizzativo e qualitativo, al fine di raggiungere l'obiettivo della *città del quarto d'ora*
34. potenziare la rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana
35. potenziare la rete viaria al fine di migliorare gli accessi alla città pubblica, alla città dei servizi, e alla città del lavoro alla luce delle strategie di P.S.I.
36. studiare, analizzare e potenziare le aree di sosta nelle zone che presentano criticità in merito
37. incentivare la mobilità sostenibile tramite l'individuazione di percorsi ciclopedonali
38. migliorare l'accessibilità territoriale al capoluogo-città potenziando i servizi ferroviari e di interscambio ferro-gomma, integrandoli con la rete della mobilità dolce

Missione 4 istruzione e ricerca

39. confermare il ruolo policentrico dei servizi scolastici esistenti e completare il polo scolastico con nuovi servizi scolastici sovracomunali

Missione 5 inclusione e coesione

40. consolidare e incentivare la crescita demografica comunale attraverso politiche che ri-qualifichino il tessuto insediativo e la dotazione di servizi al fine di intercettare le nuove esigenze e richieste della popolazione nate negli ultimi anni

a seguito degli importanti avvenimenti globali (cambiamenti climatici, pandemia ecc..)

41. consolidare il carattere radiocentrico del sistema insediativo e la coesione sociale e territoriale tra il capoluogo-città con le frazioni-satelliti, potenziando l'assetto urbanistico di queste ultime con interventi di riqualificazione e completamento del tessuto insediativo esistente
42. creare nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari
43. perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di servizi alla persona, nonché strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi

Missione 6 salute

44. completare gli interventi in corso volti a dotare il territorio empolesse di una nuova casa della salute a servizio del centro e aumentare la dotazione delle attrezzature sanitarie di interesse collettivo a supporto della collettività attraverso la pianificazione di ulteriori ambiti di intervento a ciò destinati.

4. Stato di attuazione della pianificazione

Lo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico fornisce una fotografia delle trasformazioni previste dal piano e della relativa realizzazione, sia per quanto riguarda gli interventi edilizi diretti (IED - ovvero attuabili direttamente mediante l'opportuno titolo abilitativo edilizio: Permessi di Costruire, SCIA), sia per le attrezzature a standard, sia per quanto riguarda gli interventi indiretti soggetti a scheda norma (attuabili tramite Piano Urbanistico Attuativo - PUA o Progetto Unitario Convenzionato - PUC). Nel caso delle aree soggette a PUA o PUC, l'analisi si riferisce sia all'effettiva realizzazione delle trasformazioni sia allo stato del procedimento amministrativo, a seconda delle situazioni.

Per procedere alla redazione della presente variante, ed in particolare per definire le modifiche al dimensionamento, è necessario verificare lo stato di attuazione dell'attuale

R.U. per stimare quanto è stato consumato dal dicembre 2013. Di conseguenza sarà possibile valutare l'effettivo dimensionamento residuo del P.S. per le destinazioni interessate dalla presente variante, ovvero per le attività produttive, commerciali e di servizio.

Lo studio dello stato di attuazione di seguito riportato, redatto in occasione dell'avvio del procedimento del PO (estate 2021), distingue gli interventi privati, oltre che per modalità di trasformazione (IED, PUA/PUC), in rapporto alla destinazione d'uso (residenziale, industriale, attrezzature, verde pubblico, ecc.), e all'U.T.O.E. di riferimento.

Tale studio è stato aggiornato rispetto al 2021 in fase di avvio del procedimento (a marzo 2023) per la parte relativa alle previsioni di intervento soggetto a scheda norma (interventi indiretti) e standard, in quanto sono gli aspetti di maggior attinenza per la presente variante. Per gli interventi diretti rimane valida l'analisi svolta nel 2021 come ambito di studio, poiché si evinceva che l'aumento della SUL autorizzata con IED, per le destinazioni d'uso interessate dalla presente variante, era sensibilmente meno rilevante di quella autorizzata a seguito di PUA/PUC.

Rispetto ai dati dell'avvio del procedimento niente cambia per lo stato di attuazione del PUA/PUC, mentre per gli standard si rimanda al paragrafo apposito.

1. Stato di attuazione degli interventi diretti

Il dimensionamento e la verifica della SUL consumata durante il periodo di efficacia del secondo R.U. sono stati pensati e predisposti, nel tempo, prendendo in considerazione la legge di governo del territorio precedente (l.r. n.1/2005), in base alla quale era stato redatto il R.U. vigente. Le scelte fatte di conseguenza tengono conto di questa impostazione normativa, nonché degli esiti del monitoraggio del primo R.U. e dell'esperienza maturata con la strumentazione urbanistica precedente. Le criticità rilevate dal monitoraggio del primo R.U. avevano riguardato principalmente le destinazioni residenziale e agricola, per cui queste sono state dimensionate nel secondo R.U. anche per interventi diretti e sono oggetto di uno specifico controllo: le quantità di SUL sono assegnate dal R.U. per ogni UTOE, divise tra residenziale (in zone B o zone E) e agricola (in zona E).

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

- l'art. 55 del Regolamento Urbanistico, in merito alle parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto, dispone che, nelle zone B, a tale preventiva verifica siano subordinati gli interventi di: Nuova Edificazione, Addizione Volumetrica, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale;

- gli artt. 75.2 bis e 75.4 del Regolamento Urbanistico dispongono che, nelle zone E, a tale preventiva verifica siano subordinati: la realizzazione di nuove abitazioni rurali ed annessi agricoli ex art. 75.2 e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale, nonché le deruralizzazioni, con esclusione degli interventi che riguardano abitazioni rurali esistenti, con destinazione urbanistica di progetto residenziale.

Ogni intervento edilizio residenziale o agricolo così definito comporta la sottrazione delle quantità di progetto dalle quantità massime consentite dal R.U. per UTOE, mentre non è richiesta la suddetta verifica nel caso di ampliamenti a tantum previsti da specifiche norme nazionali, regionali o dalle stesse N.T.A. del 2° R.U., trattandosi di regimi espressamente derogatori (generalmente di modeste dimensioni).

Tale aggiornamento costante, tenuto dagli Uffici Tecnici comunali, ha fornito la SUL consumata e la SUL disponibile per le destinazioni d'uso residenziale ed agricola dalla fine del 2013.

Dall'altro lato, le destinazioni d'uso diverse da residenziale e agricola sono state gestite diversamente nel P.S. e nel R.U., e non sono state assoggettate dal secondo R.U. al medesimo stringente controllo, per quanto riguarda gli interventi diretti.

Nello specifico, come si evince dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del R.U. vigente, in particolare dal paragrafo Atlante UTOE, i dimensionamenti per UTOE dagli interventi diretti sono specificati per le destinazioni industriale, commerciale al dettaglio e all'ingrosso, e direzionale, solo nelle UTOE 12 e 13. Di queste quantità, solo per la destinazione industriale nell'UTOE 12 si dimensiona la nuova costruzione per IED (DA), mentre per il resto si tratta di cambi di destinazione d'uso (CDF), non considerati nella

presente analisi.

Di seguito un estratto dell'Atlante vigente per l'UTOE 12, rappresentativa dell'impostazione generale. La riga DE dimensiona per la destinazione industriale gli interventi soggetto a PUA e PUC, di cui alle colonne dalla terza in poi. I colori diversi (azzurro e verde) differenziano le previsioni presenti nel R.U. dal 2013 (azzurro) da quelle introdotte con la variante per le zone produttive (verde).

REGOLAMENTO URBANISTICO

Quadro Previsionale Strategico
Quinquennale

UTOE 12											
DESTINAZIONI		Quantità 2° RU	Quantità Variante	PUA 12.3	PUA 12.5	PUA 12.7	PUA 12.6	PUA 12.8	PUA 12.9	PUC 12.10	PUC 12.11
Residenziale	zone B (stima)	0	0	\	\	\	\	\	\	\	\
	zone C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	zone E (compresa stima deruralizzazioni)	8.637	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zone F	0	0								
TOTALE		8.637	0								
Turistica ricettiva (posti letto)		0	174	0	0	0	0	174	0	0	0
Turistica ricettiva (SUL)		0	6.075	0	0	0	0	6.075	0	0	0
Industriale Artigianale	DE	54.093	30.192	17.985	12.108	24.000	0	0	6.032	5.760	18.400
	DA	96.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	CDF	0	9.463	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	150.693	39.655								
Direzionale e di servizio		0	2.600	0	0	0	0	2.600	0	0	0
Direzionale e di servizio CDF		0	58.766	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		0	61.366								
Commerciale	media distribuzione	1.000	15.287	1.000	0	0	0	2.600	5.071	0	7.616
	media distribuzione CDF	0	73.458	0	0	0	0	0	0	0	0
	grande distribuzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		1.000	88.745								
Commerciale all'ingrosso e depositi		0	36.999	0	0	0	36.997	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi CDF		0	864	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		0	37.863								
Agricola		2.044	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Premesso quanto sopra, per valutare lo stato di attuazione delle destinazioni diverse da residenziale e agricola, è stata svolta una ricerca sulle pratiche edilizie presentate con i seguenti parametri:

- titoli edilizi: permesso di costruire o S.C.I.A. (escluse le sanatorie)
- periodo: dal 24-12-2013 all'estate 2021
- tipologia di intervento: dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla nuova

edificazione (interventi comportanti aumento di SUL fuori sagoma, escludendo i cambi di destinazione d'uso)

- destinazioni d'uso: commerciale, industriale, direzionale, turistico-ricettiva.

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

Gli esiti dell'analisi sopra illustrata sono riportati nella tabella allegata di seguito, distinta per U.T.O.E., destinazioni d'uso e zona territoriale omogenea. Per tutte le ragioni finora elencate la tabella è così strutturata:

- La distinzione in due fasi è dovuta alla redistribuzione della SUL residenziale tra UTOE eseguita a luglio 2020, la quale prendeva come riferimento per il consumo di SUL il mese di maggio 2020, da cui siamo qui ripartiti (*situazione da dicembre 2013 a maggio 2020*). Questa distinzione è stata applicata a tutte le destinazioni per dare uniformità di lettura alla tabella, per quanto la redistribuzione della sul che la genera riguardi solo la destinazione residenziale e quella agricola.

- Le quantità aggiornate dopo maggio 2020, indicate nella seconda metà della tabella seguente, sono relative all'estate 2021 (indicata come *situazione attuale*).

- dal momento che solo alcune destinazioni d'uso sono dimensionate dall'attuale Regolamento Urbanistico in termini di interventi diretti per singole UTOE, le colonne "SUL di PIANO" o "SUL di VARIANTE" sono talvolta vuote, perché tali colonne sono riferite alle quantità pianificate.

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

unità di misura: Mq (SUL)

UTOE 1							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	3.363	3.363	(non decadono) ^A	4.000	1.901	2.099
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						1.901	2.099

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

UTOE 3							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione attuale		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO*	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	6.482	1.375	(non decadono) ^A	4.482	2.800	1.682
Zone E	RESIDENZIALE	342	342	(non decadono) ^A	1.000	50	950
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zona F	RESIDENZIALE (E.R.P.)	972	0		972	0	972
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.997			1.997	
TOTALE						4.847	3.604

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTOE 15							
Zone Territoriali Omogenee	Destinazioni d'uso	Situazione da dicembre 2013 a maggio 2020			Situazione a maggio 2021		
		SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	RESIDUO PS	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone B	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	1.225	829	(non decadono) ^A	1.225	948	277
	AGRICOLO	822	0	(non decadono) ^A	822	0	822
TOTALE						948	1.099

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

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

SUL CONSUMATA PER INTERVENTO DIRETTO NEL SECONDO RU (dicembre 2013-agosto 2021)			
	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
TOTALE QUANTITA' DIMENSIONATE	171.075	35.960	135.115
TOTALE GENERALE	-	47.999	-
totale generale diviso per destinazioni:			
RESIDENZIALE	59.475	23.484	35.991
AGRICOLA	15.000	1.151	13.849
INDUSTRIALE**	96.600	21.099	85.275
COMMERCIALE E SERVIZI	non dimensionata	2.266	non dimensionata

**SUL di Piano e quindi SUL disponibile dimensionata solo in UTOE 12. La sul consumata invece è quella complessiva

Dalla tabella riassuntiva si evince un consumo di superficie pari a circa 48.000 mq totali dal 2014 per gli interventi diretti. Di questa quantità, circa 36.000 mq derivano da destinazioni dimensionate, ovvero residenziale, agricolo e l'industriale dell'UTOE 12.

Rispetto a queste quantità dimensionate risulta un residuo disponibile nel RU di circa 135.000 mq.

Non sono stati reperiti rilevanti nuovi consumi di superficie per le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale. La funzione industriale-artigianale ha avuto un consumo di circa 21.000 mq, tra quantità dimensionate e non, e il commerciale e servizi di 2.200 mq.

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

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

Ne consegue che, attualmente, ci sono 24 (13+11) schede norma attive e 18 previsioni decadute che costituiscono aree non pianificate ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del R.U. e dell'art 105 della l.r. 65/2014. Una di queste è l'area dell'ex PUA 1.1 la quale, come anticipato in precedenza, è stata ripianificata con variante di cui alla delibera n. 38 del 10/05/2023.

Oltre ai piani non riattivati con le varianti, sono presenti 6 PUA del secondo R.U. approvati prima della decadenza delle previsioni, di cui 1 attuato e 1 approvato e non ancora convenzionato.

Dall'entrata in vigore delle due varianti sopra richiamate, 7 sono i piani che risultano essere approvati e convenzionati, 1 approvato da convenzionare e 1 adottato da approvare. Escludendo i piani in istruttoria, ci sono 10 piani oggetto di variante che non sono stati presentati, alcuni di questi nemmeno negli anni passati, o non hanno concluso il loro iter istruttorio positivamente. Ciò si ripercuote sullo stato di attuazione delle previsioni inserite all'interno del Regolamento Urbanistico, sulla ridefinizione e riqualificazione di determinate aree, nonché sulla realizzazione degli standard ipotizzati nella redazione del R.U..

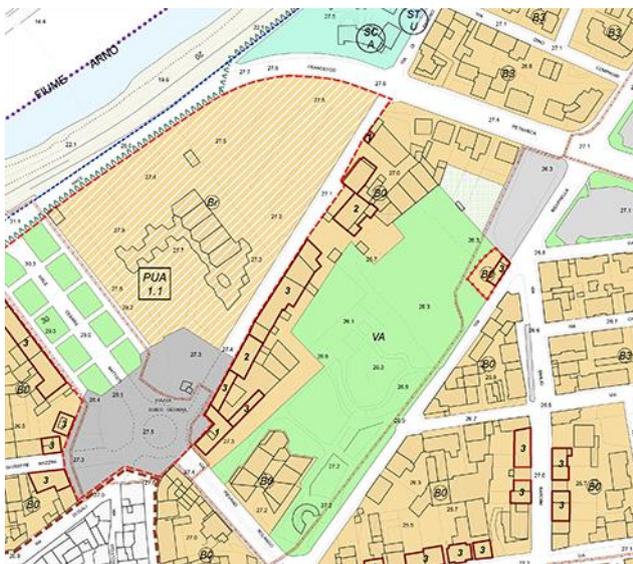
STATO DI ATTUAZIONE PUA E PUC PREVISTI DAL 2°RU	N°
Non reiterati	18
Non approvati	10
In istruttoria	5
Adottato	1
Approvato	2
Convenzionato	10
Attuato	1
Di iniziativa pubblica	1
Totale	48

Tale analisi è rappresentata graficamente nella Tavola 1 *Stato di attuazione PUA e PUC* allegata all'avvio del procedimento.

Di seguito si riportano nel dettaglio i PUA/PUC attivi o decaduti con l'estratto cartografico dal R.U. e il relativo stato di attuazione:

PUA 1.1

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**
[iniziativa pubblica]



Area ripianificata con variante urbanistica per la “Rigenerazione urbana del complesso di Piazza Guido Guerra ad Empoli, con realizzazione del nuovo Teatro Comunale (PNRR-Piano Urbano Integrato M5C2 - investimento 2.2)”, approvata con Del. CC. 38 del 10/05/2023.



PUA 1.2

Stato: **CONVENZIONATO**

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



PUA 1.4

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**

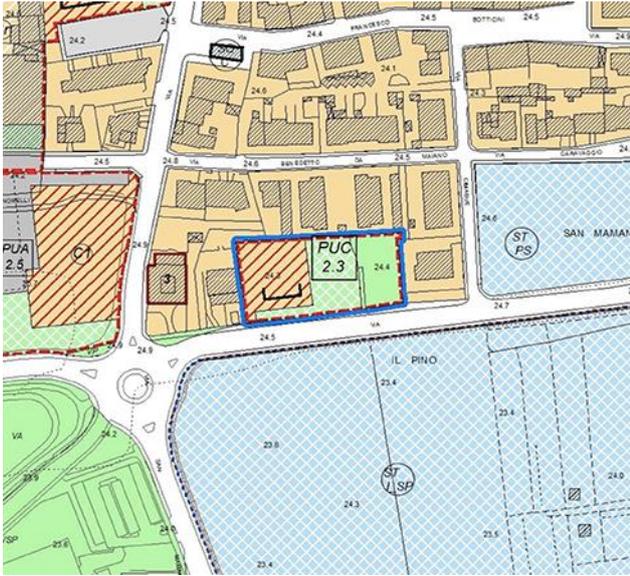


PUA 1.5

Stato: **VIGENTE E IN CORSO DI ATTUAZIONE**
[iniziativa pubblica]

PUC 2.3

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



Stato: **CONVENZIONATO**

(Convenzione sottoscritta il 4.10.22, Rep. n. 36204, racc. n. 16383, registrata a Firenze il 02.11.2022 al n. 44609 serie 1T)

PUA 2.5

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**





PUA 2.6

Stato: **CONVENZIONATO E IN ATTUAZIONE**

[UMI 1 – Convenzione sottoscritta il 25.10.2018, rep. 22, racc. 17421, registrato a Empoli il 15.11.2018 al n. 8129 serie 1T]

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



PUA 3.1

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**
(area oggetto della presente variante)



PUA 3.2

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



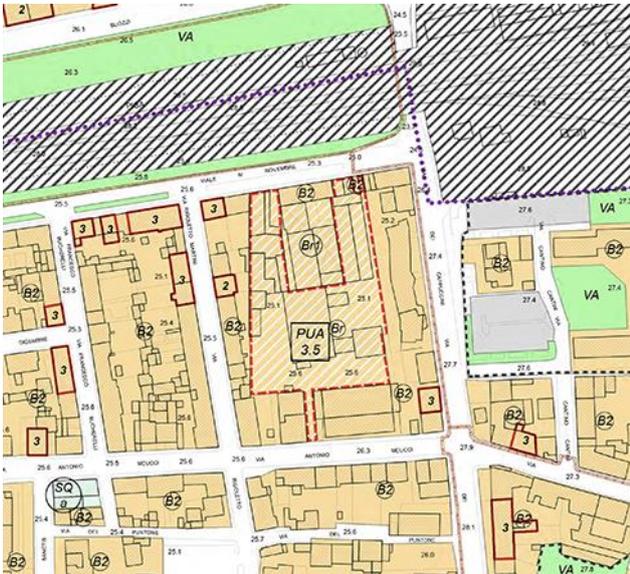
PUA 3.3

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



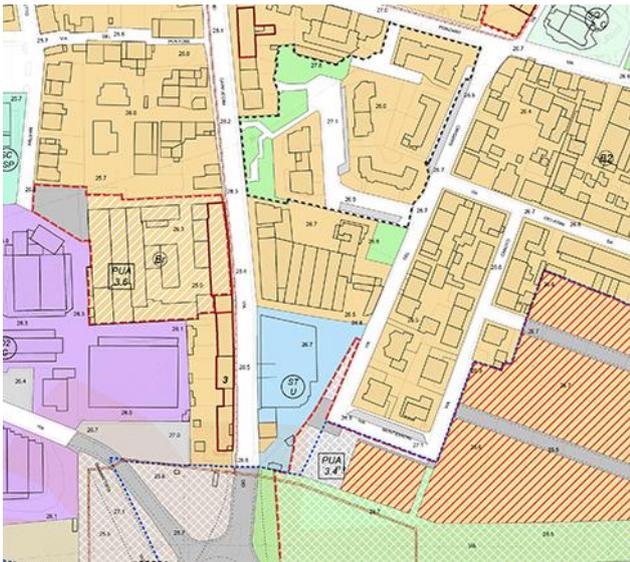
PUA 3.4

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.5

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.6

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



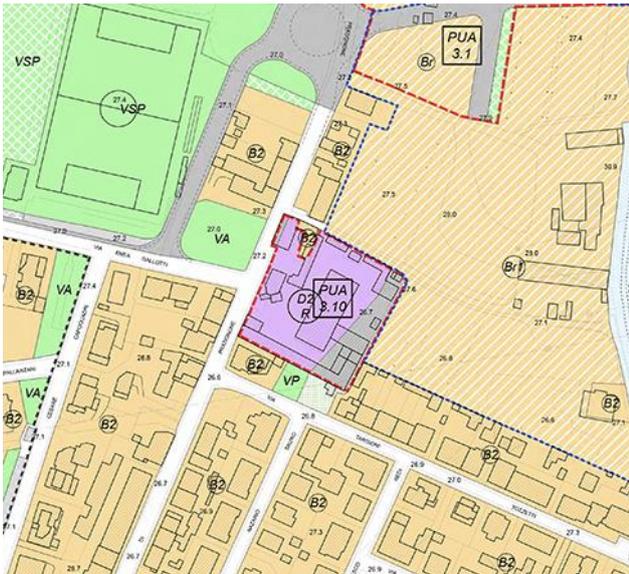
PUC 3.7

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO
(area oggetto della presente variante)



PUA 3.9

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.10

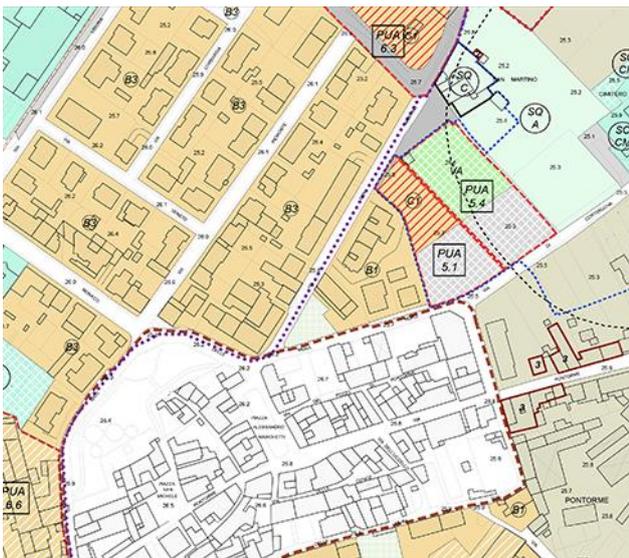
Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUC 3.11

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

Stato: NON ATTUATO, ATTIVO



PUA 5.1

Stato: ATTUATO



PUA 5.4

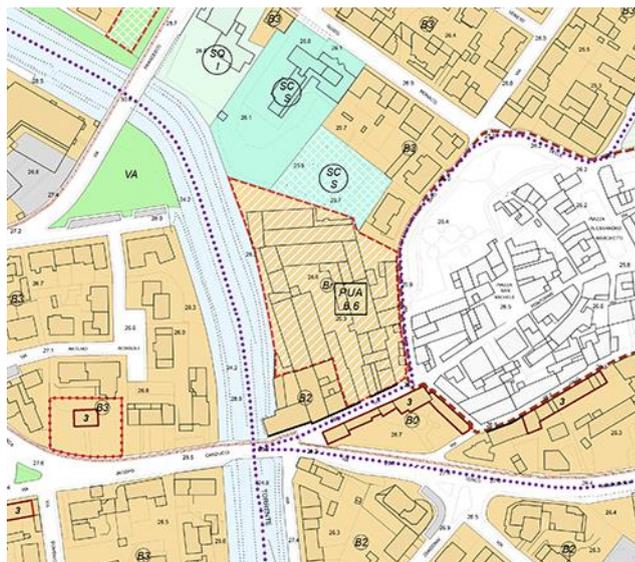
Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 5.5

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO

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



PUA 6.6

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 03.11.2016, rep. 46203, racc. 21954, registrata a San Miniato il 11.11.2016 al n. 3032 serie 1T]

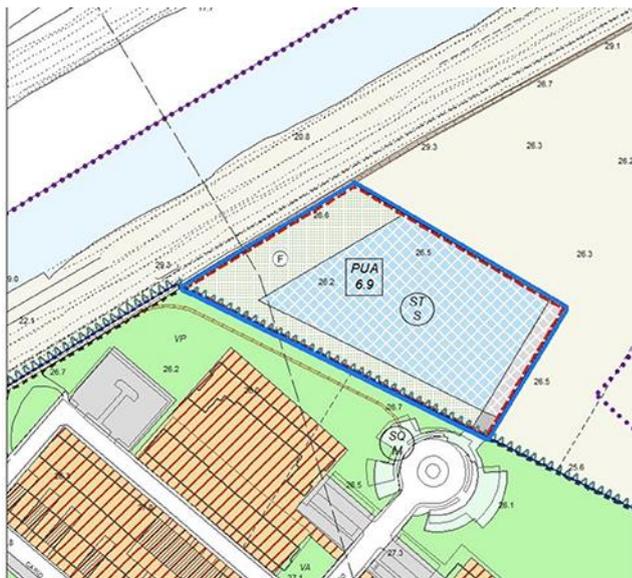


PUC 6.7

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

Stato: **CONVENZIONATO**

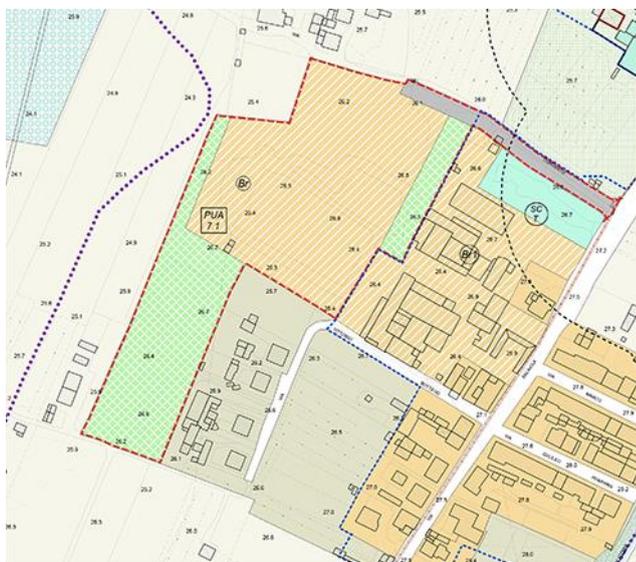
[Convenzione sottoscritta il 26.4.22, rep. 26249, racc. 20640, registrata a Firenze il 12.05.2022 al n° 19850 serie IT]



PUA 6.9

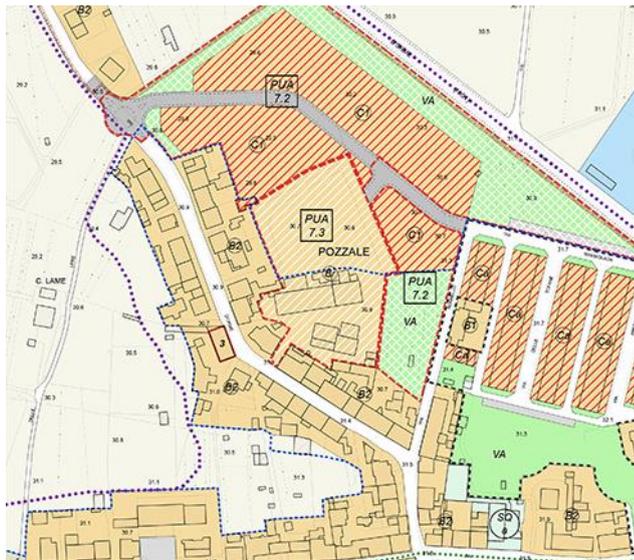
[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: IN ISTRUTTORIA



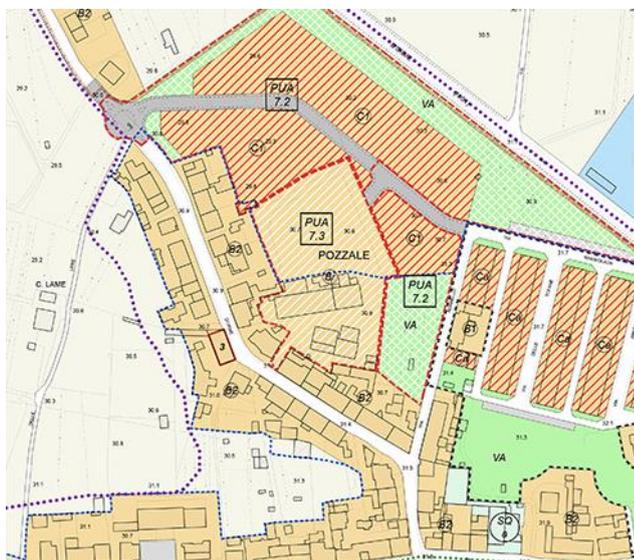
PUA 7.1

Stato: APPROVATO
[Del. C.C. n. 30 del 10.04.2019]



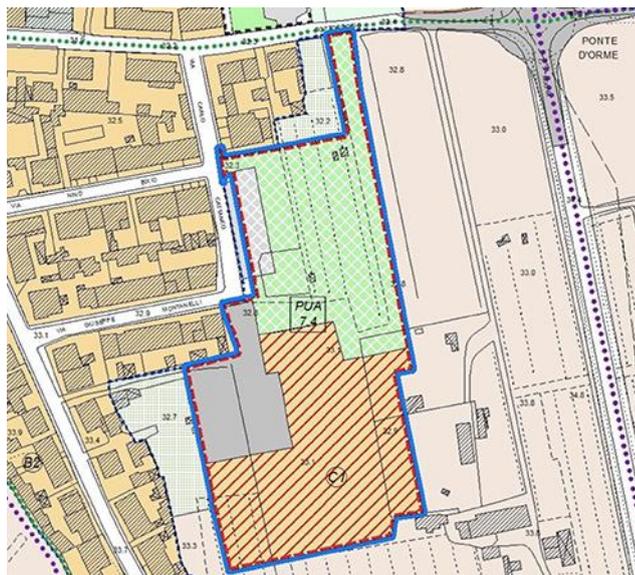
PUC 7.2

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 7.3

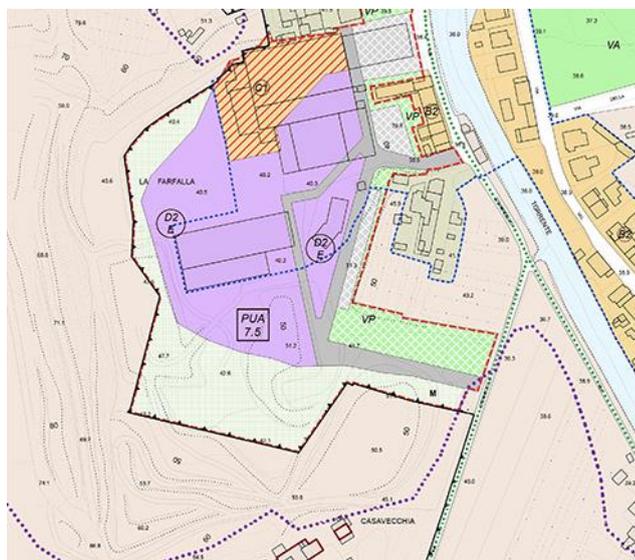
Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 7.4

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

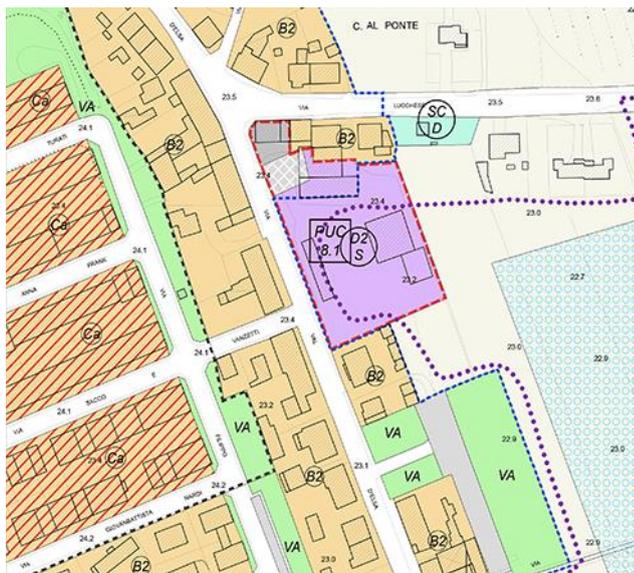
Stato: **IN ISTRUTTORIA**



PUA 7.5

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 8.1

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 9.1

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

Stato: **ADOTTATO**
[Del. C.C. n. 90 del 29/09/2022]

