



**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

**Rapporto del Garante  
dell'informazione e della  
Partecipazione**

ai sensi dell'art. 38 della l.r. 65/2014

Luglio 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**

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

# Sommario

<b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
<b>OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE (ART. 17 C.2 LETT. A).....</b>	<b>8</b>
1. OBIETTIVI .....	9
2. AZIONI.....	10
<b>LE AREE OGGETTO DI VARIANTE .....</b>	<b>12</b>
<b>PREVISIONI DI CARATTERE PRODUTTIVO O COMMERCIALE .....</b>	<b>13</b>
1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio ....	13
2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese .....	14
3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola 15	
4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia .....	16
5. Completamento di area in località Terrafino .....	17
<b>PREVISIONI DI CARATTERE PUBBLICO O DI PUBBLICO INTERESSE.....</b>	<b>18</b>
6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova.....	18
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro .....	19
8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano. ...	20
9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio .....	21
10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme .....	22
11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane .....	23
12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio.....	24
13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe.....	25
14. Parcheggio pubblico in località Serravalle .....	26
15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano .....	27
<b>IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>29</b>

<b>LE ATTIVITA' SVOLTE.....</b>	<b>32</b>
<b>Incontro di apertura – 30 giugno 2023 .....</b>	<b>32</b>
<b>Interviste in profondità.....</b>	<b>34</b>
<b>Questionario on line .....</b>	<b>34</b>
<b>Tavolo tecnico con le categorie – 3 luglio 2023 .....</b>	<b>36</b>
<b>Laboratorio partecipativo aperto a tutti – 5 luglio 2023.....</b>	<b>37</b>
<b>Incontro di chiusura – 20 luglio 2023 .....</b>	<b>41</b>
<b>Contributi partecipativi pervenuti .....</b>	<b>43</b>
<b>SINTESI DEI RISULTATI.....</b>	<b>44</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>56</b>

## **PREMESSA**

Ai fini dell'illustrazione della presente variante urbanistica si ritiene opportuno premettere la cronologia degli atti che precedono la proposta in oggetto, e quanto avvenuto tra l'avvio del procedimento del Piano Operativo ad ora.

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.

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.

Certamente si sta aprendo una fase importante per la pianificazione di Empoli: la redazione del nuovo Piano Operativo dovrà 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. Ciò avviene in un complesso momento storico, dove alle criticità derivanti dalla pandemia di Covid-19 fanno da contraltare le opportunità offerte dagli strumenti europei e nazionali per la ripresa (Next Generation EU e Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza in testa) di cui il Piano Operativo, per la sua capacità intrinseca di produrre effetti sul territorio in tempi medio-brevi, deve farsi necessariamente strumento di attuazione per quanto riguarda gli aspetti che sono destinati a produrre effetti sull'assetto del territorio, così come definito all'inizio della l.r. n. 65/2014.

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.

Questa relazione costituisce quindi relazione programmatica di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 relativo alla variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale, che viene redatta ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della medesima legge.

## **OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE** (art. 17 c.2 lett. a)

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.

In base a tale indirizzo dell'amministrazione viene quindi redatto il presente elaborato, e l'avvio del procedimento di cui costituisce allegato.

Nella suddetta delibera viene dato atto che 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. Lo scopo generale è infatti 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.

## **1. OBIETTIVI**

Gli obiettivi della variante espressi nella delibera succitata 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. AZIONI**

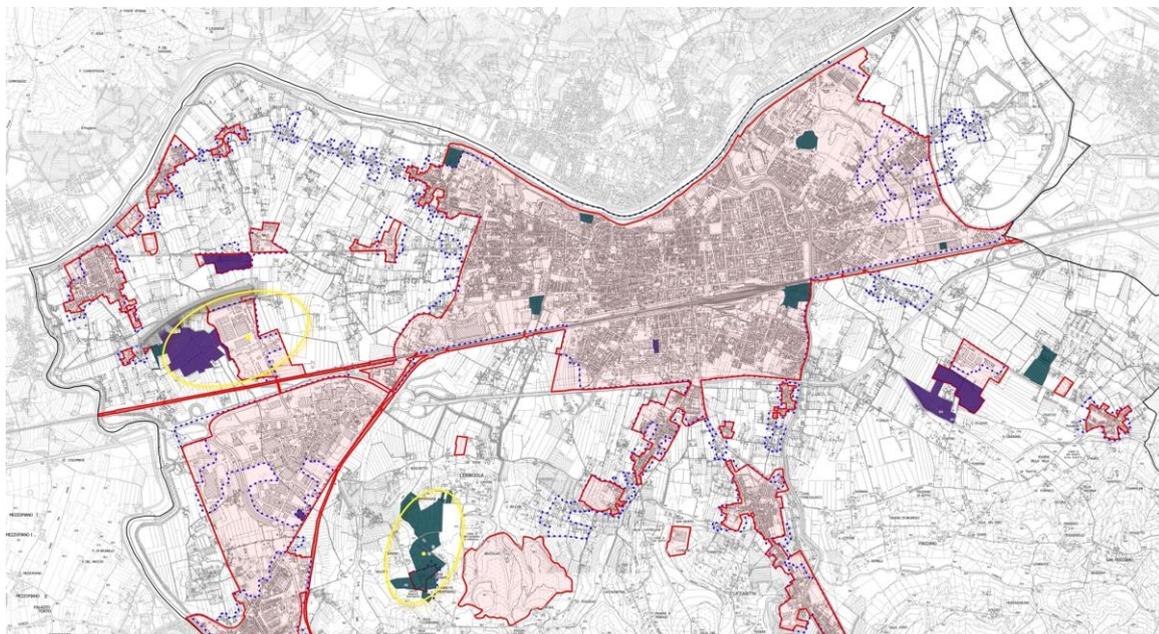
Le azioni conseguenti agli obiettivi sopra esposti sono costituite dalle iniziative che, applicate ai casi specifici, raccordano gli obiettivi alle modifiche urbanistiche oggetto di variante. Anche queste sono elencate nella delibera di Giunta sopra richiamata,

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 Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022;
- 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.

## LE AREE OGGETTO DI VARIANTE



Come anticipato in precedenza, la presente variante nasce dall'esigenza di rispondere nel breve termine a situazioni in sospeso che non è opportuno rimandare al redigendo Piano Operativo: alcune nascono dalla volontà dell'amministrazione comunale, altre derivano da richieste da parte di privati per le quali si ritiene sussistere una pubblica utilità, nel senso più ampio del termine. 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, e sono in sintesi i seguenti:

- assenza di problematiche di natura idraulica che richiederebbero opere idrauliche come definite dalla l.r. 41/2018;
- assenza di vincoli paesaggistici effettivamente presenti (si veda il capitolo 7 - paragrafo 1);
- carattere puntuale delle previsioni: sono cioè rimandate al P.O. quelle nuove previsioni che richiederebbero analisi di livello territoriale, o un nuovo impianto normativo tale da

poter essere recepite in modo efficace solo con lo strumento urbanistico redatto ex novo.

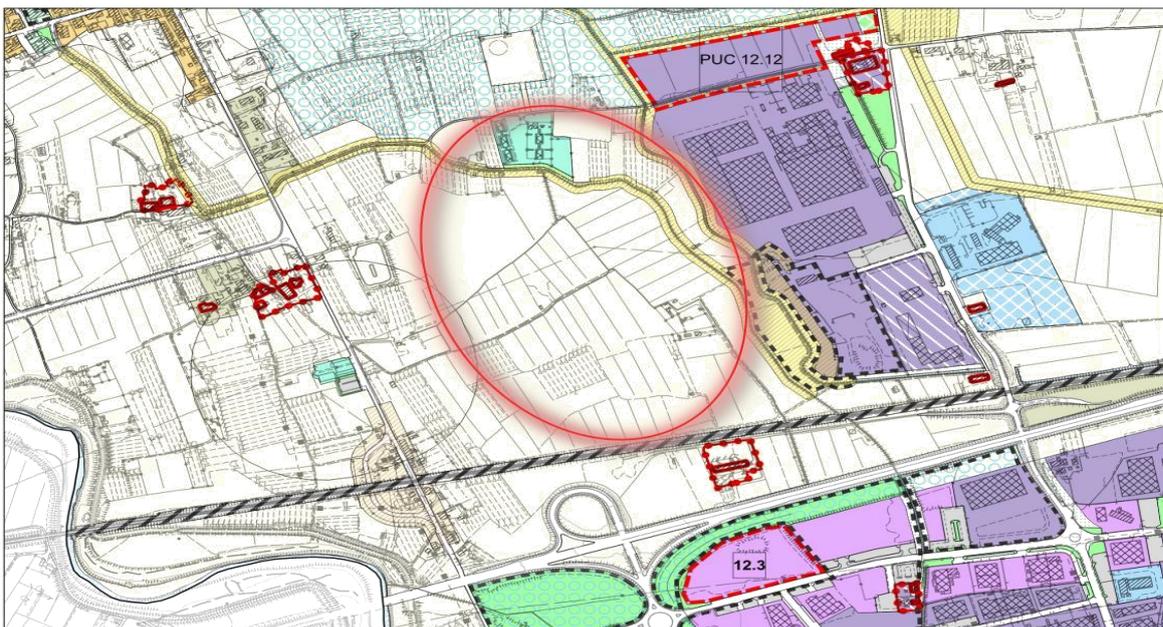
Le 15 aree selezionate sono state divise in due gruppi, per tematiche: previsioni relative ad attività produttive, commerciali e di servizio (di cui all'art. 252 ter della l.r. 64/2015), e previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015). Alcune delle 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 si apporrà il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del d.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico sugli espropri).

## Previsioni di carattere produttivo o commerciale

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

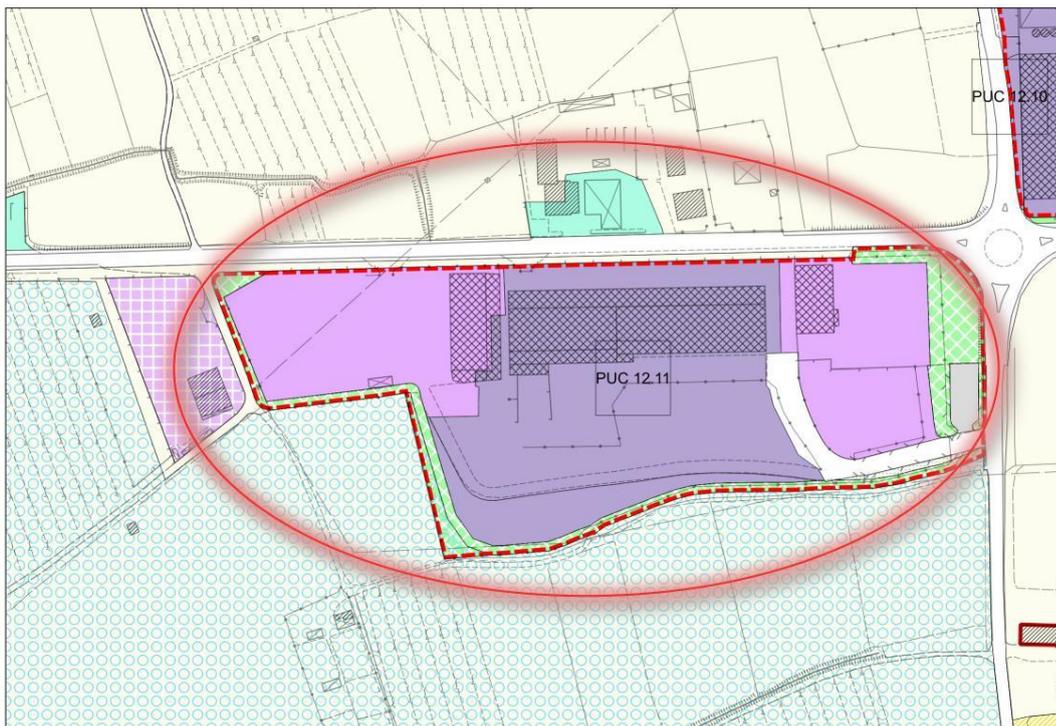
La società Zignago Vetro è un'azienda specializzata nel settore della produzione del vetro, che opera in tutto il mondo attraverso cinque società operative. Uno stabilimento è da tempo insediato a Empoli nell'area industriale di Castelluccio, nella zona ovest del territorio comunale. Lo stabilimento empolesse rappresenta l'unità di elezione per la produzione di vetri cavi destinati all'industria agroalimentare.

Allo stato attuale lo stabilimento occupa una superficie di circa 150.000 mq con una superficie coperta di 60.000 mq. 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. La previsione urbanistica prevede un ampliamento del comparto industriale, corredato dagli opportuni standard di legge e opere complementari

## **2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese**



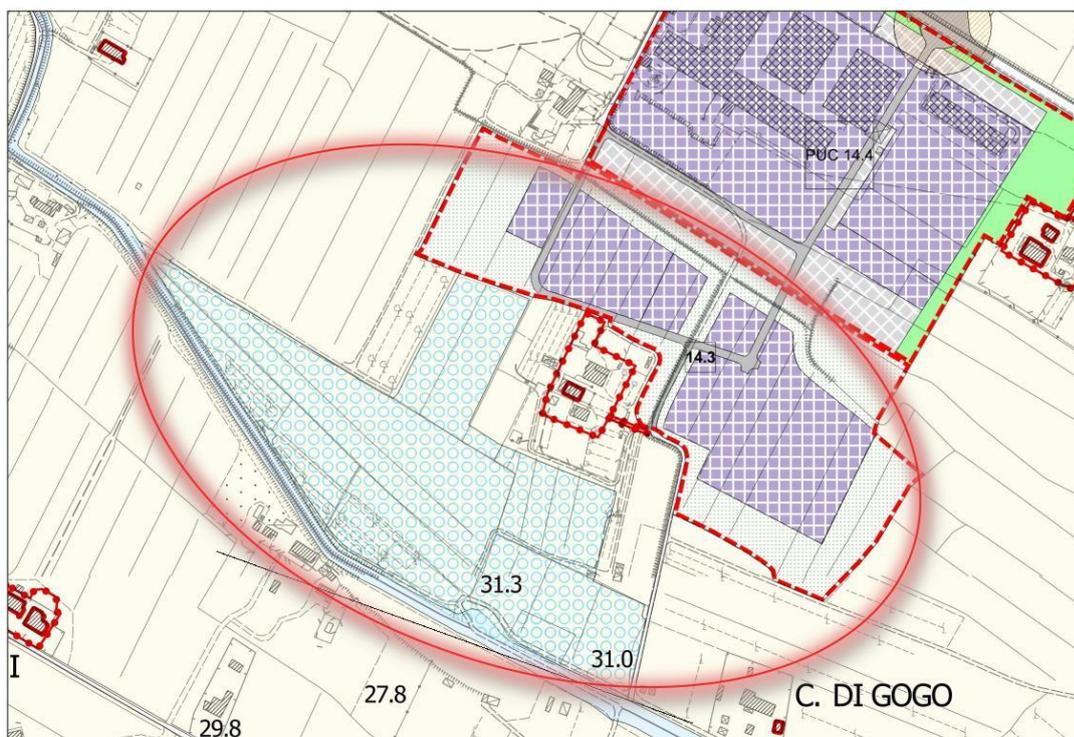
Il PUA 12.11 è disciplinato da una scheda norma attualmente vigente del R.U., in zona Castelluccio. I proprietari dell'area intendono dare corso al piano, ma una piccola porzione all'angolo nord ovest è di altra proprietà, di natura ecclesiastica, situazione che sta impedendo il progredire del piano. 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. Con la presente variante si intende 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.

### **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



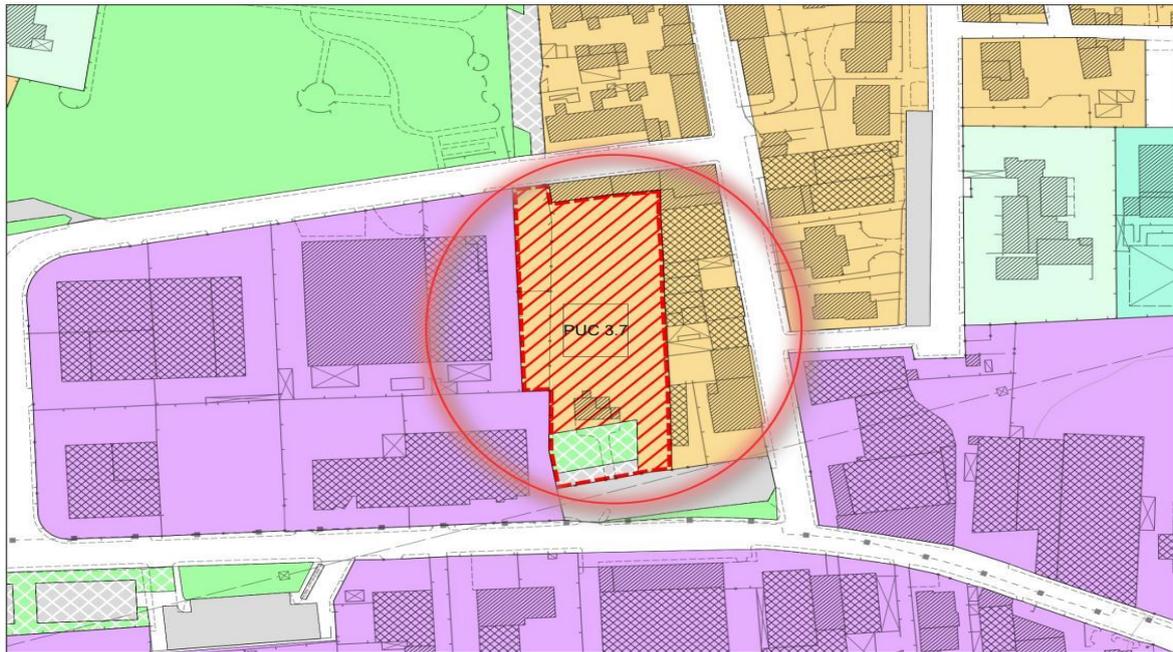
seguito di osservazione, fu diviso nei due comparti: PUA 14.3 e PUC 14.4. La divisione dell'originale scheda norma in fase di approvazione ha lasciato alcuni refusi nei parametri e nella graficizzazione degli ambiti del PUA (ad es. i mq di verde pubblico da realizzare), che è necessario correggere per 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 variante comprende lo stralcio delle opere idrauliche prescritte dalla scheda norma. Il tutto in coerenza con l'obiettivo 2 della variante.

#### **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 attualmente decaduto (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.

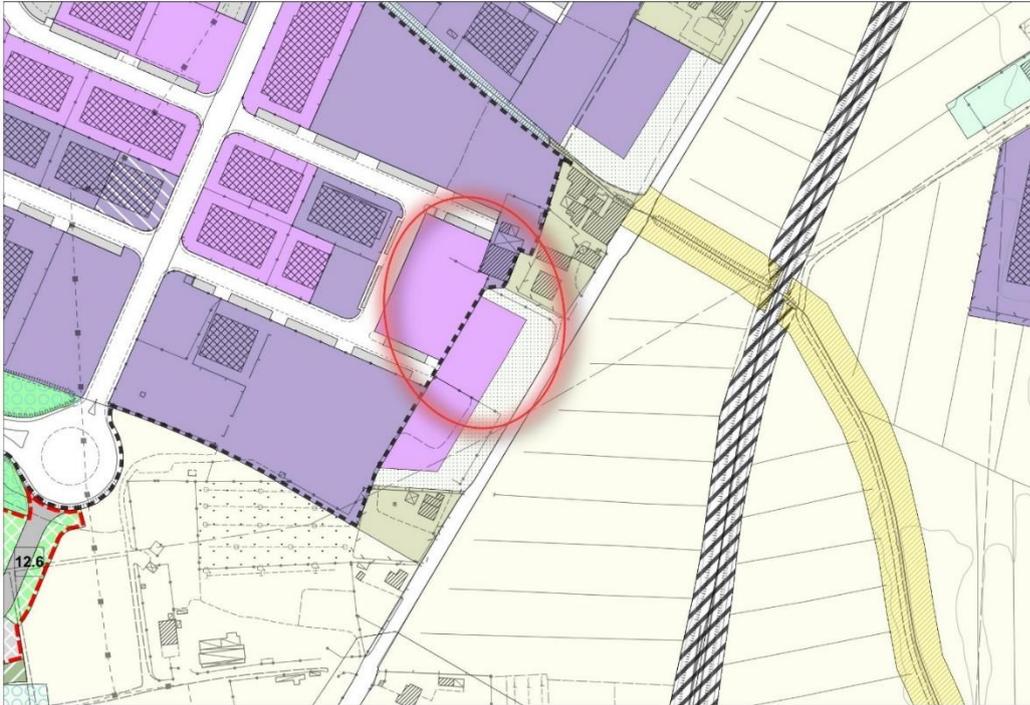
Non ritenendo del tutto congrua la destinazione residenziale, data anche la conformazione del lotto, viene proposta una nuova destinazione industriale e commerciale, in linea con le funzioni ammesse dal R.U. per gli ambiti della produzione promiscua (D2) e con la pianificazione generale dell'area industriale di Carraia, in attuazione dell'obiettivo 2 della variante



## 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. L'area produttiva in località Terrafino è ancora caratterizzata dalla presenza di alcuni lotti liberi ed edificabili, per la quale l'amministrazione ha sempre mostrato interesse al fine di completarne l'edificazione, anche nell'ottica di limitare quanto possibile il consumo di suolo in territorio aperto e di concentrare gli insediamenti produttivi. Si ritiene quindi opportuno pianificare la modifica alla destinazione d'uso dell'area, in attuazione dell'obiettivo 2 della variante



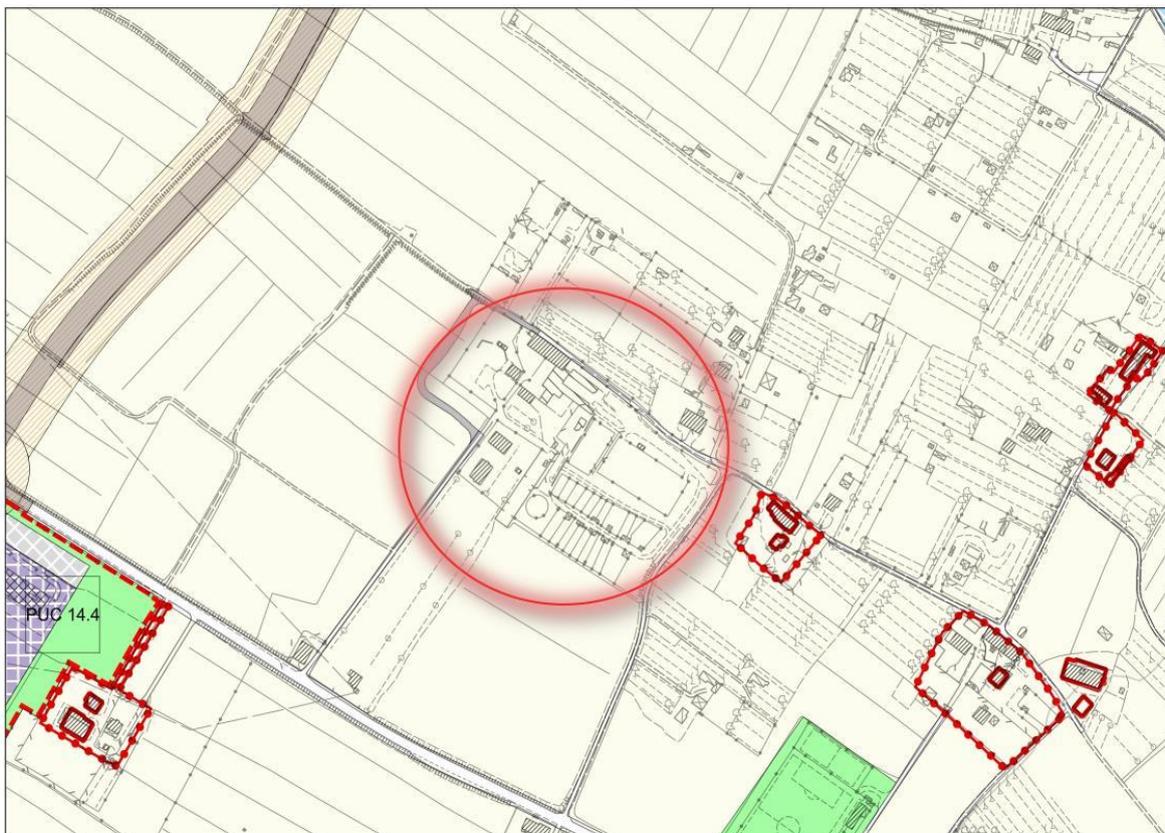
## Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse

### 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, che svolge attività di equitazione ed è affiliata al CONI.

Attualmente l'area 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 tale destinazione d'uso non risulta pienamente conforme all'attività, limitando le possibilità di intervento sull'area, che se riqualificata e potenziata potrebbe diventare un importante presidio in questa parte del territorio agricolo empolese.

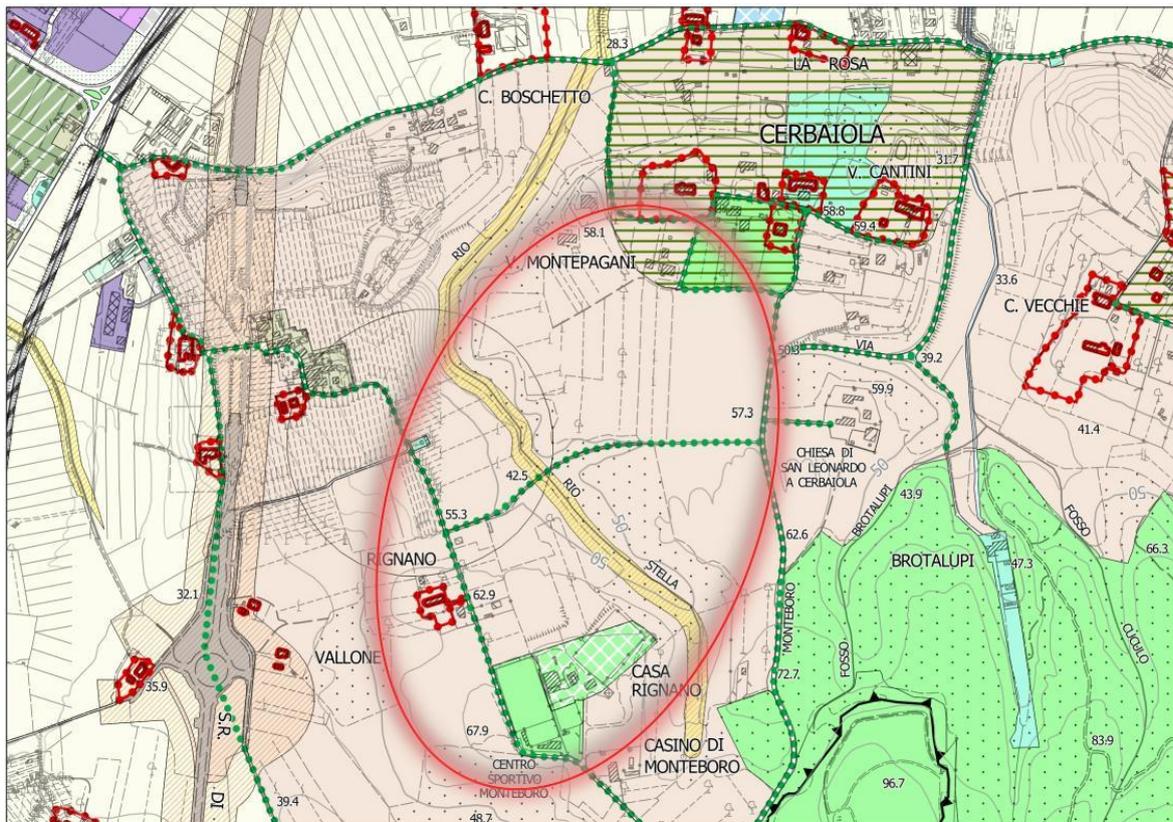
Con questa variante si prevede una più consona destinazione urbanistica per l'area del centro ippico e del relativo ampliamento, riconoscendola come un'attività di servizio/sportiva in territorio rurale (ex art.64 comma 1 lett.d), in attuazione degli obiettivi 4 e 5 della variante.