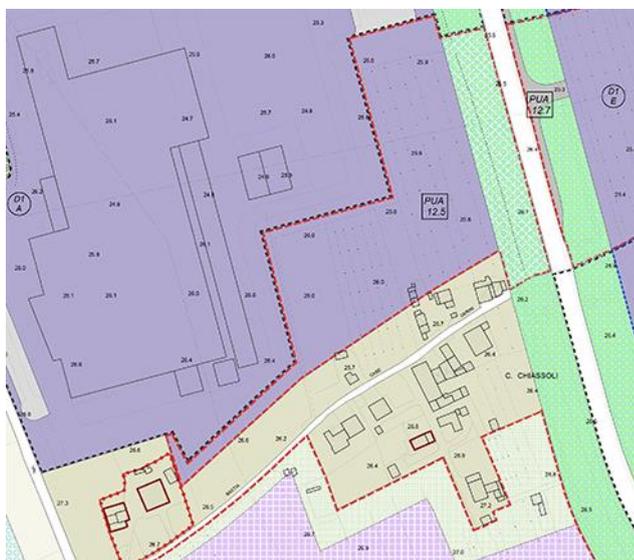


PUA 12.3

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

Stato: **APPROVATO**

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



PUA 12.5

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



PUA 12.6

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 12.7

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 12.8

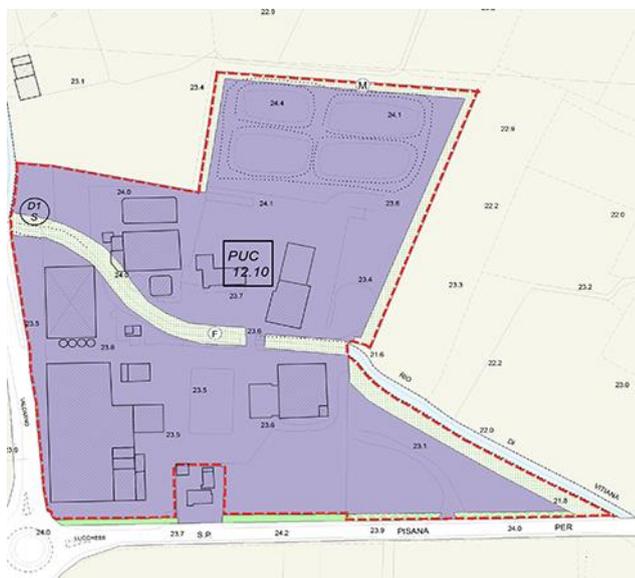
[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
[Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**

**PUA 12.9**

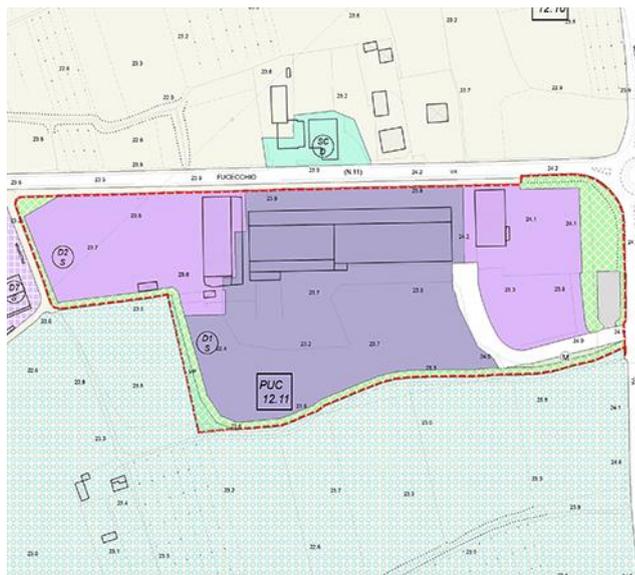
[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/111/2018]

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**

**PUC 12.10**

[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/111/2018]

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



PUC 12.11

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

Stato: NON ATTUATO, ATTIVO
(area oggetto della presente variante)



PUC 12.12

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

Stato: IN ISTRUTTORIA



PUC 13.1

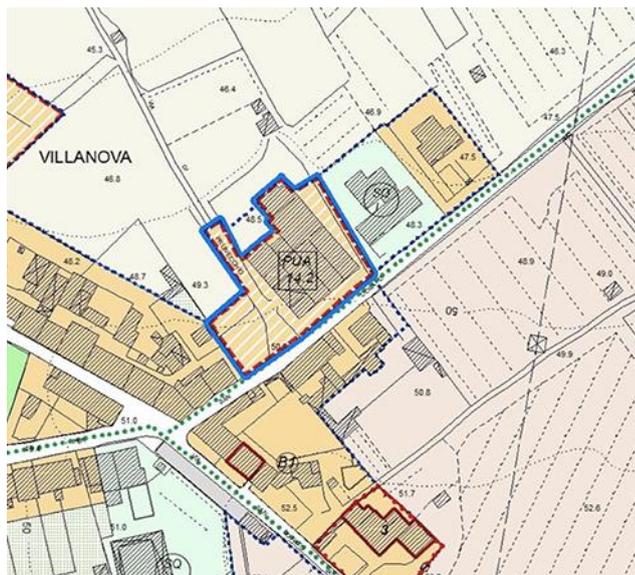
[Variante zone produttive
 approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
 [Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

Stato: **CONVENZIONATO E IN ATTUAZIONE**
 [Convenzione sottoscritta il 26.11.2019, rep. 23408,
 racc. 18404, registrata a Firenze il 03.12.2019 al n.
 22704 serie 1T]



PUA 14.1

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



PUA 14.2

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

Stato: **IN ISTRUTTORIA**



PUA 14.3

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

Stato: **IN ISTRUTTORIA**
(area oggetto della presente variante)

**PUC 14.4**

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

Stato: **CONVENZIONATO E IN ATTUAZIONE**
[Convenzione sottoscritta il 29.06.2020, rep. 13810,
racc. 6298]

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

Nonostante in termini di dimensionamento, la redistribuzione della SUL residenziale tra le UTOE effettuata nel luglio 2020 ai sensi dell'art. 55 del P.S., non interessi gli interventi soggetti a PUA o PUC, le seguenti tabelle prendono come riferimento tale data, effettuando un confronto con la situazione attuale, in modo da avere omogeneità con le tabelle realizzate per gli interventi diretti.

In generale le quantità residue di P.S., a seguito delle previsioni decadute nel 2018 con scadenza quinquennale del R.U., ammontano a **116.637 mq**, mentre a marzo 2023 la SUL totale consumata è pari a **47.807 mq**.

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

UTOE 1							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 1.1			10.000		
		PUA 1.4			705		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 1.2	5.000				
	Previsioni riattivate**	PUC 1.6		972		972	
TOTALE			5.000	972	10.705	972	
Turistico ricettivo	Previsioni non riattivate	PUA 1.1			3990		
TOTALE					3990		
Direzionale	Previsioni non riattivate	PUA 1.1			1.000		
TOTALE					1.000		
Commerciale	Previsioni non riattivate	PUA 1.1			2.500		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 1.2	1.300				
TOTALE			1.300		2.500		

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

Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 2.5			3.552		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 2.6 UMI 1	2.150				
		PUA 2.6 UMI 2	1.002				
	Previsioni riattivate*	PUC 2.2		1.398			1.398
		PUC 2.3		821		821	
TOTALE			3.152	2.219	3.552	821	1.398

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

UTOE 3							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 3.1			14.035		
		PUA 3.2			10.343		
		PUA 3.3			4.632		
		PUA 3.4			12.755		
		PUA 3.5			3.400		
		PUA 3.6			3.258		
		PUC 3.7			1.536		
TOTALE					49.959		
Direzionale	Previsioni non riattivate	PUA 3.1			3.171		
		PUA 3.10			700		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 3.11					1.350
TOTALE				1.350	3.871		1.350
Commerciale	Previsioni non riattivate	PUA 3.1			2.594		
		PUA 3.5			1.187		
		PUA 3.6			2.173		
		PUA 3.9			996		
		PUA 3.10			1.300		
TOTALE					8.250		
Industriale Artigianale	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 3.11					1.200
TOTALE				1.200			1.200

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

UTOE 4							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 5							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 5.4			1.350		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 5.1	975				
TOTALE			975		1.350		
Commerciale	Previsioni non riattivate	PUA 5.4			636		
		PUA 5.5			5.200		
TOTALE					5.836		

UTOE 6							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 6.6	5.597				
		PUA 6.2		4.023			4.023
	Previsioni riattivate*	PUA 6.3		8.380		8.380	
		PUC 6.7		953		953	
TOTALE			5.597	13.356		9.333	4.023
Commerciale	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 6.6	600				
TOTALE			600				
Direzionale	Previsioni riattivate*	PUA 6.9		1.500			1.500
TOTALE				1.500			1.500

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

UTOE 7							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 7.2			8.940		
		PUA 7.3			2.608		
	Previsioni riattivate*	PUA 7.4		5.068			5.068
		PUA 7.5**		4.000			4.000
	Previsioni adottate prima della scadenza	PUA 7.1		4.990			4.990
		TOTALE			14.058	11.548	
Industriale Artigianale	Previsioni riattivate**	PUA 7.5		1.600			1.600
TOTALE				1.600			1.600
Direzionale	Previsioni riattivate**	PUA 7.5		1.800			1.800
TOTALE				1.800			1.800
Commerciale	Previsioni adottate prima della scadenza	PUA 7.1		380			380
	Previsioni nuove/riattivate**	PUA 7.5		4.275			4.275
TOTALE				4.655			4.655

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

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

UTOE 8							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Direzionale	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 8.1		253			253
TOTALE				253			253
Commerciale	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 8.1		2.183			2.183
TOTALE				2.183			2.183

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

UTOE 9							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni riattivate*	PUA 9.1		3.055			3.055
TOTALE				3.055			3.055

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

UTOE 10							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 11							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 12							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Industriale Artigianale	Previsioni non riattivate	PUA 12.5			12.108		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.3		17.985			17.985
	Previsioni riattivate**	PUA 12.7		24.000			24.000
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.9		6.032			6.032
		PUC 12.10		5.760			5.760
		PUC 12.11		18.400			18.400
		PUC 12.12		14.000			14.000
TOTALE			86.177	12.108		86.177	
Turistica ricettiva	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.8		6.075			6.075
TOTALE				6.075			6.075
Direzionale	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.8		2.600			2.600
TOTALE				2.600			2.600
Commerciale	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 12.3		1.000			1.000
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.8		2.600			2.600
		PUA 12.9		5.071			5.071
		PUC 12.11		7.616			7.616
TOTALE			16.287			16.287	
Commerciale all'ingrosso e depositi	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.6		36.999			36.999
TOTALE				36.999			36.999

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

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

UTOE 13							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Industriale Artigianale	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 13.1		3.720		3.720	
TOTALE				3.720		3.720	

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

UTOE 14							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 14.1			1.968		
	Previsioni riattivate**	PUA 14.2		1.694			1.694
TOTALE				1.694	1.968		1.694
Turistica ricettiva	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 14.3					
TOTALE				1.677			1.677
Industriale Artigianale	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 14.3		16.018			16.018
		PUC 14.4	8.647				
TOTALE			8.647	16.018			16.018
Direzionale	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 14.3		23.935			23.935
		PUC 14.4	6.062				
TOTALE			6.062	23.935			23.935
Commerciale		PUA 14.3			1.659		1.659
TOTALE					1.659		1.659
Commerciale all'ingrosso e depositi	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 14.3			195		195
		PUC 14.4	1628				
TOTALE			1628	195			195

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

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

UTOE 15							
Destinazioni	Stato	Tipologia di Intervento	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

TOTALE SUL CONSUMATA CON PUA E PUC PREVISTI NEL 2°RU					
Destinazioni	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata a marzo 2023	
	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Residenziale Zone C	14.724	35.354	79.082	11.126	24.228
Turistica ricettiva		7.752	3990		7.752
Industriale Artigianale	8.647	108.715	12.108	3.720	104.995
Direzionale	6.062	31.438	4.871		31.438
Commerciale	1.900	24.784	16.586		24.784
Commerciale all'ingrosso e depositi	1628	37.194			37.194
TOTALE	32.961	245.237	116.637	14.846	230.391

3. Stato di attuazione degli standard urbanistici

Come anticipato in precedenza, l'attuale Regolamento Urbanistico prevede un sovradimensionamento delle dotazioni di standard, dovuto alla previsione del superamento dei 50.000 abitanti.

Molte delle quantità di dotazioni previste dal R.U. ricadono all'interno dei comparti di trasformazione soggetti a scheda norma, di cui al paragrafo precedente, per la maggior parte non reiterati alla loro scadenza nel 2018, o non presentati in seguito alla loro riattivazione.

L'attuazione delle previsioni del R.U. sul territorio comunale risulta essere circa il **7%**. All'interno di tale percentuale sono computati gli standard come definiti dal D.M. 1444/68, con l'aggiunta dell'ulteriore standard territoriale disciplinato dal R.U. (si veda il paragrafo sul R.U. e il P.S.). Sommando ad essi le infrastrutture viarie di progetto, le previsioni realizzate raggiungono circa il **30%**.

In generale le aree sulle quali si riscontra una più alta attuazione sono quelle destinate a verde attrezzato (+39.144,88 mq), parcheggi (+14.858,02 mq) e aree per l'istruzione di base (+7.480,81 mq).

A livello di infrastrutture oltre il **71%** della viabilità prevista è stata realizzata, perlopiù opere di iniziativa pubblica.

Analizzando la situazione per UTOE si può osservare come grandi quantità di previsioni contenute nel RU non sono state attuate. Le UTOE che negli anni hanno subito più modificazioni in positivo, in termini di mq totali, sono le n. 3, 13 e 14.

Le previsioni da realizzarsi mediante PUA o PUC hanno una percentuale di attuazione piuttosto bassa, data dal bilancio tra i piani in previsione e quelli effettivamente convenzionati/attuati. Ciò si ripercuote inevitabilmente sullo stato di attuazione degli standard urbanistici: venendo a mancare l'attuazione delle schede norma da parte dei privati, si è verificata una sotto-realizzazione delle opere previste, spiegando in parte l'esigua percentuale di dotazioni realizzate dal 2013 ad oggi.

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

STANDARD E INFRASTRUTTURE DI PROGETTO	QUANTITA' PREVISTE DA DM 1444/68 (mq)	QUANTITA' PREVISTE DA RU (mq)	MQ PREVISTI	MQ REALIZZATI	MQ NON REALIZZATI
Aree per l'istruzione	4,5	4,5	10.569,94	7.480,81	3.089,14
Attrezzature di interesse comune	2,0	2,0	67.748,09	5.072,83	62.675,26
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9,0	9,0	183.331,26	39.144,88	144.186,38
Parcheggi	2,5	3,0	81.433,88	13.190,91	68.242,97
Attrezzature per l'istruzione superiore	1,5	1,5	70.357,83	0,0	70.357,83
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	1,0	1,0	24.456,04	0,0	24.456,04
Parchi pubblici urbani e territoriali	15,0	15,0	0,0	0,0	0,0
Attrezzature varie	-	-	437.035,36	0,0	437.035,36
Viabilità	-	-	470.667,28	336.934,65	133.732,64
TOTALE	35,5	36,0	1.345.599,68	401.824,07	943.775,61

4. Standard urbanistici effettivi

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

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

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

Inoltre la distribuzione di suddette quantità non risultavano essere omogenee all'interno delle varie UTOE.

Al 2010 la dotazione complessiva di standard territoriali era pari a 21,5 mq/ab, comprensivi dello standard aggiuntivo "attrezzature varie" di 2,7 mq/ab.

Gli standard superiori al minimo erano le attrezzature sanitarie ed ospedaliere (1,7 mq/ab) e i parchi urbani e territoriali (15,7 mq/ab), mentre l'istruzione superiore risultava poco al di sotto con 1,4 mq/ab.

Con l'aumento della popolazione residente passata da 47.950 (dato provvisorio al 2010 su cui erano state elaborate le analisi precedenti) a 48.456 (dato provvisorio aggiornato a marzo 2023, proveniente dall'ufficio Anagrafe), anche la dotazione di standard ha subito un forte incremento: gli standard comunali di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature collettive) è pari a 38,5 mq/ab, mentre gli standard territoriali di cui al punto 5 dell'art. 4 dello stesso raggiungono i 22,4 mq/ab.

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

	D.M. 1444/68 art. 3	QUANTITA' DA RU	QUANTITA' EFFETTIVE AL 2010		QUANTITA' EFFETTIVE A MARZO 2023	
	mq/ab	mq/ab	mq	mq/ab*	mq	mq/ab**
AREE PER L'ISTRUZIONE DI BASE	4,5	4,5	142.056	3,0	144.744	3,0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2,0	2,0	279.720	5,8	371.716	7,7
VERDE	9,0	9,0	742.547	15,5	1.068.098	22
PARCHEGGI	2,5	3,0	169.340	3,5	279.145	5,8
TOTALE	18,0	18,5	1.333.663	27,8	1.863.703	38,5

* Residenti 47.950

**Dati Anagrafe aggiornati a marzo 2023 48.456 abitanti

Nello specifico la dotazione complessiva di standard è così ripartita¹:

- Istruzione di base: 3,0 mq/ab, ovvero al di sotto di 1,5 mq/ab rispetto alla quantità prescritta per legge;
- Attrezzature di interesse comune: 7,7 mq/ab (+ 5,7 mq/ab rispetto ai 2,0 mq/ab prescritti per legge), confermandosi di gran lunga superiori al minimo di legge;
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 22 mq/ab (+13 mq/ab rispetto ai 9,0 mq/ab prescritti per legge).

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

¹ Dati anagrafici forniti dall' Ufficio Anagrafe aggiornati a marzo 2023

insediative della popolazione.

- Parcheggi: 5,8 mq/ab (+ 3,3 mq/ab rispetto ai 2,5 mq/ab prescritti per legge e + 2,8 mq/ab rispetto alle prescrizioni dall'art. 14.1 del R.U. che quantifica tale dotazione in 3 mq/ab), risultando a livello comunale superiori al minimo di legge.

Considerando le esigue modifiche sullo stato di attuazione degli standard tra i dati di agosto 2021, utilizzati per redigere la relazione programmatica del Piano Operativo, e il 2023, si ritiene irrilevante l'aggiornamento di tali quantità per UTOE, considerando ancora valide le elaborazioni precedenti riportate di seguito.

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

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

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

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

Analizzando i dati in riferimento alle UTOE presenti sul territorio comunale, emerge quanto segue:

- la distribuzione dello standard *aree per l'istruzione di base* risulta essere non omogenea, evidenziando come uniche eccezioni le UTOE n. 6 e 11 in cui le quantità da D.M. sono verificate. L'UTOE 11 corrispondente al centro storico di Monterappoli, ha una dotazione superiore al minimo di legge in rapporto al ridotto numero di abitanti censiti;
- lo standard *aree per attrezzature di interesse comune* risulta verificato anche all'interno di ciascuna UTOE ad eccezione della n. 15, corrispondente all'area naturale protetta di Arno Vecchio;
- gli *spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport* con un'estensione di 1.068.098 mq, come per le attrezzature di interesse comune, risultano essere abbondantemente superiori al minimo di legge all'interno di ciascuna UTOE ad eccezione delle n. 1 e 5, corrispondenti rispettivamente ai centri storici di Empoli e Pontorme;
- la distribuzione dei *parcheggi* risulta non omogenea evidenziando carenze all'interno delle UTOE n. 5,7,11,13 e 15, ovvero centri storici, frazioni, aree agricole e collinari.

Il D.M. 1444/68 disciplina che all'interno delle aree urbane con particolare carattere storico, artistico e ambientale (zone A), qualora si dimostri l'impossibilità di disponibilità di aree idonee per il raggiungimento delle quantità minime si debba precisare come tali bisogni siano soddisfatti.

A tale scopo la Tavola 3 allegata all'avvio del procedimento evidenzia come nei vari casi, UTOE contigue concorrano al soddisfacimento delle quantità minime richieste. Ciò ci supporta nelle scelte di pianificazione futura, focalizzate ad affrontare le problematiche sulle reali esigenze della comunità, ponendoci come scopo uno sviluppo equilibrato e il superamento della rigidità e quantità delle attuali UTOE.

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

	D.M. 1444/68 art. 4 - zone F	QUANTITA' EFFETTIVE AL 2010		QUANTITA' EFFETTIVE A MARZO 2023	
	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	1,5	65.833	1,4	86.900	1,8
ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE	1,0	83.867	1,7	89.034	1,8
PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI	15,0	755.026	15,7	729.214	15,0
ATTREZZATURE VARIE	-	127.316	2,7	178.738	3,7
TOTALE	17,5	1.032.042	21,5	1.083.886	22,4

5. Dotazione di standard a seguito delle varianti per specifici interventi

Come illustrato in precedenza, a livello comunale non si riscontrano carenze di standard comunali e territoriali fatta eccezione per le aree destinate all'istruzione di base.

Si precisa che dalle quantità di quest'ultime sono esclusi tutti i progetti in corso di realizzazione non ancora conclusi, che l'amministrazione sta portando avanti, infatti rientrano nel conteggio degli standard effettivi quelli presenti al momento della stesura del 2° RU e quelli da esso previsti e ad oggi realizzati. Lo stesso ragionamento vale per il conteggio delle infrastrutture, ma rispetto all'avvio del procedimento (Tavola 2), il tracciato stradale che da via Serravalle attraverso la zona di Pontorme collega la zona sportiva e la Statale 67, è completo e aperto al pubblico.

Tra i progetti in corso troviamo alcune varianti approvate ed elencate nel paragrafo 1.3 del presente capitolo, le quali apporteranno modifiche e ridistribuzioni in termini di metri quadri all'interno delle quantità attuali di standard:

- con la variante per la ristrutturazione dell'asilo nido Stacciaburatta, a fronte di una diminuzione con contestuale riconfigurazione del verde pubblico (Parco di Ponzano), si

otterrà un aumento della dotazione di aree per l'istruzione di base pari a 603,72 mq;

- con la variante "ECO-PARK" per la rigenerazione urbana di un fabbricato dismesso (ex zona B) nella frazione di Ponte a Elsa, si avrà un aumento della dotazione di attrezzature di interesse comune pari a 3.328,84 mq;
- con la variante per la "Rigenerazione urbana del complesso di Piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo Teatro Comunale", per la ripianificazione dell'area compresa in un PUA decaduto (ex PUA 1.1), si avrà un aumento della dotazione di attrezzature a scala territoriale pari a circa 10.000 mq.

4. ESITI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E PARERI PERVENUTI

Di seguito si elencano gli enti e gli organismi pubblici a cui, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c della l.r. 65/2014, in fase di avvio del procedimento è stato chiesto un contributo tecnico per la redazione della presente variante, nel rispetto dei principi di piena collaborazione tra enti, sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza:

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Province di Prato e Pistoia
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Regione Toscana:
 - Direzione Urbanistica – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
 - Direzione Urbanistica – Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio
 - Direzione Ambiente ed Energia - Settore VIA-VAS
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Città Metropolitana di Firenze:
 - Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico
 - P.O. Manutenzione Viabilità Zona 3
- Azienda USL Toscana Centro – Zona Empolese Valdarno Inferiore
- ARPAT
- Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa
- TERNA S.p.A.
- ENEL Distribuzione S.p.A. Divisione Infrastrutture e Reti Unità territoriale rete elettrica Toscana e Umbria Zona Firenze SUD
- Telecom Italia S.p.A.
- Toscana Energia S.p.A.
- Acque S.p.A.
- Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Centro
- Alia Servizi Ambientali S.p.A.
- Publiambiente S.p.A.
- SNAM rete Gas Centro di Scandicci
- R.F.I. S.p.A. – Direzione territoriale di Firenze
- Vigili del Fuoco – Comando provinciale di Firenze
- Vodafone Italia S.p.A.
- WindTre S.p.A.
- Comune di Cerreto Guidi
- Comune di Capraia e Limite
- Comune di Montelupo Fiorentino

- Comune di Vinci
- Comune di San Miniato
- Comune di Montespertoli
- Comune di Caselfiorentino.

Tra gli enti sopra elencati, erano inoltre competenti ad esprimere pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della variante ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. d della l.r. 65/2014, i seguenti:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica:
 - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
 - Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT
- Azienda USL Toscana Centro – Zona Empolese Valdarno Inferiore
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Province di Prato e Pistoia
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Ai medesimi enti è stato chiesto un contributo relativo all'avvio del parallelo procedimento di VAS, ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della l.r. 10/2010. Il termine era di 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, decorrenti dal 01/06/2023.

A seguito dell'avvio del procedimento sono giunti quindi contributi e pareri comunque denominati dai seguenti enti, su cui, dove necessario, vengono fatte le relative considerazioni:

- 1) Toscana Energia S.p.A. (prot. 41642 del 08/06/2023) in merito al procedimento di VAS, dove non vengono riscontrate criticità in questa fase;
- 2) TERNA S.p.A. (prot. 43059 del 13/06/2023), avente ad oggetto la definizione della Distanza di Prima Approssimazione per gli elettrodotti ai sensi del DM 29.05.2008, per cui si veda il capitolo 11 paragrafo 2 per alcune specifiche sulla previsione n. 4 (PUC 3.7).
- 3) SNAM rete Gas Centro di Scandicci (prot. 43545 del 14/06/2023), per segnalare l'interferenza dei loro metanodotti con la previsione n. 2 (Modifica del PUC 12.11) e con la n. 8 (Montevivo), per cui si veda il capitolo 11 paragrafo 2;
- 4) A.R.P.A.T. (prot. 46827 del 23/06/2023), il cui contributo tecnico è *propedeutico alla redazione del Rapporto Ambientale* di VAS ed è articolato in più punti.

Rimandando al Rapporto Ambientale quanto riguarda i punti di competenza, il Comune rileva che nel parere almeno due punti riguardano temi strettamente urbanistici i quali, per quanto non sembrino di competenza dell'ente che li ha espressi, vengono comunque in questa sede valutati tecnicamente. Alle pagine 6 e seguenti del parere la proposta n. 1 (Zignago vetro) non viene ritenuta da ARPAT coerente con il campo di applicazione dell'art. 252ter della l.r. 65/2014, ai sensi della quale viene inserita nella presente variante, adducendo come motivazione il fatto che l'area di espansione ha una destinazione attualmente agricola e quindi l'ampliamento non possa definirsi come intervento in *contesti produttivi esistenti*, come richiamati dall'articolo suddetto.

Si fa presente che la lettera b del comma 1 dell'art. 252ter richiamato nel parere stesso ammette le varianti al R.U. (con avvio del P.O. già avvenuto) del seguente tipo, ai sensi del quale è stata inserita in variante la previsione n. 1: "*varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a) (industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio) in contesti produttivi esistenti;*"

L'espressione *contesti produttivi esistenti* non si riferisce alla destinazione d'uso dei singoli lotti oggetto della variante, ma, appunto, al contesto, ovvero il sistema di

relazioni, geografiche e funzionali, che caratterizzano l'area, segno di una inequivocabile e consolidata vocazione industriale che si estende dalla zona di Castelluccio alla limitrofa area di Terrafino, come meglio esplicitato al capitolo 7 nella descrizione della previsione n.1. Oltre questa motivazione di carattere "lessicale", avvalora l'interpretazione del Comune la dimostrazione "per assurdo" che, se per "contesti produttivi esistenti" si dovesse intendere aree la cui destinazione d'uso è già produttiva, non avrebbe senso parlare di variante allo strumento urbanistico, annullando il senso stesso del comma citato.

In merito all'altra valutazione di carattere urbanistico espressa a pagina 8 del parere, ovvero che la previsione n. 7 (Monteboro) non possa intendersi per le sue dimensioni un ampliamento di attività esistente ma una nuova previsione, con perdita di aree di pregio, si rileva come per definizione "ampliamento" differisca da "nuova previsione" proprio in quanto si riferisce ad un'attività già esistente e ben radicata in quell'area del territorio empolese, e la cui estensione è tale proprio per comprendere nel proprio perimetro quelle aree di pregio (aree boscate) il cui inserimento nella scheda norma è voluto proprio per garantirne la cura e la valorizzazione nel tempo da parte della proprietà: per cui non si può parlare di perdita di area di pregio ma di sua valorizzazione, come meglio esplicitato al capitolo 7 dove viene descritta la previsione di variante.

Infine si rileva come la previsione n. 1 di Zignago Vetro ha ottenuto il parere favorevole in sede di conferenza di copianificazione regionale per l'attuale variante, per la quale si rimanda al capitolo apposito, così come la previsione n. 7 (area sportiva di Monteboro); le due previsioni erano inoltre già state entrambe portate in conferenze di copianificazione per fasi pianificatorie precedenti ed avevano ricevuto dall'autorità regionale competente il parere favorevole.

5) Azienda USL Toscana Centro (prot. 47247 del 26/06/2023), raccomanda che:

- "l'ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro...sia destinato esclusivamente come nuova area deposito e stoccaggio"

In linea con tale raccomandazione, qualora le funzioni proposte nel Piano Attuativo fossero diverse da quelle già valutate nella VAS, il Piano, ferma restando la destinazione d'uso, dovrà essere nuovamente sottoposto a valutazione ambientale.

-per le previsioni n. 4 (PUC 3.7) e n. 5 (Terrafino), *le attività edificabili e le tipologie insediabili siano compatibili con le zone residenziali adiacenti* in termini di parametri atmosferici, acustici e odorigeni.

In merito alla previsione 4, in scheda norma sono state inserite solo funzioni compatibili con la residenza; per la previsione n. 5 si fa presente come il contesto generale dell'intervento, quello di Terrafino, sia già ampiamente industriale e quindi le funzioni della destinazione urbanistica prescelta (D2/A) sono pienamente integrabili con il contesto.

6) E-Distribuzione S.p.A. (prot. 49200 del 30/06/2023), che esprime parere favorevole fornendo alcune indicazioni in merito alla presenza della rete di sua competenza MT (15 kV) e BT (0,4 kV) e alla gestione della fase attuativa degli interventi;

7) Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale (prot. 50710 del 5/07/2023), in merito all'avvio del procedimento di VAS, dove viene richiamata la pianificazione di settore di competenza (PGRA, PSRI, PAI), dando indicazioni e riferimenti per la pianificazione urbanistica;

8) Settore VIA-VAS della Regione Toscana (prot. 50974 del 6/07/2023), il cui contributo riguarda la procedura di VAS ai sensi dell'art. 33 della l.r. 10/2010, dove vengono indicati elementi di approfondimento per la redazione del Rapporto Ambientale, al quale si rimanda per una valutazione di coerenza;

9) Autorità Idrica Toscana (prot. 53002 del 14/07/2023), che nel contributo istruttorio chiede alcune verifiche con il Gestore del S.I.I. in merito ai servizi di acquedotto, fognatura e depurazione, e richiama le prescrizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 in quanto alcune aree di variante vi sono interessate. In merito alla prima verifica si rimanda al Rapporto Ambientale, mentre in merito alla tutela ex art. 94 delle zone di rispetto dei pozzi, si rimanda al capitolo 11 paragrafo 2.

10) Acque S.p.A. (prot. 54364 del 20/07/2023), nel quale non si riscontrano particolari criticità, rimandando le valutazioni di dettaglio alla fase attuativa, o a pareri/preventivi già rilasciati per procedimenti già in essere legati alle specifiche previsioni.

11) Città Metropolitana di Firenze (prot. 57247 del 01/08/2023), il quale è pervenuto

dopo il termine di cui sopra e vale anche come contributo per la Conferenza di Copianificazione; valuta la compatibilità con il PTCP, per la quale si rimanda al capitolo sulla coerenza esterna delle previsioni, al Rapporto Ambientale e agli studi di fattibilità.

5. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

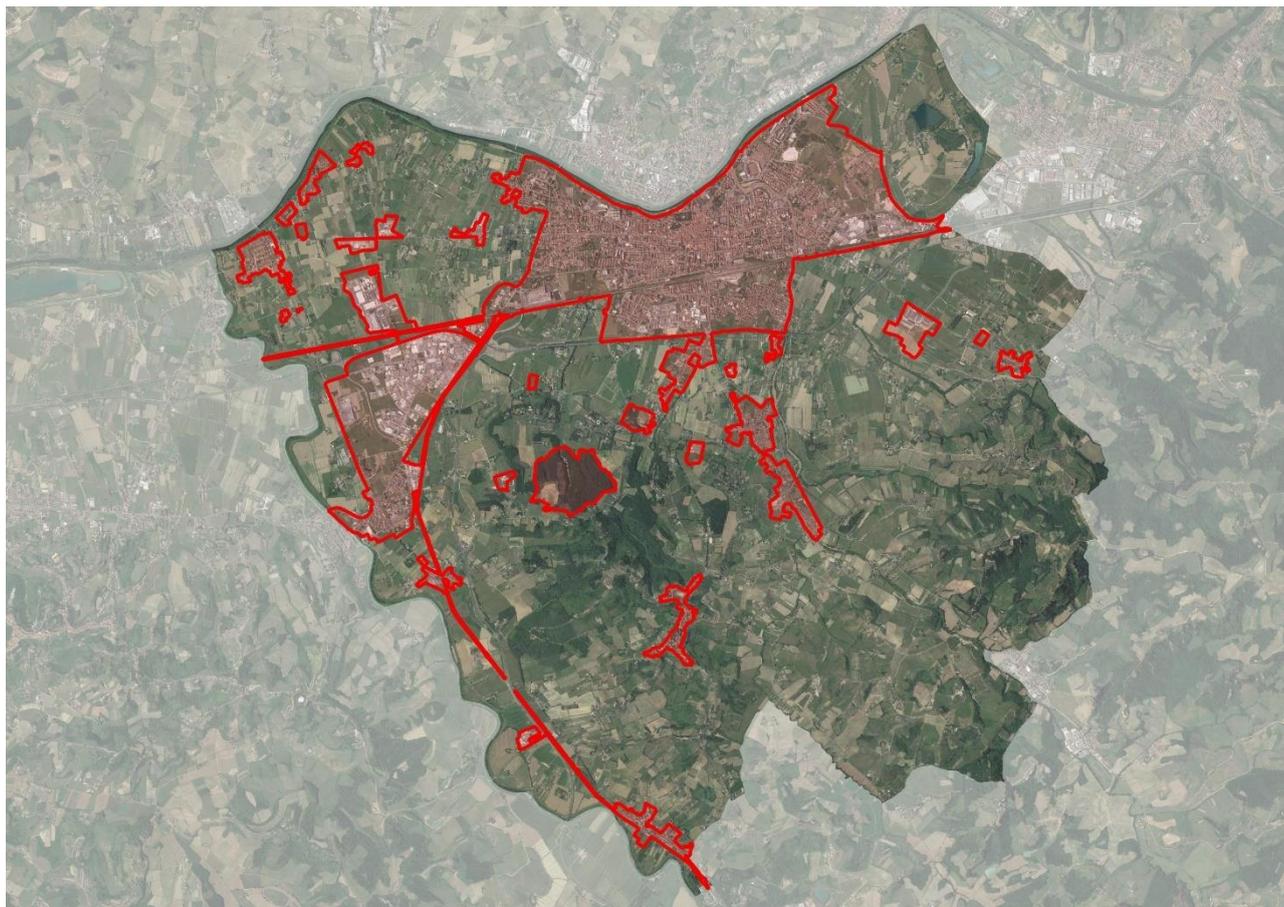
La carta dello *Statuto dei Luoghi* del Piano Strutturale vigente individua specificatamente le "aree agricole con esclusiva o prevalente funzione agricola" e le "aree agricole di interesse primario"; le aree escluse da queste costituiscono il territorio urbanizzato, così come definito dalla normativa transitoria dell'art. 224 della l.r. 65/2014:

"Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico (...), si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."

Il territorio urbanizzato così definito in via transitoria è attualmente quello vigente, di riferimento per la presente variante; verrà sostituito definitivamente all'approvazione del P.S.I., che individua il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014.

L'attuale individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata effettuata con la variante al P.S. per le aree produttive (2018) e recepita dalle successive varianti.

La presente variante opera su interventi puntuali la cui destinazione finale non sarà agricola, alcuni dei quali ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, per i quali è stata effettuata la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014, i cui esiti sono riportati nel seguente capitolo.



Perimetro del territorio urbanizzato vigente del Regolamento Urbanistico

6. ESITI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

1. Previsioni oggetto di conferenza

Alcune previsioni della presente variante ricadenti in territorio rurale non avranno una destinazione agricola a seguito della sua approvazione, e quindi devono essere oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014. Tra queste, alcune sono già state sottoposte all'attenzione della conferenza di copianificazione in precedenti fasi della pianificazione:

- previsione 3 (modifiche al PUA 14.3), in data 01/08/2017, all'interno del procedimento della variante delle zone produttive. Tale previsione comprendeva sia il PUC 14.4 attuato sia il PUA 14.3 oggetto della presente variante, dal momento che le due

previsioni furono divise solo successivamente, a seguito delle osservazioni alla variante;

- previsione 7 (potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro), in data 04/10/2021 in occasione della conferenza per le previsioni intercomunali del PSI;
- previsione 1 (ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro a Castelluccio), in data 04/10/2021 in occasione della conferenza per le previsioni intercomunali del PSI.

A queste si aggiunge la previsione 11 (campo sportivo di Avane), la quale fu portata in conferenza di copianificazione in data 01/04/2022 per le previsioni comunali del PSI. Il nuovo strumento in fase di redazione individua il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, non ai sensi della norma transitoria dell'art. 224 come quello attualmente vigente. L'area della previsione 11 è interna al perimetro vigente e quindi in questa fase non richiede, comunque, una conferenza di copianificazione.

Inoltre, due previsioni della presente variante ricadono nelle aree definite ai sensi dell'art. 64 c. 1 lett.d della l.r. 65/2014 e non sono mai state oggetto di conferenza di copianificazione in fasi precedenti, ovvero:

- previsione 6 (centro ippico): attualmente l'attività già presente ricade in area agricola, e la variante prevede una nuova destinazione urbanistica più adatta alla funzione presente e al suo sviluppo;
- previsione 12 (pesca sportiva a Castelluccio): attualmente l'attività esistente ricade in area agricola, e la variante prevede una nuova destinazione urbanistica più adatta al tipo di servizio che svolge e al suo potenziamento.

Nella conferenza di copianificazione della presente variante sono state portate quindi le strategie previste all'interno delle due previsioni suddette, insieme alla previsione n. 1 (Zignago Vetro) e alla previsione n. 7 (Monteboro). Su quest'ultime due previsioni infatti, seppur già valutate con la conferenza di P.S.I., sono state fatte le seguenti considerazioni, in accordo con il settore regionale competente:

- per la previsione n. 1 (Zignago Vetro) è stato ritenuto opportuno un ulteriore approfondimento in conferenza di copianificazione in sede di variante al R.U.. Infatti, sebbene trattasi di ampliamento di struttura industriale esistente e quindi sarebbe esclusa dalla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 c. 2 lett. c della l.r. 65/2014, per la sua rilevanza e complessità è stata riportata in conferenza per

approfondirne alcuni aspetti;

- per la previsione n. 7 (Monteboro), rimangono valide le considerazioni generali della conferenza di copianificazione del P.S.I., che vengono riportate nella presente relazione per completezza di trattazione; in sede di variante al R.U. vengono definiti e approfonditi meglio lo studio e la pianificazione dell'area rispetto a quanto fatto per il P.S.I..

2. Esiti della conferenza di copianificazione

La seduta della conferenza di copianificazione si è svolta in data 13 luglio 2023, e l'esito è stato positivo con la seguente raccomandazione generale:

"che 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. "

Nelle 3 schede norma e nelle NTA, relativamente alle 4 previsioni oggetto di copianificazione sono state riportate quindi come prescrizioni le *"Indicazioni"* e *"Mitigazioni e adeguamenti ambientali"* dell'Album di conferenza.

La conferenza inoltre esprime per le singole previsioni anche le seguenti indicazioni:

- Per la previsione n. 1, precisare che il dimensionamento previsto dalla Variante al R.U. dovrà essere sottratto al dimensionamento previsto dal PSI al momento dell'adozione di quest'ultimo (80.000 mq).

In merito a ciò si dà atto che i 60.000 mq della previsione di variante n. 1 (Zignago) vanno a sottrarsi ai totali 80.000 mq di SE che sono previsti dalla previsione di cui Conferenza di Copianificazione del P.S.I. (Previsione intercomunale n. 2- *Potenziamento area produttiva di Castelluccio*), di cui al paragrafo precedente. Del dimensionamento complessivo delle previsioni a Castelluccio si darà conto nel Piano Operativo.

- Per la previsione n. 7, la Variante prescriva la redazione di progetto urbanistico unitario esteso a tutta l'area che includa anche le aree boscate vincolate ed il corridoio ecologico esistente anche al fine di garantirne la tutela attraverso specifiche prescrizioni.

Per soddisfare quanto sopra è stata redatta la relativa scheda norma n. 13.2, estesa sia alle zone edificabili (verde sportivo) sia alle aree boscate vincolate e al corridoio ecologico, prevedendo interventi finalizzati a garantirne la dovuta tutela.

La città Metropolitana ha inviato un parere relativo sia all'avvio del procedimento sia alla Conferenza di copianificazione stessa, per la quale si rimanda al capitolo relativo agli esiti dell'avvio del procedimento.

7. DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI DI VARIANTE

Di seguito la descrizione delle previsioni oggetto della presente variante urbanistica, con la divisione tra previsioni produttive e previsioni di interesse pubblico già usata. Per la conformità a PIT, le mitigazioni ambientali e il dimensionamento delle previsioni si rimanda ai capitoli appositi della presente relazione. Al termine di ogni previsione è presente un estratto del RU modificato con la previsione.

1. Previsioni di carattere produttivo o commerciale

Previsione 1 - Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

La società Zignago Vetro è un'azienda specializzata nel settore della produzione del vetro, che opera in tutto il mondo attraverso cinque società operative. Uno stabilimento è da tempo insediato a Empoli nell'area industriale di Castelluccio, nella zona ovest del territorio comunale, subito a nord del corridoio infrastrutturale costituito dalla ferrovia e dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Lo stabilimento empolesse rappresenta l'unità di elezione per la produzione di vetri cavi destinati all'industria agroalimentare. L'aumento della domanda di contenitori in vetro e l'attuazione del pacchetto europeo di misure sull'economia circolare (in particolare il raggiungimento della quota di riciclaggio fissata al 65% degli imballaggi entro il 2025 e il 70% entro il 2023) si riflette sulla volontà dell'azienda di incrementare la capacità produttiva, mediante la realizzazione di un nuovo forno e l'implementazione di tre

ulteriori linee di produzione nell'attuale zona classifica dal R.U. vigente come D1/C (ambiti della produzione compatta – zona di completamento), ai sensi degli artt. 64, 65, 65.3 delle N.T.A. del R.U.. La realizzazione del nuovo forno richiede la necessità di nuovi spazi a magazzino nell'area ad ovest adiacente allo stabilimento esistente. Essendo infatti l'impianto esistente già saturo, non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione dell'insediamento rispetto a quanto proposto.

La previsione urbanistica si esplicita quindi in un ampliamento dell'area industriale, corredato dagli opportuni standard di legge. I lotti agricoli oggetto dell'espansione sono attualmente classificati come *Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)* di cui agli artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U..

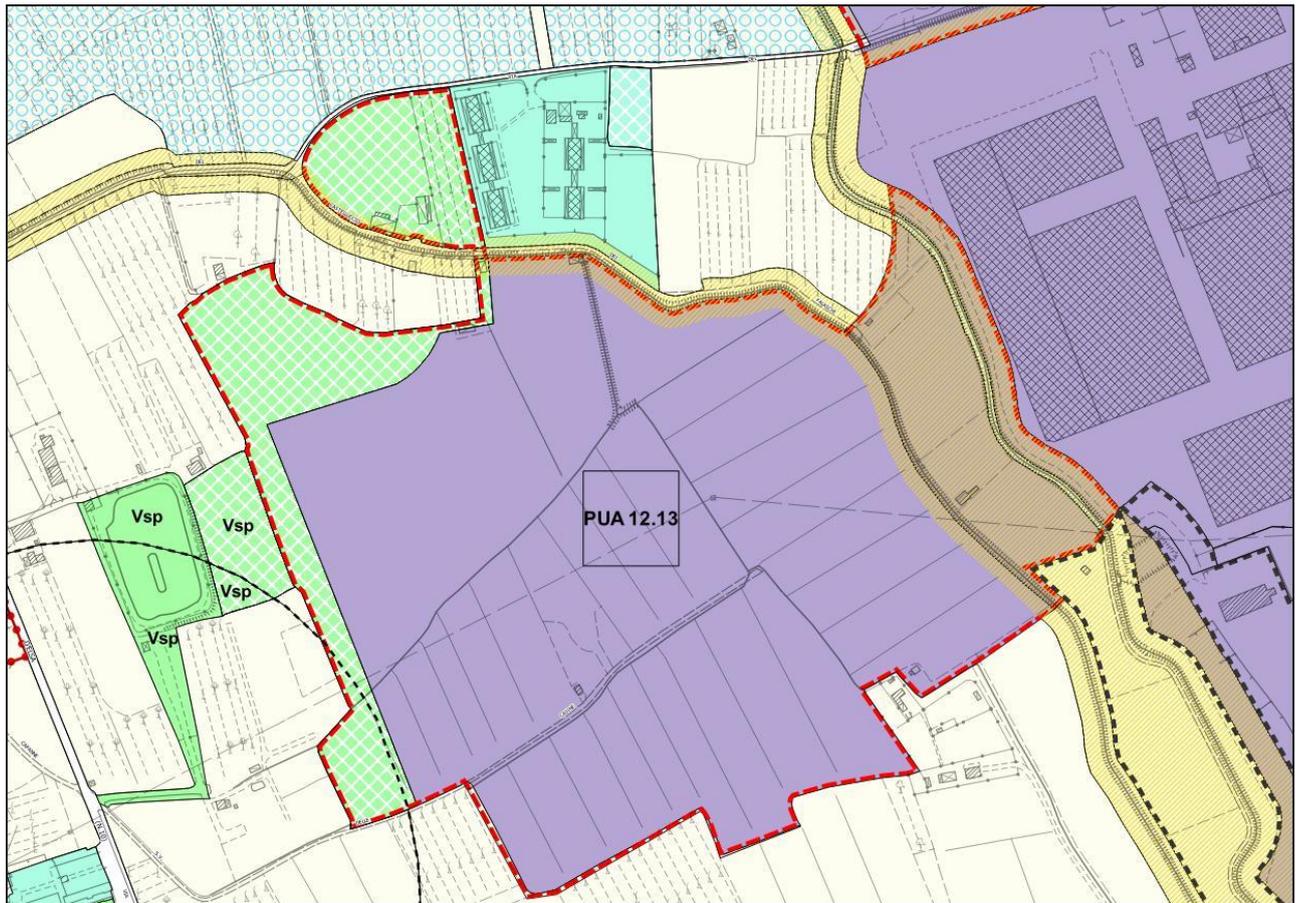
L'area dell'ampliamento risulta adatta urbanisticamente allo scopo, in quanto si inserisce in un contesto produttivo esistente, a prescindere dalla specifica destinazione urbanistica del lotto di intervento: infatti la fascia di terreni che da via del Castelluccio del Falaschi a nord si estende verso sud nella zona produttiva del Terrafino ha una chiara e consolidata vocazione industriale, dovuta a una complessa rete di relazioni, non solo geografiche, ma anche storiche e funzionali, che caratterizzano l'area. Tale vocazione produttiva del contesto di riferimento è favorita anche dalla presenza delle importanti infrastrutture di collegamento qui presenti, ovvero la ferrovia e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, che qui vicino ha un'uscita (Empoli ovest) che serve appunto le due zone produttive, quella a nord (Castelluccio/Zignago) e quella a sud (Terrafino) del corridoio infrastrutturale medesimo. Importante inoltre, nel creare un unico contesto industriale tra Terrafino e Castelluccio, la presenza delle due strade principali in direzione nord-sud, ovvero Via Val D'Elsa (S.P. 10) e Via del Castelluccio, che uniscono la zona industriale di Castelluccio con quella di Terrafino tramite sovrappassi e sottopassi che superano il corridoio infrastrutturale.

La variante urbanistica per questa previsione si esplicita quindi con una nuova scheda norma n. 12.13, che gestisce gli interventi nell'area, prevedendo la funzione F.1.1 e F.1.2 dell'ambito D1 del R.U. in linea con l'impianto esistente, da attuarsi attraverso Piano Attuativo. Le opere di urbanizzazione interne al comparto sono costituite per intero da verde pubblico: anche al fine di accogliere le istanze emerse durante il processo partecipativo infatti, si rileva come l'area non necessiti in particolar modo di parcheggi pubblici, quanto di aree naturali di filtro verde tra l'impianto produttivo e il

centro abitato di Marcignana e le zone limitrofe. Oltre alla realizzazione del verde pubblico e la relativa cessione di aree al Comune, la proprietà dovrà cedere un'area extra comparto poco più a nord, definita ora come agricola dal R.U., che verrà impiegata dall'amministrazione per l'ampliamento del canile comunale adiacente: a quest'area viene quindi data la nuova destinazione urbanistica *Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi) - Attrezzature speciali- pubblico- di progetto*.

Inoltre, per garantire il mantenimento e il potenziamento della rete ecologica costituita dai due rii che scorrono nell'area (Rio Friano e Rio di Pagnana), l'ambito di tutela del R.U. *Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide* viene estesa a tutta l'area produttiva compresa tra i due rii e ricadente nel comparto di PUA. Con l'occasione si risolve inoltre un refuso cartografico in area limitrofa ma esterna al PUA di previsione: viene tolta la tutela di cui sopra da un'area D1 interna ad un PUA già attuato, dal momento che il rio a cui afferiva è stato spostato per l'attuazione dei precedenti interventi.

Rispetto a quanto indicato nelle fasi precedenti (avvio del procedimento e conferenza di copianificazione), le riflessioni e gli esiti del percorso partecipativo hanno portato l'amministrazione a valutare una diversa soluzione sull'accessibilità carrabile all'area. In accoglimento dei contributi partecipativi infatti è stata eliminata da questa previsione la nuova viabilità pubblica a servizio dell'area e del centro urbano di Marcignana in quanto è emerso dal processo partecipativo che tale viabilità non risultava necessaria. In particolare, è stato ritenuto che la possibilità di declassificare la strada provinciale che attraversa l'abitato di Marcignana non necessiti del potenziamento della Via del Castelluccio dei Falaschi e che l'obiettivo possa essere comunque raggiunto adeguando la Via I maggio e la Via del Castelluccio.

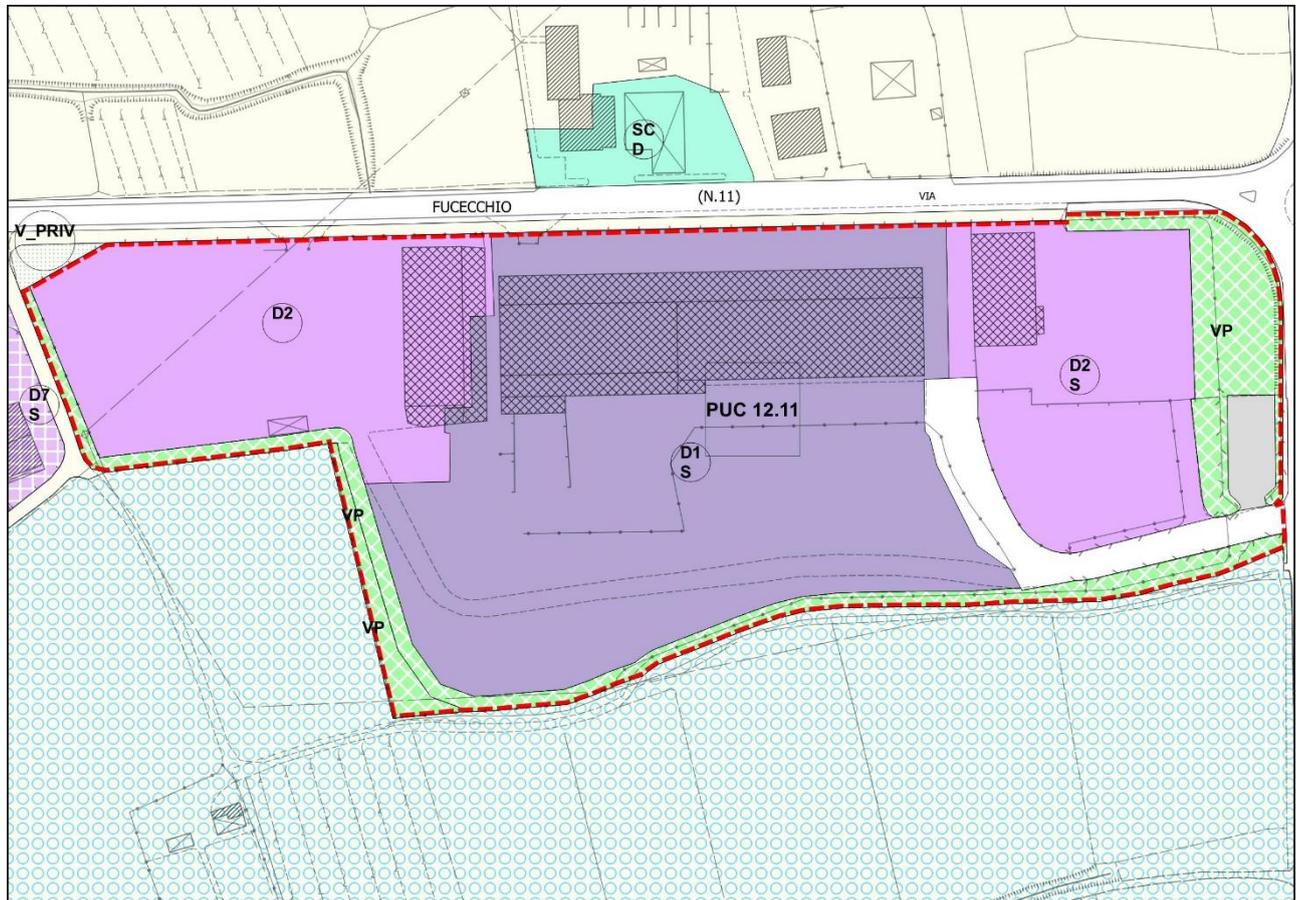


Previsione 2 - Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

Il PUA 12.11 è disciplinato da una scheda norma attualmente vigente del R.U., in zona Castelluccio. I proprietari dell'area intendono dare corso al piano, ma una piccola porzione all'angolo nord ovest è di altra proprietà, di natura ecclesiastica, situazione che sta impedendo il progredire del piano. La porzione in oggetto è inferiore a 300 mq (su una superficie territoriale del comparto di circa 48.000 mq) e destinata dalla scheda norma a verde pubblico, il quale è comunque reperibile nel resto del comparto, rispettando le quantità richieste.

Si ritiene dunque opportuno modificare il perimetro del PUA e la relativa superficie territoriale, eliminando la piccola area non di proprietà dei soggetti attuatori, senza modificare sostanzialmente gli altri parametri della scheda norma, per poter dare attuazione al piano, in coerenza con l'obiettivo 2 della variante.

La previsione riguarda sostanzialmente quindi una revisione della superficie totale dell'area indicata in scheda norma, i cui interventi si attuano mediante Progetto Unitario Convenzionato, oltre ad alcune precisazioni e correzioni minori sia in scheda norma sia nella parte grafica del R.U..



Previsione 3 - Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

Il PUA 14.3 è disciplinato da una scheda norma attualmente attiva, in via della Piovola. Tale PUA costituisce la conclusione degli interventi previsti dal R.U. per il polo produttivo/tecnologico di via della Piovola, proseguendo gli interventi in corso di attuazione del limitrofo PUC 14.4, la cui convenzione è stata stipulata il 29.06.2020.

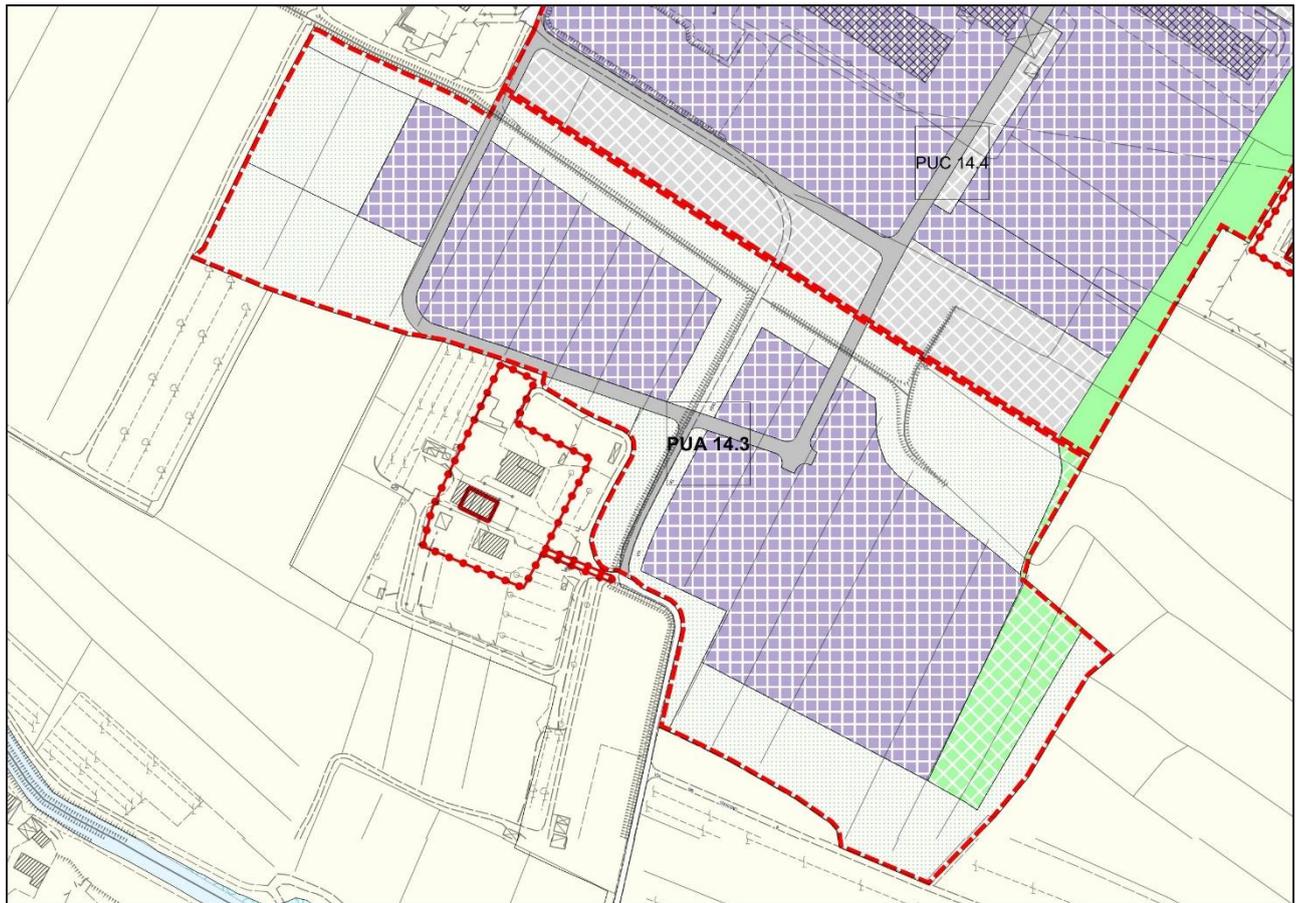
La previsione del polo di via della Piovola fu inserita con la variante per le zone produttive, andando in adozione come unico piano attuativo, ma in approvazione, a seguito di osservazione, fu diviso nei due comparti: PUA 14.3 e PUC 14.4. La divisione

dell'originale scheda norma in fase di approvazione ha lasciato alcuni refusi nei parametri e nella graficizzazione degli ambiti del PUA (ad es. i mq di verde pubblico da realizzare), che è necessario correggere per poter dare un'attuazione coerente con la previsione generale dell'area. Con l'occasione è opportuno anche definire meglio le funzioni più adatte, anche a seguito di quanto già autorizzato con il PUC 14.4.

Inoltre, al momento della stesura dello studio di fattibilità degli interventi previsti dalla variante delle zone produttive contenente il PUA, era in vigore il d.p.g.r. 53/R/2011 e la l.r. 21/2012. Tale normativa, abrogata dalla l.r. 41/2018 e dal d.p.g.r. 5/R/2020, rendeva necessario vincolare gli interventi alla realizzazione di una cassa di espansione e ad alcuni interventi sugli argini lungo il torrente Piovola. La nuova legge regionale consente, nelle aree a magnitudo idraulica moderata come questa, gli interventi di nuova costruzione a condizione che siano realizzati anche opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree art. 11 comma 1.

Pertanto la previsione di variante consiste in modifiche alla scheda norma vigente e in alcune modifiche grafiche, riassumibili nei seguenti punti:

1. stralcio delle opere idrauliche prescritte dalla scheda norma in base ai disposti della l.r. 41/2018 come sopra illustrato (si rimanda anche alle schede di fattibilità di variante per approfondimenti);
2. nuovo bilanciamento del verde pubblico richiesto e relativa rappresentazione nelle tavole di R.U., in base a quanto già convenzionato con il PUC in corso di attuazione;
3. correzione di refusi nel testo della scheda norma;
4. inserimento della destinazione industriale (funzione F 1.2).



Previsione 4 - Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

L'ex PUC 3.7 era previsto dal secondo R.U. con una scheda norma a destinazione residenziale, ma non essendo stato attuato nel quinquennio di validità del piano è decaduto e quindi costituisce *area non pianificata* ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014. L'area è un vuoto urbano in località Carraia, la quale è caratterizzata da una commistione di attività produttive, commerciali e, per la parte a nord verso la ferrovia, residenziali. L'area in oggetto si trova al margine dell'area produttiva e all'inizio del tessuto residenziale.

Il completamento dei tessuti produttivi esistenti rientra tra gli obiettivi del P.O.. Non ritenendo del tutto congrua la destinazione residenziale, data anche la conformazione del lotto, viene proposta una nuova destinazione industriale e commerciale, in linea con le funzioni ammesse dal R.U. per gli ambiti della produzione promiscua (D2) e con la

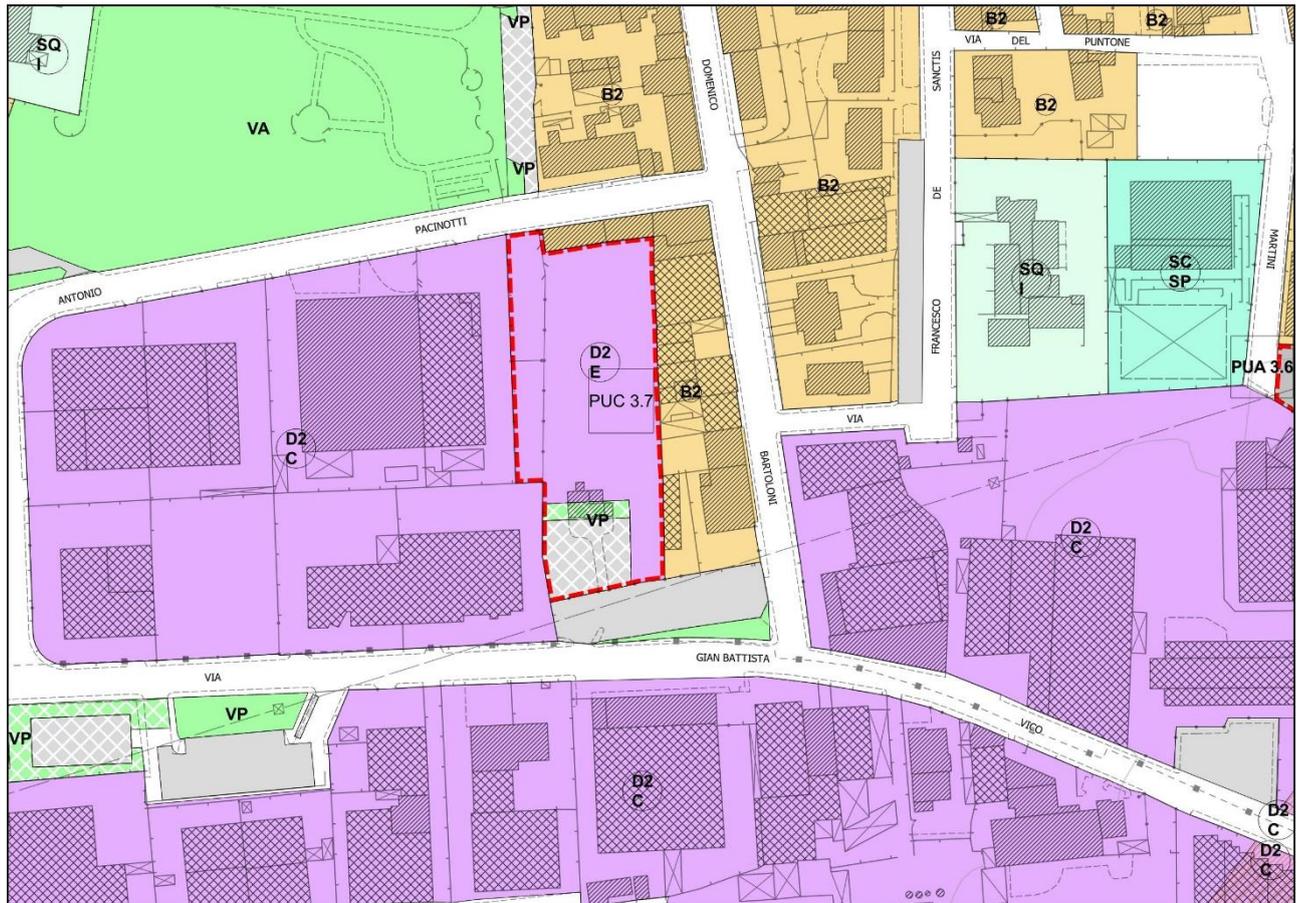
pianificazione generale dell'area industriale di Carraia.