## 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..

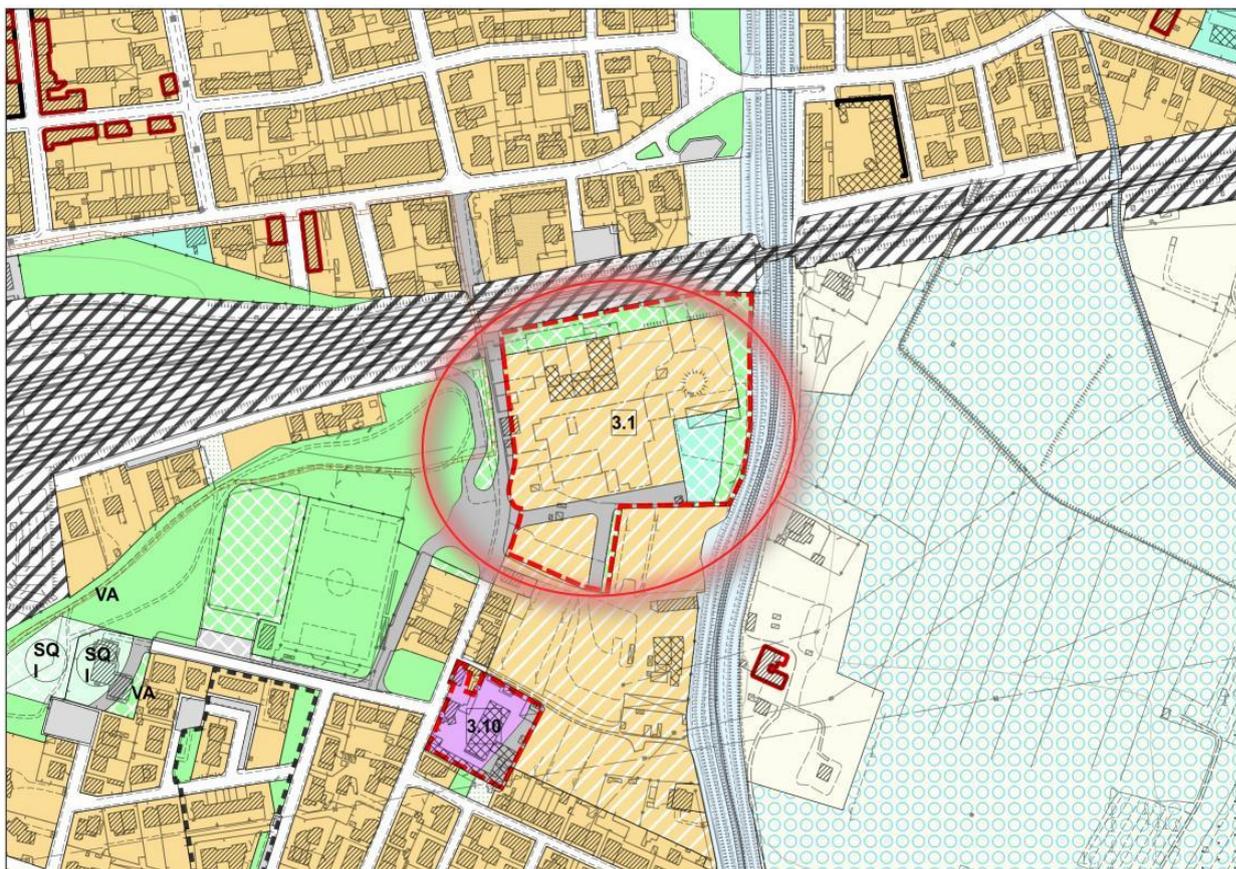
La proprietà richiede, per ampliare i servizi offerti, di allargare l'area dedicata a verde sportivo in limitrofe aree di proprietà attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio e quindi di ampliare le attrezzature pubbliche ai sensi dell'obiettivo 4 della variante. Parte delle aree di proprietà, ad esempio le aree boscate, non saranno oggetto di intervento edilizio ma vi saranno valutati interventi di manutenzione ambientale. In ogni caso il progetto urbanistico verrà esteso a tutta l'area, per mezzo di un disegno unitario.



## 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. 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. Con la variante si prevede una nuova scheda norma finalizzata al recupero dell'area, con una destinazione mista,

in parte a servizi di interesse pubblico (studentato) e in parte ad attività commerciali. Questa previsione quindi viene inserita in variante sia ai sensi dell'art. 238 sia dell'art. 252 ter della l.r. 65/2014.

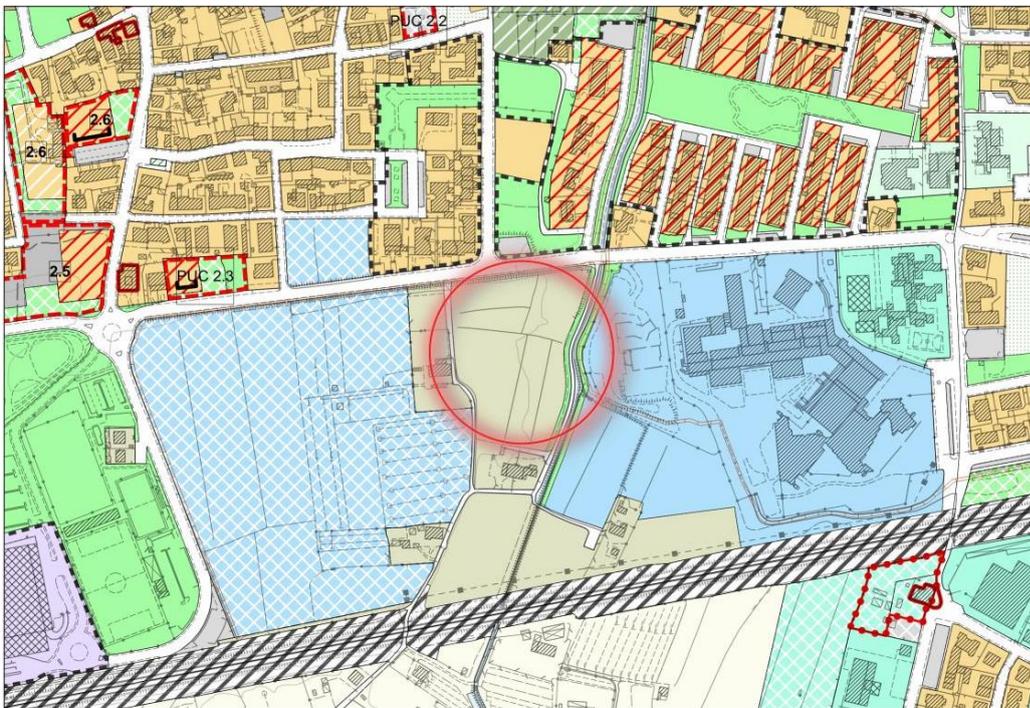


## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

Attualmente in via Sanzio è presente un importante polo scolastico empoiese, 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.

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 ma ancora libera, 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 presente variante urbanistica prevede di destinare a spazio per attrezzature scolastiche l'area agricola attigua al polo esistente su Via Sanzio, permettendo così il miglioramento dell'offerta scolastica sul territorio, in coerenza con l'obiettivo 9 della variante.



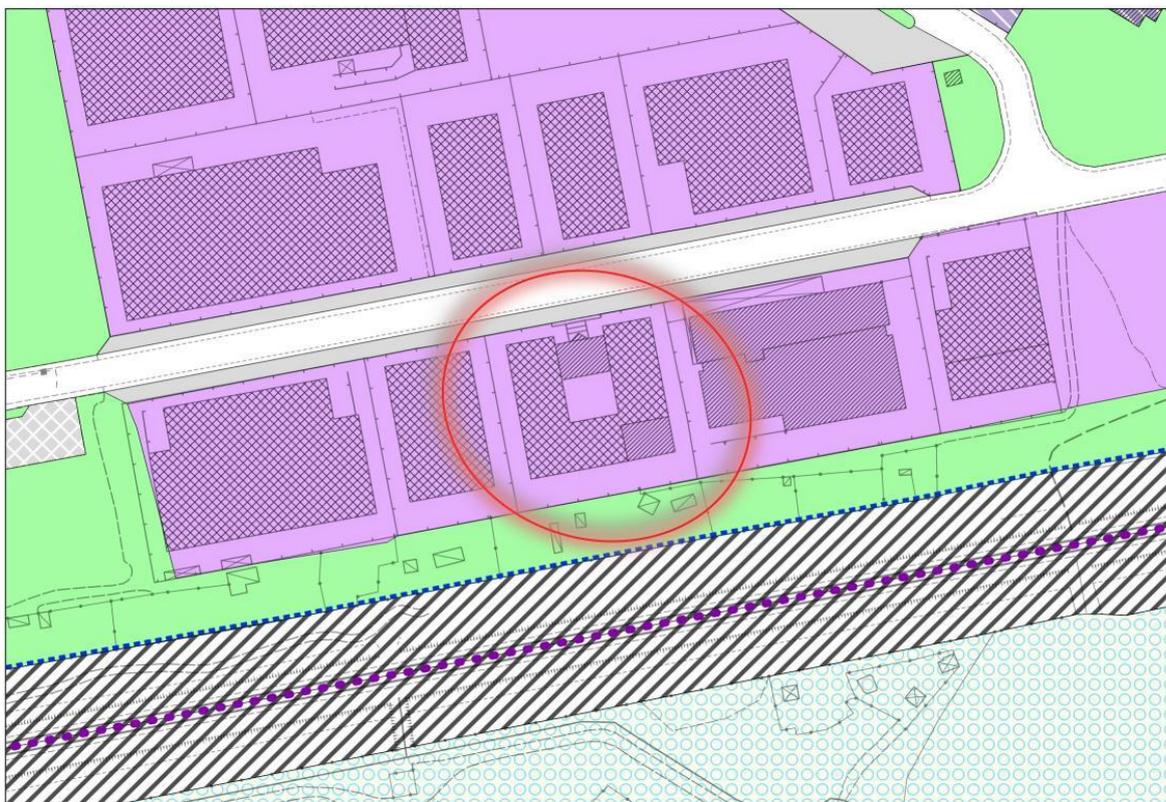
## **10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme**

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..

In un immobile esistente di quest'area, l'azienda ASL ha espresso l'esigenza di reperire spazi da destinare ad attrezzatura sanitaria; il servizio sanitario aveva già utilizzato una parte dell'immobile nel periodo di emergenza Covid.

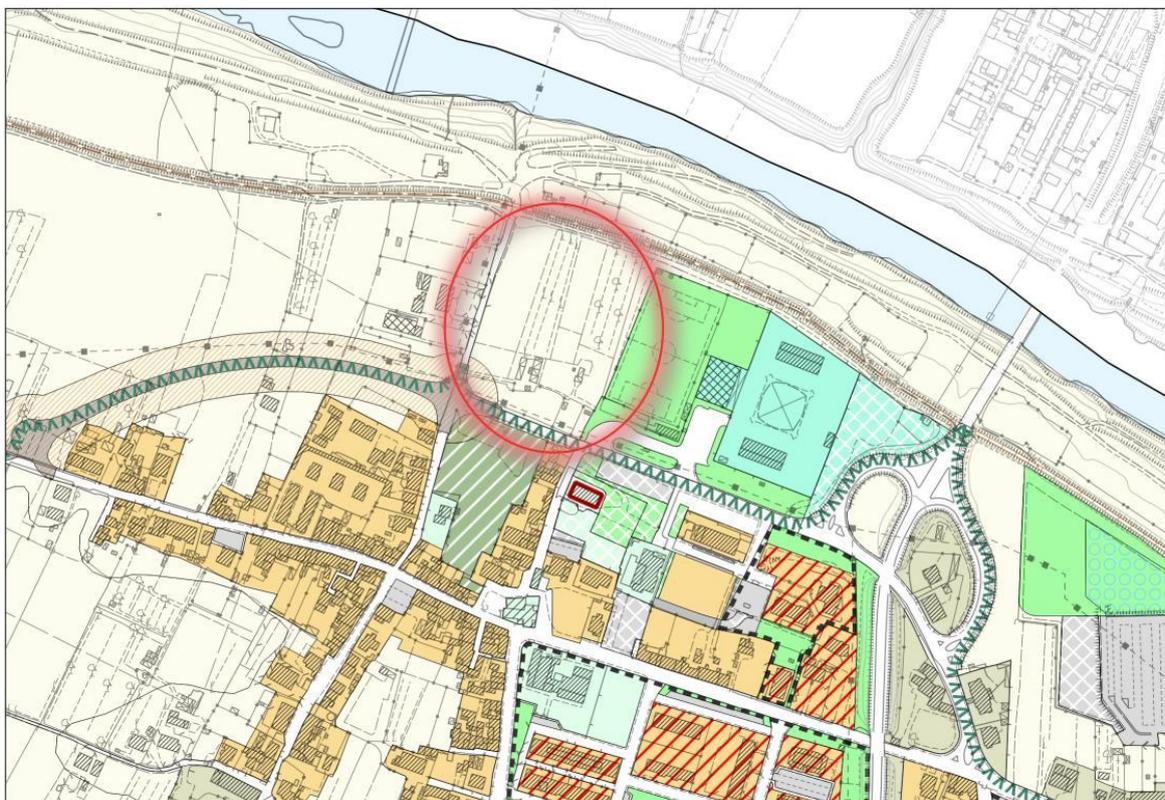
Risulta quindi opportuno dare seguito alla richiesta dell'ASL per potenziare il servizio sanitario nel territorio, ai sensi dell'obiettivo 10 della variante.



## 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 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, in

attuazione degli obiettivi 4 e 5 della variante.



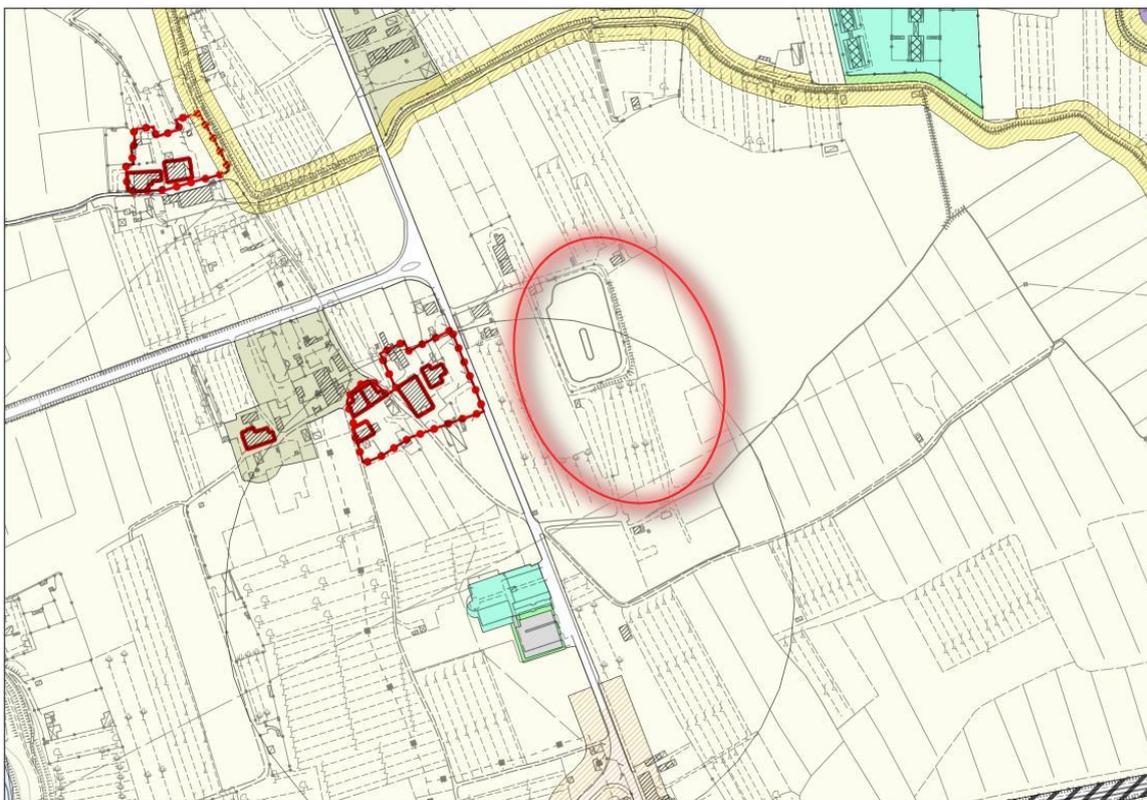
## 12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

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, 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.

Come per la previsione n. 6 (centro ippico), l'assegnazione a quest'area di una nuova destinazione urbanistica servirà a riconoscere un'attività già presente sul territorio.

Rilevata la finalità pubblica dell'attività svolta, con la variante se ne prevede il potenziamento, in attuazione degli obiettivi 4 e 5 della variante.

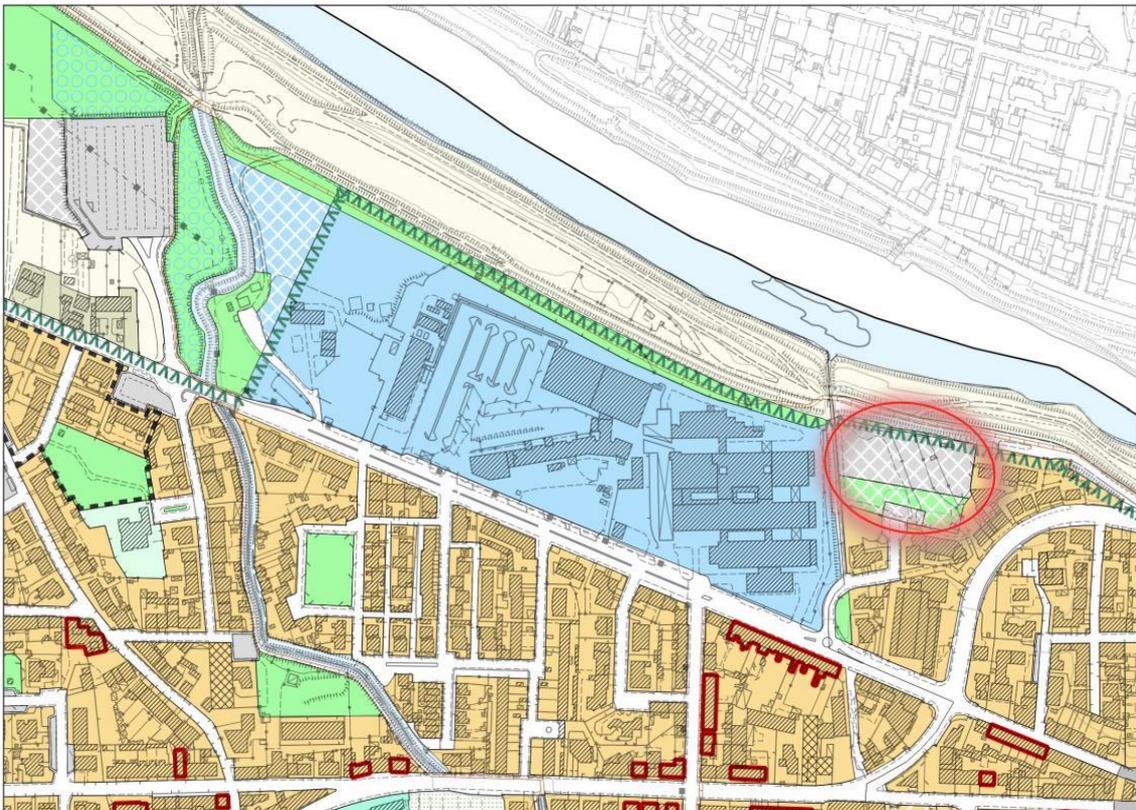


### **13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe**

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.

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 un corso d'acqua. 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. Per permettere la necessaria espansione di una struttura pubblica così rilevante come l'ospedale di Empoli con la variante si prevede una nuova pianificazione dell'area, in attuazione dell'obiettivo 10 della variante.

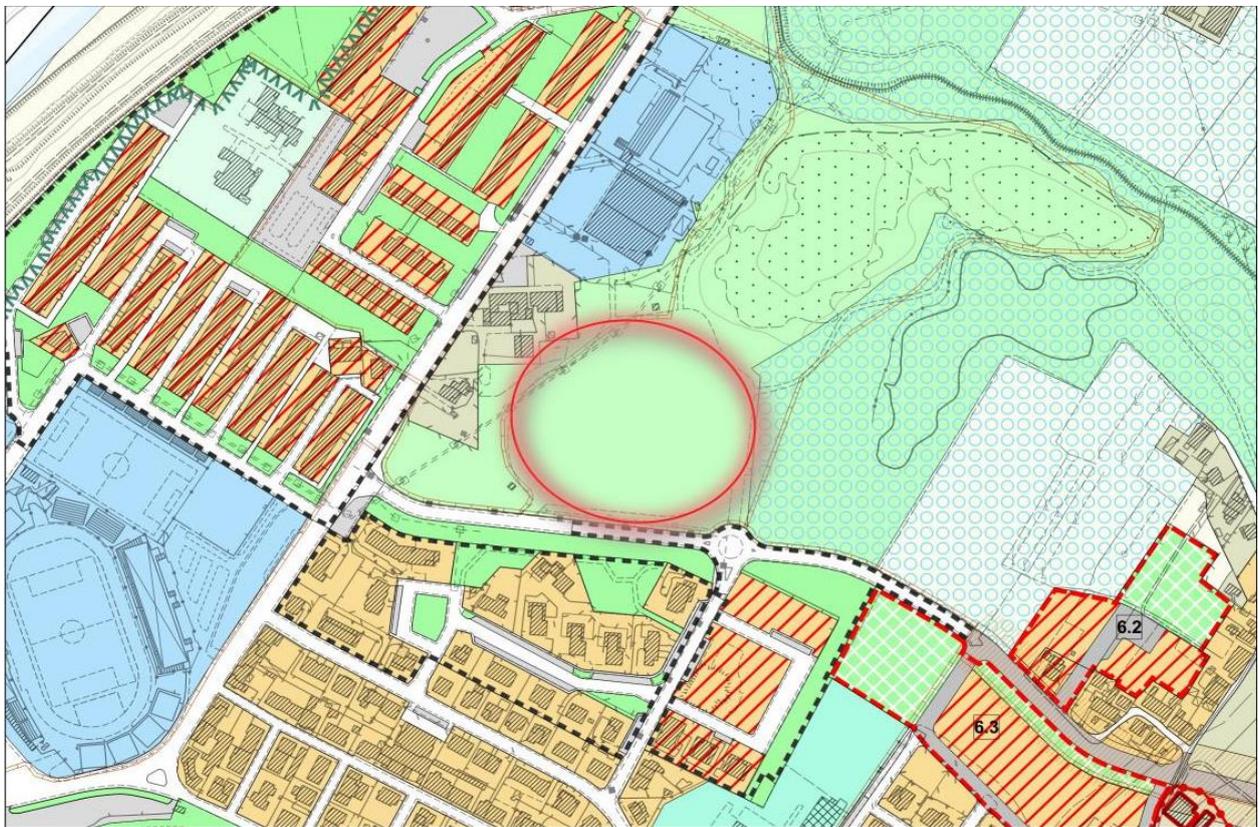


#### **14. Parcheggio pubblico in località Serravalle**

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.

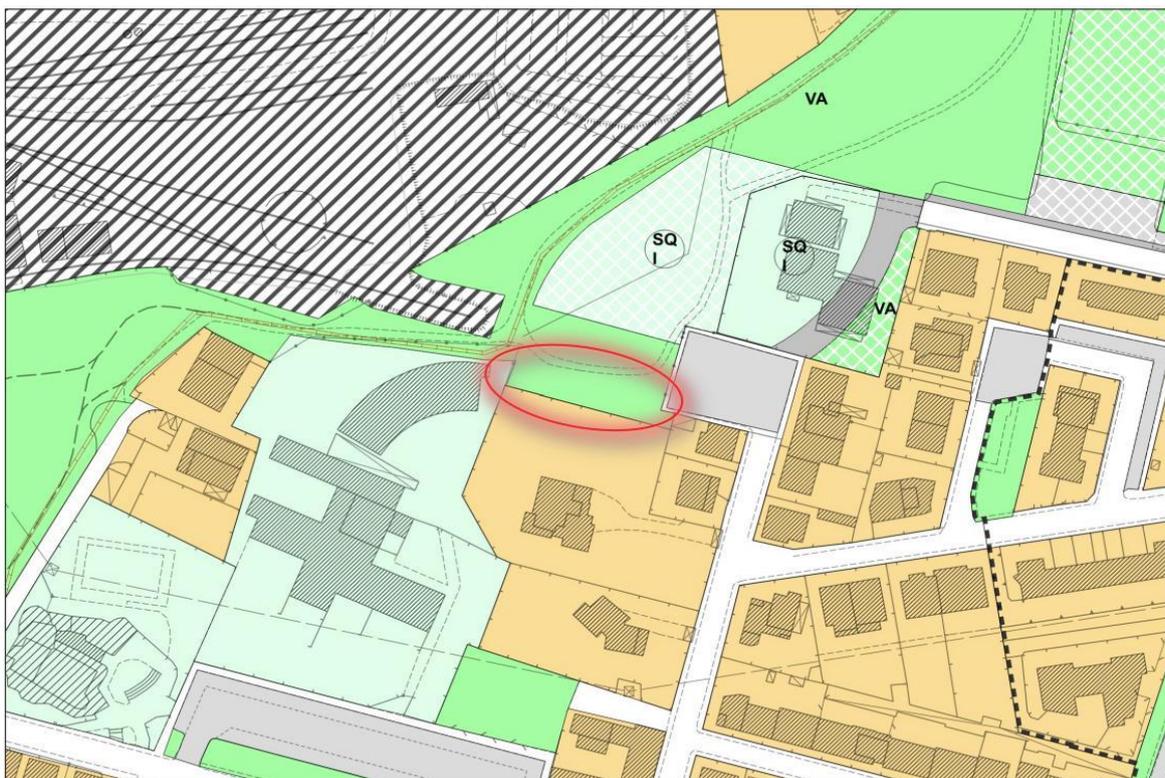
Al fine di permetterne la corretta gestione e manutenzione, vista l'utilità di un parcheggio in quest'area, è opportuno modificare la destinazione urbanistica dell'area parcheggio interna al parco da *Verde territoriale pubblico* a *Parcheggi pubblici*.