La previsione consiste quindi nell'introduzione di una nuova scheda norma n. 3.7 che gestisce gli interventi nell'area, con le destinazioni degli ambiti D2 del R.U., da attuarsi attraverso un Progetto Unitario Convenzionato.

La scelta delle funzioni insediabili comporta che gli standard di legge richiesti siano ampiamente variabili, per cui sono state inserite in scheda norma le quantità minime di standard che è stato ritenuto opportuno che siano realizzate, mentre l'eventuale aumento, dovuto a scelte di funzioni in fase di PUC che richiedano quantità maggiori di standard, potranno anche essere monetizzate.

Inoltre, riscontrato che non sussistono necessità di dotazione di verde pubblico nell'area, a fronte di una richiesta di parcheggi pubblici, la quantità di standard per le destinazioni diverse da quella artigianale viene destinata per intero a parcheggi pubblici. Questa scelta risulta in linea con il D.M. n. 1444/1968 che lascia, per interventi commerciali e direzionali, la possibilità di scegliere quali spazi pubblici insediare, all'interno della quantità complessiva di standard pari all'80% della SE, con un minimo di metà a parcheggi.

Dando seguito alle istanze emerse nel processo partecipativo, viene prescritta in scheda norma la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico interno all'area di PUC, in modo da garantire la permeabilità in direzione sud-nord, in connessione con il parco pubblico di Cascine.



Previsione 5 - Completamento di area in località Terrafino

Nell'area sud dell'insediamento industriale di Terrafino, lungo via Livornese, la proprietà di un lotto libero chiede la possibilità di integrare nella zona D2/A esistente alcune aree attualmente destinate a *verde privato* di loro proprietà (normato ai sensi dell'art. 108 delle NTA del R.U.), al fine di contemperare così al meglio le necessità dell'edificazione privata e il reperimento degli standard urbanistici richiesti dal R.U. per le zone D.

La destinazione urbanistica D2/A corrisponde agli *Ambiti della produzione promiscua - D2 - zona di espansione in corso di attuazione o attuate* - artt. 64, 66, 66.1 bis delle N.T.A. del R.U., che riguardano aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio discendenti da Piani comunque denominati.

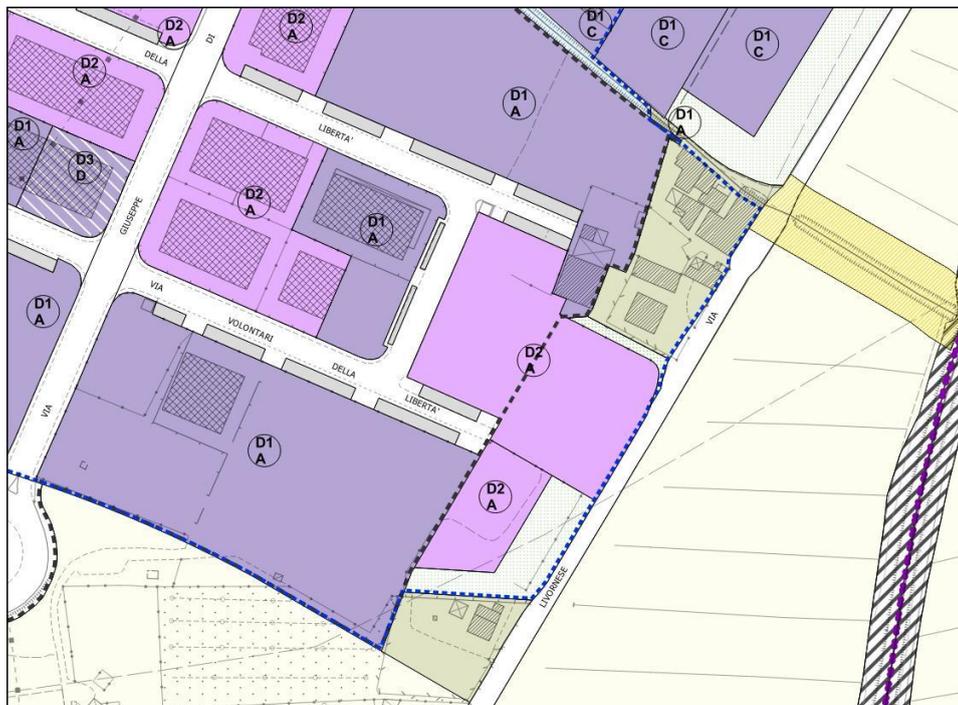
La previsione consiste quindi nel convertire una parte del *Verde Privato* in zona D, tale da potersi integrare con il completamento delle aree D attualmente presenti, alcune delle quali (quelle interne al centro abitato) derivano da un piano di lottizzazione di

inizio anni 2000.

Al fine quindi di ripianificare in maniera unitaria l'area, la destinazione dell'area viene tramutata da Verde Privato in zona D2/A, come le altre aree del lotto di intervento. Per fare ciò è necessario integrare l'articolo di riferimento delle N.T.A. per le zone a destinazione D2/A, che attualmente fa riferimento solo a zone derivanti da Piani di lottizzazione previgenti, comunque denominati. La modifica all'art. 66.1 bis delle N.T.A. consiste nel prevedere che in tale destinazione possano essere inserite anche aree che, pur esterne a P.d.L./PUA attuati o in corso, sono a questi limitrofi e vengono inseriti nello stesso ambito per garantire una progettazione unitaria di questo tipo di aree produttive e dei relativi margini.

La variante quindi comporta una modifica cartografica per la modifica dell'ambito e una normativa per aggiornare l'articolo dell'ambito di riferimento. Con l'occasione si aggiorna anche il perimetro del centro abitato nell'area.

Si auspica che le dotazioni di standard urbanistico da reperire per dare attuazione all'intervento, definite nelle N.T.A., consistano principalmente in aree a verde pubblico localizzate lungo la fascia di *Verde Privato* rimanente e intorno agli edifici vicini al lotto, così da svolgere una funzione di filtro tra la zona D e le zone residenziali limitrofe presenti lungo via Livornese.



2. Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse

Previsione 6 - Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova

Il Centro Ippico Empolese è una realtà già presente sul territorio di Empoli in zona Piovola-Villanuova, ed è affiliata al CONI e alla FISE.

Attualmente l'area interessata dalla previsione è inserita nel R.U. in zona agricola (*Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola*, disciplinate dall'art. 77 delle NTA del R.U.) e volendo l'amministrazione consentire lo sviluppo del Centro in armonia con le esigenze del territorio si ritiene necessario assegnare a quest'area una specifica destinazione urbanistica.

La variante urbanistica pertanto prevede di destinare le aree oggetto di previsione a *Verde sportivo* ai sensi degli artt. 85 e 86 delle N.T.A. del R.U..

La previsione comprende anche la realizzazione di una pista ciclo-pedonale-equina lungo via della Piovola, prevista anche dal P.U.M.S. comunale per quanto riguarda il tracciato ciclabile. Nel R.U. viene quindi introdotta una nuova scheda norma n. 14.5 che gestisce l'attuazione degli interventi e la realizzazione e cessione al Comune della pista ciclo-pedo-equina, attraverso un Progetto Unitario Convenzionato.

Per quanto di proprietà privata, si tratterà di una attrezzatura di interesse pubblico, da considerare standard ai sensi del D.M. 1444/1968, e quindi da sottoporre ad una convenzione tra il soggetto privato e il Comune ai sensi dell'art. 81 delle N.T.A. del R.U..



Previsione 7 - Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

In località Monteboro, nella zona rurale a sud di Empoli, si trova attualmente un centro sportivo che il R.U. classifica come *Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo*, normato dagli artt. 80-86 delle NTA del R.U..

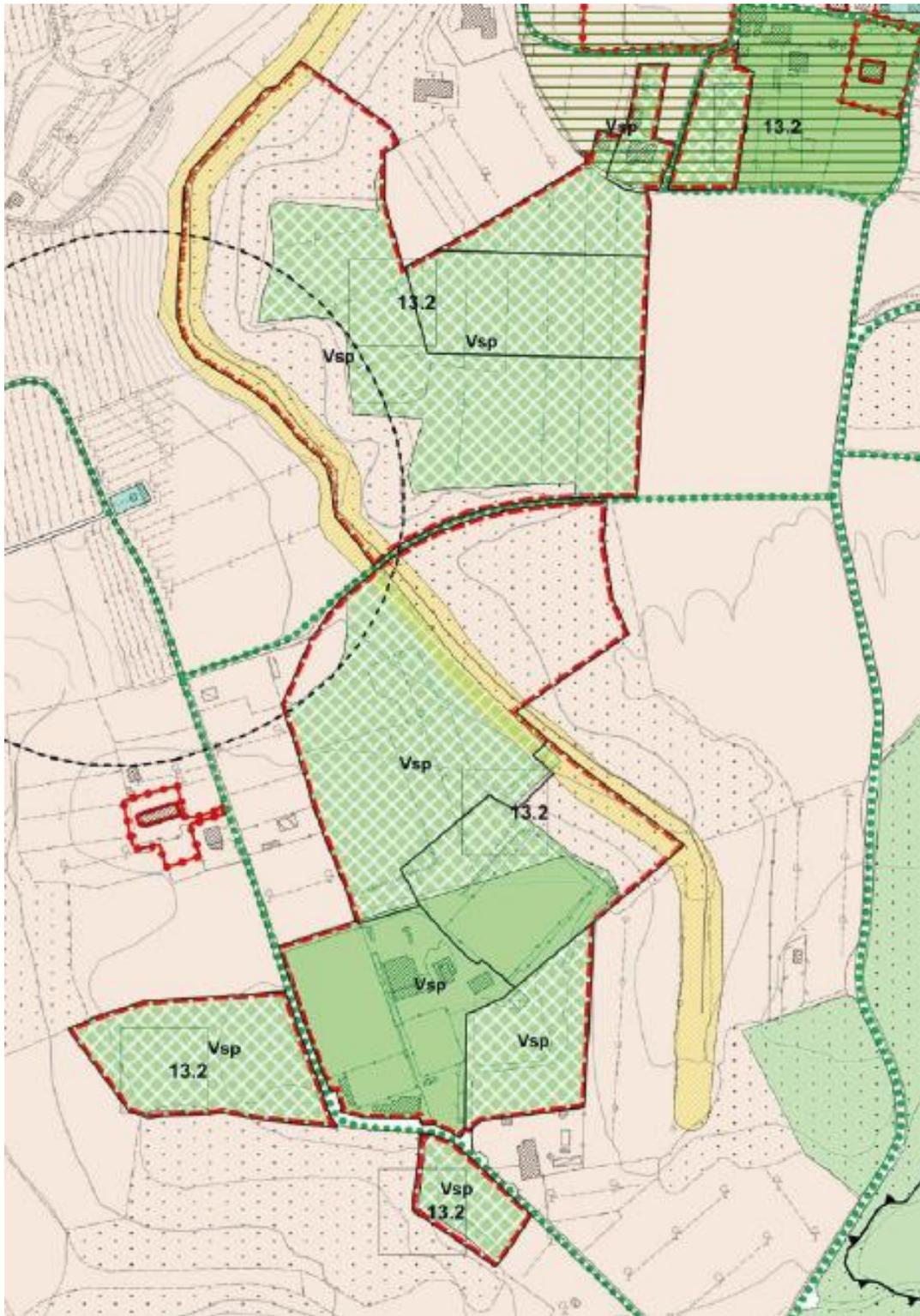
La proprietà richiede, per ampliare i servizi offerti, di allargare l'area dedicata a verde sportivo in limitrofe aree di proprietà attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio.

La variante urbanistica consiste nella redazione di una nuova scheda norma n. 13.2, in cui il progetto urbanistico è esteso a tutta l'area, per mezzo di un disegno unitario, al fine di una pianificazione coerente con il contesto. Parte delle aree è costituita infatti da aree boscate sottoposte a vincolo paesaggistico, che non saranno oggetto di intervento edilizio ma vi saranno possibili interventi di manutenzione e valorizzazione, come mantenere e riqualificare le direttrici di connettività ecologica garantendo allo stesso tempo il presidio sul territorio. Le aree invece oggetto di intervento edilizio sono

classificate dalla scheda come a *Verde sportivo* ai sensi degli artt. 85 e 86 delle N.T.A. del R.U.. Da un punto di vista operativo, l'ambito generale della scheda norma comprende tutte le aree, suddivise per Unità Minime di Intervento. All'interno dell'ambito generale, una parte delle aree è costituita dalle aree boscate e l'altra dal Verde sportivo privato, il quale costituisce nel suo insieme il Sub-ambito S1, oggetto degli interventi edilizi.

Per quanto di proprietà privata, si tratterà di una attrezzatura di interesse pubblico, da considerare standard ai sensi del D.M. 1444/1968, e quindi da sottoporre a una convenzione tra il soggetto privato e il Comune ai sensi dell'art. 81 delle N.T.A. del R.U. la quale regolerà oltre gli interventi edilizi anche le modalità di cura e manutenzione delle aree boscate interne all'area.

Considerato che il progetto è finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attrezzatura sportiva esistente, di interesse pubblico, e che si inserisce in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione primaria, gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto, a seguito della convenzione di cui sopra.



Previsione 8 - Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

Il complesso industriale dell'ex "Montevivo" (o "Montepagani") occupa una vasta area a sud della ferrovia in località Ponzano, ed è caratterizzato dalla presenza di imponenti manufatti abbandonati e diruti, da quando, nei primi anni '80, l'azienda che produceva concimi chimici ha cessato la sua attività. Già nel primo R.U. (2005-2013) era stata prevista una scheda norma finalizzata al recupero dell'area abbandonata, che fu poi riinserita, ridotta e con modifiche, nel secondo R.U. del 2013. La scheda norma 3.1 però nel 2018 è decaduta senza che ne fosse dato corso. Stante la storia industriale dell'area, l'attuazione delle previsioni edilizie deve essere preceduta dalla bonifica ambientale dell'area.

Il recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano rientra tra gli obiettivi di P.O., e la previsione è allineata con gli obiettivi 6-8 della variante. Inoltre il recupero dell'area Montevivo stessa è un obiettivo del D.U.P. comunale; è anche l'occasione per la riprogettazione della viabilità limitrofa di via di Pratignone, che entrerebbe a far parte dell'opera di rigenerazione dell'area.

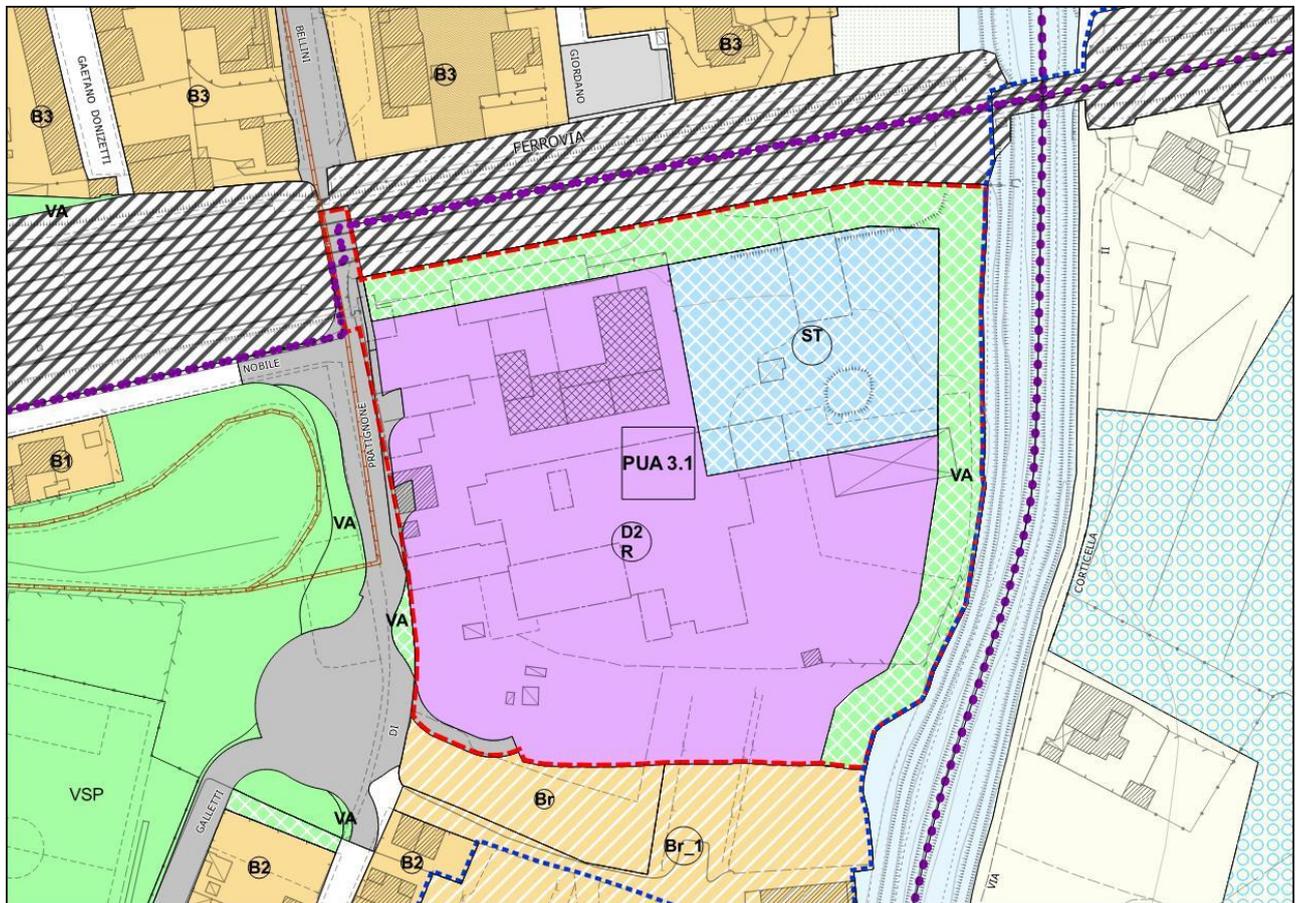
La previsione di variante consiste quindi in una nuova scheda norma finalizzata al recupero dell'area, caratterizzata da una destinazione mista, in parte a servizi di interesse pubblico di scala territoriale (studentato) e in parte ad attività commerciali, da attuarsi mediante Piano di Recupero. Questa previsione quindi viene inserita in variante sia ai sensi dell'art. 238 sia dell'art. 252 ter della l.r. 65/2014, in quanto l'onerosità dell'intervento per il privato viene compensata da interventi commerciali, funzionali a rendere sostenibili i costi di bonifica necessari per poter utilizzare l'area da un punto di vista edilizio.

La progettazione della scheda norma ha ripianificato l'area anche tenendo conto delle nuove previsioni di viabilità pubblica della Città Metropolitana di Firenze limitrofe all'area, che per il loro rilievo e importanza saranno poi individuate nel Piano Operativo. In scheda norma è quindi prevista la possibilità di progettare al meglio le opere sulla viabilità interna al comparto anche in base a queste nuove previsioni, indipendentemente dalla grafica rappresentata sulle tavole di R.U., in base alle fasi

attuative degli interventi nel loro complesso.

Tra le opere di urbanizzazione richieste dalla scheda norma è previsto uno studentato a servizio del territorio (università di Pisa e di Firenze ad esempio), anche in considerazione della vicinanza con la stazione ferroviaria, conferendo quindi una visione metropolitana all'intervento.

Con la variante, oltre a definire la scheda norma di cui sopra, viene ridisegnata la viabilità da riqualificare esterna a comparto, e viene aggiornata nel R.U. la rappresentazione delle piste ciclabili. Inoltre viene aggiornato il perimetro del centro abitato.



Previsione 9 - Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

Attualmente in via Sanzio è presente un importante polo scolastico empolesse, che comprende più istituti. Già da tempo veniva valutata l'espansione dell'area scolastica, infatti il R.U. già prevede ulteriori aree destinate a *Attrezzature e servizi a scala territoriale - Istruzione* nell'area a sud, rispetto alle strutture esistenti, su cui sono già in corso alcuni interventi di ampliamento.

La Città Metropolitana di Firenze ha l'esigenza di spostare in questa zona un istituto superiore già esistente in centro a Empoli. La previsione non riguarda però l'area già destinata dal R.U. ad istruzione, che si trova a sud rispetto all'esistente complesso, dove sarebbe più difficoltoso l'accesso pubblico al nuovo istituto poiché non si affaccia sulla viabilità: l'area individuata dalla Città Metropolitana è subito ad ovest, con accesso direttamente da Via Sanzio. Questa è comunque interna al territorio urbanizzato nel R.U., ma attualmente agricola, individuata come *Area agricola periurbana* ai sensi degli artt. 72, 79 delle N.T.A. del R.U.

La previsione urbanistica consiste quindi di trasformare questa area in *Attrezzature e servizi a scala territoriale - Istruzione*, in continuità con le aree limitrofe, normata dall'art. 82 delle N.T.A. del R.U. Come previsto da tale articolo, l'ambito rientra quindi tra gli standard ai sensi del D.M. 1444/1968 (Zone Territoriali Omogenee "F"), quale opera pubblica della Città Metropolitana di Firenze.

All'interno del nuovo ambito viene ricompresa una fascia di Verde Pubblico esistente (art. 85 delle N.T.A. del R.U.) lungo via Rio di Santa Maria. La previsione nel suo complesso costituisce aumento della dotazione di standard urbanistico come definito dal D.M. 1444/1968, pur eliminando questa striscia di verde per ricomprenderla nel progetto complessivo di attrezzatura.

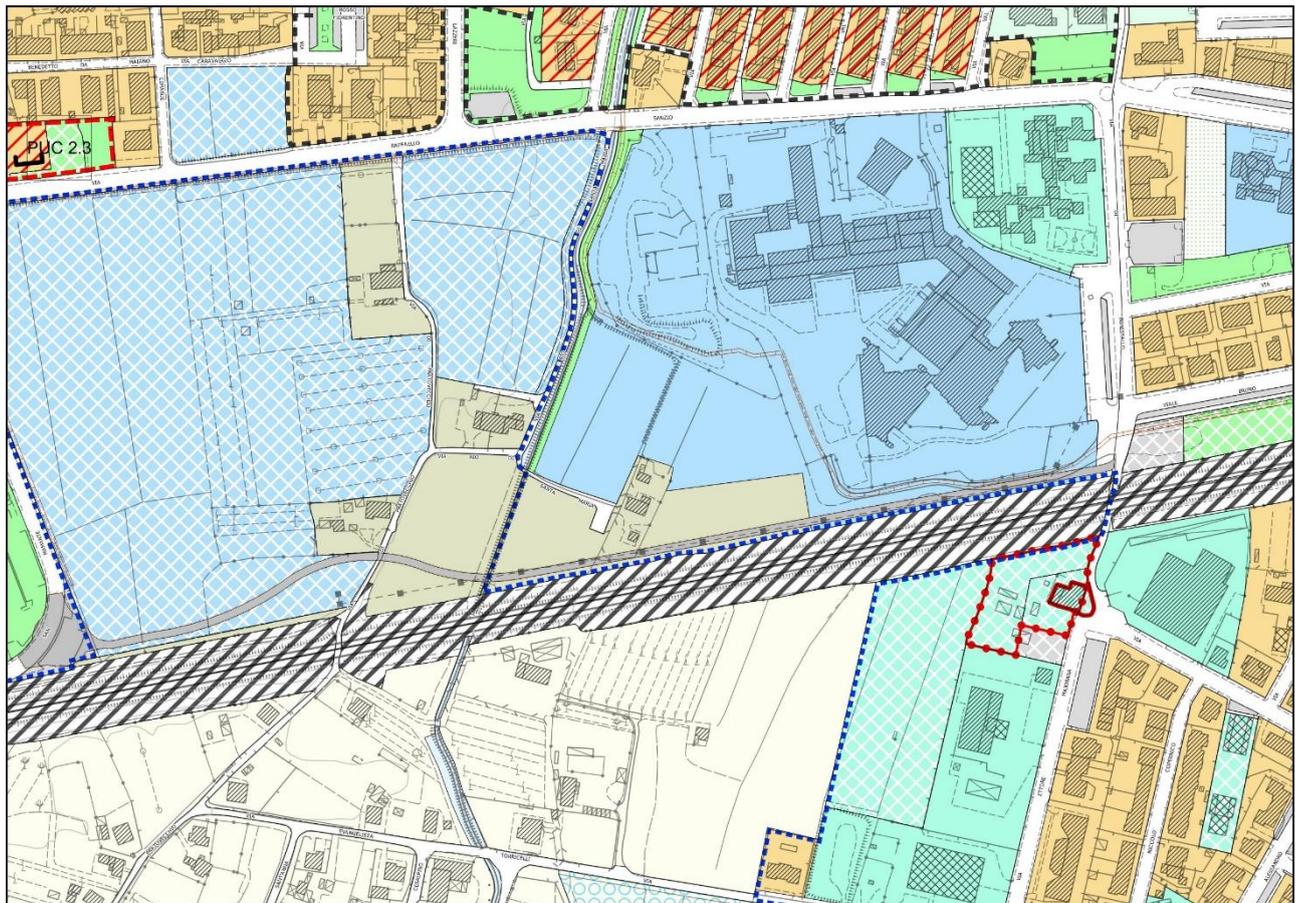
In merito all'art. 82 che regola le *Attrezzature e servizi a scala territoriale*, vengono introdotti nuovi indici e parametri, specifici per questo intervento. La previsione quindi prevede sia una modifica alla cartografia del R.U. in termini di individuazione della nuova zona urbanistica, sia in termini normativi con modifica alle N.T.A..



Previsione 9bis - Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico

In accoglimento dei contributi partecipativi relativi alla previsione n. 9, è stata inserita in fase di adozione questa nuova previsione di variante, che di fatto integra la precedente. Alcuni dei contributi del processo partecipativo vertevano sui problemi di traffico di via Sanzio, già percepiti dalla popolazione e che potrebbero peggiorare con l'insediamento della nuova previsione precedente. La previsione consiste quindi nell'inserimento di una nuova viabilità pubblica che colleghi Via San Mamante a Via Bonistallo - Viale Buozzi, al fine di alleggerire il traffico in ingresso o uscita dall'area sulla stessa Via R. Sanzio.

Si prevede anche un'area a parcheggio pubblico all'incrocio tra viale Buozzi e via Bonistallo.

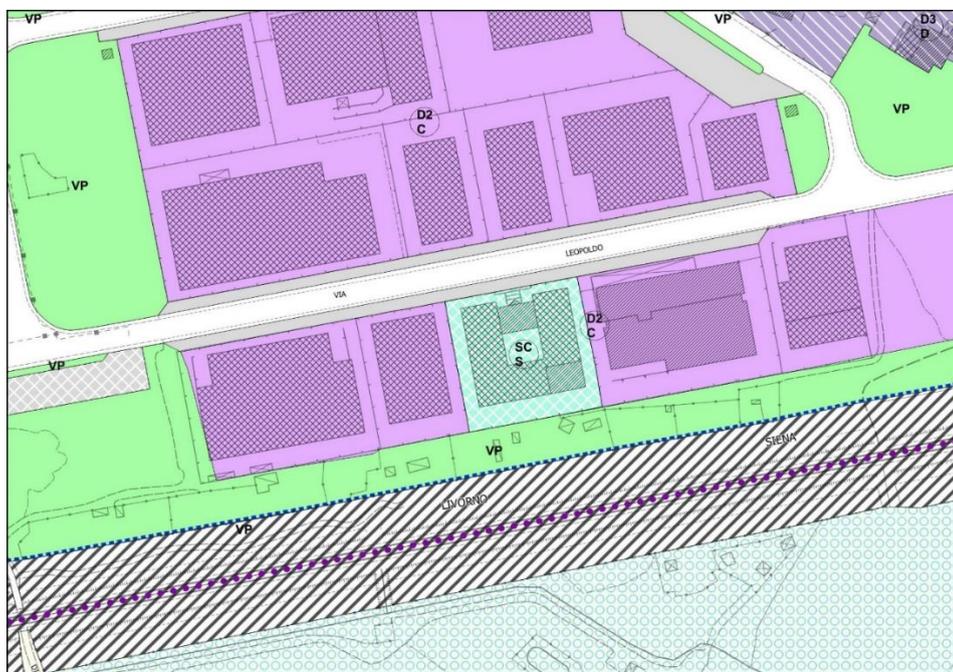


Previsione 10 - Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

Attualmente l'area industriale est di Pontorme, delimitata dalla ferrovia a sud e dalla Via Tosco-Romagnola a nord, è classificata dal R.U. come D2/C - *Ambiti della produzione promiscua*, in cui sono ammissibili interventi sia di carattere industriale che commerciale/di servizio, secondo quanto disciplinato dagli artt. 64, 66 e 66.2 delle N.T.A..

La proprietà dell'immobile oggetto di previsione di variante ha espresso la volontà di candidare l'immobile ad accogliere attrezzature di carattere sanitario in considerazione dell'esperienza maturata nel corso dell'emergenza Covid, quando l'immobile fu in parte utilizzato come hub vaccinale.

Per potenziare quindi il servizio sanitario nel territorio, ai sensi dell'obiettivo 10 della variante, la previsione consiste nel convertire l'area ad attrezzatura pubblica, nello specifico in *Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale*, normati ai sensi dell'art. 84 delle N.T.A. del R.U.. La previsione costituisce quindi aumento della dotazione di standard urbanistico come definito dal D.M. 1444/1968, e non necessita di modifiche di carattere normativo agli strumenti urbanistici comunali.

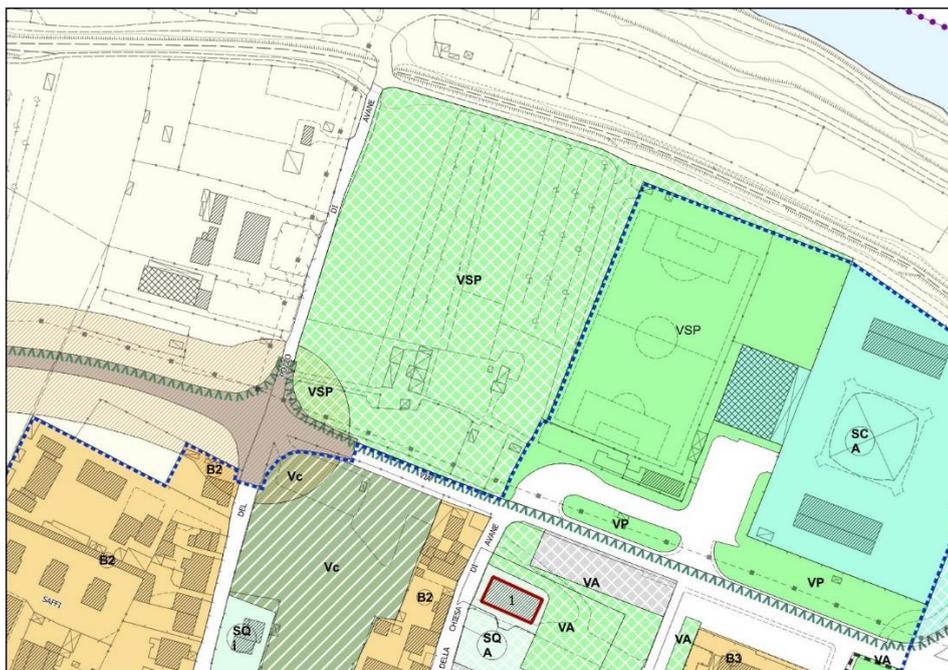


Previsione 11 - Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

Il campo sportivo in località Avane, lungo l'Arno, è una attrezzatura comunale che il R.U. inquadra come *Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo*, normato dall'art. 86 delle N.T.A. del R.U.. L'area a ovest di questo è attualmente zona agricola (*Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola* normate dall'art. 77 delle N.T.A. del R.U.) e l'amministrazione ha intenzione di ampliare l'offerta sportiva per questa frazione, estendendo l'ambito dell'attrezzatura ad ovest, fino a via del Pozzo di Avane.