## 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, l'amministrazione ritiene opportuno prevedere di 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 RU).



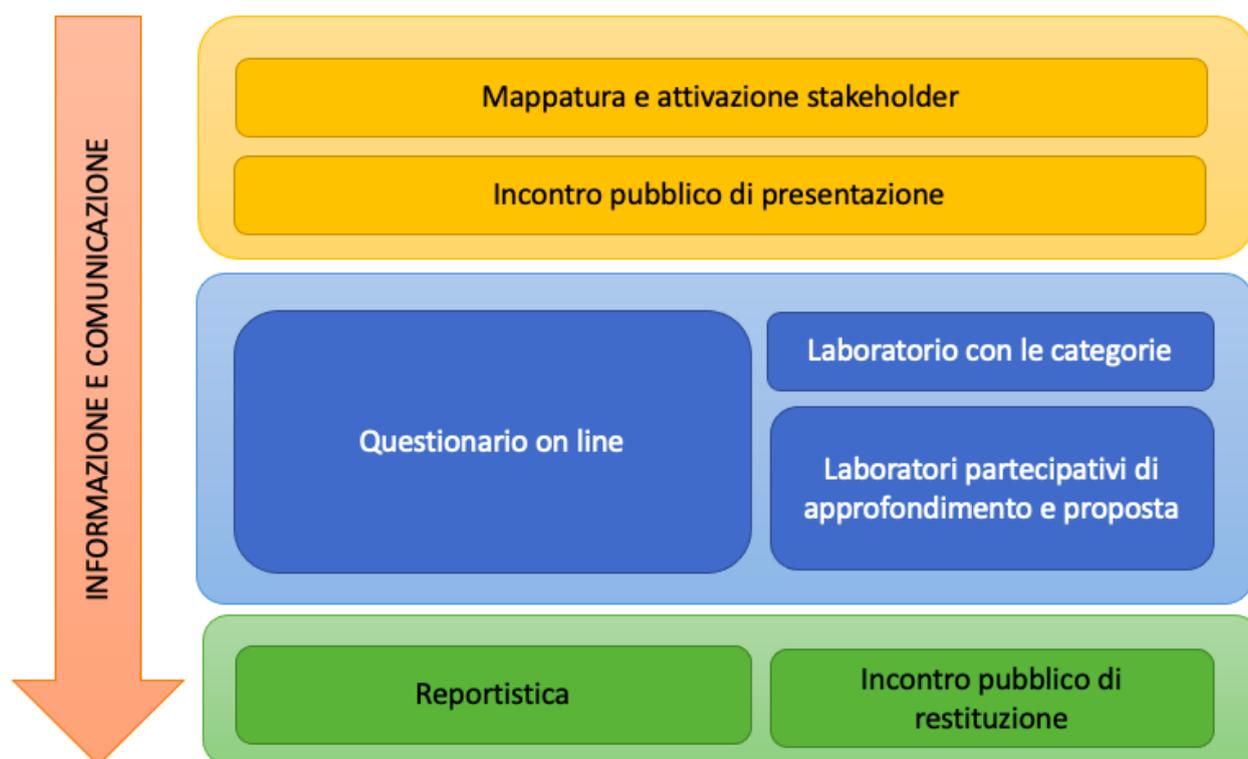
## IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

L'attività di partecipazione è stata svolta ai sensi degli artt. 36 e ss della Lr 65/2014, del regolamento regionale n. 4/r/2017 e delle Linee Guida approvate con DGR 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 LRT 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](mailto: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.

## LE ATTIVITA' SVOLTE

### Incontro di apertura – 30 giugno 2023

Il 30 giugno 2023 alla Vela Margherita Hack di Empoli, dalle ore 18 alle ore 20 si è tenuto il primo incontro di presentazione della variante urbanistica aperto a tutti. All' incontro, oltre al Garante e al personale della Società Simurg in veste di moderatori, erano presenti anche il Vice Sindaco, nonché Assessore all'Urbanistica, Fabio Barsottini e il Responsabile del Procedimento Ing. Alessandro Annunziati, al fine di poter dialogare con i partecipanti da un punto di vista politico e tecnico. L'incontro è andato in diretta sui canali social istituzionali.





L'incontro è stato di tipo introduttivo e informativo. Sono state illustrate le strategie e gli obiettivi della variante e i documenti dell'avvio del procedimento. Sono state spiegate agli intervenuti le motivazioni che hanno spinto l'Amministrazione comunale ad intraprendere questo percorso, anticipatorio rispetto alla nuova strumentazione urbanistica (PSI e POC) ed è stato presentato il programma delle attività di informazione e partecipazione da parte della società Simurg. L'occasione è servita anche come lancio del questionario on line.



Al termine delle presentazioni è stato lasciato spazio ai presenti per formulare domande

e richiedere chiarimenti. La società Simurg ha attivato anche una forma di partecipazione digitale, al fine di consentire a tutti di partecipare e poter formulare delle domande senza necessariamente prendere la parola in pubblico.

Con questo primo incontro ha avuto inizio l'intero percorso di partecipazione.

### **Interviste in profondità**

Subito dopo il primo incontro di presentazione, la società Simurg ha avviato le interviste in profondità con soggetti qualificati, che sono proseguite in parallelo alle altre attività programmate.

Le interviste in profondità sono state svolte con l'obiettivo di dare informazioni sul percorso partecipativo che accompagna la variante urbanistica e sulle 15 aree coinvolte nelle trasformazioni; verificare il grado di disponibilità dei soggetti a diventare parte attiva del processo stesso, partecipando agli incontri pubblici e facendo partecipare altri; indagare le aspettative in gioco e verificare la presenza di temi conflittuali di cui tener conto; raccogliere indicazioni, suggerimenti e informazioni sulle singole aree.

Sono stati intervistati 10 soggetti (12 persone) secondo una scaletta comune, che ha previsto una prima parte generale di commento sull'approccio di variante, e una seconda parte in cui sono state passate in rassegna le varie aree nel dettaglio.

In allegato al presente rapporto si riporta il report di sintesi delle interviste in profondità.

### **Questionario on line**

Il questionario on line è stato lanciato il 30 Giugno 2023, data dell'incontro di apertura delle attività di informazione e coinvolgimento, ed è stato possibile rispondere fino al 16 Luglio 2023.

Il questionario è stato pubblicizzato sia durante gli incontri pubblici (anche con QRcode distribuiti ai partecipanti da diffondere presso i loro ambienti di riferimento), che attraverso comunicati stampa, oltre che attraverso la pagina web dedicata sul sito istituzionale.

Il link è stato cliccato oltre **900 volte**, le risposte utili (complete o incomplete ma significative) sono state circa **230**.

Hanno risposto per il 93% semplici cittadini, con una maggioranza di maschi; oltre la metà dei rispondenti è nella fascia di età 45-65 anni, ma più di un quarto è più giovane (tra 36 e 45 anni), circa il 12% ha tra 19 e 35 anni e circa il 10% ha oltre 66 anni.

Per ognuna delle 15 aree oggetto di variante urbanistica era disponibile una breve spiegazione delle trasformazioni previste, e si proponevano delle domande a proposito di:

- conoscenza dell'intervento
- priorità dell'intervento
- speranze ed auspici
- timori
- suggerimenti, commenti o indicazioni

I dati raccolti riguardo a conoscenza e priorità degli interventi sono stati analizzati in forma comparativa.

L'intervento più noto, ovvero di cui i rispondenti avevano già sentito parlare prima di compilare il questionario, riguarda l'area dell'ampliamento della Zignago Vetri (denominata area 1). Si tratta dell'area su cui pochi mesi fa è andato in scena il conflitto relativo alla proposta di Alia di costruzione di un impianto di gassificazione, e quindi l'attenzione del territorio è ancora piuttosto alta.

A seguire erano già noti gli interventi previsti per l'area Montevivo (area 8), per l'area sportiva di Monteboro (area 7) e di trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (area 9).

Quanto alla priorità, le risposte sono decisamente diverse: l'intervento ritenuto più importante infatti è quello per l'area Montevivo (area 8), seguito dagli interventi pubblici o di interesse pubblico del settore sanitario, scolastico e dei servizi: il cambio di destinazione d'uso da artigianale a sanitario dell'immobile in zona industriale di Pontorme (ex centro vaccinale, area 10) e l'ampliamento del parcheggio dell'area Ospedaliera San Giuseppe (area 13), il parcheggio dell'area di Serravalle (area 14) e il

trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (area 9).

In merito alle speranze ed auspici e timori rispetto ad ogni singola previsione si rimanda al report di sintesi relativo al questionario allegato al presente rapporto.

### **Tavolo tecnico con le categorie – 3 luglio 2023**

Il 3 luglio 2023, in una saletta del palazzo delle esposizioni, a partire dalle ore 15, si è tenuto un focus group con le categorie economiche, i rappresentanti degli ordini professionali e i dirigenti scolastici, che ha consentito ai partecipanti, invitati dall'A.C., di discutere con i tecnici ed i facilitatori delle trasformazioni previste, individuare gli elementi significativi e dare indicazioni e suggerimenti per il futuro.



I lavori sono stati organizzati alternando tre fasi di lavoro:

- la presentazione degli obiettivi della variante urbanistica e le principali aree coinvolte nella variante;
- l'ordinamento delle priorità sulle principali zone di interesse;
- la raccolta di sollecitazioni e risposte secondo l'ordine di importanza espresso

nella fase precedente.



La sintesi dei risultati con riferimento anche alle singole aree è rinvenibile in allegato al presente rapporto.

### **Laboratorio partecipativo aperto a tutti – 5 luglio 2023**



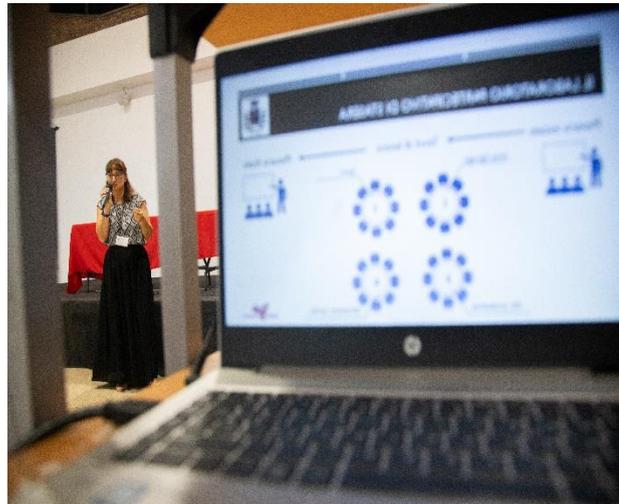
Il 5 Luglio al Palazzo delle Esposizioni dalle ore 18.00 alle ore 22.00 si è svolto un incontro aperto, un laboratorio partecipativo aperto a tutti, organizzato con tavoli tematici, che ha consentito ai partecipanti di discutere con i tecnici ed i facilitatori delle trasformazioni previste, individuare gli elementi significativi e dare indicazioni e suggerimenti per il futuro.

Ai partecipanti era stata consigliata l'iscrizione attraverso uno specifico modulo on line. I lavori sono stati organizzati alternando momenti in plenaria e momenti di lavoro a piccoli gruppi, sempre guidati da facilitatori.

Sono intervenuti nella plenaria iniziale il Garante e il Vice Sindaco Barsottini che hanno spiegato lo scopo dell'incontro.



A questi interventi hanno fatto seguito a spiegazione del laboratorio a cura dell'ing. Casini per Simurg e la presentazione dei temi della variante a cura dell'ing. Annunziati



Ogni tavolo di lavoro è stato condotto da un facilitatore, i tecnici del Comune sono stati a disposizione per rispondere a domande e chiarire eventuali dubbi.

Ad ogni tavolo c'erano delle cartografie e delle foto da drone delle aree da discutere.

Una cartografia è servita a mappare:

- Luoghi importanti (e perché)
- Problemi da risolvere nell'area (es. degrado da risolvere, traffico...)
- Timori per le trasformazioni
- Suggerimenti per le trasformazioni

La seconda cartografia invece era finalizzata a raccogliere le proposte.



I tavoli complessivamente sono stati quattro:

#### **TAVOLO 1 – MARCIGNANA**

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

**TAVOLO 2 – AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

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

**TAVOLO 3 – SPORT**

6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro
11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane
12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

**TAVOLO 4 – SERVIZI PUBBLICI (istruzione, sanità ecc.)**

9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio
10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme
13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe
14. Parcheggio pubblico in località Serravalle
15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

La scaletta del laboratorio è stata così strutturata:

18.00-18.15 Registrazione dei partecipanti

18.15-19.00 Plenaria 1: intervento della Dott.ssa Romina Falaschi, Garante dell'informazione e della partecipazione; intervento Vicesindaco Fabio Barsottini; spiegazione delle attività della serata da parte dell'Ing. Claudia Casini per Simurg; presentazione delle aree di intervento da parte dell'Ing. Alessandro Annunziati:

19.00-19.30 Lavori di gruppo - prima sessione

19.30-20.00 Lavori di gruppo – seconda sessione

20.00-20.30 Cena

20.30-21.00 Lavori di gruppo – terza sessione

21.00-21.30 Lavori di gruppo – quarta sessione

21.30-22.00 Plenaria di Restituzione

Ogni tavolo ha visto la partecipazione di un gruppo di persone. Ogni 30 minuti ognuno aveva la possibilità di spostarsi al tavolo successivo oppure poteva decidere di rimanere e continuare la discussione avviata al tavolo scelto.

Con la plenaria finale i facilitatori hanno illustrato quanto emerso in ciascun tavolo.

## Incontro di chiusura – 20 luglio 2023

The graphic features the coat of arms of the Comune di Empoli on the left, followed by the text 'COMUNE di EMPOLI'. To the right, the title 'VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO (RU)' is displayed in bold blue letters. Below this, the subtitle 'Programma delle attività di informazione e partecipazione - Giugno / Luglio 2023' is written in a smaller blue font. The main content is contained within a dark blue rectangular box with white text: 'INCONTRO DI RESTITUZIONE', '20 Luglio 2023', '18.00-20.00', and 'La Vela Margherita Hack - Empoli'. At the bottom of this box, there is a white horizontal bar containing the 'SIMURG Ricerche' logo, which consists of a stylized red bird-like figure and the text 'SIMURG RICERCHE'.

Il 20 luglio alla Vela Margherita Hack si è tenuto l'ultimo incontro pubblico previsto all'interno del programma delle attività di informazione e partecipazione.

Un'occasione per fare il punto e tirare le somme del percorso che ha visto insieme

amministrazione comunale, cittadine e cittadini interessati, pronti a riflettere e dialogare sul futuro del territorio.



Si è trattato infatti di un incontro pubblico di restituzione dei contenuti maturati nel corso del percorso di ascolto promosso dal Comune di Empoli, rispetto alla variante al Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico 2023 di Empoli. L'iniziativa, trasmessa anche in diretta sui canali Facebook del Comune di Empoli, ha visto una buona partecipazione a testimonianza della volontà dei cittadini, e di tutti gli attori coinvolti a vario titolo nei differenti procedimenti di variante, di contribuire all'analisi delle opportunità e delle possibili criticità legate a questo percorso.

In questa ultima riunione, il Comune di Empoli, in collaborazione con i responsabili della società livornese Simurg Ricerche, che ha seguito e facilitato il percorso di ascolto, ha restituito note, suggerimenti e proposte raccolte durante tutti gli appuntamenti precedenti. L'incontro si è aperto con l'intervento del Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Empoli che, dopo un breve saluto, ha ringraziato tutti i concittadini e i portatori di interesse che hanno partecipato con sensibilità e attenzione al percorso di ascolto. A seguire, il vicesindaco Fabio Barsottini ha ribadito, fra l'altro, l'importanza della partecipazione ed ha ringraziato ancora tutte le persone che hanno deciso di partecipare, contribuendo in maniera fattiva alla realizzazione di un lavoro

molto importante. Un lavoro che sarà trasmesso, dopo un periodo di riflessione e analisi sulle proposte e i contributi raccolti, al Consiglio comunale perché possa prendere decisioni fattive e attive rispetto a quanto emerso. Spazio quindi all'intervento dell'ing. Claudia Casini di Simurg Ricerche: a lei il compito di esporre, con l'ausilio di slide e documenti, le evidenze emerse durante il percorso di ascolto, sintetizzando dubbi, note e proposte raccolte durante gli incontri pubblici, il focus group, le interviste in profondità e il questionario online. Alcune delle questioni emerse sono state riprese e chiarite dall'ing. Alessandro Annunziati, dirigente del settore Gestione del Territorio del Comune di Empoli, quando alcuni cittadini sono intervenuti per chiedere approfondimenti e chiarimenti di carattere tecnico nella parte finale dell'incontro.

### **Contributi partecipativi pervenuti**

All'indirizzo pec del comune di Empoli, in data 10/07/2023 al numero di protocollo 51602, è anche pervenuto un contributo formulato a nome dei cittadini e del comitato Trasparenza per Empoli. Il contributo è pubblicato sia nella sezione del garante dedicata alla variante che allegato al presente rapporto.

## SINTESI DEI RISULTATI



Il percorso partecipativo è iniziato in data 30.06.2023 e si è concluso il 20.07.2023.

Le attività di informazione e partecipazione sono state realizzate nel pieno rispetto del programma delle attività allegato all'avvio del procedimento, attuando peraltro i livelli prestazionali del regolamento regionale n. 4/r e i livelli partecipativi uniformi delle Linee guida.

All'esito della partecipazione espletata tra l'avvio del procedimento e l'adozione del piano, spetta al garante ai sensi della l.r. 65/2014 presentare i risultati della partecipazione al responsabile del procedimento ai fini della elaborazione dei contenuti del piano, affinché l'Amministrazione procedente decida in merito motivando adeguatamente.

Tutti i contributi prodotti all'esito degli incontri pubblici e pervenuti sono stati immediatamente inviati al responsabile del procedimento e all'ufficio competente, che hanno quindi potuto acquisirli individualmente e integralmente nel loro contenuto nella

contestualità del loro invio e risultano quindi agli atti del procedimento.

Vengono allegati al presente rapporto, costituendone parte integrante e sostanziale dello stesso, i report di sintesi dei risultati prodotti nei singoli incontri e dal questionario online, nonché il contributo pervenuto.

Con riferimento alla variante nel suo complesso è stato evidenziato:

In termini generali, i contributi sulla variante nel suo complesso riguardano le tempistiche e le strategie poste alla base di questa variante. Ci si chiede se a fronte di una prossima adozione sia del PSI che del POC, fosse davvero necessario procedere con un'altra variante. Si mette in evidenza che del PSI il Consiglio Comunale sa poco, ma l'impressione è che nasca con una pregiudiziale, perché il terreno è già occupato dalle previsioni di variante. Alcune previsioni non sono ritenute urgenti e se ne contesta il carattere anticipatorio rispetto al PSI, non comprendendone la visione e la strategia. Questa è una variante che anticipa la discussione sul PSI che sarà più sistemico, i giudizi su alcune questioni potrebbero cambiare in una logica più ampia.

Viene altresì criticato il ruolo della maggioranza che spesso lavora come se non esistessero le minoranze. Nel percorso partecipativo sul teatro si poteva indicare solo il nome ma poi non è stato scelto quello che era stato indicato. E' un dispiacere che vengano mortificati gli istituti rappresentativi e che i processi partecipativi sembrano inutili.

In merito alle aree verdi, si sottolinea la diversa percezione che di queste hanno l'Amministrazione e i comuni cittadini e fruitori: il Comune tratta le aree verdi con destinazioni urbanistiche pianificate non realizzate come se fossero già realizzate, per i cittadini fino a che non vengono realizzate sono di fatto e svolgono spesso la funzione di aree verdi.

Sulle aree industriali, si rimarca come le attività produttive siano fonte di ricchezza da tantissimi punti di vista per il territorio e non solo per loro stesse, perché l'azienda è anche luogo di vista e di socialità per i lavoratori. Vengono tuttavia sottolineati alcuni aspetti generali: nella precedente variante al RU sulle aree produttive c'era una sovranormazione, si entrava nel merito quasi dell'organizzazione d'impresa; la Legge Regionale prevede delle destinazioni d'uso, la variante quasi andava a dire dove fare

produzione e dove uffici, ma questa scelta si è rivelata un boomerang. Si chiede pertanto di tenere ben presente tutto questo per il prossimo Piano Operativo: bisogna evitare di sovra-normare sulle aree produttive. Si sottolinea come il disegno delle schede norma sia un ottimo strumento perché flessibile, importante perché:

- L'economia oggi è schizofrenica, è difficile programmare un'azienda a 5 anni, oggi l'orizzonte temporale di un'azienda è di 6 mesi, le necessità cambiano velocemente. L'Italia non ci può fare molto, contano gli elementi esterni. Esempio: dalla fine degli anni 90 fino a prima del covid le aziende avevano "magazzino 0", durante e dopo la pandemia le aziende hanno ricominciato a "fare magazzino" per dare continuità alla produzione perché l'arrivo delle materie prime è diventata un'incognita.

- Le aree produttive a Empoli sono frammentate anche in aree non propriamente produttive, e in quei contesti non si possono applicare le stesse distanze e altezze che in aree omogenee.

Altrettanto importante è il coinvolgimento delle associazioni di categoria, perché a volte l'azienda non parla la lingua dell'urbanistica e viceversa: a volte capita che l'azienda sia convinta di aver chiesto una cosa, l'ufficio è convinto di aver adempiuto e poi invece, al momento della "messa a terra", gli interessi divergono.

Viene evidenziato anche che spesso nei comuni più piccoli e nelle zone industriali frammentate o piccole (anche dei comuni grandi) esiste un problema di mobilità del personale: AT (ma prima anche l'altro gestore) non ritiene sostenibile attivare delle linee di trasporto pubblico per pochi lavoratori e questo è un problema. Lo stesso ragionamento vale anche per adsl, fibra, telefonia... per i servizi con costi d'impianto elevati serve una massa critica che permetta che l'investimento sia sostenibile. Quindi a volte quando mancano i servizi non è colpa né di chi dà i servizi né del sindaco, ma di programmazione del territorio: le aree industriali devono avere una massa critica che renda gli investimenti sostenibili per i privati. Non può essere che ogni comune abbia la sua piccola area industriale, oppure che in un Comune ce ne siano tante piccole.

In generale oggi si può essere favorevoli o contrari all'allargamento della Zignago, nel rispetto del contesto, un'azienda che investe è una garanzia che rimanga. Ma serve una prospettiva di indirizzo pubblico degli sviluppi industriali: non è possibile aspettare che

siano le aziende a fare delle proposte, ma è necessario provare a costruire una visione organica con soluzioni più adeguate per il territorio.

Quello che si chiede pertanto è una visione d'insieme anche delle aree del Terrafino e delle altre zone industriali, che oggi sono zone degradate e inospitali per chi le vive. Serve un confronto con aziende e parti sociali per rendere vivibile l'area per i lavoratori.

Non ci sono parcheggi, marciapiedi, punti ristoro, tpl, pista ciclabile, si mangia sullo scalino dell'azienda. Allora gli spazi ancora disponibili andrebbero pensati per rimediare a queste mancanze. Le categorie sociali potrebbero essere ascoltate in commissione consiliare prima dell'approvazione della variante.

Anche sotto il profilo della logistica e movimentazione merci, non è pensabile che ogni azienda faccia il proprio hub, ma si ritiene necessaria una risposta complessiva che arrivi dalla pianificazione pubblica.

Sul commercio viene fatto un ragionamento generale comune a molte realtà: il commercio, a Empoli, soffre di un qualcosa che non dipende da nessuno ma è incentivato dalla mancanza di un sistema di regole precise. Il negozio di vicinato ed il piccolo commercio stanno soffrendo della concorrenza degli acquisti online e della grande distribuzione organizzata, che fino a qualche anno fa era la "pecora nera" del commercio tradizionale. Questa sofferenza caratterizza principalmente il centro storico. Le città come Empoli hanno la necessità di avere il più possibile funzioni e servizi che gravitino intorno al centro storico con la garanzia di avere una buona accessibilità e la possibilità di sosta; anche se queste indicazioni sono in controtendenza rispetto agli indirizzi di mobilità sostenibile, avere parcheggi auto a disposizione limitrofi al centro cittadino sarebbe opportuno. Al contempo è necessario limitare eventuali nuovi insediamenti di medie e grandi distribuzioni, che sono già presenti e anche in maniera importante, perché ulteriori insediamenti farebbero spostare i flussi verso la periferia danneggiando ulteriormente il centro storico.

Sullo sport, in generale, si ritiene importante investire sulle piccole realtà, anche su sport minori, per ampliare l'offerta e la possibilità di scelta per i cittadini. Ci si chiede a volte se abbia senso costruire nuove aree sportive quando ce ne sono alcune esistenti che sono in sofferenza (per mancanza di investimento, non per scelte urbanistiche),

comunque si comprende la logica che sta dietro alla scelta urbanistica della variante.

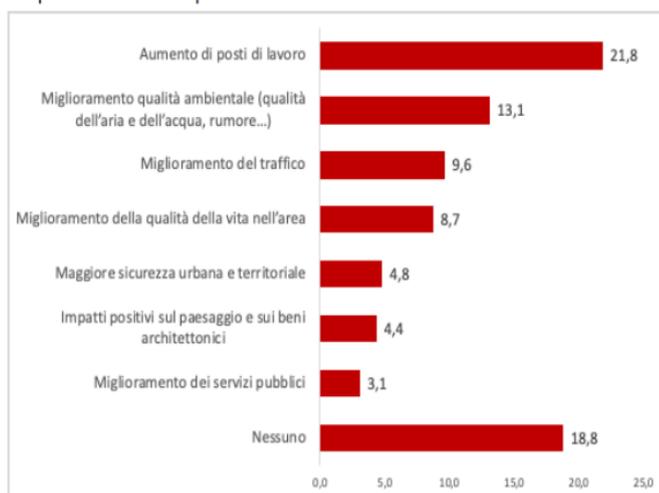
In merito alle singole previsioni, sicuramente la più discussa e dibattuta e quella sulla quale sono stati raccolti il maggior numero di contributi e proposte è la numero 1, relativa all'ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio.



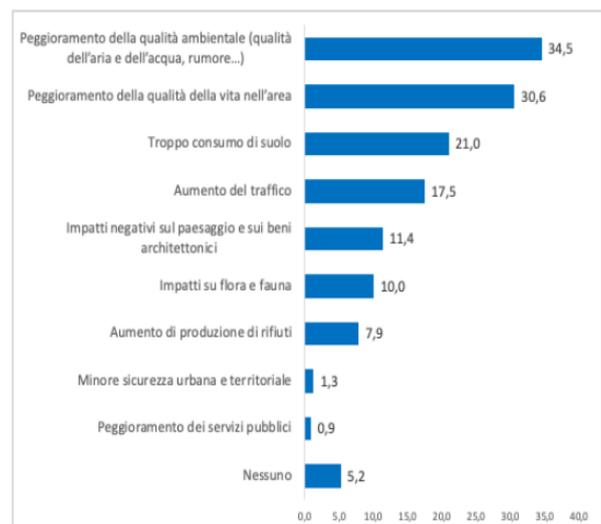
Rispetto al questionario online è la previsione che ha avuto il numero più alto di risposte.