Risulta quindi opportuno prevedere il cambio di destinazione urbanistica dell'area per permettere il miglioramento del servizio sportivo per la frazione, in attuazione degli obiettivi 4 e 5 della variante; la previsione consiste quindi nel convertire l'area agricola suddetta in *Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo*, normato dall'art. 86 delle N.T.A. del R.U., come il centro sportivo esistente, per permetterne l'ampliamento. La previsione costituisce quindi aumento della dotazione di standard urbanistico come definito dal D.M. 1444/1968, e non necessita di modifiche di carattere normativo agli strumenti urbanistici comunali.

Data la collocazione della previsione all'interno delle zone individuate per l'attuazione del "Parco Fluviale" (art. 105 e 106 bis delle N.T.A. del R.U.), sarà prevista ove possibile l'applicazione delle linee guida del Patto del Verde comunale approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.



Previsione 12 - Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

L'attuale invaso idrico in zona Castelluccio ospita le gare della Federazione Italiana di Pesca Sportiva, affiliata al CONI. Il lago e l'area circostante sono però in zona agricola nel R.U. vigente, con limitate possibilità di intervento: ad esempio l'art. 75.3 sexies delle NTA – *Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale*, limita le possibilità costruttive a determinati manufatti.

La Federazione ha chiesto per mezzo della proprietà di poter realizzare alcune strutture di supporto all'attività di pesca sportiva, al fine di rendere l'impianto più adatto alle gare ufficiali che vi si tengono.

L'assegnazione a quest'area di una nuova destinazione urbanistica serve a riconoscere un'attività già presente sul territorio e a promuoverne la funzionalità, insieme ad un limitato ampliamento dell'area verso est. La variante urbanistica pertanto prevede una più consona destinazione urbanistica per l'area del lago di pesca sportiva e per il relativo ampliamento, come *Verde sportivo* ai sensi degli artt. 85 e 86 delle N.T.A. del R.U..

La previsione consiste quindi nella trasformazione della zona urbanistica dell'area da *Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola* in *Verde sportivo-privato*, normato dall'art. 86 delle N.T.A. del R.U.. Tale articolo è riferito in generale al verde sportivo, anche costituito da opere pubbliche, per cui è risultato necessario normare in modo specifico la previsione in oggetto, nel quadro della destinazione urbanistica generale.

Per quanto di proprietà privata, si tratterà di una attrezzatura di interesse pubblico, da considerare standard ai sensi del D.M. 1444/1968 (ai sensi dell'art. 85 delle N.T.A. del R.U.), e quindi verrà sottoposta ad una convenzione tra il soggetto privato e il Comune ai sensi dell'art. 81 delle N.T.A. del R.U.. La previsione concorre quindi all'aumento della dotazione a standard.



Previsione 13 - Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

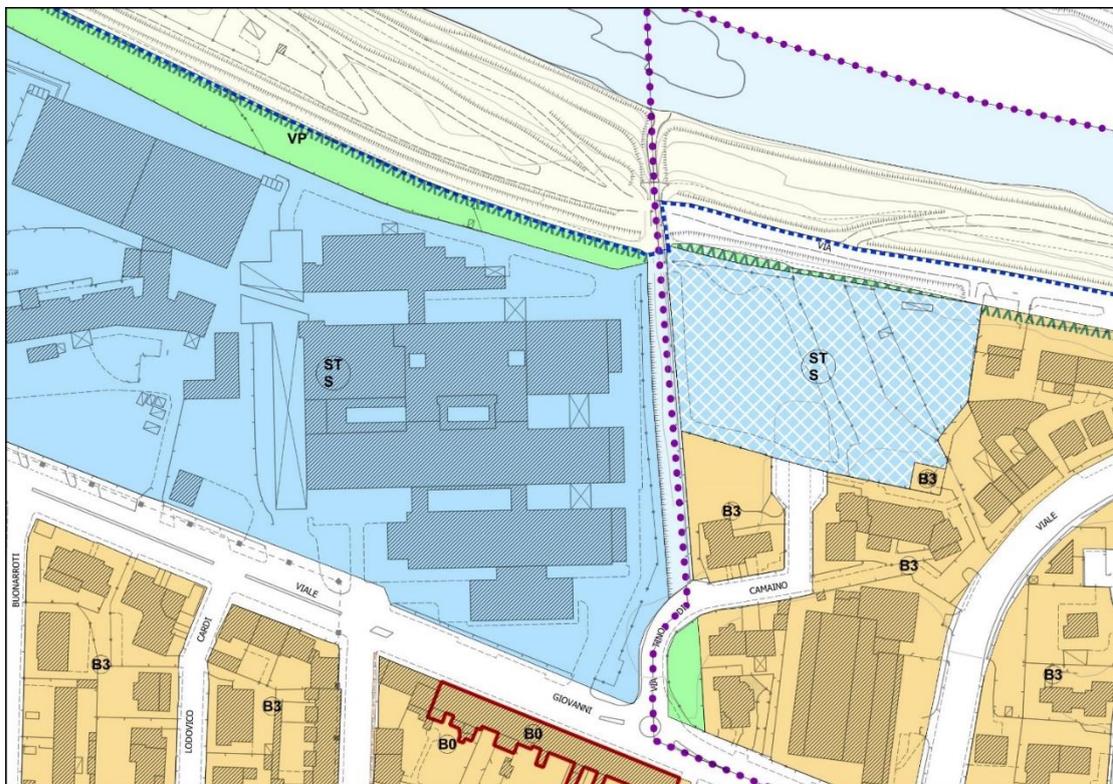
L'ospedale di Empoli è situato ad ovest del centro cittadino lungo il fiume Arno, su un'area di circa 7 ettari. Il polo ospedaliero si è ampliato negli anni fino a saturare gli spazi disponibili; anche in seguito all'emergenza Covid, sono sorte necessità di ampliamento. L'area dedicata dal R.U. all'ospedale è classificata come *Attrezzature e servizi a scala territoriale - Sanità (ST-S)*, ai sensi degli artt. 80-82 delle N.T.A. del R.U..

Sul lato est della suddetta area ospedaliera si trova un'area non pianificata ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del R.U. e dell'art. 105 della l.r. 65/2014, che fino al 2018 era destinata a parcheggi pubblici e verde attrezzato pubblico, su cui si propone adesso l'espansione della zona ospedaliera. In particolare l'azienda sanitaria ne starebbe valutando l'utilizzo come parcheggi a servizio dell'ospedale, in aggiunta all'attuale dotazione complessiva, al fine di permettere ampliamenti volumetrici (ad es. del pronto soccorso) nelle aree già costruite.

Inoltre con la variante si coglie l'occasione per correggere un errore di rappresentazione dell'attuale R.U.: la viabilità indicata tra la zona ospedaliera esistente (ambito ST-S) e l'area parcheggio/verde oggetto di variante in realtà è divisa dall'ospedale da un corso d'acqua, attraversato da due passaggi pedonali e da Via Alzaia. La viabilità di accesso carrabile è costituita di fatto solo da via di Camaino per quanto riguarda le aree oggetto di variante, che è collegata direttamente all'ospedale tramite un percorso pedonale.

In attuazione dell'obiettivo 10 della variante quindi, la previsione corregge l'errore cartografico lungo il corso d'acqua ed estende l'ambito dell'attuale ospedale (*Attrezzature e servizi a scala territoriale - ambiti di attrezzature e servizi*, normato dall'art. 82 delle N.T.A. del R.U.) nelle zone non pianificate di cui sopra. La previsione costituisce quindi aumento della dotazione di standard urbanistico come definito dal D.M. 1444/1968 (Zone Territoriali Omogenee "F"), e non necessita di modifiche di carattere normativo agli strumenti urbanistici comunali.

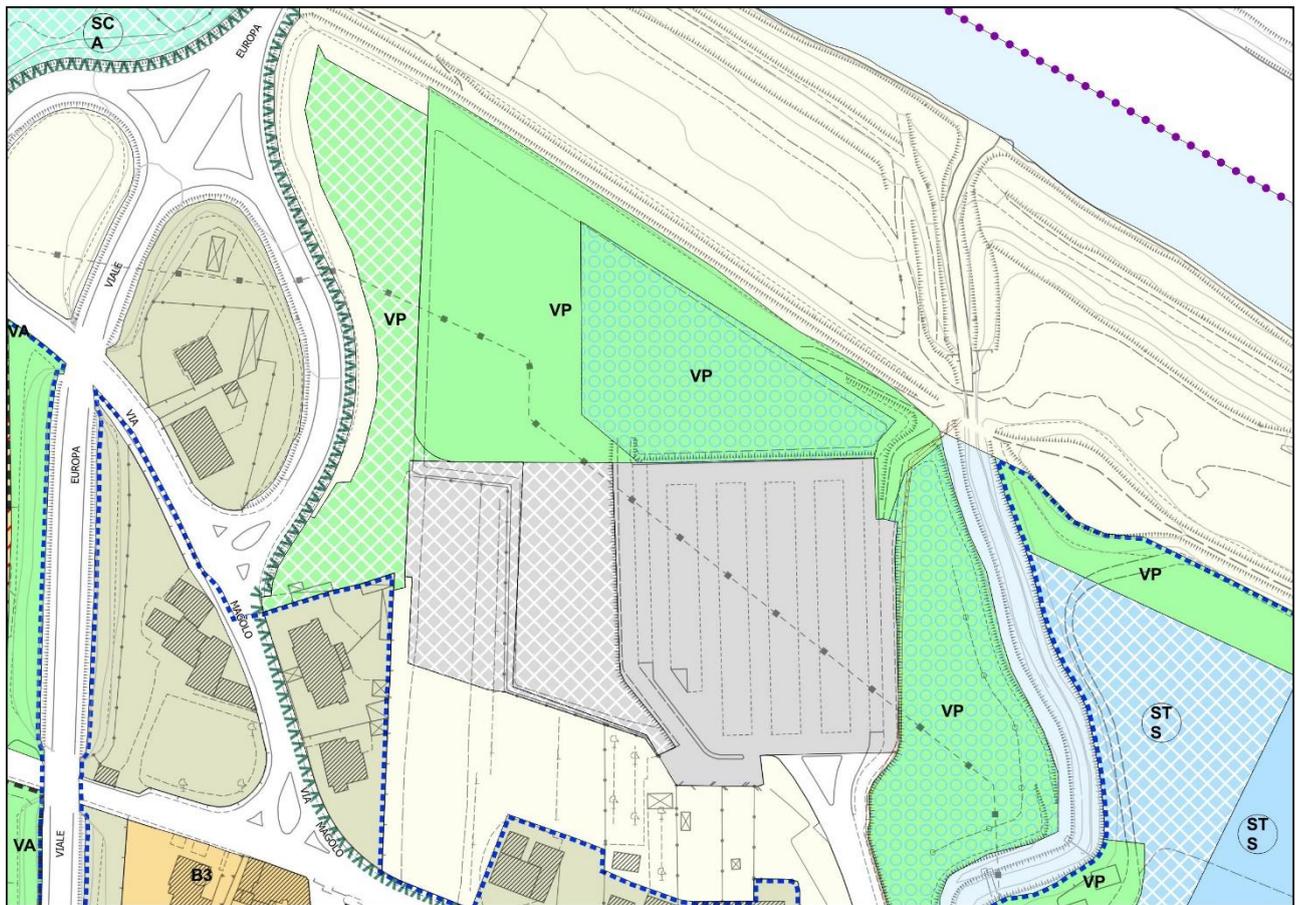
Una piccola porzione dell'area oggetto della previsione, già zona non pianificata, viene inserita in zona B come le aree limitrofe, in quanto vi si trova un impianto Enel a servizio dell'area e le relative pertinenze.



Previsione 13bis - Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe

Durante il processo partecipativo della previsione precedente, sono emerse preoccupazioni sulla disponibilità di parcheggio pubblico per il complesso ospedaliero di San Giuseppe, che con la previsione 13 potrebbe espandersi verso est. A tal scopo è stata inserita in fase di adozione la presente previsione, che quindi di fatto costituisce un'integrazione a quella precedente, accogliendo le osservazioni emerse in fase di processo partecipativo, miranti ad una migliore organizzazione della sosta nell'area e un alleggerimento del traffico in corrispondenza dell'ospedale.

Si prevede contestualmente di riconfermare l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente ad ovest del complesso ospedaliero, e di inserire tra questo ampliamento e le zone ad ovest un ulteriore allargamento del parcheggio. Per completare il disegno urbanistico, è prevista inoltre la realizzazione di un'area destinata a *verde pubblico* tra il parcheggio così configurato e il raccordo tra via Magolo e il ponte Calamandrei.



Previsione 14 - Parcheggio pubblico in località Serravalle

Nella zona nord-est di Empoli si trova il parco di Serravalle, una vasta zona destinata a verde pubblico di scala territoriale che si estende dalla zona sportiva dello Stadio comunale ad ovest fin quasi a Cortenuova ad est. L'area nel R.U. è classificata come *Ambiti di attrezzature e servizi - verde territoriale pubblico*, disciplinato dall'art. 85 delle NTA.

Data l'estensione del parco (circa 20 ettari), questo ospita più attività al suo interno, tra cui aree attrezzate con giochi o tavoli e un lago artificiale. Al suo interno si trova anche un'area effettivamente usata a parcheggio, da parte degli utenti sia del parco sia delle attività circostanti, soprattutto quelle di maggior richiamo (piscina, stadio). Tale area, non inverdita, è stata realizzata contemporaneamente al resto del parco, e viene utilizzata anche come spazio per manifestazioni temporanee quali fiere e manifestazioni commerciali o di pubblico spettacolo.

Al fine di permetterne la corretta gestione e manutenzione, vista l'utilità di un parcheggio in quest'area, la previsione di variante consiste nel modificare la destinazione urbanistica dell'area parcheggio interna al parco da *Verde territoriale pubblico* a *Parcheggi pubblici*, normati dall'art. 91 delle N.T.A. del R.U..

Data la collocazione del parcheggio all'interno di un parco pubblico, sarà prevista ove possibile l'applicazione delle linee guida del Patto del Verde comunale approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023, oltre a quanto prescritto dalla *Guida per la risorsa "verde"* di cui agli artt.111 e segg. delle N.T.A. del R.U..

Con la variante viene aggiornata nel R.U. la rappresentazione delle piste ciclabili.



Previsione 15 - Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

Per la scuola di Ponzano attualmente è presente un unico accesso carrabile, dal parcheggio di via di Ponzano.

Al fine di permettere un secondo accesso alla struttura scolastica, la previsione consiste nel realizzare un nuovo tratto di viabilità tra il parcheggio di via Righi e il retro della scuola, al posto di un tratto del verde pubblico costituito dal Parco pubblico di Ponzano (*Verde attrezzato pubblico* - artt. 80, 81, 85 delle N.T.A. del R.U.). La nuova viabilità permetterà di creare un secondo accesso alla scuola che consentirà i rifornimenti e la manutenzione dell'edificio attraverso un percorso diverso e separato da quello degli utilizzatori della scuola. La modifica al R.U. consiste quindi nel trasformare una fascia dell'attuale *Verde attrezzato pubblico* in *Viabilità pubblica*, normata ai sensi dell'art. 90 delle N.T.A. del R.U..

Tale modifica costituisce quindi solo formalmente una diminuzione della dotazione di standard urbanistico come definito dal D.M. 1444/1968, in quanto la viabilità è considerata uno standard a sé stante ulteriore rispetto al D.M..



8. VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI

La presente variante urbanistica modifica, oltre al Regolamento Urbanistico, anche il Piano Strutturale vigente. La modifica al P.S. riguarda essenzialmente il dimensionamento delle previsioni di carattere produttivo, che va ad incidere sulle dimensioni massime ammissibili previste nel P.S..

1. Modifiche del dimensionamento del P.S. e al R.U.

Alcune nuove previsioni oggetto della presente variante richiedono modifiche al

dimensionamento della SE per interventi privati di carattere produttivo, nello specifico le previsioni 1, 4, 5 e 8, che incidono sia sul PS che sul RU. Per darne conto, viene redatto l'elaborato "Dimensionamento di Variante", costituito da tabelle che dividono per UTOE e destinazioni d'uso le modifiche al dimensionamento del PS e di conseguenza del RU. Il documento riguarda solo le UTOE interessate dalle modifiche al dimensionamento (la n. 3 e la n. 12) e le destinazioni interessate (produttivo, commerciale, direzionale) ed è costituito dalle seguenti tabelle:

-Tabella 1: Tabella generale con il dimensionamento complessivo, diviso per funzione (SUL/SE) e per unità territoriale organica elementare, con il residuo attualizzato vigente di PS e quello finale.

-Tabella 2: Tabella specifica per singola UTOE, dove viene dato conto sia delle previsioni di PUA e PUC vigenti, sia delle previsioni di PUA/PUC e di intervento diretto oggetto di variante. In particolare, in tabella n. 2 viene riportata anche l'UTOE 14 per dare meglio conto della distribuzione di SE tra il PUA 14.3 e il PUC 14.4, ma senza che sia modificato il dimensionamento complessivo della previsione, inserita con la variante 2018 per le aree produttive.

-Tabella 3: tabella di dettaglio delle SE necessarie per l'attuazione della variante, divisa in base alle quattro previsioni, che modificano il dimensionamento del RU e del PS.

Il documento "Dimensionamento di Variante" va quindi ad integrare gli elaborati relativi al dimensionamento di P.S. e di R.U. i quali sono, come visto al capitolo 3.1:

- *Integrazione schede UTOE*, allegato al P.S. (aggiornato al 2018)

- *Quadro Previsionale Strategico Quinquennale*, allegato al R.U. (aggiornato al 2018).

In merito ai parametri urbanistico edilizi, si precisa che la presente variante, come indicato all'art. 6 delle NTA modificate, viene redatta ai sensi del d.p.g.r. n. 39/2018, mentre il R.U. vigente utilizza il precedente d.p.g.r. n. 64/2013. Per poter comparare i calcoli tra i due strumenti si considera che la Superficie Edificabile e la Superficie Utile Lorda corrispondano, ai fini dei calcoli urbanistici della variante.

In generale, la variante consiste nell'inserimento nella destinazione produttiva di nuova

SE nel P.S., in quanto il residuo effettivo di SE nel PS, attualizzato al 2023, non basta a coprire il fabbisogno della presente variante. Diversamente per le altre due destinazioni interessate dalla presente variante (commerciale e direzionale) viene prelevata dal residuo attualizzato del PS la quantità di SE necessaria per l'attuazione delle previsioni di variante.

L'attualizzazione del residuo del PS è dovuta, come illustrato in tabella 1 del Dimensionamento, a:

- modifiche al dimensionamento derivanti dalla variante per le zone produttive del 2018, compreso il PUC 12.12 che, pur oggetto di tale variante, non era stato dimensionato negli elaborati, e compreso l'assorbimento di parte della SUL produttiva nel dimensionamento della destinazione commerciale all'ingrosso e depositi;
- correzione di alcuni meri errori materiali nelle tabelle della variante 2018, usate come base per il documento Dimensionamento di Variante;
- decadenza delle previsioni del secondo RU a dicembre 2018, non riattivate con le varianti successive, le cui quantità quindi rientrano nel residuo del PS ai sensi della l.r. 65/2014.

Di seguito il dettaglio, previsione per previsione, delle modifiche al dimensionamento.

Previsione 1 - Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Per la previsione n. 1 (Zignago Vetro) è necessario procedere con contestuale variante al Piano Strutturale per aggiornare il dimensionamento a destinazione industriale: la SUL/SE residua nel P.S. è infatti globalmente pari a circa 27.000 mq. Questo è il valore attualizzato, partendo dal residuo indicato nelle tabelle di dimensionamento di P.S., sottraendovi la SE realizzata con il R.U. e aggiungendovi la SE decaduta nel 2018 (si rimanda alla tabella 1 del Dimensionamento). La SE necessaria per l'intervento della previsione n. 1 (60.000 mq) è superiore a tale residuo per cui dovranno essere aggiunti al dimensionamento del P.S. e di conseguenza del R.U. i mq di differenza nella destinazione industriale-artigianale.

Previsione 4 - Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

Il nuovo PUC 3.7 inserisce una nuova previsione di carattere produttivo (industriale, commerciale e direzionale) in una zona attualmente non pianificata del R.U. per effetto della decadenza della precedente previsione a dicembre 2018 e pertanto le nuove quantità previste devono essere prelevate dal dimensionamento di PS.

Per la porzione di SE artigianale vale il discorso fatto per la previsione 1, per cui le relative quantità si sommano a quelle delle altre previsioni, richiedendo l'inserimento di nuova SE nel PS.

Previsione 5 - Completamento di area in località Terrafino

Anche l'ampliamento dell'area D2/A in area destinata a verde privato, priva di indice di edificabilità, richiede un aumento de dimensionamento per le funzioni ammesse nell'ambito D2/A come previste dalle NTA del RU.

Previsione 8 - Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

Per quanto la scheda norma del nuovo PUA 3.1 preveda un intervento di recupero finalizzato anche all'inserimento di attrezzature pubbliche (studentato), una parte dell'intervento riguarda la realizzazione di SE a destinazione commerciale da parte del soggetto attuatore privato.

Come per la previsione n. 4, la nuova scheda norma introduce una nuova previsione in una zona attualmente non pianificata del R.U., dovuta alla decadenza dal precedente PUA omonimo a dicembre 2018.

Di conseguenza la relativa superficie di SE a destinazione commerciale deve essere prelevata dal residuo attualizzato del PS.

Previsione 3 - Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

Questa previsione non modifica il dimensionamento complessivo come inserito nella

variante per le zone produttive del 2018, ma dà atto di alcuni aggiustamenti del dimensionamento interno alla previsione stessa.

Nei documenti di dimensionamento vigenti allegati a PS e RU i due strumenti attuativi dell'area (PUA 14.3 e il PUC 14.4) sono computati come un unico piano (PUA 14.3), poiché pur essendo stati scissi tra adozione e approvazione della variante del 2018, in cui è stata inserita la previsione che era però unitaria in fase di adozione, non sono state divise le tabelle di dimensionamento in fase di approvazione.

Per rendere più chiare le modifiche alla previsione di variante quindi, nella tabella n. 2 viene esplicitata la distinzione tra i due strumenti, già prevista dalla variante 2018 ma non esplicitata.

Per questa ragione l'inserimento nel vigente PUA della destinazione industriale (funzione F 1.2), non prevista nella scheda norma vigente del PUA ma in quella del PUC 14.4 già convenzionato, non modifica il precedente dimensionamento che non distingueva i due strumenti. Il PUC in corso di attuazione, infatti, ha utilizzato solo una limitata quantità della SE disponibile dal dimensionamento di PS e di RU per tale funzione, per cui parte della quantità residua può essere inserita nella previsione del PUA senza incidere sul dimensionamento globale delle due previsioni prima unitarie.

Si precisa in generale che, per l'impostazione stessa delle Schede Norma del RU, vigenti e di variante, il soggetto attuatore ha la facoltà di modificare la distribuzione della SE tra le varie funzioni ammesse dalla scheda, se molteplici, nel rispetto delle prescrizioni della scheda norma stessa.

Questa possibilità aggiorna in automatico il dimensionamento complessivo senza però costituire variante al PS e al RU, in quanto disciplinata nello specifico dalla scheda norma e limitata a modesti spostamenti di superficie all'interno delle funzioni, nel rispetto della SE massima di previsione.

2. Ulteriori modifiche al P.S.

Oltre alle modifiche di cui sopra, con l'occasione della variante è stata aggiornata la *Carta dello Statuto dei Luoghi* allegata al Piano Strutturale, per quanto riguarda la

previsione n. 12 (lago di pesca sportiva) come anticipato al capitolo 7. Per questa previsione, con il presente procedimento urbanistico, si riconosce l'esistenza di fatto, per la parte esistente, di una attività distinta da quella agricola. L'attuale individuazione sul P.S. di questa come *aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola* non è quindi adatta, e viene deperimetrata.

9. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E CONSEGUENTI PRESCRIZIONI

Il R.U. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal Titolo II del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla l.r. 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

Per la variante per le zone produttive, in data 28.06.2017 il Comune di Empoli ha trasmesso all'Autorità Competente di VAS il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità ex art. 22 della l.r.10/2010, ed a seguire è pervenuto al Comune il decreto dirigenziale n. 1944 del 20.09.2017 dall'Autorità Competente di esclusione della variante dalla procedura di VAS.

La variante puntuale del 2019 ha seguito l'intera procedura di VAS, approvando il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica. La decisione finale relativa alla VAS, costituita dal provvedimento di approvazione della strumentazione urbanistica, dal parere motivato dell'autorità competente (Atto dirigenziale n. 3242 del 13.11.2019) e dalla dichiarazione di sintesi è stato pubblicato sul BURT n. 50 del 11.12.2019.

In merito alla presente variante, anche a seguito di confronti con l'Autorità Competente di VAS (Pianificazione Strategica della Città Metropolitana di Firenze), si è ritenuto opportuno procedere direttamente con la procedura di VAS, senza passare prima per la verifica di assoggettabilità, in considerazione sia di aspetti funzionali (riduzione delle tempistiche) che sostanziali (rilievo ambientale di alcune previsioni).

Contestualmente all'avvio del procedimento è stata quindi avviata la procedura di VAS, ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010, allegando il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (art. 23 della l.r. 10/2010), redatto dall'Arch. Gabriele Banchetti. In tale fase sono stati richiesti i contributi di VAS ai sensi degli artt. 18, 19, e 20 della l.r. 10/2010, agli enti territoriali competenti e ai soggetti competenti in materia ambientale.

Nella presente fase di adozione della variante vengono quindi presentati, contestualmente agli elaborati urbanistici, il "Rapporto Ambientale" (RA) di VAS di cui all'art. 24 della l.r. 10/2010 e la "Sintesi non tecnica".

Il "Rapporto Ambientale" è accompagnato dai seguenti allegati:

Allegato A - "Schede valutazione"

Allegato B - "Studio di inquadramento sul sistema della mobilità" comprensivo delle "Schede di Analisi".

Nella documentazione di cui sopra sono presenti le analisi e le prescrizioni sia generali che specifiche per le singole previsioni di variante, derivanti dallo studio ambientale. In particolare dovranno essere rispettate, nell'attuazione di tutti gli interventi di variante, le prescrizioni di cui al punto "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse", presenti nell' *Allegato A-Schede di valutazione*, che indica le azioni da compiere per ciascuna previsione.

10. VALUTAZIONI DI COERENZA ESTERNA E INTERNA

In caso di varianti al R.U. relative a specifici interventi come la presente, la valutazione di coerenza delle previsioni con gli strumenti di pianificazione sia comunali (coerenza interna) sia sovracomunali (coerenza esterna) si può esplicitare in una corrispondenza di obiettivi e azioni tra lo strumento e la previsione di variante, oppure in una compatibilità derivante dalla assenza di contrasto tra i due.

Come anticipato nella relazione di avvio del procedimento, viene rimandata ad una fase successiva all'approvazione della variante il completamento della ricognizione degli specifici piani di settore comunali connessi agli strumenti urbanistici (ad esempio il

Piano Comunale di Classificazione Acustica-P.C.C.A., il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile -P.U.M.S.), o di studi di dettaglio allegati al R.U. vigente (accessibilità urbana), al fine di valutarne la necessità di adeguamento a seguito della presente variante urbanistica. L'eventuale adeguamento avverrà contestualmente alla revisione generale di tali strumenti, che si svolgerà parallelamente alla redazione del Piano Operativo comunale.

In merito al P.C.C.A., gli elaborati di VAS (in particolare l'Allegato A, a cui si rimanda) danno già indicazioni sulle azioni da intraprendere per conformare il piano di settore alla presente variante.

Per la conformità al PIT-PPR regionale si rimanda a:

- paragrafo 9.2.1.1 del Rapporto Ambientale di VAS, per la coerenza tra gli obiettivi di variante e i metaobiettivi del PIT
- paragrafo 9.2.1.2.10 del Rapporto Ambientale di VAS, in termini di coerenza tra gli obiettivi di variante e il Piano Paesaggistico,
- capitolo 11 della presente relazione per alcune precisazioni in merito alle singole previsioni.

Per quanto riguarda la coerenza con i piani attinenti alla sicurezza idraulica e all'ambiente (PGRA, PAI, PAER ecc.) si rimanda agli elaborati relativi agli studi idraulici, geologici e sismici e al Rapporto Ambientale di VAS.

In questo capitolo viene quindi valutata la conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze (PTCP, di seguito nel paragrafo "il piano"), tenendo anche conto di come si è espressa in merito la Città Metropolitana, con il parere trasmesso per l'avvio del procedimento e per la conferenza di copianificazione.

Previsione 1 - Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Per la conformità al PTCP di Firenze, si dà atto che la previsione di ampliamento ricade nell'ambito delle *aree sensibili di fondovalle* regolate dall'art. 3 delle N.T.A.. In conformità con le stesse si dà atto che ai sensi del comma 5 lett. b sono ammessi gli

“interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti”.

La previsione in ordine alla sensibilità idraulica dei territori di fondovalle viene supportata da studi geologici e idraulici allegati alla variante.

La proposta di ampliamento dell'area Zignago si configura quindi conforme alle previsioni delle N.T.A. del PTCP.

Previsione 2 - Modifica del perimetro del PUC 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

La previsione riguarda solo piccole modifiche al PUC vigente, in particolare la riduzione del perimetro complessivo e la correzione di alcuni ambiti interni dovuta a meri errori materiali. La coerenza con il PTCP non è quindi variata rispetto a quanto già vigente e valutato quindi con la variante al RU che ha inserito la previsione (variante per le zone produttive).

Previsione 3 - Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

Similmente alla previsione 2, questa riguarda modifiche al PUA vigente, come illustrato a capitolo 7. Le modifiche non sono tali per cui la coerenza con il PTCP risulti alterata rispetto a quanto già vigente e valutato quindi con la variante al RU che ha inserito la previsione (variante per le zone produttive).

Previsione 4 - Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP) e la previsione risulta compatibile con il piano.

Previsione 5 - Completamento di area in località Terrafino

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP) come insediamenti produttivi (art. 23 delle norme del PTCP) e la previsione risulta compatibile con il piano.

Previsione 6 - Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova

Per la conformità al PTCP si dà atto che la previsione ricade nell'ambito del *territorio aperto* disciplinato dall'art. 7 delle norme. L'intervento quindi si dovrà conformare agli indirizzi in esso contenuti, come indicato nella scheda norma n. 14.5.

Rispetto alle prescrizioni contenute nel parere della Città Metropolitana, si rileva che non risulta un *percorso trekking* (art. 16 delle norme del PTCP) già esistente nell'area; la previsione comunque comprende, in corrispondenza del tratto indicato nella tavola n. 23 della Carta dello Statuto come *percorso trekking*, la realizzazione di una pista ciclo pedonale, come illustrato al capitolo 7.

Previsione 7 - Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

Per la conformità al PTCP della Città Metropolitana, si dà atto che la previsione di ampliamento ricade nell'ambito del *territorio aperto* disciplinato dall'art. 7 delle norme e, per la parte più a nord, in *area di protezione storico-ambientale*, normata dall'art. 12. L'intervento quindi si dovrà conformare agli indirizzi contenuti in questi due articoli, come indicato nella scheda norma n. 13.2. Si rileva inoltre come le prescrizioni delle *aree di protezione storico-ambientale* del PRCP siano state integrate nel R.U. vigente del comune di Empoli, normate dall'art. 96 delle N.T.A. del R.U., anch'esso richiamato in scheda norma.

Rispetto al parere della Città Metropolitana si precisa che nella scheda norma 13.2 e nella sua rappresentazione grafica nelle tavole di R.U. si prevede l'individuazione delle Unità Minime di Intervento (UMI), ma non la localizzazione delle volumetrie, in linea con l'impostazione generale del R.U. e delle schede norma vigenti.

Previsione 8 - Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP) e la previsione risulta compatibile con il piano.

Previsione 9 - Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP) e la previsione risulta compatibile con il piano.

In merito alla necessità di salvaguardare un percorso trekking come indicato nel parere medesimo, che è graficizzato nella tavola n. 23 della Carta dello statuto lungo via Sanzio e lungo il Rio di Santa Maria, non se ne riscontra la presenza.

Previsione 9 bis - Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico

Parte della viabilità ricade in area che il PTCP classifica come *Servizi e attrezzature di livello sovracomunale - scuole secondarie e di formazione professionale* (art. 24 delle norme di piano). Si tratta di area parallela e prossima alla ferrovia, interna al vincolo ferroviario, e l'intervento nasce dall'esigenza di mitigare il nuovo traffico che la previsione 9 (nuovo liceo Virgilio) genererà, a sua volta derivante dalla richiesta della Città Metropolitana stessa. Il percorso trekking previsto (ma non esistente) nel piano provinciale in parte dell'area di previsione potrà essere realizzato all'interno delle proprietà della Città Metropolitana stessa.

Previsione 10 - Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP), ha una funzione di pubblica utilità e si localizza in un edificio già esistente; per cui la previsione risulta compatibile con il piano.