### 143 risposte al questionario

#### Speranze ed auspici



#### Timori



Le vicende pregresse destano ancora timori e preoccupazioni. “*La ferita non è rimarginata*”. Molti sostengono il progetto di ampliamento della Zignago: si tratta di un’azienda che investe sul territorio, è una multinazionale che ha standard ambientali elevati e la scelta di riunire i magazzini è opportuna dal punto di vista ambientale perché diminuisce il trasporto su gomma. Tuttavia molti esprimono cautele o perplessità a causa delle dimensioni dell’ampliamento richiesto che potrebbero compromettere l’area cuscinetto per la frazione di Marcignana e in merito all’utilità della previsione della nuova strada. Ci si chiede a chi serva. L’obiettivo per tutti è tutelare Marcignana dall’attraversamento del traffico pesante, ma la strategia per andare in questa direzione dovrebbe essere, per molti, analizzata ad una scala territoriale molto più ampia (ponti, sottopassi, strade provinciali e comunali...).

C’è il timore che questa variante apra la strada ad una ulteriore trasformazione futura dell’area verso una destinazione completamente industriale.



Il Comitato Trasparenza per Empoli ha consegnato e illustrato al tavolo di lavoro del laboratorio del 5 Luglio un contributo contenente alcune criticità e alcune proposte finalizzate a minimizzare l’impatto della trasformazione sull’abitato di Marcignana, che sono state discusse con tecnici e facilitatori.

Le proposte e i suggerimenti che i partecipanti hanno espresso sono così sintetizzabili. In primo luogo si suggerisce di proporre all’azienda di riutilizzare volumi vuoti esistenti, ad es. nell’area del Terrafino, anziché costruirne dei nuovi, oppure di far costruire i capannoni nuovi paralleli all’insediamento esistente, non perpendicolari allo stesso.

Si suggerisce, altresì, di individuare un limite all'espansione verso Marcignana, inserendo dei vincoli di destinazione d'uso pubblica al cuscinetto che resta (es. verde pubblico attrezzato, aree sportive), ma anche di contrattare con la proprietà dell'area opere ambientali compensative.

A cappello di tutte le proposte, si è sottolineato la necessità di valutare il potenziamento dell'impianto sulla base degli impatti determinati sulla matrice aria e risorse idriche e di difendere la salubrità dell'ambiente, al fine di garantire una buona qualità di vita ai cittadini.

In sintesi l'attenzione si è incentrata:

- **sull'uso del suolo**, chiedendo politiche che ne limitino o evitino il nuovo consumo;
- **sulla ricerca di una qualità insediativa ed edilizia "sostenibile"**, al fine di garantire la salute e il benessere degli abitanti e dei lavoratori.

Gli stessi timori, le stesse proposte e temi sono emersi anche con riferimento al resto delle previsioni produttive.

Per la previsione n. 4 Nuova previsione dell'area dell'ex PUC 3.7 in località Carraia, è emerso anche un ulteriore tema, quello della **salvaguardia del verde** esistente, anch'esso ricorrente in altre previsioni.

Alcuni infatti esprimono contrarietà, ritengono che la zona sia già molto urbanizzata e che l'area sia un cuscinetto che dovrebbe restare a verde pubblico e servizi per i residenti, diventando accessibile e tenendo separate aziende e residenze. Anche a Carraia ci sono capannoni vuoti, quindi ha poco senso costruirne altri. Si chiede che venga data preferenza ad interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale ed al miglioramento della qualità della vita, non alla costruzione di nuovi volumi industriali artigianali. Viene espresso il timore che l'intervento peggiori l'isola di calore urbana e faccia diminuire il valore immobiliare delle residenze limitrofe. L'auspicio è che l'area si trasformi più in un'area commerciale che produttiva-artigianale, creando un punto di aggregazione, e che siano date compensazioni verdi anche per tutelare le residenze che già ci sono. In particolare si chiede che il verde venga connesso e si sviluppi in continuità con il parco esistente di Carraia.

Stesse problematiche e suggerimenti emergono con riferimento all'ultima previsione produttiva, la n. 5 di completamento dell'area in località Terrafino.

Per questa previsione vengono ribaditi i concetti del consumo di nuovo suolo e del riutilizzo delle volumetrie esistenti (intorno ci sono volumi dismessi, vuoti e degradati, altri in costruzione che si sono fermati; prima di costruire nuovi capannoni andrebbero riutilizzati quelli senza consumare nuovo suolo), ma anche quello del verde. Oggi l'area non è recintata e percepita come privata. I residenti la usano come area di servizio. L'area è verde e dovrebbe restare verde. *"L'ossigeno viene dal verde, non dal cemento"*.

In termini di proposte si chiede di utilizzare il lotto per costruire un punto ristoro e un percorso salute per le persone che lavorano a Terrafino e non hanno il tempo di andare a casa per pranzare, magari con servizi ricreativi o sportivi in mezzo al verde.

Per la previsione produttiva, si chiede all'amministrazione di valutare standard urbanistici di verde più alti della dotazione minima prevista e lo studio di un accesso dalla via interna per evitare un incrocio sulla Statale SS67.

Passando alle previsioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, le previsioni più conosciute e già note sono state le previsioni dell'Area Montevivo ( la n 8), l'area sportiva di Monteboro (la n. 7) e quella relativa al trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (la n. 9).

Tra tutte le previsioni l'intervento percepito come prioritario è quello dell'area Montevivo, seguito dagli interventi pubblici o di interesse pubblico del settore sanitario, scolastico e dei servizi.

Pertanto l'area di Montevivo risulta, non solo quella più conosciuta, ma anche quella percepita come più urgente e prioritaria, in quanto legata ad un procedimento di bonifica tante volte preannunciato, ma fino ad oggi rimasto inattuato a causa degli elevati costi di bonifica.

Sull'area Montevivo sono stati espressi dubbi e perplessità, ma anche formulati dei suggerimenti all'Amministrazione.

Sicuramente l'intervento viene visto come positivo, in quanto si tratta di una area vasta, in stato di abbandono e *"tutto ciò che è recupero di aree dismesse è meglio che costruire da zero"*.

In merito alla possibilità di prevedere uno studentato, le reazioni sono diverse.

Per alcuni lo studentato vicino alla stazione è un'ottima idea, interessante e utile, anche se una sfida complicata. Lo studentato porterebbe un flusso nuovo di persone legato al commercio e ad un rilancio funzionale di servizi e destinazioni per un target giovanile. Servirebbe tuttavia un modello alternativo a quello fiorentino, nè student hotel di lusso nè ghetto. In termini di proposte si suggerisce di dotare le strutture a servizio degli studenti di una mensa interna e di aree comuni che favoriscano la socializzazione.

Per altri è una scelta fuori tempo e sarà poco attrattiva per gli studenti: *“Perché uno studente dovrebbe vivere a Empoli? Si perderebbe l’esperienza della vita universitaria..”*

Qualcuno invece esprime vera contrarietà: la pianificazione si deve fare a partire dalla lettura dei bisogni del territorio: la città non ha bisogno di uno studentato. A Empoli ci sono altre priorità, c’è l’emergenza abitativa... Ci sono tanti appartamenti vuoti..

In merito al commercio ritorna il tema generale della sofferenza dei negozi di vicinato a fronte di grandi e medie strutture di vendita. Per alcuni Empoli non ha bisogno di nuovi supermercati, meglio prevedere piccole botteghe, un centro commerciale naturale ex novo, anche artigianato storico empolesse. Un solo contributo invece propone di prevedere addirittura una grande struttura di vendita per rendere più appetibile l’intervento. Le associazioni di categoria chiedono di venire coinvolte durante la fase di progettazione e ideazione dei servizi commerciali.

Altro tema fortemente discusso con riferimento all’area Montevivo è quello **della mobilità e della viabilità**. Lo stesso studentato non deve diventare un ghetto, ma dovrebbe essere ben collegato sia al centro che alla stazione. Gli studenti dovrebbero avere la possibilità di spostarsi e di raggiungere il centro in modo agevole. Sotto questo punto di vista, ciò che si chiede all’Amministrazione è di istituire un biglietto unico e valido per tutti mezzi (autobus e treno) e di incrementare le linee del trasporto pubblico, di migliorare e velocizzare il collegamento ferroviario verso le sedi universitarie.

In merito alla viabilità, sono state messe in evidenza le problematiche e le criticità legale non solo al sottopasso di via di Pratignone ma anche al traffico che insiste sulle strade limitrofe all’area.

Si chiede pertanto a chi realizzerà l’intervento nell’area Montevivo di farsi carico

dell'ampliamento del sottopasso di Pratignone e all'Amministrazione di ripensare e adeguare tutta la viabilità della zona (Via Bellini, incrocio con Via 11 Febbraio).

Si invita l'amministrazione anche a pensare ad un collegamento ciclabile con la stazione o addirittura una fermata del treno apposita (es. Le Piagge a Firenze) e di utilizzare l'area di Via Nobile per un parcheggio sul modello Kiss and go per la stazione.

All'amministrazione si suggerisce pertanto di rivedere la viabilità di tutta la zona, di dotarsi di studi e soluzioni in grado non solo di valutare l'incidenza sull'area degli interventi previsti in termini di traffico, ma anche di programmare soluzioni infrastrutturali che migliorino nel lungo periodo la qualità della vita degli abitanti della zona e di mantenere un forte controllo sull'intervento mediante un idoneo strumento attuativo (PUA o PUC) che permetta di controllare: la qualità del progetto, il procedimento di bonifica (che dovrebbe riguardare non solo l'area interna ma anche quella esterna il perimetro dell'area) e la presenza di servizi anche per la cittadinanza, alla luce dei forti impatti ambientali che questo intervento comporta ( si chiede di tener conto del benessere ambientale e del microclima del quartiere).

Il tema della mobilità e della viabilità ritorna con forza anche con riferimento alla previsione n. 9, relativa all'ampliamento del polo scolastico in via R. Sanzio per la realizzazione del nuovo liceo Virgilio.

In via Sanzio sono già presenti altre quattro scuole con un totale di circa 5.000 studenti, che nei momenti di entrata e uscita da scuola, intasano completamente il traffico. Il Comune ha già progettato e tra poco inizierà i lavori per la nuova pista di atletica, inoltre c'è già "il coppone"... Tra i mezzi privati (auto, moto, motorini e bici) e quelli pubblici, in quei due particolari momenti, la situazione è davvero congestionata creando disagi notevoli anche per chi si sposta per andare al lavoro che si trova ad entrare tardi al lavoro. *Via Sanzio è già congestionata adesso, cosa succederà dopo?*

Qualcuno suggerisce di costruire una nuova strada sul retro lungo la ferrovia con entrata dal retro fino alla rotonda fino al centro commerciale, che crei un percorso circolare per macchine e mezzi pubblici. Altri invece sono contrari a nuove strade e vorrebbero puntare su:

- una migliore organizzazione del tpl (gli orari oggi non coincidono con entrate e uscita

da scuola, le fermate sono in carreggiata e invece dovrebbero essere costruite fuori così da non creare ingorghi);

- lo scaglionamento degli orari di entrata e uscita, che però non può essere esteso che per pochi minuti per motivi di organizzazione del personale.

Qualcuno esprime addirittura contrarietà a tutta l'operazione perché ritiene i problemi di mobilità irrisolvibili, proponendo di lasciare il liceo Virgilio dove è adesso o un'altra localizzazione.

Alcuni hanno espresso anche timori sulla sorte delle attività commerciali che vivono grazie agli studenti, che potrebbero andare in crisi con il trasferimento della scuola, e sulla sorte dei fabbricati attualmente occupati dalla scuola, chiedendo quindi all'amministrazione di pianificare da subito servizi e destinazioni adeguate, affinché l'area intorno all'attuale dislocazione non diventi un'area abbandonata e morta.

Le categorie sottolineano, in generale, il **tema della formazione**: c'è una difficoltà nella formazione superiore e universitaria a livello metropolitano, il tema delle scuole è rilevante soprattutto per i prossimi anni, perché le aziende non trovano nuovi assunti formati come vorrebbero, e con la bassa natalità il problema può solo aumentare.

Oltre al tema mobilità e viabilità si è sviluppato intorno alla previsione n. 7 relativa al potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro, il **tema della tutela ambientale e del paesaggio**.

Il fatto che l'area sia poco urbanizzata e a carattere rurale è stata interpretata in vari sensi: per qualcuno è adatta a dare una risposta doverosa ad un bisogno espresso da tempo; qualcuno è favorevole all'intervento ma pone dubbi e condizioni di fattibilità; per altri invece l'intervento costituisce un pregiudizio ad un'area preziosa che non andrebbe intaccata (*"L'Empoli calcio non è un valore stabile della città, è il bosco il vero valore!"*)

Dalle risposte aperte al questionario è emerso che:

- Si teme un eccessivo consumo di suolo agricolo in aree a forte valenza agricola ambientale, perché la superficie di intervento è molto vasta (anche i campi sportivi, essendo manufatti artificiali, sono iscrivibili di fatto nel consumo di suolo);

- C'è preoccupazione per la costruzione di nuovi manufatti diversi dai campi sportivi.
- Non è chiaro cosa si intenda per "manutenzione ambientale del bosco".
- alcuni pongono il dubbio che sia davvero necessario costruire di più a discapito di aree verdi.
- Attenzione alla vicinanza con la vecchia discarica di Monte Boro.

Viene evidenziato dalle associazioni di categoria che quando a livello di pianificazione urbanistica "*si vanno a toccare terreni agricoli*" per l'interesse generale, è bene considerare che ci sono delle attività agricole che possono essere sacrificate. In questo caso è opportuna una interlocuzione con il Comune per trovare soluzioni che tutelino tutte le parti in causa. Sempre dalle categorie tuttavia si considera positivo prevedere per questa area interventi di manutenzione e cura del bosco, che se lasciato a sé stesso potrebbe, con il tempo, morire.