Previsione 11 - Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP), ed è compatibile con il piano; inoltre il PUMS comunale già prevede, in corrispondenza del percorso trekking indicato dal piano, la realizzazione di una pista ciclopedonale, che rimane comunque

all'esterno dell'area di previsione.

Previsione 12 - Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

Per la conformità al PTCP della Città Metropolitana, si dà atto che la previsione di ampliamento ricade nell'ambito delle aree sensibili di fondovalle regolate dall'art. 3 delle norme. In conformità con le stesse si dà atto che ai sensi del comma 5 lett. b sono ammessi gli "interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti". La previsione in ordine alla sensibilità idraulica dei territori di fondovalle è comunque supportata da studi geologici e idraulici. La proposta di ampliamento dell'area del lago di pesca sportiva si configura quindi conforme alle previsioni delle norme del PTCP.

In merito al parere della Città Metropolitana, nella modifica dell'art. 86 delle N.T.A. del R.U. relativa alla previsione in oggetto viene specificata la necessità di rispettare le dotazioni a parcheggio richieste dalla normativa vigente.

Previsione 13- Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP), ed è compatibile con il piano.

Previsione 13 bis - Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe

Similmente alla previsione precedente, localizzata non distante, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP), ed è quindi compatibile con il piano.

Previsione 14 - Parcheggio pubblico in località Serravalle

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP), ed è compatibile con il piano. In merito alla nota sui percorsi trekking, si rileva come intorno all'area di parcheggio esistente siano previste piste ciclopedonali nel PUMS comunale, alcune delle

quali già esistenti.

Previsione 15 - Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

Come evidenziato anche nel parere della Città Metropolitana, l'intervento ricade all'interno dell'ambito urbano (art. 22 delle norme del PTCP), ed è compatibile con il piano.

11. BENI PAESAGGISTICI, TUTELE E SALVAGUARDIE

1. Conformità al PIT-PPR

Il P.S. e il R.U. comunale vigenti sono stati approvati nel 2013, quindi prima dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicato sul BURT in data 20.05.2015. La strumentazione urbanistica comunale quindi non è conformata al PIT-PPR ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano, fatta salva la normativa transitoria dell'art. 23.

In ogni caso, le successive varianti sono state verificate sotto l'aspetto della conformità al PIT ai sensi degli artt. 12 e 18 della Disciplina di Piano.

La verifica di coerenza della presente variante al PIT è stata condotta soprattutto in base alla seguente documentazione di riferimento allegata al PIT/PPR:

- Relazione generale, Documento e Disciplina di Piano;
- Abachi delle invarianti strutturali e relative tavole;
- Elaborato 1B- Elenco dei vincoli relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice;
- Elaborato 7B - Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice;
- Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 e 157 del Codice;
- Scheda d'ambito n. 05 – Val di Nievole e Val D'Arno Inferiore.

Come elaborati di riferimento di livello comunale si considerano i seguenti elaborati del RU:

- Norme tecniche di attuazione
- Tavola dei vincoli e delle tutele (2013)
- Tavola delle salvaguardie e ambiti di rispetto (2013)

Nelle schede norma del R.U. che gestiscono le trasformazioni, o nelle N.T.A. in mancanza della scheda norma, sono inserite le prescrizioni per la mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali, in linea con le prescrizioni del PIT derivanti dai documenti sopra elencati e delle valutazioni emerse in sede di conferenza di copianificazione, dove presenti.

In fase di avvio del procedimento non è pervenuto nessun parere dal settore competente Regionale in merito alla conformità al PIT delle previsioni escluse dalla conferenza suddetta.

Di seguito le verifiche di conformità al PIT previsione per previsione, ad integrazione con quanto indicato al capitolo 10 sulle verifiche di coerenza.

Previsione 1 - Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Nell'area non insistono vincoli derivanti dal PIT.

Trattandosi di previsione oggetto di conferenza di copianificazione, la conformità al PIT era già stata analizzata in tale fase, alla conclusione della quale è stato previsto che le indicazioni e prescrizioni inserite negli elaborati di copianificazione fossero riportate nella scheda norma della previsione. Questo è stato fatto inserendo tali indicazioni, mitigazioni e adeguamenti ambientali ai capitoli 6 e 10 della scheda norma n. 12.13, e sono:

Indicazioni:

- Gli interventi dovranno prevedere tipologie edilizie e dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA, in particolare prevedendo il ricorso alle energie

rinnovabili oltre gli obblighi di legge.

- Dovranno essere mantenute altezze degli edifici in linea e comunque non superiori a quelle dei fabbricati produttivi esistenti limitrofi, salvo specifiche strutture tecniche necessarie all'attività.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- 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.
- Dovrà essere valorizzato e preservato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio di Pagnana e del Rio di Friano.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- Gli interventi di trasformazione non dovranno occludere completamente le visuali panoramiche, ma lasciare dei varchi visuali in alternanza al costruito, verso le aree circostanti: in particolare dalla ferrovia e dalla Fi-Pi-Li si dovrà evitare la creazione di una barriera visiva continua di edificato, tramite l'alternanza delle costruzioni (industria esistente e suo ampliamento) con elementi naturali di valenza ecologica (corridoio ecologico), al fine di non occludere la visibilità dal corridoio infrastrutturale verso nord.
- Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale.
- Le nuove reti ecologiche dovranno risultare come una continuazione degli 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. Tra la zona della previsione e lo stabilimento Zignago esistente si trova infatti una fascia attualmente agricola delimitata da due rii (di Pagnana e Friano), dove si prevede di conservare e potenziare la tutela della risorsa idrica (*Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*- artt. 95, 98 delle N.T.A. del R.U.), in modo da creare un corridoio ecologico che, coinvolgendo i due rii, si estenda a nord fino alla zona dove il R.U. già prevede aree agricole destinate a *Riserve fluviali e contenimento del rischio idraulico*. Lo scopo di tali connessioni è anche quello di potenziare la rete ecologica che si sta realizzando nella contigua area del Terrafino, sia con il progetto di valorizzazione ecologica di aree produttive del Programma Riforestazione urbana 2020 promosso dalla Città Metropolitana sia con il progetto integrato per l'abbattimento delle emissioni climalteranti nell'ambito della strategia regionale "Toscana Carbon Neutral", approvati entrambi nel 2021 dall'amministrazione.

- 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.
- I bordi di contatto tra l'area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici. Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria). Tali aree di contatto dovranno essere pianificate in sinergia con le dotazioni verdi da prevedersi nell'attigua previsione n. 12 (lago di pesca sportiva), per potenziarne gli effetti positivi sull'inserimento ambientale e paesaggistico.
- 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.

Previsione 2 - Modifica del perimetro del PUC 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

Dal momento che la variante riguarda solo la deperimetrazione di una piccola porzione di PUC, già previsto nello strumento urbanistico comunale, non risultano elementi di novità in merito alla conformità al PIT rispetto alle precedenti valutazioni eseguite per la variante al R.U. che ha inserito la previsione.

Previsione 3 - Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

Immediatamente a sud di questo si trova il vincolo del corso d'acqua ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice, che interessa la previsione delle casse di espansione attualmente previste con il PUA; queste però vengono eliminate come previsione con la presente variante, come illustrato al capitolo 7.

Dal momento che la variante riguarda modifiche ad una scheda norma già prevista nello strumento urbanistico comunale, e che tali modifiche riguardano essenzialmente tematiche idrauliche o sono correzioni di refusi derivanti dall'impostazioni della scheda norma stessa, non risultano elementi di novità in merito alla conformità al PIT rispetto alle precedenti valutazioni eseguite per la variante al R.U. che ha inserito la previsione.

Previsione 4 - Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

Non insistono sull'area oggetto di previsione vincoli derivanti dal PIT.

Previsione 5 - Completamento di area in località Terrafino

Non insistono sull'area oggetto di previsione vincoli derivanti dal PIT.

Previsione 6 - Riqualficazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova

Non insistono sull'area oggetto di previsione vincoli derivanti dal PIT, e l'intervento risulta conforme al PIT in quanto svilupperà solo l'edificazione necessaria allo sviluppo dell'attività esistente, prevedendo limitate costruzioni e con altezze coerenti con i luoghi.

Trattandosi di previsione oggetto di conferenza di copianificazione, la conformità al PIT era già stata analizzata in tale fase, alla conclusione della quale è stato previsto che le indicazioni e prescrizioni inserite negli elaborati di copianificazione fossero riportate nella scheda norma della previsione. Questo è stato fatto inserendo tali indicazioni, mitigazioni e adeguamenti ambientali al capitolo 7 della scheda norma n. 14.5, e sono:

Indicazioni:

- Le nuove strutture dovranno essere poste preferibilmente in continuità con l'edificato esistente, evitando dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale e occlusioni di visuali.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno, con strutture possibilmente leggere e integrate con l'ambito rurale circostante.
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. Dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole, e dovranno tutelare le relazioni visive del territorio circostante.
- Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Previsione 7 - Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

In alcune delle zone interessate dalla previsione ricade il vincolo paesaggistico delle aree boscate, ai sensi D.lgs. 42/2004, lettera 142 comma 1 lett. g (Territori coperti da foreste e da boschi). Di conseguenza l'ampliamento dell'edificato viene posto al di fuori delle aree boscate, come anche indicato nel verbale della conferenza di copianificazione del P.S.I. del 4/10/2021. La progettazione dell'area tutela quindi il vincolo e le visuali panoramiche dell'area, estendendo comunque la pianificazione a tutta l'area nel suo complesso, per garantire una progettazione unitaria e coerente con l'ambiente. I manufatti e gli impianti in ampliamento saranno integrati nel contesto paesaggistico ed ambientale, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche circostanti, tramite una attenta valutazione delle altezze e delle tipologie edilizie.

Trattandosi di previsione oggetto di conferenza di copianificazione, la conformità al PIT era già stata analizzata in tale fase, alla conclusione della quale è stato previsto che le indicazioni e prescrizioni inserite negli elaborati di copianificazione fossero riportate nella scheda norma della previsione. Questo è stato fatto inserendo tali indicazioni, mitigazioni e adeguamenti ambientali ai capitoli 6 e 6.1 della scheda norma n. 13.2, e sono:

Indicazioni:

- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne e piantumazioni di essenze autoctone. 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.
- 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.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con l'esistente.
- Tutelare le visuali paesaggistiche verso il territorio aperto.
- 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.

Previsione 8 - Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

Non insistono sull'area oggetto di previsione vincoli derivanti dal PIT.

Previsione 9 - Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

L'area dell'ampliamento del complesso scolastico è interessata da una fascia profonda circa 7 metri e lunga circa 290, identificata dal PIT come area boscata ai sensi dell'art. 142 lett. g. Tale fascia si attesta lungo Via Sanzio, un'importante arteria di traffico urbano della zona ovest di Empoli, da cui avverrà l'accesso al nuovo edificio scolastico (l'area di progetto è infatti separata dal resto del complesso scolastico esistente dal Rio Sant'Anna, che scorre da sud a nord in quest'area).

Da un'analisi dello stato di fatto non risulta la presenza effettiva di un bosco, per cui verrà eseguita successivamente un'indagine specifica per determinare la correttezza o meno del vincolo in fase di Piano Operativo. In fase di variante al R.U. e di sua attuazione comunque non saranno realizzate nella fascia interventi edilizi se non l'attraversamento da via Sanzio per accedere al nuovo istituto, che saranno valutati in sede di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice.

Previsione 9 bis - Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

Previsione 10 - Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

Previsione 11 - Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

L'area oggetto della previsione non è interessata da vincoli di PIT; al limite nord del comparto inizia un vincolo ex Galasso di area boscata ex art 142 lett. g del Codice, ma inizia dalla scarpata e quindi oltre l'area di intervento.

Previsione 12 - Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

Non insistono sull'area oggetto di previsione vincoli derivanti dal PIT, e l'intervento risulta conforme al PIT in quanto svilupperà solo l'edificazione necessaria al potenziamento dell'attività esistente, prevedendo limitate costruzioni e con altezze coerenti con i luoghi.

Trattandosi di previsione oggetto di conferenza di copianificazione, la conformità al PIT era già stata analizzata in tale fase, alla conclusione della quale è stato previsto che le indicazioni e prescrizioni inserite negli elaborati di copianificazione fossero riportate nelle relative norme alla previsione. Questo è stato fatto inserendo tali indicazioni, mitigazioni e adeguamenti ambientali all'art. 86 (*Verde sportivo*) della N.T.A. del R.U., e sono:

Indicazioni:

- L'intervento dovrà tenere in considerazione la presenza del vincolo cimiteriale di cui al R.D. 1265/1934.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno, anche in considerazione della sua prossimità sia all'ambito agricolo sia a quello produttivo.
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio aperto. Potranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dei manufatti edilizi.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole, e dovranno tutelare le relazioni visive del territorio circostante.
- Gli interventi dovranno integrarsi con il contesto, prendendo in considerazione da una parte le aree aperte circostanti e dall'altra le previsioni di carattere produttivo nelle zone limitrofe (previsione n. 1). Le alberature e le infrastrutture verdi nell'area est della presente previsione andranno ad incrementare infatti la fascia verde prevista nella porzione ovest della previsione n.1, andando a rinforzare l'effetto di filtro verde tra l'attività produttiva di Zignago e l'edificato lungo via Val D'Elsa.
- Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Previsione 13 - Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

L'area oggetto della previsione non è interessata da vincoli di PIT; similmente alla previsione 11 per il campo sportivo, al limite nord del comparto inizia un vincolo ex Galasso di area boscata ex art 142 lett. g del Codice, ma inizia da oltre la scarpata del percorso pedonale, e quindi oltre l'area di intervento.

Previsione 13bis - Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

Previsione 14 - Parcheggio pubblico in località Serravalle

L'area dell'esistente parcheggio interno al parco di Serravalle ricade interamente, secondo il PIT rappresentato tramite il Geoscopio regionale, dentro il vincolo lacustre ex art. 142 lett. b. Il vincolo è determinato dal lago artificiale interno al parco di Serravalle, lago che è stato realizzato contestualmente al parco.

Il 17/08/2015 il Comune trasmise alla Regione *una richiesta di interpretazione ufficiale e univoca in merito all'invaso artificiale di Serravalle, al fine di chiarire l'ambito di esclusione rispetto ai vincoli di tutela di cui all'art. 142 c. 2 del Codice.*

A tale richiesta la Regione rispose con nota pervenuta in data 15/09/2015, prot. 51746, come di seguito riportata:

"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)."

Con la successiva fase pianificatoria comunale si chiederà quindi la definitiva eliminazione cartografica del vincolo, la cui non sussistenza è già stata dichiarata. In questa fase si rileva come interventi di sistemazione di aree a parcheggio possono essere progettati in coerenza con le prescrizioni dell'Allegato 8b del PIT (*Disciplina dei beni paesaggistici*), in relazione al vincolo lacustre.

Previsione 15 - Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

2. Ambiti di rispetto e salvaguardie specifiche

Di seguito si analizzano le previsioni interessate da specifiche salvaguardie di livello

sovracomunale, analizzate in base sia agli studi svolti per la redazione del P.S.I., sia alla strumentazione vigente del R.U. del 2013, ovvero:

- Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto;
- Carta dei vincoli e delle tutele;
- Carta del rischio archeologico (si rileva che per il territorio di Empoli non sussistono aree tutelate per legge di cui all'art. 142 lett. m del D.Lgs 42/2004 - c.d. Vincolo archeologico).

Vengono inoltre presi in esame i contributi degli enti pervenuti a seguito dell'avvio del procedimento, ad integrazione e aggiornamento di quanto rappresentato nelle tavole di R.U. di cui sopra.

Previsione 1- Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro

Una minima parte dell'area oggetto di variante ricade in *area di rispetto cimiteriale*, ai sensi dell'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U. del R.D. 1265/1934, relativa al cimitero di Marcignana. Per garantire il rispetto di tale vincolo nell'area della previsione vi viene previsto il verde pubblico, che la rende quindi area inedificabile.

L'Autorità Idrica Toscana segnala con il parere per l'avvio del procedimento che l'area della previsione si trova parzialmente in *zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile* (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94), allegando documentazione grafica di supporto: il pozzo in questione viene indicato all'interno dell'area del canile comunale e non è censito né dalla carta del R.U. comunale né dal database online di ARPAT (SIRA); si rimanda quindi alla fase attuativa la verifica delle eventuali interferenze tra le attività previste dall'intervento e quanto indicato all'art. 94 e la progettazione conseguente.

Previsione 2 - Modifica del perimetro del PUC 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

Una minima porzione dell'area sud-est di PUC ricade in zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94) ai

sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del R.U.. All'interno di quest'area la previsione è interessata dalla viabilità e da aree verde e non è in contrasto con la normativa sopra richiamata.

L'ente gestore SNAM segnala con il parere per l'avvio del procedimento che l'area di variante è interessata, nella zona est, da un metanodotto; l'area in cui ricade è destinata dalla scheda norma a verde pubblico e viabilità, quindi priva di edifici, e per l'attuazione dell'intervento il soggetto attuatore dovrà chiedere il parere all'ente gestore della rete e dovrà essere verificato il rispetto del D.M. del 17 aprile 2008.

Previsione 3 - Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

L'Autorità Idrica Toscana segnala con il parere per l'avvio del procedimento che l'area del PUA si trova in *zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile* (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94), allegando documentazione grafica di supporto; ma da una sovrapposizione dell'area di PUA (il cui perimetro comunque non cambia rispetto al PUA vigente), e la localizzazione del pozzo più prossimo inviata dall'ente, non risulta esserci nessuna interferenza con la fascia di rispetto.

Previsione 4 - Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7

Nell'area oggetto della nuova previsione, la zona sud è interessata dalla *Fascia di rispetto cautelativa per elettrodotti di alta tensione*, normata ai sensi degli artt. 9.6, 41 delle NTA del R.U. La relativa Dpa è stata anche confermata da Terna con il parere inviato per l'avvio del procedimento. Nella previsione, come rappresentazione di R.U. nella fascia di rispetto ricadono i parcheggi pubblici e l'ingresso all'area di intervento; per quanto la scheda norma specifichi che lo zoning interno al PUC non sia conformativo ma indicativo, da meglio precisare con il progetto di PUC, dovrà comunque essere garantito nella fase attuativa il rispetto della normativa in merito alla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (legge quadro n. 36/2001 e successive), come prescritto in scheda norma.

Previsione 6 - Riqualificazione di centro ippico

L'intera area del centro ippico si trova in *zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94)* ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del R.U., il cui rispetto è prescritto dalla scheda norma 14.5.

Nella *Carta del rischio archeologico* e nella *Carta dei vincoli e delle tutele* allegata al R.U. vigente (2013), la via vicinale di Prunecchio e una sua parallela interna all'area di interesse vengono individuate come soggetta a rischio archeologico, con livello di criticità basso, normata ai sensi dell'art. 95 septies delle NTA. In fase di progettazione e attuazione degli interventi verrà garantito il rispetto della normativa e della regolamentazione succitata, come prescritto dalla scheda norma.

Previsione 7 - Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

Nell'area nord della nuova previsione una parte dell'area di intervento è interessata dall'*area di rispetto cimiteriale*, ai sensi dell'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U., relativa al cimitero di Pianezzoli.

Nella *Carta del rischio archeologico* e nella *Carta dei vincoli e delle tutele* alcune zone della nuova previsione a sud ricadono in *Aree di alto rischio/potenzialità archeologico* e *aree di attenzione* ai sensi degli artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A..

L'area nel suo complesso è interna al *vincolo idrogeologico e forestale* ai sensi del R.D. 3267/1923.

Una porzione limitata dell'area interessata dalla previsione, a nord, è interessata dalla tutela di R.U. "*Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale*", di cui all'art. 96 delle N.T.A., per la quale si rimanda anche al Capitolo 10, in quanto derivante da una prescrizione del P.T.C.P..

In fase di attuazione degli interventi deve venire garantito il rispetto della normativa e della regolamentazione succitata, come indicato in scheda norma.

Previsione 8 - Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1)

L'area dell'ex PUA 3.1 confina a nord con il rilevato ferroviario ed è quindi interessata

dalla *fascia di rispetto della linea ferroviaria (D.P.R. 753/1980, art. 49)*, normata dal R.U. all'art. 9.2 delle N.T.A., che entra nel comparto per la profondità di circa 20 metri. Tale vincolo è riportato tra le prescrizioni della scheda norma.

L'ente gestore SNAM segnala con il parere per l'avvio del procedimento che l'area di variante è interessata, nella zona sud, da un metanodotto, il quale però ricade di poco fuori dal perimetro dell'area di variante, e sicuramente fuori dal perimetro del nuovo PUA 3.1. In fase attuativa dovrà comunque essere richiesto il parere all'ente gestore.

Previsione 9 bis - Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico

L'area della nuova viabilità e in parte del parcheggio pubblico di previsione sono interessate dalla *fascia di rispetto della linea ferroviaria (D.P.R. 753/1980, art. 49 e seguenti)*, normata dal R.U. all'art. 9.2 delle N.T.A.. Le opere di progetto sono opere di pubblica utilità e non consistono in edifici o manufatti, per cui non sono in contrasto con la norma di cui sopra.

Data la presenza di un metanodotto di terza specie in parte dell'area destinata alla nuova viabilità, in fase di realizzazione dell'opera pubblica verrà chiesto il parere all'ente gestore della rete.

Previsione 11 - Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

La zona sud dell'area dell'ampliamento è interessata dalla tutela di R.U. *Aree di alto rischio/potenzialità archeologica* ai sensi degli artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U., per cui in fase di attuazione dell'opera deve venire garantito il rispetto della norma succitata.

Previsione 12 - Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

Parte dell'area oggetto di variante, compreso l'invaso idrico, ricade in *area di rispetto cimiteriale*, ai sensi dell'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U., relativa al cimitero di Marcignana, di cui verrà garantito il rispetto in fase di progettazione e attuazione dell'intervento, come prescritto dal modificato art. 86 delle N.T.A. del R.U..

Previsione 14 - Parcheggio pubblico in località Serravalle

L'intera area si trova in *zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94)* ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del R.U.. Le eventuali opere pubbliche da effettuare sull'area a parcheggio esistente dovranno rispettare le norme vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

12. CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA, GEOLOGICA E SISMICA

La documentazione che regola l'attuazione delle singole previsioni di variante è rimandata, per le valutazioni di pericolosità geologica e sismica e idrologico-idraulica e per le relative condizioni di fattibilità, agli specifici elaborati di seguito elencati:

-Relazione tecnico illustrativa per gli aspetti geologici, sismici, tutela della risorsa idrica sotterranea e indicazioni generali per la definizione dei criteri di fattibilità.

-Schede contenenti le cartografie tematiche e i criteri di fattibilità geologica e sismica (redatte dal dott. Geol. Grandini e dal dott. Geol Frullini);

-Relazione idrologico-idraulica e allegati della relazione

-Elenco schede di variante

-Schede di variante contenenti i criteri di fattibilità idrologico-idraulica delle previsioni (redatte dall'ing. Simone Pozzolini);

che costituiscono parte integrate e sostanziale della presente variante. Le prescrizioni in essi contenuti sono vincolanti per l'attuazione degli interventi.

13. AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Alcune delle nuove previsioni di attrezzature pubbliche sorgeranno su terreni non di proprietà del Comune di Empoli o dell'ente competente alla realizzazione dell'opera, per

cui con la presente variante vi si appone il vincolo preordinato all'esproprio e si dichiara la pubblica utilità della previsione ai sensi del d.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico sugli espropri).

Ciò comporta l'aggiornamento della Tavola di R.U. n. 1.52 *Aree con vincolo preordinato all'esproprio*, allegata alla presente variante.

Di seguito vengono indicate le previsioni interessate dalle modifiche del vincolo espropriativo, così come indicate e rappresentate nell'avviso pubblico di avvio del procedimento di imposizione del vincolo espropriativo contestuale alla variante, pubblicato il 26/07/2023 ai sensi dell'art. 11 del d.P.R. n. 327/2001.

Previsione 3 - Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

Per le modifiche alla scheda norma relative alle casse di espansione di cui al capitolo 7, si procede ad aggiornare la Tav. n. 1.52, togliendo il vincolo sull'area destinata alle opere idrauliche che vengono eliminate.

Previsione 9 - Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

L'inserimento della previsione necessita dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Previsione 9 bis - Nuova viabilità di collegamento tra via S. Mamante e Viale Bruno Buozzi e nuovo parcheggio pubblico

L'inserimento della previsione della viabilità e del parcheggio necessita dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Previsione 11 - Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

L'inserimento della previsione di ampliamento necessita dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Previsione 13 - Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

Una parte delle particelle oggetto della previsione non sono di proprietà dell'ente che attuerà gli interventi, ovvero l'Azienda USL; per cui su queste è necessaria l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Previsione 13 bis - Ampliamento degli spazi pubblici limitrofi all'attuale parcheggio pubblico dell'ospedale S. Giuseppe

L'inserimento della previsione del parcheggio e del verde pubblici necessita dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

14. ELENCO ELABORATI DI VARIANTE

La presente variante urbanistica al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale comunali è composta dai seguenti documenti:

- Relazione tecnico-illustrativa della variante (il presente documento)
- Relazione del Responsabile del Procedimento
- Album delle aree oggetto di variante (stato vigente-stato modificato)
- Tavola di localizzazione degli interventi oggetto di Variante rispetto al Territorio Urbanizzato
- Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione
- Rapporto ambientale di VAS, sintesi non tecnica, e allegati
- Dimensionamento della Variante
- Elenco ditte catastali, con indicazione dei nominativi dei proprietari dei terreni secondo le risultanze catastali, interessate dall'apposizione del vincolo espropriativo (documento già allegato all'avviso pubblico di cui al capitolo 13);

1. Elaborati di Regolamento Urbanistico

- Norme Tecniche di Attuazione (negli stati modificato-sovrapposto)
- Schede Norma oggetto di variante (negli stati modificato-sovrapposto se già vigenti)

- Cartografia:

1. Usi del suolo e modalità di intervento, Tavola n. 1 quadranti 3-5, 9,11-13,16,18-23,29 (stato modificato)
2. Aree con vincolo preordinato all'esproprio, Tavola n. 1.52 sexies (stato modificato) e tavola di confronto tra stato vigente e modificato

2. Elaborati di Piano Strutturale

- Carta dello Statuto dei Luoghi (stato modificato)

3. Fattibilità idraulica, geologica e sismica e schede per il deposito al Genio Civile

-Moduli 1-6 per il deposito

-Relazione idrologico-idraulica e allegati della relazione

-Elenco schede di variante contenenti i criteri di fattibilità idrologico-idraulica delle previsioni

-Schede di variante contenenti i criteri di fattibilità idrologico-idraulica delle previsioni

- Relazione tecnico illustrativa per gli aspetti geologici, sismici, tutela della risorsa idrica sotterranea e indicazioni generali per la definizione dei criteri di fattibilità.

- Schede contenenti le cartografie tematiche e i criteri di fattibilità geologica e sismica.

15. IL PROCESSO PARTECIPATIVO

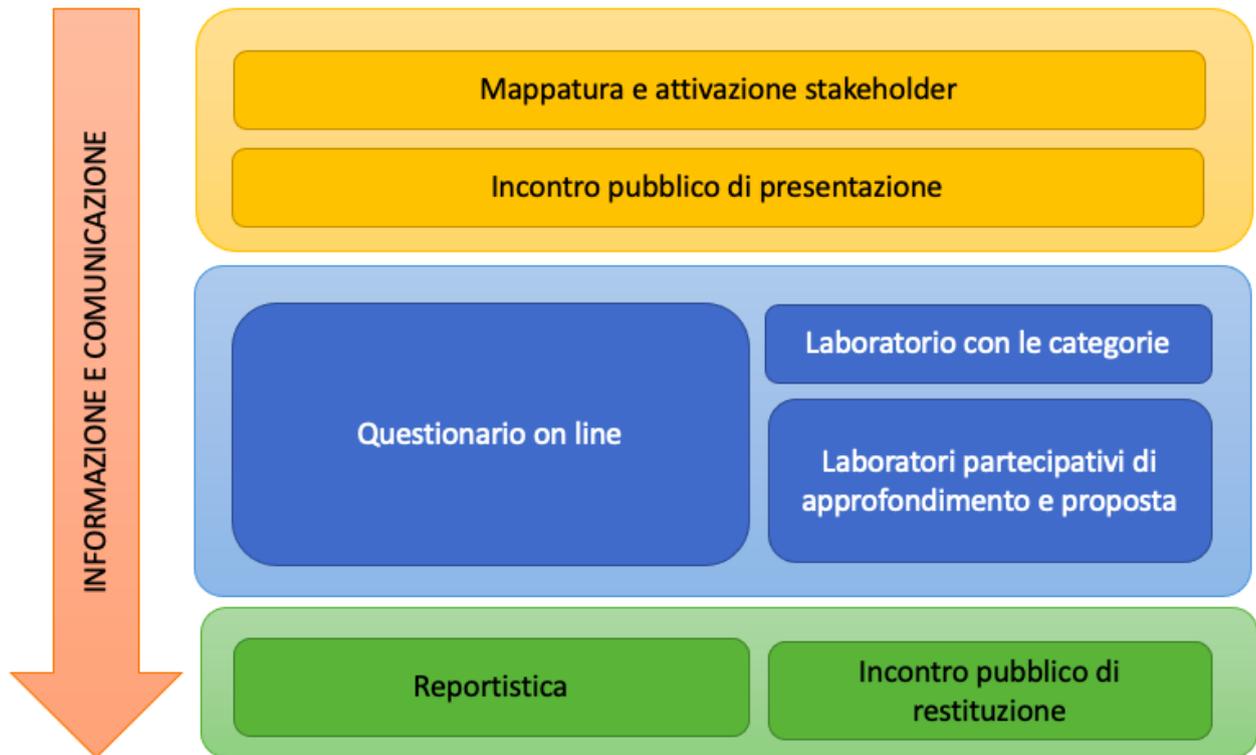
L'attività di partecipazione è stata svolta ai sensi degli artt. 36 e ss della l.r. 65/2014, del regolamento regionale n. 4/r/2017 e delle Linee Guida approvate con D.G.R. 1112 del 16 ottobre 2017.

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 29 maggio 2023, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento di variante ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014, individuando, nello stesso atto, il programma delle attività di informazione e

partecipazione, in adempimento al comma 3 lett. f).

Per dare attuazione alle attività programmate, l'Amministrazione ha deciso di farsi accompagnare dalla società SIMURG Consulenze e Servizi snc con sede a Livorno.

Il programma pensato e attuato con l'aiuto di Simurg è stato sviluppato nelle seguenti attività:



Oltre ai semplici cittadini, sono stati individuati e coinvolti quantomeno tre gruppi di stakeholders:

- a) Enti e istituzioni pubbliche e mondo della scuola;
- b) Organizzazioni di categoria del mondo del lavoro e ordini professionali;
- c) Associazioni locali del terzo settore.

Sono state effettuate delle interviste in profondità che hanno coinvolto diversi esponenti pubblici e qualificati, tra cui i capi gruppo di tutti i partiti politici presenti in Consiglio Comunale, i rappresentanti locali delle sigle sindacali e delle associazioni di categoria, del mondo dello sport e la consulta degli studenti.

In parallelo è stato predisposto un Piano della Comunicazione che ha consentito di dare

attuazione alle strategie e alle azioni, finalizzato a informare gli stakeholders e i cittadini sul progetto in modo semplice ed efficace, comprensibile anche da un pubblico non esperto.

I canali e gli strumenti di comunicazione utilizzati sono stati:

- a) creazione di pagina web dedicata alla variante e al suo programma di attività di informazione e partecipazione, all'interno del sito web istituzionale del Comune, raggiungibile al seguente link: <https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio/procedimenti-in-corso/variante-ps-ru-ai-sensi-238-252>). Nella sezione sono pubblicati gli atti del procedimento, il programma e il calendario delle attività, il rapporto del garante e il [documento di sintesi](#) dei contenuti della variante. La pubblicazione della sintesi realizza peraltro sia il livello prestazionale della "accessibilità", di cui all'art. 16 comma 2 lett. a) del regolamento regionale n. 4/R, sia il livello partecipativo uniforme di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) delle Linee guida;
- b) attivazione dei principali social network, con pubblicazione di post divulgativi, di recall e dirette streaming degli eventi di presentazione e di chiusura del percorso;
- c) comunicati stampa, pubblicati su riviste online e quotidiani locali sia di divulgazione che di reportistica delle attività svolte, tutti facilmente reperibili al link sopracitato ed in costante aggiornamento;
- d) creazione di infografiche e materiale di presentazione a supporto degli incontri pubblici del progetto;
- e) creazione di un account dedicato di posta elettronica, cui poter inviare contributi e suggerimenti: (variante2023.partecipazione@comune.empoli.fi.it).

Il programma delle attività di informazione e partecipazione è stato il seguente:

INCONTRO DI APERTURA:

30 GIUGNO 2023 - La Vela Margherita Hack - Empoli, Via Magolo n. 32
dalle ore 18 alle ore 20

LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

5 LUGLIO 2023 - Sala grande Palazzo delle Esposizioni - Empoli, Piazza G. Guerra n. 13
dalle ore 18 alle ore 22

INCONTRO DI CHIUSURA:

20 LUGLIO 2023 - La Vela Margherita Hack - Empoli, Via Magolo n. 32 dalle ore 18 alle ore 20.

Il **3 LUGLIO 2023**, al Palazzo delle Esposizioni, dalle 15 alle 19.30 si è invece tenuto un tavolo tecnico ristretto alla presenza delle Associazioni di categoria, degli ordini professionali, delle Associazioni del terzo settore e i dirigenti scolastici.

Per consentire infine la comprensione dei contenuti dell'avvio del procedimento urbanistico e una maggiore partecipazione in termini di contributi e suggerimenti è stato messo a disposizione di tutti un **questionario on line**, raggiungibile al seguente link: <https://indagini.simurgricerche.it/index.php/956737?newtest=Y&lang=it> e anche mediante QR Code: [Variante2023 COMPILA IL QUESTIONARIO](#) .

Con l'attivazione di questa forma di partecipazione digitale, potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare, è stato realizzato il livello partecipativo uniforme di cui all'art. 3, comma 2, lett. c) delle Linee guida.

Si rimanda al rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione ogni ulteriore approfondimento sulle attività svolte e sui risultati raggiunti.

Nella presente relazione si dà atto di quanto accolto in esito al percorso partecipativo nella descrizione delle singole previsioni (capitolo 7: previsioni 1, 9bis e 13bis).

16. APPENDICE

A seguito dell'adozione della presente Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 05.09.2023, sono pervenuti ad opera sia di soggetti pubblici che privati, le seguenti osservazioni e contributi:

- n. 7 osservazioni al procedimento urbanistico e n. 2 osservazioni al procedimento espropriativo;
- n. 1 osservazione al procedimento urbanistico e di VAS;
- n. 1 osservazione di Ente in merito al procedimento di VAS;
- n. 2 osservazioni al procedimento di VAS pervenute oltre i termini previsti per la presentazione delle osservazioni;
- n. 1 contributo di Ente in merito al procedimento di VAS;
- n. 1 contributo di Ente al procedimento urbanistico.

Protocollo	Soggetto	Procedimento
70841 del 28.09.2023	Innocenti e altri	Oss. Procedura di esproprio
61420 del 21.08.2023 70889 del 03.10.2023	Panicacci (oss. con stesso contenuto inviate due volte)	Oss. Procedura di esproprio
76203 del 18.10.2023	Arpat	Oss. Procedura di VAS
76383 del 19.10.2023	Cabel – Computer Gross	Oss. Procedura Urbanistica
76997 del 20.10.2023	Comitato Trasparenza per Empoli	Oss. Procedura di VAS ed Urbanistica
78149 del 25.10.2023	Regione Toscana – dir. VAS	Procedura di VAS - Contributo ai sensi dell'art.

		33, c.2 della LRT 10/2010
79778 del 02.11.2023	Empoli F.C.	Oss. Procedura Urbanistica
82293 del 10.11.2023	Unicoop	Oss. Procedura Urbanistica
82324 del 11.11.2023	D'Anzi	Oss. Procedura Urbanistica
82326 del 11.11.2023	D'Anzi	Oss. Procedura Urbanistica
82327 del 11.11.2023	D'Anzi	Oss. Procedura Urbanistica
82463 del 13.11.2023	Regione Toscana – Vari settori	Contributi ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014
82477 del 13.11.2023	Comitato Trasparenza per Empoli	Oss. Procedura di VAS (fuori termine)
82478 del 13.11.2023	Comitato Trasparenza per Empoli	Oss. Procedura di VAS (fuori termine)
82502 del 13.11.2023	Meacci e altri	Oss. Procedura Urbanistica

Inoltre a seguito dell'adozione della presente variante, il Servizio Urbanistica in data 10/11/2023 ha espresso la volontà di correggere refusi e meri errori materiali contenuti all'interno di alcuni elaborati, e precisamente:

ELABORATO	OSSERVAZIONE
Relazione tecnico illustrativa	Correzione refusi e meri errori materiali
Dimensionamento di variante	Correzione refusi e meri errori materiali
Schede Norma	Correzione refusi e meri errori materiali
Tavole	Correzione meri errori materiali in tavole 1 - usi del suolo e modalità di intervento
	Correzione meri errori materiali Tavola localizzazione interventi

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disanima che ha portato ad una controdeduzione, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'istanza, 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 PS e 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.

Nei paragrafi seguenti si riporta una sintesi delle modifiche apportate alla presente variante a seguito dell'accoglimento dei Contributi e delle Osservazioni di cui sopra.

3. Le modifiche alle Schede Norma

A seguito dell'accoglimento di Contributi e Osservazioni, sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alle Schede Norma adottate, volte al perfezionamento degli interventi ammessi. Inoltre, tali schede sono state modificate anche a seguito del recepimento dei contenuti espressi dall'Autorità Competente VAS mediante la trasmissione del Parere Motivato. Nello specifico tutte le schede norma hanno subito più o meno modifiche.

PUA 3.1 - Nuova previsione nell'area ex Montevivo studentato e aree commerciali in località Ponzano.

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

differenza potrà essere realizzata insieme alle quantità di cui alla lettera b), oppure monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà in questo secondo caso al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto circostante. In particolare si dovrà salvaguardare i con i visivi esistenti;
- b) È prescritta la realizzazione di una fascia a verde attrezzata lungo l'Orme e lungo la ferrovia, che dovrà avere una profondità di m. 15. La conformazione di tale fascia sarà definita dal piano attuativo;
- c) È prescritta una distanza minima di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, per costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1960;
- d) L'intervento dovrà prevedere l'ampliamento della sede stradale di via di **Eraticione** e del sottopasso ferroviario;
- e) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco e il tempo libero;
- f) I parcheggi pubblici devono essere ambedati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- g) Le alberature devono essere scelte fra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 00/06/2023;
- h) Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del R.U. le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio di relazione secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle NTA del R.U.
- i) La trasformazione è subordinata al rilascio dell'atto di conclusione del procedimento di bonifica del sito ed è condizionata al rispetto delle prescrizioni in esso contenute;
- j) La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del **P.d.R.**, riportata negli elaborati grafici del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima, **ad esclusione della collocazione del verde pubblico, che è prescrittiva**. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del **P.d.R.**, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7 e ai parametri di cui al punto 8.
- k) L'ambito per attrezzature e servizi a scala territoriale, di cui alla lettera c del punto 5, **deve essere** destinato a studentato, **deve essere realizzato dal soggetto attuatore e deve essere** oggetto della convenzione di cui al punto 11.
- l) La viabilità di cui alla lettera b del punto 5 consiste nell'ampliamento dell'attuale via di **Eraticione**, internamente al comparto, nella realizzazione degli accessi all'area di intervento e nell'ampliamento del sottopasso ferroviario. La configurazione degli accessi all'area sarà meglio definita in fase di attuazione, in base allo stato di avanzamento degli interventi pubblici sulla viabilità di via del **Eraticione**, esterni al comparto e previsti dal R.U., e in raccordo con questi. I sensi di marcia interni al comparto e le modalità di immissione su via di **Eraticione**, dovranno essere concordate quindi con l'ufficio tecnico competente e tenere conto dello stato di avanzamento dell'opera pubblica prospiciente.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Destinazione commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla funzione F.2.1 delle N.T.A. del R.U.²

² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni tendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il **PUA P.d.R.** dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Il **PUA** oggetto della presente scheda norma, che non comporti variante al R.U., non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto la presente scheda norma e le suddette valutazioni ambientali di VAS definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano-volumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste (art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010).

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti **pianovolumetrici** e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.⁵

10. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico convenzionale-Piano di Recupero ai sensi degli art. 107 e 119 della l.r. 65/2014, che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro del **P.d.R.** e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Per l'ambito destinato ad attrezzature e servizi a scala territoriale, il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del R.U. Tale convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

S_{ni} = 33.766

⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
⁶ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autonità Competente VAS

- Attrezzature e servizi a scala territoriale - ST (studentato)

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

a) Superficie edificabile massima totale di P.d.R. :	SE	12.795 mq
b) Indici di copertura	IC	0,55
c) Altezza massima	H max	18,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	6
e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di **PUA P.d.R.**⁷.

Nell'area è attivabile ciascuna delle destinazioni di cui al punto 7, da attuare con le seguenti limitazioni dimensionali, nel rispetto della SE massima di **P.d.R.** di cui alla lettera a) e di quanto definito al punto 5.

- Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Superficie edificabile massima	SE	6.795,00mq
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,40 mq/mq SE
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Vp	0,40 mq/mq SE

- Attrezzature e servizi a scala territoriale (ST) SE 6.000,00 mq

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il **PUA P.d.R.**⁸ dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del R.U. – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto.

⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2000

Stato adottato



Stato in approvazione⁹

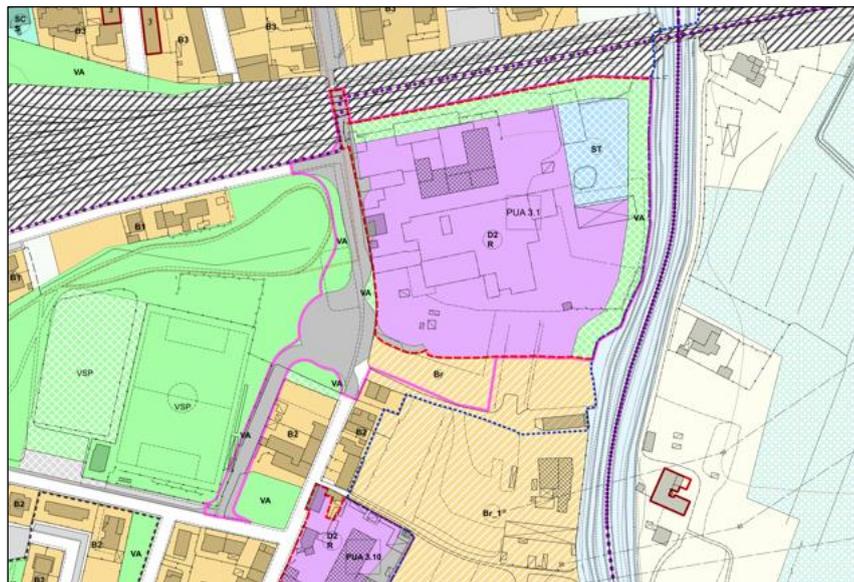


⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Estratto variante RU - adottato



Estratto variante RU - in approvazione



 Area oggetto di variante

Sotto il profilo cartografico le modifiche apportate riguardano esclusivamente la perimetrazione dell'area destinata ad attrezzature e servizi a scala territoriale (ST), non rispondente alla quantità richiesta all'interno della scheda norma di cui al punto 5.

PUC 3.7 – Nuova previsione nell’area dell’ex PUC 3.7, località Carraia.

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

Comune di Empoli

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

attuatore provvederà in questo secondo caso al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo;¹¹
- b) È prescritta la realizzazione di un percorso pedonale nel verde pubblico e/o un percorso privato ad uso pubblico, che congiunga Via G.B. Vico con Via A. Pacinotti, la cui manutenzione rimane a carico del soggetto attuatore in entrambi i casi;
- c) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d’alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- e) La suddivisione dello **zoning** interna all’ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati grafici del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione dello **zoning** e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all’interno del PUC, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7 e ai parametri di cui al punto 8;
- f) Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell’art. 130 delle N.T.A. del R.U.
- g) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all’ art. 15 delle NTA del RU, per ognuna delle destinazioni ammesse dal punto 7.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Destinazione artigianale di cui alle funzioni F.1.2, F.1.4, limitatamente alle attività integrabili con il tessuto residenziale;
- Destinazione commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla funzione F.2.1;
- Destinazione direzionale/terziario di cui alle funzioni F.4.4, F.4.5, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9;

Funzione	Usi compatibili
F.1.2 Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all’aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all’attività produttiva;

¹¹ Modificato a seguito dell’espressione del Parere Motivato dell’Autorità Competente VAS

PUA 12.11 – Modifica del perimetro del PUC 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

norma, le quantità residue verificate mediante l'applicazione dei parametri di cui punto 7, dovranno essere monetizzate con le modalità di cui al punto 6.

c) Superficie fondiaria **SI** a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo.¹³

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione tramite un unico progetto unitario esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI) che preveda:

- la progettazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via del Castelluccio, Via Iucchesse e lungo il confine Sud del comparto, per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine come localizzate dalla presente Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la riqualificazione e la riorganizzazione dell'area destinata a Parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalla presente Scheda norma, arredata con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC e la sua successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la progettazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Contestualmente al Progetto unitario per ciascuna delle 3 UMI (da presentarsi anche in maniera distinta), per le parti esclusivamente ricadenti nelle stesse, si dovrà prevedere:

- la realizzazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, come previste dal Progetto unitario e ricadenti nell'UMI, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti come previste dal Progetto unitario e funzionali all'UMI;
- la sistemazione delle Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- esclusivamente per le UMI che ammettono l'insediamento degli esercizi commerciali con tipologia media struttura di vendita, l'apposizione della condizione che per almeno il 50% delle dotazioni di sosta di relazione necessarie, sia garantito di uso pubblico indipendentemente dagli orari di apertura delle strutture commerciali.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

¹³ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autoltà Competente VAS

¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022.

Preso atto che nell'U00g, non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, eccedente quella di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati grafici e nella presente scheda norma del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione sarà definita e aggiornata dettagliata all'interno del PUC, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7.

La Scheda norma definisce le Unità minime d'intervento in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

Per ciascuna UMI sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1 (UMI 2 e 3)	Sul	7.616 mq
b) In alternativa totale o parziale alla funzione commerciale, Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5 e attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6 (UMI 2 e 3)	Sul	7.000 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

SF superficie fondiaria

SE superficie¹⁵ edificabile

Sx superficie di vendita

¹⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

PUA 12.13 - Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

SCHEDA¹⁶ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.13

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 12 "La piana industriale"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Ovest di Castelluccio, ad ampliamento del comparto produttivo D1 esistente oggi occupato da un polo vetrario e un centro di recupero rifiuti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione di completamento.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 176.083

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Valorizzare e consolidare l'identità del polo vetrario empolesse, consentendo l'ampliamento funzionale dell'impianto esistente con la dotazione di nuovi spazi di deposito e logistici.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	SI	176.093 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione <u>primaria</u>	Sud	
- dotazioni minime di verde primario (VP) da realizzare		mq 17.349,00
- dotazioni minime di verde attrezzato (VA) da realizzare		mq 8.828,00

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate.

Qualora venga soddisfatta la quantità minima di cui sopra come rappresentate, seppur in maniera schematica, nelle tavole del R.U., le quantità residue ulteriormente necessarie secondo i parametri di cui al punto 8 potranno essere monetizzate. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

c) Aree da mantenere agricole interne al PUA per sentieristica come da disegno di PUA

d) Superficie fondiaria **SI** a-b-c

I corsi d'acqua presenti all'interno del comparto sono esclusi dal calcolo della superficie fondiaria.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Le aree a verde pubblico primario devono essere progettate ai sensi dell'art. 85 del RU e arborate al fine di garantire una funzione di filtro verde tra la zona industriale e le aree aperte circostanti. L'accessibilità al verde primario deve essere garantita sia dal verde attrezzato a nord di cui alla lettera c, sia dalla Strada Vicinale delle Casine a sud.
- b) Le aree a verde pubblico attrezzato devono essere progettate ai sensi dell'art. 85 del RU ed essere dotate di attrezzature per il fitness e il tempo libero, quali ad esempio "percorsi villa", palestra all'aperto.
- c) Deve essere garantita una fascia di verde pubblico larga almeno 5 metri con funzione di collegamento ciclo-pedonale tra il verde attrezzato a verde primario di cui alle lettere a) e b). In generale, nelle aree a verde pubblico del PUA, deve essere garantita la percorribilità ciclo pedonale continua, dall'accesso di Via Castelluccio dei Falaschi a nord fino alla Strada Vicinale delle Casine a sud.
- d) Le aree a verde pubblico di cui sopra dovranno essere realizzate e cedute all'amministrazione, ma la loro manutenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore del PUA, anche dopo la loro cessione.
- e) Nella zona agricola indicata nell'area sud ed ovest del comparto i percorsi esistenti (di cui alla lettera c del punto 5) devono essere mantenuti quali accessi alle proprietà agricole nella zona a sud del comparto, mantenendone l'uso pubblico. L'uscita rappresentazione e gestione viene rimandata al progetto di PUA, in base al rilievo dell'area e allo stato di fatto dei percorsi.
- f) Le alberature negli spazi a verde pubblico devono essere scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del RU, e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- g) Gli interventi dovranno prevedere tipologie edilizie e dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA, in particolare prevedendo il ricorso alle energie rinnovabili oltre gli obblighi di legge.
- h) La nuova edificazione, non dovrà aggravare il quadro emissivo.¹⁷
- i) Lungo il perimetro esterno dell'area fondiaria, nei punti di contatto di questa con le aree esterne al comparto, devono essere inserite siepi e alberature di specie autoctone tipiche dell'intero, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici.
- j) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all'art. 15 delle N.T.A. del RU.
- k) L'area extra comparto destinata ad ampliamento del canale comunale, a nord del comparto, individuata nelle tavole del R.U. come *Attrezzature e servizi a scala comunale - Attrezzature speciali* di progetto (SC-A5), dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.

Nella pianificazione dell'area dovrà essere valorizzato e preservato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio di Pagnana e del Rio di Etiano, individuato come *Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*, interno al comparto del PUA. In questa area:

¹⁷ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autoltà Competente VAS

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

- deve essere garantita la continuità dei corridoi ecologici preesistenti,
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", mantenendo l'area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale.
- le nuove reti ecologiche dovranno risultare come una continuazione degli 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.
- la proprietà e la manutenzione di tali aree e delle loro reti ecologiche rimane in carico al soggetto attuatore del PUA.
- non sono previste capacità edificatorie, in quanto area destinata ai fini di cui sopra e al reperimento delle superfici permeabili richieste per legge in relazione alla superficie fondiaria effettiva degli interventi, che esclude l'area suddetta.
- sono comunque ammesse le opere di nuova viabilità privata interna al comparto, necessarie a garantire il collegamento e lo spostamento dei mezzi, anche pesanti, tra l'impianto esistente e il suo ampliamento.

Nella progettazione degli interventi edilizi, al fine di prevedere un disegno organico con il tessuto produttivo esistente così da compatteare lo stesso, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale,¹³ dovrà essere garantito:

- altezze degli edifici in linea con quelle dei fabbricati produttivi esistenti limitrofi, salvo specifiche strutture tecniche e tecnologiche necessarie all'attività, che possono superare, se adeguatamente motivati, l'altezza massima di cui al punto 7.3¹⁴;
- l'uso di materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato;
- il collocamento per quanto possibile delle nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.
- che gli interventi di trasformazione non occludano completamente le visuali panoramiche, ma che lascino dei varchi visuali in alternanza al costruito, verso le aree circostanti, specie per la permeabilità visiva in direzione nord-sud del comparto;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, tramite l'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, purché¹⁵ nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive;
- le fasce verdi arboree da inserire nei bordi di contatto dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti. Le specie utilizzate in generale per l'attuazione del PUA, sia per il verde pubblico sia per quello privato dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idiosincrasia, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria);
- gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minimi mutamenti morfologici delle aree e l'utilizzo di sistemazioni formali e materiali coerenti con il paesaggio circostante, limitando la pavimentazione bituminosa alle aree oggetto di edificazione e nelle relative pertinenze, così da garantire una elevata permeabilità dell'area;¹⁶
- è consentito, previa autorizzazione del competente organo del Genio Civile, l'eventuale spostamento del corso d'acqua presente all'interno del comparto, al fine di una migliore mitigazione delle pericolosità idrauliche dell'area, pur garantendo un medesimo servizio ecosistemico dato dal nuovo tracciato.¹⁷

¹³ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana
¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
¹⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana
¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana
¹⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

a) Superficie edificabile massima	SE	60.000,00 mq
b) Indice di copertura	IC	0,60
c) Altezza massima	H	11,00 m
d) Numero massimo di piano fuori terra	N ^p	2
e) Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale	Vp	0,10 mq/mq St
f) Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali e dagli spazi pubblici, salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati.	Da	5,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUA.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' E CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto delle prescrizioni.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUA dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Il PUA oggetto della presente scheda norma, che non comporti variante al R.U. e limitatamente all'uso produttivo di deposito e stoccaggio, non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto la presente scheda norma e le suddette valutazioni ambientali di VAS definiscono l'assetto localizzato delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste (art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010).

Nel caso di attuazione dell'intervento con funzione produttiva diversa da deposito e stoccaggio, conforme alle funzioni ammesse dalla presente scheda norma, considerato che le valutazioni ambientali sono state effettuate prevedendo l'uso a deposito e stoccaggio, nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della l.r. 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuali nella VAS, anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuali nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.¹⁸

¹⁸ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Nell'area del PUA è attivabile la funzione industriale-artigianale come definita dalla seguente categoria funzionale:

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali per tutte le funzioni previste, ad integrazione di quanto definito al punto 5:

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

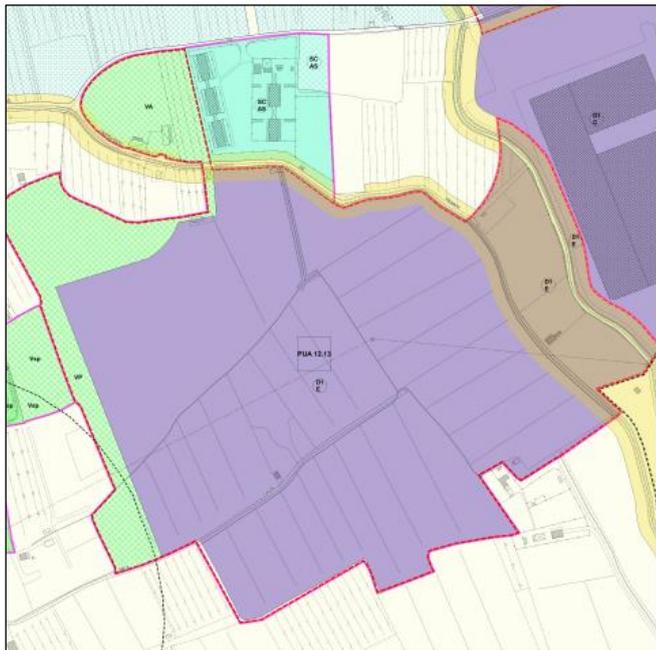
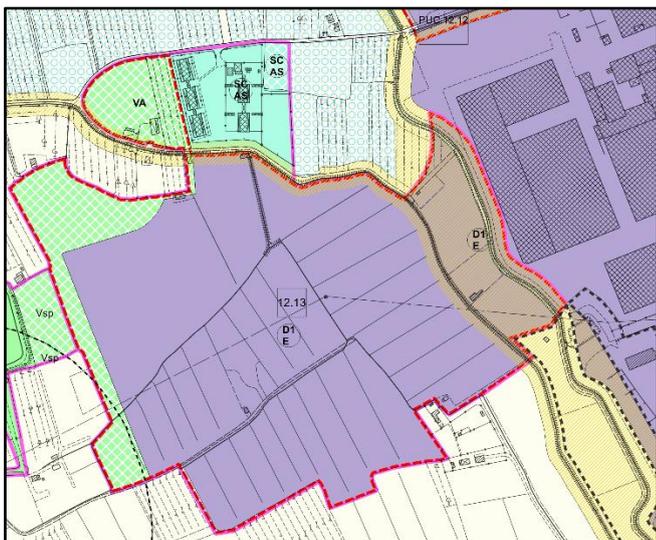
11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti e la cessione delle aree.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

S_{mi} = 176.083 mq

Estratto variante RU - adottato*Estratto variante RU - in approvazione*

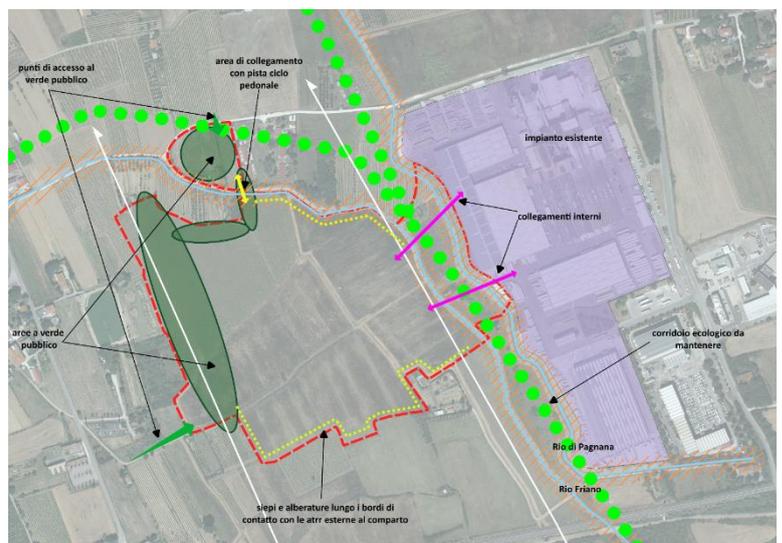
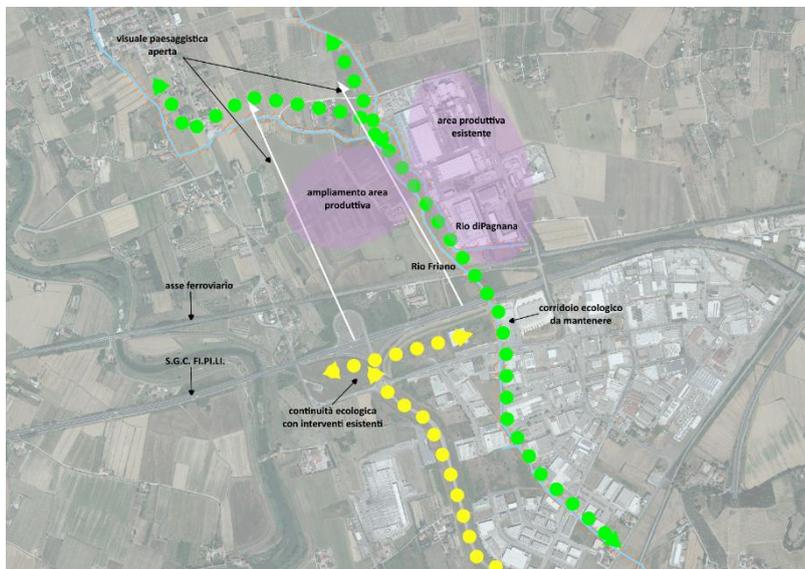
 *Area oggetto di variante*

Sotto il profilo cartografico le modifiche apportate non riguardano l'intervento di ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro ma esclusivamente l'area compresa tra l'impianto produttivo esistente, la nuova previsione (PUA 12.13) e l'attuale canile comunale. La modifica, apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 10,

ha lo scopo di dare continuità al corridoio ecologico e contemporaneamente prendere atto delle aree destinate alla riduzione del rischio idraulico previste all'interno del PUC 12.12, approvato con Del. n. 72 del 14/11/2023.

Si precisa che le modifiche avvenute allo stato di attuazione dei PUA/PUC tra le fasi di adozione e approvazione della variante non sono riportate all'interno del capitolo 3 della presente relazione, rimasto invariato. Di tali modifiche si terrà conto nel redigendo Piano Operativo comunale.

All'interno della Scheda Norma 12.13 sono stati inseriti schemi grafici di indirizzo progettuale che evidenziano le opere di mitigazione contenute nella medesima come suggerito dalla Regione Toscana all'interno del proprio contributo.



13.3 - Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

Comune di Empoli

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

SCHEDE²⁷ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

Scheda n° 13.2²⁸

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 13 "La Collina"

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, di forma irregolare, è compresa tra Via di Pianezoli e Via delle Ville di Cerbaiole nelle zone limitrofe all'esistente impianto sportivo in località Monteboro ed è finalizzata al potenziamento e ampliamento dell'attività.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Potenziamento e ampliamento dell'impianto sportivo esistente

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Superficie della scheda norma 13.2 mq 220.376 c.a. di cui 159.093 mq del sub ambito S1, oggetto di intervento urbanistico.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

L'ampliamento funzionale dell'impianto esistente (sub ambito S1) rientra all'interno di un più ampio progetto di valorizzazione delle aree boscate e del corridoio ecologico esistenti interni all'area, di cui alla presente scheda norma, ed è finalizzato all'unitarietà ed organicità degli interventi.

La previsione risponde all'obiettivo dell'amministrazione di potenziare i servizi sportivi comunali e di aggregazione sociale.

La presente scheda norma è così caratterizzata:

- Sub ambito S1 con destinazione attrezzature e servizi – Verde sportivo (Vsp) finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attività;
- Le restanti aree in ambito del territorio aperto - Aree agricole di interesse primario (E2) direttamente collegate funzionalmente al punto precedente, secondo una visione complessiva di questa porzione di territorio. Tali aree sono interessate dal vincolo paesaggistico – aree boscate di cui al D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g.

La scheda norma definisce inoltre la suddivisione dell'intera area in 10 unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi.

²⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

²⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto.

Limiti di Superficie edificabile, in aggiunta alla SE già edificata legittimamente, ammessa per ciascuna UMI:

UMI 0 – Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- a) Superficie edificabile massima SE 200 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva H max 10,50 mq

Tale SE può essere impiegata sia per l'ampliamento dei manufatti esistenti sia per la realizzazione di nuovi manufatti, o per una combinazione delle due opzioni.

UMI 1 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- a) Superficie edificabile massima SE 100 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficiamento energetico e la realizzazione di coperture verdi H max 4,50 m

UMI 2, 3, 7, 10 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- Superficie edificabile massima SE 0 mq
- Queste UMI sono destinate al reperimento delle quantità di parcheggi privati e di relazione di cui agli artt. 15 e 16 delle NTA del RU, a servizio di tutto il sub ambito S1 e alla realizzazione esclusiva di impianti per la pratica sportiva

UMI 4 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- a) Superficie edificabile massima SE 550 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva H max 10,50 mq

UMI 5 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- a) Superficie edificabile massima SE 400 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficiamento energetico e la realizzazione di coperture verdi H max 10,50 mq

UMI 6 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- a) Superficie edificabile massima SE 500 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficiamento energetico e la realizzazione di coperture verdi H max 6,00 mq

UMI 8 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

37

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

- a) Superficie edificabile massima SE 1.200 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficiamento energetico e la realizzazione di coperture verdi¹⁴ H max 6,00 mq

Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'edificio esistente all'interno dell'UMI³⁵ sono consentiti interventi fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'SE esistente.

UMI 9 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- Superficie edificabile massima SE 0 mq

Per gli edifici esistenti l'edificio esistente all'interno dell'UMI³⁶ sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa ricostruttiva³⁶.

Ferma restando la SE massima, possono essere realizzati nelle aree a verde sportivo anche manufatti di varia natura costituenti solo Superficie Coperta, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda norma.

Ferma restando la SE massima, sono consentite variazioni (in aumento o in diminuzione) della Superficie Edificabile (SE) delle singole UMI nel limite massimo del 10% della SE ammessa per ciascuna UMI, nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni previsti dalla presente scheda norma.

All'interno di ogni UMI, deve essere garantito che una percentuale di superficie a verde sportivo non inferiore al 25% venga mantenuto come superficie permeabile, definita dall'art. 25 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Gli usi commerciali interni al sub ambito comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle N.T.A. del R.U.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi oggetto della presente scheda norma dovranno essere sottoposti alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". In fase di titolo abilitativo si dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Per il sub ambito S1 si dovrà:

- Incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti non oggetto di demolizione;
- Prevedere l'inserimento di impianti per approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, compatibili con il contesto paesaggistico;

¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
³⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
³⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 8

38

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- a) Superficie totale dell'ambito generale 220.376 mq c.a.
- b) Aree boscate - D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g come da cartografia di PIT (Territori coperti da foreste e da boschi)
- c) Superficie territoriale del sub ambito S1 - aree a verde sportivo St 159.093 mq c.a. (a-b)

L'esatta determinazione della superficie territoriale del sub ambito S1 di cui alla lettera c, che coincide con il verde sportivo oggetto di intervento, deve essere precisata con il rilievo dell'area oggetto della presente scheda norma, escludendo le aree boscate soggette a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g, le quali aree vincolate rimangono escluse dagli interventi di ampliamento dell'impianto e quindi dal sub ambito stesso.

Di conseguenza, le perimetrazioni e l'area del sub ambito, indicate nella tavola del RU e negli estratti sotto riportati, sono indicative.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI SUB AMBITO S1 (invarianti di progetto)

Disposizioni generali³⁷

- a) Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi, da cui sono esclusi i campi da gioco.
- b) Gli interventi dovranno mantenere i varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal scopo dovranno inoltre essere impiegate apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area sportiva.
- c) Gli spazi aperti devono essere arredati con alberature scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del RU, e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- d) Le aree destinate a parcheggi devono essere opportunamente ombreggiate e arredate, ove possibile, con piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.
- e) Devono essere progettate le opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali all'intervento.
- f) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU e, se e in quanto necessarie, le quantità di sosta relazione di cui all'art. 16 comma 1 lett. c) delle NTA del RU.

Ulteriori disposizioni specifiche³⁸

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantito:

- Altezza degli edifici in linea con quelli già esistenti nell'attuale area sportiva che non possono superare l'altezza massima di cui al punto 8;
- Applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto dei fabbricati esistenti. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree a contatto con le aree agricole;
- Utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto e per garantire l'integrazione con le specificità del paesaggio, specie per la visione dall'alto;
- Le coperture dei nuovi fabbricati dovranno essere preferibilmente verdi³⁹;
- Utilizzo di materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne e piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato.

³⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1 c punto 1.4 di Regione Toscana
³⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1 c punto 1.4 di Regione Toscana
³⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1 c punto 1.4 di Regione Toscana

35

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

- Collocamento per quanto possibile delle nuove volumetrie in continuità con **esistente**, i nuclei edificati presenti nell'area al fine di realizzare un disegno organico con gli stessi e di integrare i fabbricati esistenti nella nuova progettazione.³²
- Che gli interventi di trasformazione non incidano le visuali panoramiche, ma che lascino dei varchi visivi verso le aree circostanti e il territorio aperto;
- Che gli interventi di trasformazione sulle aree ricadenti in aree a protezione paesaggistica e/o ambientale di cui all'art. 96 delle NTA del RU siano compatibili con le prescrizioni dell'articolo stesso e degli artt. 7 (tutela del territorio aperto) e 12 del PTCP (area a protezione storico-ambientale);
- Che le aree a parcheggio siano realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

6.1 ELEMENTI PRESCRITTIVI AMBITO GENERALE (invarianti di progetto)

Nella pianificazione dell'area dovrà essere valorizzato e preservato il bosco, tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. g, in modo univoco e coerente con gli altri interventi, promuovendo azioni volte a mantenere e riqualificare le direttrici di connettività ecologica e garantendo allo stesso tempo il presidio sul territorio.

Gli eventuali interventi sulle aree boscate dovranno rispondere alla normativa di settore delle aree boscate, rappresentata dalla L.R. 39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/R/03.³³

La pianificazione dovrà inoltre valorizzare e preservare il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Stella, individuato come *Area in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*, interno all'area oggetto della presente scheda norma. In questa area:

- deve essere garantita la continuità del corridoio ecologico presistente;
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", mantenendo l'area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale.

7. DESTINAZIONI AMMESSE SUB AMBITO S1

Attrezzature e servizi: verde sportivo privato.

Nelle aree destinate a verde sportivo sono ammesse strutture manufatti ed edifici comunque denominati funzionali all'impianto e alle attività correlate, quali anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, foresterie, spazi per il ristoro del pubblico a servizio dell'attività, strutture per lo spettacolo sportivo quali tribune.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI SUB AMBITO S1

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali:

- a) Superficie edificabile massima SE 2.950,00 mq
- b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva H max 10,50 m
- c) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne
- d) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona
- e) Distanza minima tra i fabbricati

³² Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1 c punto 1.4 di Regione Toscana
³³ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1 c punto 2 di Regione Toscana

36

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

- Impiegare sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e che garantiscano il minore inquinamento luminoso;
- Impiegare dispositivi e tecnologie di regolazione degli impianti e gestione **smart** per l'adattamento alle variazioni climatiche e alle diverse attività;
- Dimostrare il rispetto delle prescrizioni derivanti da tutele di R.U. e vincoli sovraordinati ricadenti dentro il comparto, quali: *Aree di alto rischio/potenzialità archeologica e aree di attenzione* di cui all'art. 95ter e seguenti delle N.T.A. del R.U., *Vincolo cimiteriale* di cui al R.D. 1265/1934 e all'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U., *Vincolo idrogeologico e forestale* di cui al R.D. 3267/1923 e *Zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile* di cui al **D.Lgs. 152/2006 – parte III art. 94³⁷**.

11. MODALITA' ATTUATIVE SUB AMBITO S1

La presente scheda norma individua 10 unità minime di intervento per consentire di suddividere la realizzazione degli interventi ammessi.

Considerato che il progetto finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attrezzatura sportiva esistente, di interesse pubblico, si inserisce in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di trasformazione del Sub ambito S1 (di ciascuna umi) si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU, di cui al punto 11.1.

Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto esistente.

La richiesta dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati, per umi, dovrà essere accompagnata dalle opportune verifiche urbanistico-edilizie dell'intero sub-ambito S1, atte a controllare il rispetto dei parametri di cui al precedente punto 8. In particolare, la fine lavori dei titoli abilitativi per la realizzazione dei parcheggi privati e di relazione, previsti nelle UMI 1, 2, 3, 7, 10³⁸ per tutto il sub ambito, è propedeutica al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi nelle altre UMI.

11.1 MODALITA' ATTUATIVE AMBITO GENERALE

Sulle aree esterne al sub-ambito S1 rimane valido quanto previsto dalle NTA di RU per la tipologia di zona individuata nelle tavole dell'Uso del Suolo e modalità di intervento del RU, nel rispetto delle norme di tutela del R.U. e dei vincoli sovraordinati.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU.

Tale convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati. Nello specifico sotto il profilo culturale paesaggistico ed ambientale dovrà prevedere:

- piano di manutenzione delle aree boscate con il ripristino, ove necessario, della sentieristica interna alle aree per incentrare la loro fruibilità, con le modalità e nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. Deve essere garantito l'uso pubblico delle aree boscate.
- eventi, iniziative e ogni altra occasione di apertura dell'impianto sportivo all'intera comunità.

Nelle more della redazione e della stipula di suddetta convenzione sono comunque ammessi interventi finalizzati alla cura e alla manutenzione ordinaria delle aree boscate, delle viabilità e delle recinzioni esistenti, nel rispetto delle norme di tutela del R.U. e dei vincoli sovraordinati. Sono inoltre permesse eventuali opere necessarie per la difesa del suolo.

³⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
³⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
³⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

INDIVIDUAZIONE U.M.I. E AREE BOSCATE

scala 1:5000

Stato adottato



Stato in approvazione⁴¹



⁴¹ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

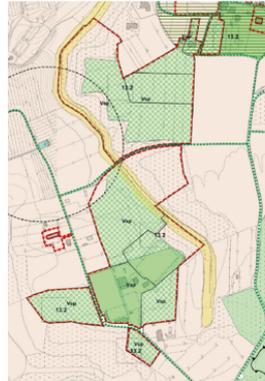
12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La scheda norma definisce 10 Unità minime d'intervento individuate come in allegato, la cui attuazione dovrà avvenire con le modalità attuative di cui ai precedenti punti 11 e 11.1.

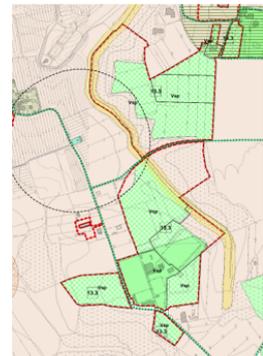
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:5000

Stato adottato



Stato in approvazione⁴⁰



⁴⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

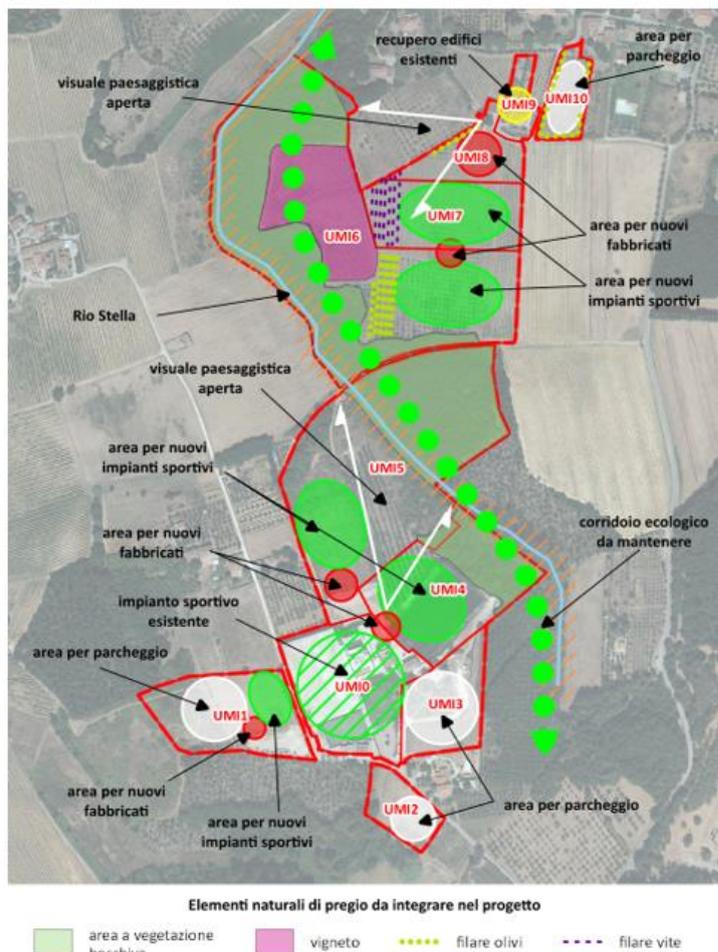
Le modifiche cartografiche apportate alla scheda sono esclusivamente riferite al numero della stessa. Infatti essendo già presente su R.U. la scheda n. 13.2, il presente intervento è stato rinominato 13.3.

Inoltre è stato marcato il perimetro delle UMI, in cui è suddivisa l'intera area.

Anche all'interno della Scheda Norma 13.3 sono stati inseriti schemi grafici di indirizzo progettuale che evidenziano le opere di mitigazione contenute della medesima come suggerito dalla Regione Toscana all'interno del proprio contributo.

Comune di Empoli

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento⁴².

⁴² Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

PUA 14.3 - compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

SCHEDA⁴² NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 14.3

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 14 "La piana agricola"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è compresa tra l'area produttiva esistente in via della Piovola ed il Rio della Piovola, è destinata al completamento delle attività esistenti, che necessitano di ulteriori aree per il loro sviluppo ed ampliamento, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova costruzione

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

73.800

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento sarà finalizzato alla riorganizzazione dell'esistente consentendo lo sviluppo e l'espansione di attività a basso impatto ambientale che forniscono buoni livelli di occupazione, innovazione tecnologica e l'incremento qualitativo della dotazione di servizi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq	73.800 c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria			
i. strade pubbliche		come da progetto di PUA	
ii. dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq	3.770
iii. dotazioni minime di verde di dotazione da realizzare		mq	4.288
iv. dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq	3.770
v. dotazioni di verde pubblico da monetizzare		mq	II-IV
c) Superficie fondiaria	Sf		a-b

Considerato che il presente PUA è funzionalmente integrato con il PUC 14.4, le quantità di cui al punto li lettera

⁴² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

b), sono da ritenersi assorbite e già realizzate qualora le quantità stabilite per le medesime aree all'interno del suddetto PUC siano già collaudate e cedute all'amministrazione comunale al momento della presentazione del PUA.⁴³

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- mantenere la continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia ineditabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine e di salvaguardia ai corsi d'acqua, come localizzate dalla presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo. All'interno di queste aree, qualora non fosse dovuta la realizzazione della dotazione di parcheggio pubblico, è consentita la realizzazione di passaggi pedonali finalizzati all'attraversamento del Rio Pratella, previo rilascio dell'autorizzazione del competente organo del Genio Civile⁴⁴;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati, come localizzate dalla presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 05 del vigente RUC come localizzata dalla presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. L'area a verde pubblico dovrà essere funzionalmente connessa all'area con la medesima destinazione d'ambito prevista per l'attuazione del PUC 14.4;
- nella progettazione delle aree a verde, sia privato che pubblico, si dovrà tendere alla realizzazione di un sistema coordinato, che sia in continuità e connessione con l'ambiente agricolo circostante e che tuteli, attraverso la previsione di adeguati varchi, le principali visuali verso le aree agricole circostanti;
- realizzare (se dovuta)⁴⁵ l'area destinata a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, arredata con piante d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e, ove possibile, con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. La conformazione di tale area sarà definita dal piano attuativo;
- il confine Sud del comparto non dovrà essere interessato da viabilità destinate al transito di mezzi pesanti;
- dovrà essere realizzata una piantumazione di alto fusto lungo il confine con l'area residenziale a sud del comparto, quale barriera di protezione visiva ed acustica;
- dovrà essere effettuato uno studio dell'intero sistema fognario e di raccolta acque, valutando la ricettività della rete esistente e del depuratore di Pagnana, nonché le eventuali soluzioni alternative, in considerazione anche della vicinanza con il campo pozzi di Acque Spa,

⁴³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4
⁴⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
⁴⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4
⁴⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4

- la rete fognaria che attualmente serve gli edifici residenziali a sud del comparto dovrà essere opportunamente canalizzata e convogliata nella nuova rete da realizzarsi a servizio del comparto;
- le reti di adduzione idrica e del metano che attualmente servono gli edifici residenziali a sud del comparto dovranno essere rese indipendenti dalle attuali servitù nei confronti dell'area industriale;
- non aggravare il quadro emissivo, nella nuova edificazione in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo.⁴⁶

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022;

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe, non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità residua non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUA riportata negli elaborati grafici e nella presente scheda norma del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione sarà definita e maggiormente dettagliata all'interno del progetto di

⁴⁶ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

PUA, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	SE	1660 mq
b) Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9	SE	3000 mq
c) Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2	SE	7000 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade		
salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

SE superficie edificabile

Sx superficie di vendita

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUA.

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:

Ambito D6 - sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Indice di copertura	IC	0,60
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
e) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

Ambito D6 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

Commerciale al dettaglio

- a) Indice di copertura IC 0,60
- b) Indice di edificabilità fondiaria IF 0,75 mq/mq
- c) Altezza massima H 10,00 m
- d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione Pp 40 mq/100 mq SE
- e) Dotazione verde pubblico di funzione Vp 40 mq/100 mq SE
- f) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita Pr 1,5 mq/ mq Sx

Ambito D6 - sottozona funzionale: Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

Turistico-ricettiva

- a) Indice di copertura IC 0,60
- b) Indice di edificabilità fondiaria IF 0,75 mq/mq
- c) Altezza massima H 12,00 m
- d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione Pp 40 mq/100 mq SE
- e) Dotazione verde pubblico di funzione Vp 40 mq/100 mq SE

Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

Direzionale di servizio

- a) Indice di copertura IC 0,60
- b) Indice di edificabilità fondiaria IF 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima H 12,00 m
- d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione Pp 40 mq/100 mq SE
- e) Dotazione verde pubblico di funzione Vp 40 mq/100 mq SE

Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9

- a) Indice di copertura IC 0,60
- b) Indice di edificabilità fondiaria IF 0,65 mq/mq
- c) Altezza massima H 12,00 m
- d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione Pp 40 mq/100 mq SE
- e) Dotazione verde pubblico di funzione Vp 40 mq/100 mq SE

Considerato che il presente PUA è funzionalmente integrato con il PUC 14.4, le quantità di cui alla lettera d) di ciascuna funzione sopra riportata sono da ritenersi assorbite e già realizzate qualora le quantità stabilite per le medesime aree all'interno del suddetto PUC siano già collaudate e cedute all'amministrazione comunale al momento della presentazione del PUA.⁴⁸

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Industriale ed artigianale

Funzione	Usi compatibili
F.1.2 Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubre con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale non funzionale.

⁴⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4

F.4.9	di quartiere	scuole di danza e ballo, ecc.), Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.
-------	--------------	---

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' E CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU - Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUA dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Il PUA oggetto della presente scheda norma, che non comporti variante al R.U., non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto la presente scheda norma e le suddette valutazioni ambientali di VAS definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano-volumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste (art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010).

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo⁴⁹.

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

⁴⁹ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

	prevalente, son compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
--	--

Commerciale al dettaglio

Funzione	Usi compatibili
F.2.1 Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motocicli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

Turistico-ricettiva

Funzione	Usi compatibili
F.3.1 Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

Direzionale di servizio

Funzione	Usi compatibili
F.4.4 Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali.
F.4.7 Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni. Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8 Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcio in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (Palestre, fitness, centri benessere).

È consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprendenti della quota parte di urbanizzazioni e standard urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Ai di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

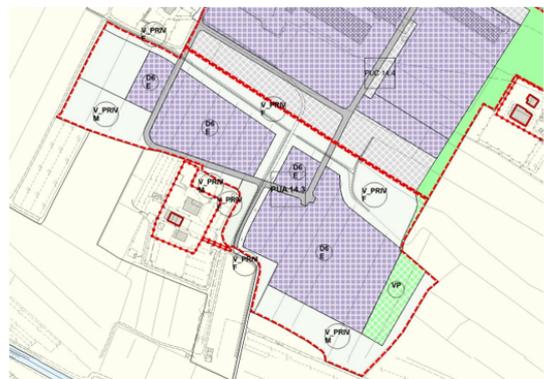
Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo.

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:3000



PUC 14.5 – riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova

Estratto Schede Norma – Stato sovrapposto

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

SCHEDA⁸¹ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 14.5

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 14 "La piana agricola"

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra Via della Piovola e via di Brunecchio, appartiene ad un contesto generalmente agricolo ma caratterizzato dalla presenza localizzata di usi residenziali, produttivi e di servizio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Sviluppo di un impianto destinato a centro ippico.

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq 47.238,46.400⁸²

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi sportivi comunali, riqualificando l'esistente, perseguendo finalità di aggregazione sociale e ricreativa anche prevedendo la realizzazione di impianti sportivi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|---|---------|-----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St. mq. | 47.238,46.400 ⁸³ |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
- pista ciclo-pedonale-equina pubblica | Sup | mq 1.328 |
| c) Superficie a verde sportivo di progetto | VSp | a-b |

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- ⁸¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
⁸² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1
⁸³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

51

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

- a) Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi.
 b) È prescritta la realizzazione e la cessione al Comune del percorso ciclo – pedonale - equino pubblico lungo via della Piovola di cui alla lettera b) del punto 5;
 c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U. e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
 d) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del R.U. Devono essere realizzate, per quanto non disciplinato da disposizioni regolamentari che disciplinano la specifica attività, le quantità minime di parcheggio per sosta di relazione di cui all' art. 16 comma 1 lett. c) delle N.T.A. del R.U. qualora siano previste tribune o spazi per spettacolo sportivo.
 e) Gli eventuali usi commerciali interni al comparto comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio relative a questi, secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell' art. 130 delle N.T.A. del R.U.
 f) Le aree destinate a parcheggi devono essere opportunamente ombreggiate e arredate con piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.
 g) I nuovi edifici dovranno essere posti preferibilmente in continuità con l'edificio esistente.
 h) Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, e sono ammessi minimi movimenti di terra indispensabili agli interventi. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno, con strutture possibilmente leggere e integrate con l'ambito rurale circostante.
 i) Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. Dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area lungo il perimetro esterno.
 j) Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole, e dovranno tutelare le relazioni visive del territorio circostante.
 k) Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali economicamente e tecniche di ingegneria ambientale. Deve essere comunque garantito che una percentuale di superficie a verde sportivo non inferiore al 25% venga mantenuto come superficie permeabile, definita dall' art. 25 del d.l.g. n. 389/2016.
 l) Gli interventi di trasformazione si devono conformare agli indirizzi contenuti nell' art. 7 del PTCP (ambito del territorio aperto).

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Attrezzature e servizi: verde sportivo privato.

Sono ammesse strutture, manufatti ed edifici comunque denominati funzionali all'impianto e alle attività correlate, quali anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spazi per il ristoro del pubblico a servizio dell'attività, strutture per lo spettacolo sportivo quali tribune, spazi per l'istruzione.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali, ad integrazione di quanto definito al punto 6:

a) Superficie edificabile massima totale di P.I.C.	SE	2000 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva	H max.	10,50 m
c) Distanza minima dei fabbricati dalle strade, salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Dt	10,00 m

52

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

Ferma restando la Superficie Edificabile massima, possono essere realizzati anche manufatti di varia natura costituenti solo Superficie Coperta, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda norma.

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUC.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' E CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUC dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del R.U. – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Dovrà essere inoltre dimostrato il rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 95ter e seguenti delle N.T.A. del R.U., per le aree soggette a tutela archeologica ricadenti dentro il comparto.

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall' art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

La suddetta convenzione urbanistica deve comprendere la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente scheda norma, nonché la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, è subordinato inoltre alla stipula della convenzione di cui all' art. 81 delle NTA del R.U. Quest'ultima convenzione dovrà, tra l'altro, prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

SmI = 47.238,46.400⁸⁴

⁸⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

53

Comune di Empoli Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico-Approvazione

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

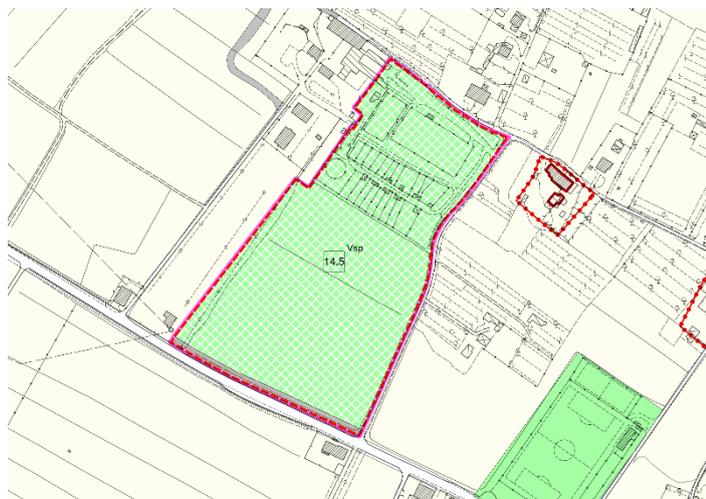
scala 1:2000

Stato adottato

Stato in approvazione⁸⁵

⁸⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

54

Estratto variante RU - adottato*Estratto variante RU - in approvazione*

 Aree oggetto di variante

La modifica cartografica della scheda norma in oggetto, si è ritenuta necessaria per un errore nella perimetrazione dell'intervento.

4. Le modifiche cartografiche

Le modifiche cartografiche effettuate a seguito dei contributi e delle osservazioni si riassumono, oltre a quanto già emerso nel paragrafo precedente, in particolare per le aree limitrofe al PUA 12.13, in correzioni di meri errori materiali e refusi contenuti all'interno delle tavole *1 - usi del suolo e modalità di intervento e localizzazione degli interventi* allegate alla presente.

5. Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Il recepimento dei contenuti espressi dall'Autorità Competente VAS mediante la trasmissione del Parere Motivato e l'accoglimento dell'osservazione n.4, hanno comportato modifiche, rispettivamente, agli artt. 35 (*Regole per la tutela dell'aria*) e 108 (*Aree a verde privato*) del R.U., come di seguito riportato nell'estratto:

Versione Vigente/Adottata	Versione in approvazione Testo Sovrapposto (barrato = testo cancellato, rosso = testo aggiunto)
<p>Art. 35 Regole per la tutela dell'aria</p> <p>La nuova edificazione di edifici destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.</p> <p>La valutazione di cui al comma precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.</p> <p>(...)</p>	<p>Art. 35 Regole per la tutela dell'aria</p> <p>La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo.</p> <p>La nuova edificazione di edifici destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.</p> <p>La valutazione di cui al comma precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni</p>

<p>La valutazione di cui al comma 6 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.</p> <p>(...)</p>	<p>inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.</p> <p>(...)</p> <p>La valutazione di cui al comma 6 7 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6 7. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.</p> <p>(...)</p>
<p>Art. 108 Aree a verde privato</p> <p>(...)</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e), sono aree lasciate allo stato naturale o coltivate in senso agricolo oppure arborate finalizzate al presidio ambientale, ovvero alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico oppure al fine di costituire aree di transizione inedificate tra i margini urbanizzati.</p> <p>In queste aree non è ammessa alcuna costruzione anche a carattere provvisorio o stagionale.</p> <p>A seguito di conclamate esigenze di messa in sicurezza idraulica delle aree contermini, è ammesso il loro utilizzo per la realizzazione di casse naturali di contenimento dei volumi idraulici. In tale caso la piantumazione di alberi o corredi vegetazionali dovrà essere reso compatibile con la funzione idraulica prevista.</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e) sono identificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con specifica previsione negli ambiti soggetti a trasformazione che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati o di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana; 	<p>Art. 108 Aree a verde privato</p> <p>(...)</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e), sono aree lasciate allo stato naturale o coltivate in senso agricolo oppure arborate finalizzate al presidio ambientale, ovvero alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico oppure al fine di costituire aree di transizione inedificate tra i margini urbanizzati.</p> <p>In queste aree non è ammessa alcuna costruzione anche a carattere provvisorio o stagionale.</p> <p>A seguito di conclamate esigenze di messa in sicurezza idraulica delle aree contermini, è ammesso il loro utilizzo per la realizzazione di casse naturali di contenimento dei volumi idraulici. In tale caso la piantumazione di alberi o corredi vegetazionali dovrà essere reso compatibile con la funzione idraulica prevista.</p> <p>È consentita, ove disciplinata all'interno di interventi soggetti a scheda norma, la realizzazione di percorsi ciclo pedonali finalizzati a una migliore fruizione delle aree.</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e) sono identificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con specifica previsione negli ambiti soggetti a trasformazione che si realizzano mediante piani

<ul style="list-style-type: none"> - con specifica previsione del Regolamento urbanistico in tutti gli altri ambiti, a margine di: <ul style="list-style-type: none"> a) corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico; b) infrastrutture viarie d'interesse nazionale o regionale; c) infrastrutture ferroviarie; (...) 	<ul style="list-style-type: none"> attuativi, o progetti unitari convenzionati o di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana; - con specifica previsione del Regolamento urbanistico in tutti gli altri ambiti, a margine di: <ul style="list-style-type: none"> a) corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico; b) infrastrutture viarie d'interesse nazionale o regionale; c) infrastrutture ferroviarie; (...)
---	--

6. Le modifiche al Dimensionamento di variante

Le tabelle 1 e 2 (per le UTOE 12 e 14) sono state aggiornate per correggere meri errori materiale e refusi.

Comune di Empoli

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico (Variante 2023)

Approvazione

Tabella 1 – Dimensionamento diviso per funzione (SUL/SE) e per unità territoriale organica elementare

Destinazione		Unità Territoriali Organiche Elementari															TOTALE***
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Industriale e Artigianale	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693	0	0	0	150.693
	residuo PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	165.907
	VARIANTE 2018	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	60.995	8.200	24.665	0	96.660
	residuo PS 2018	0	0	-1.200	0	0	0	-1.600	0	0	0	0	104.912	-8.200	-24.665	0	69.247
	Residuo PS 2023*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.492	0	-1.823	0	27.669
	VARIANTE 2023	0	0	2740	0	0	0	0	0	0	0	0	60.300	0	0	0	63.040
	Residuo PS Var. 2023	0	0	-2740	0	0	0	0	0	0	0	0	-60.300	0	0	0	-35.371
Direzionale e di servizio	PS 2012	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
	2° RU	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371
	residuo PS 2012	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629
	VARIANTE 2018	0	0	1350	0	0	0	1.800	253	0	0	0	66.016	0	29.997	0	99.416
	residuo PS 2018	680	2.300	-756	0	200	3.259	-204	-253	0	0	0	-66.016	0	-29.997	0	-90.787
	Residuo PS 2023**	1.000	0	3871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.871
	VARIANTE 2023	0	0	217	0	0	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0 ¹	417
	Residuo PS Var. 2023	1000	0	3.654	0	0	0	0	0	0	0	0	-200	0	0	0	4.454
Commercio al dettaglio - media distribuzione	PS 2012	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
	2° RU	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	19.866
	residuo PS 2012	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134
	VARIANTE 2018	0	0	0	0	0	0	4.275	2.183	0	0	0	99.395	0	1.659	0	107.512
	residuo PS 2018	0	0	1.310	0	705	6.759	-1.915	-2.183	0	0	0	-100.395	0	-1.659	0	-97.378
	Residuo PS 2023**	2500	0	8.250	0	5.836	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.586
	VARIANTE 2023	0	0	7.038	0	0	0	0	0	0	0	0	206	0	0	0	7.244
	Residuo PS Var. 2023	2500	0	1.212	0	5.836	0	0	0	0	0	0	-206	0	0	0	9.342

* Valore attualizzato del residuo di Piano Strutturale vigente al 2023 pre variante, tenuto conto di:
- redistribuzione della SUL tra utoe a seguito della Variante 2018

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

UTOE 12											
DESTINAZIONI	Quantità variante 2023 (IED/PUA/PUC)	Quantità RU vigente PUA- PUC	PUA 12.13	PUA 12.3 ¹	PUA 12.7	PUA 12.6	PUA 12.8	PUA 12.9	PUC 12.10	PUC 12.11	PUC 12.12
Residenziale	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Turistica ricettiva (posti letto)	0	174	0	0	0	0	174	0	0	0	0
Turistica ricettiva (SUL)	0	6.075	0	0	0	0	6.075	0	0	0	0
Industriale Artigianale	DE	60.000	60.000	17.985	24.000	0	0	0	5.760	18.400	14.000
	DA	300									
TOTALE	60.300	62.160									
Direzionale e di servizio	200	2.600	0	0	0	0	2.600	0	0	0	0
Commerciale	media distribuzione	206	0	1.000	0	0	2.800	11.000	0	7.616	0
	grande distribuzione	0	0	0	0	36.999	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	36.999	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Comune di Empoli

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico (Variante 2023)

Approvazione

UTOE 14					
DESTINAZIONI	Quantità variante 2023 (IED/PUA/PUC)	Quantità RU vigente PUA-PUC	PUA 14.2	PUA 14.3	PUC 14.4
Residenziale	0	1.694	1.694	0	0
Turistica ricettiva (posti letto)	0	48	0	48	0
Turistica ricettiva (SUL)	0	1.677	0	1.677	0
Industriale Artigianale	DE	0	0	7.000	17.665
	DA	0	0		
TOTALE	0	24.665			
Direzionale e di servizio	0	29.997	0	3.000	26.997
Commerciale	media distribuzione	0	0	1.660	0
	grande distribuzione	0	0	0	0
TOTALE	0	1.660			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	1.863	0	0	1.823
Agricola	0	0	0	0	0

17. Elenco elaborati in approvazione

La presente variante a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni ai contributi e alle osservazioni, è costituita dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI		ADOZIONE	APPROVAZIONE
Elaborati urbanistici	Relazione tecnico illustrativa		Modificato/Integrato
	Relazione del Responsabile del Procedimento		Nuovo
	Album delle aree oggetto di variante		Modificato PUA 3.1 PUA 12.13, PUC 14.5

	Dimensionamento di variante	Modificato (integrazione elaborato di PS Schede UTOE 2018 e Quadro Previsionale Strategico Quinquennale di RU 2018)	Modificato
	Tavola di localizzazione degli interventi		Modificato
	Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione		Nota integrativa
	Carta dello Statuto dei luoghi - 1:10.000	Modificato	Non Modificato
	Tavola 1.52 sexies Aree con vincolo preordinato all'esproprio 1.10.000	Modificato	Non Modificato
	Tavola 1 Usi del Suolo e modalità di intervento Quadranti 3-5, 9,11-13, 16, 18-23, 29 1:2.000	Modificato	Modificato
	Norme Tecniche di Attuazione	Modificato	Modificato
	Schede Norma	Modificato	Modificato
Elaborati della Valutazione ambientale strategica (VAS)	Rapporto ambientale		Non Modificato
	Sintesi non tecnica		Non Modificato
	All. A Schede di valutazione		Modificato
	All. B Studio di inquadramento sul sistema della mobilità		Non Modificato
	Dichiarazione di sintesi		Nuovo
Elaborati degli studi idraulici	Relazione idrologico-idraulica e allegati		Non Modificato

geomorfologici e sismici	Elenco delle schede oggetto di variante urbanistica		Non Modificato
	Relazione tecnico illustrativa per gli aspetti geologici, sismici, tutela della risorsa idrica sotterranea		Non Modificato
	Cartografie tematiche e criteri di fattibilità geologica e sismica		Non Modificato

Empoli, 13.12.2023