Al fine di evidenziare l'interesse pubblico su questa area viene altresì suggerito all'amministrazione di prevedere in una convenzione che l'area possa essere utilizzata in caso di eventi emergenziali e interventi di protezione civile.

Il tema **dell'interesse pubblico**, emerge anche con riferimento alla previsione n. 6 relativa alla riqualificazione del centro ippico in zona Piovola. Anche in questo caso si chiede che nella convenzione sia prevista la possibilità di svolgere o potenziare attività sociali (es. equitazione adattata per persone con disabilità, ippoterapia), ma anche di migliorare e mantenere le strade vicinali esistenti, a causa del maggior utilizzo conseguente l'ampliamento del centro ippico.

In generale per tutte le aree sportive, dislocate in aree generalmente agricole o solo parzialmente inglobate nel tessuto urbano, si chiede all'amministrazione di evitare la realizzazione di manufatti non consoni all'area per tipologie e/o materiali, di piantumare alberi per arricchirne il patrimonio arboreo e di migliorarne l'accessibilità, creando anche collegamenti ciclo pedonali e aree attrezzate.

Un'altra previsione dibattuta sotto il profilo sia dell'interesse pubblico che della viabilità è stata la n. 13 relativa all'ampliamento dell'area ospedaliera San Giuseppe.

Il dibattito sulla situazione dell'ospedale non si è quasi mai limitato all'intervento

oggetto di variante, ma si è invece esteso alla situazione problematica di funzionamento dell'ospedale e del pronto soccorso in particolare, che riguarda sia gli edifici (e il costo dell'ampliamento del PS) che i posti letto e il personale, oltre che all'approccio dell'ASL e ai suoi rapporti con il Comune e alle altre sedi sanitarie della città.

Per quanto riguarda invece le indicazioni puntuali, è stata evidenziata una situazione di congestione dal punto di vista di viabilità e parcheggi (*"quella zona è potenzialmente prossima ad esplodere"*). Una proposta è stata quella di superare la ciclabile sul fiume asfaltando via alzaia ad uso esclusivo ospedaliero e alleggerendo la viabilità su viale Boccaccio, in questo modo i due parcheggi, quello esistente e quello nuovo, sarebbero collegati.

Altri timori derivano dall'eliminazione dell'unica zona di rispetto nei confronti delle adiacenti abitazioni.

Il tema del riuso dell'esistente ricorre anche per questa previsione: si ritiene che qualsiasi intervento di espansione dell'ospedale dovrebbe essere preceduto dalla valutazione che nell'attuale assetto non ci siano spazi disponibili da destinare alle nuove esigenze (*"il vecchio edificio è tutto utilizzato?"*), mediante interventi di riorganizzazione o ristrutturazione.

Anche per le restanti previsioni, sebbene meno dibattute, i temi ricorrenti sono stati quelli relativi alla tutela e salvaguardia del verde, il mantenimento o la messa a dimora di nuove alberature e la realizzazione di pavimentazioni drenanti e permeabili (vedi la previsione n. 14: parcheggio pubblico in località Serravalle e la previsione n. 15: nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano), al fine di evitare la creazione di nuove isole di calore.

## **CONCLUSIONI**

In conclusione, provando a fare una sintesi per macrotemi, in questo percorso si è voluto sottolineare la necessità che la pianificazione adotti soluzioni previsionali e progettuali che assicurino e garantiscano:

- il non uso di nuovo suolo o una sua forte limitazione, prediligendo soluzioni che

- puntino sulla riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente,
- la ricerca di una qualità insediativa ed edilizia "sostenibile", al fine di garantire la salute e il benessere degli abitanti e dei lavoratori, soprattutto nelle aree di maggiore sofferenza;
  - la tutela degli spazi verdi, intendendo per tali, non solo le aree con destinazione urbanistica a verde pubblico, ma anche quelle con destinazioni urbanistiche pianificate diverse e non realizzate, che per i cittadini svolgono spesso la funzione "di fatto" di aree verdi;
  - la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, con politiche che non penalizzino le attività agricole esistenti, e tutelino le risorse naturali esistenti, diminuendone il consumo e la dispersione;
  - la preminenza dell'interesse pubblico in termini di standard urbanistici, di servizi, di qualità dell'edificato e del benessere sociale;
  - lo studio e la programmazione di soluzioni infrastrutturali, che migliorino la mobilità e la viabilità, soprattutto in quelle aree fortemente critiche e inflazionate dal traffico, studiando soluzioni che aumentino i servizi di trasporto pubblici, i collegamenti ferroviari, che diminuiscano la circolazione stradale e aumentino il numero dei collegamenti ciclopedonali sul territorio.

Per avere una visione organica delle attività di partecipazione intraprese dal Comune di Empoli e per una maggiore completezza della trattazione, occorre evidenziare i procedimenti in itinere all'interno dei quali si innesta questa variante.

I comuni di Empoli, Vinci, Capraia e Limite, Cerreto Guidi e Montelupo Fiorentino hanno sottoscritto nel maggio 2018 la convenzione, ai sensi dell'art. 23 della LRT 65/2014, per l'esercizio associato del Piano Strutturale Intercomunale.

Le amministrazioni hanno ritenuto necessario proporre una pianificazione strutturale intercomunale che riguardi i suddetti cinque Comuni, con l'obiettivo di giungere ad "un'entità organica integrata" delle comunità che insistono su tali territori. Sussistono infatti fra queste entità territoriali omogeneità economiche, sociali e, non ultime, paesaggistiche ed ambientali, fra le quali l'Arno costituisce una componente di forte interrelazione, tanto da giustificare la comune denominazione di "Città e territori delle

due Rive”.

Il P.S.I. riguarda un'entità territoriale di oltre 215 Km<sup>2</sup> (pari al 30% della superficie territoriale dei Comuni dell'Unione del Circondario Empolese Valdelsa) che costituisce un ambito strategico “cuscinetto” fra la Piana fiorentina ad est-nord est e la Piana pisana ad ovest, consentendo di affrontare con “occhio sovracomunale” le criticità del territorio empolese-valdelsa e di fornire uno “strategico tassello” nello studio delle conurbazioni toscane.

Con deliberazione della Giunta comunale di Empoli, ente capofila, n. 185 del 12/11/2018, è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Il percorso partecipativo del Piano Strutturale è concluso e si è sviluppato in diverse attività, i cui report sono consultabili al seguente link:

<https://www.comune.empoli.fi.it/piano-strutturale-intercomunale/attivita-partecipative>

Il Piano Strutturale Intercomunale non è ancora stato adottato, ma l'adozione avverrà entro il 2023.

Il Comune di Empoli, con deliberazione di Giunta comunale n. 213 del 24.11.2021, ha altresì avviato il Piano Operativo Comunale e il procedimento di Valutazione Ambientale strategica e di conformazione al PIT. La progettazione del percorso partecipativo è articolata in varie fasi, molte delle quali sono ancora da svolgere.

In questo quadro di insieme è giusto evidenziare come tutte le attività di partecipazione intraprese dalla amministrazione con riferimento a ognuno di questi strumenti urbanistici sia stato animato dallo stesso obiettivo: creare una *filiera partecipativa* in grado di garantire un miglior grado di conoscenza generale degli atti del governo del territorio, ognuno con la propria declinazione.

Con il piano strutturale intercomunale vengono definite le strategie e gli obiettivi di lungo periodo, che trovano a loro volta rispondenza nelle strategie e gli obiettivi che il Piano operativo comunale intende darsi per i prossimi cinque anni.

La variante urbanistica in oggetto non poteva non seguire le linee già tracciate sia dal

piano strutturale intercomunale che nel piano operativo, in una logica di coerenza e conformità, con l'intento semplicemente di porsi come anticipatoria rispetto entrambi gli strumenti.

In questa ottica deve essere letto anche il programma delle attività di informazione e partecipazione predisposto e realizzato per la variante urbanistica. La visione che con la variante si è cercato di socializzare è in continuità con detti percorsi e offre una visione molto più localizzativa e puntuale. Il percorso partecipativo è dunque servito a focalizzare alcune strategie e previsioni considerate prioritarie e più urgenti dall'amministrazione. I cittadini e tutti i partecipanti sono stati sollecitati a manifestare le proprie idee, i propri timori e i propri suggerimenti su aree di interesse primario per l'amministrazione.

Come è facile comprendere, i contributi raccolti in occasione di questo percorso, potranno trovare una risposta da parte dell'amministrazione in questa variante oppure laddove necessitanti di valutazioni complesse e a carattere extraterritoriale potranno trovare un riscontro nella pianificazione generale.

Al termine di questa trattazione è giusto soffermarsi anche su un'altra considerazione, ossia sull'importanza che riveste la partecipazione stessa, sulle logiche che la governa e lo spirito con cui deve essere affrontata.

Il legislatore regionale ci impone di dare attuazione ad un programma di attività di informazione e partecipazione in un arco temporale ben preciso, che si snoda tra l'avvio e l'adozione dello strumento urbanistico da parte del consiglio comunale.

Riconosce dignità alla partecipazione, assumendola come *componente ordinaria* delle procedure di questi strumenti.

Gli istituti della partecipazione tuttavia oggi non sono più governati esclusivamente dall'Amministrazioni, soprattutto quando emergono temi come il governo del territorio, che sono centrali per il benessere dell'intera comunità. L'ambito in cui opera la partecipazione pertanto oggi è molto più ampio ed è gestito non solo dalle amministrazioni attraverso i loro programmi ma anche da tutti quei cittadini che animati da spirito di iniziativa sentono la necessità di organizzarsi e promuovere proprie iniziative e forme di confronto in autonomia, alla presenza o meno degli stessi

amministratori.

Questa variante ne è una diretta testimonianza, in quanto oltre alle attività programmate, come garante, insieme alla società Simurg, ho partecipato ad un incontro organizzato dai cittadini di Marcignana e dal Comitato Trasparenza per Empoli il 26 luglio 2023, con oggetto proprio la presente variante. Una serata di discussione e di confronto che merita di essere citata nel presente rapporto. Il comitato ha continuato la propria attività di informazione anche attraverso i propri canali social.

Le proposte fatte sono state sintetizzate nel contributo presentato che è allegato al presente rapporto.

Queste iniziative sicuramente hanno fornito un punto di vista diverso in merito ai contenuti della variante ma al tempo stesso hanno contribuito a tenere viva l'attenzione sui temi trattati e ad animare anche le attività programmate dall'amministrazione.

Da segnalare infine le considerazioni fatte dall'ordine degli architetti Commissione empolese valdelsa pervenute via mail il 26 luglio 2023 dopo la chiusura del programma delle attività di informazione, anch'esse allegate al presente rapporto.

Empoli, 27/07/2023

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



COMUNE di EMPOLI

VARIANTE AL  
**PIANO STRUTTURALE (PS)**  
E AL **REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO (RU)**

Programma delle attività  
di informazione e partecipazione

# LE INTERVISTE IN PROFONDITA'

Giugno - Luglio 2023



## INTRODUZIONE

Obiettivi delle interviste in profondità svolte sono stati:

- dare informazioni sul percorso partecipativo che accompagna la variante urbanistica e sulle 15 aree coinvolte nelle trasformazioni;
- verificare il grado di disponibilità dei soggetti a diventare parte attiva del processo stesso, partecipando agli incontri pubblici e facendo partecipare altri;
- indagare le aspettative in gioco e verificare la presenza di temi conflittuali di cui tener conto;
- raccogliere indicazioni, suggerimenti e informazioni sulle singole aree.

Ente/Associazione	Referente intervistato
Capogruppo PD	Simone Falorni
Capogruppo M5S	Anna Baldi
Capogruppo Fabbrica Comune per la Sinistra	Beatrice Cioni e Leonardo Masi
Capogruppo FdI	Andrea Poggianti
CGIL EMPOLESE VALDELSA	Gianluca Lacoppola
CONFINDUSTRIA EMPOLESE VALDELSA	Massimo Manzini
CNA EMPOLESE VALDELSA	Marco Goretti
CONFESERCENTI EMPOLESE VALDELSA	Gianluca D'Alessio e Eros Condelli
Consulta degli Studenti	Sofia Giaccaglia
UISP EMPOLESE VALDELSA	Arianna Poggi

Nonostante sia stato loro richiesto, non è stato possibile realizzare un'intervista con Andrea Faraoni (Capogruppo lista civica Questa è Empoli), Andrea Picchielli (Capogruppo Lega) e Vittorio Battini (Capogruppo Gruppo Misto).

Le interviste sono state svolte secondo una scaletta comune, che ha previsto una prima parte generale sull'approccio di variante, e una seconda parte in cui sono state passate in rassegna le varie aree nel dettaglio.

Di seguito si riassumono gli esiti raccolti.

## OSSERVAZIONI GENERALI

### Sulle tempistiche e la strategia di fondo

Siamo in dirittura d'arrivo con PSI e PO, era davvero necessario procedere con un'altra variante? Del PSI il Consiglio Comunale sa poco, ma l'impressione è che nasca con una pregiudiziale, perché il terreno è già occupato dalle previsioni di variante. Inoltre alcune previsioni non sono urgenti. Si dice che queste previsioni anticipano il PSI, ma con quale visione? Quali strategie? Qui non si vede la strategia.

Questa è una variante che anticipa la discussione sul PSI che sarà più sistemico, i giudizi su alcune questioni potrebbero cambiare in una logica più ampia.

### Sul rapporto tra maggioranza e minoranza e sul rapporto tra democrazia rappresentativa e partecipativa

La maggioranza spesso lavora come se non esistessero le minoranze. Nel percorso partecipativo sul teatro si poteva indicare solo il nome ma poi non è stato scelto quello che era stato indicato. E' un dispiacere che vengano mortificati gli istituti rappresentativi e che i processi partecipativi sembrano inutili.

### Sulle aree verdi

Nello spiegare questa variante, il Comune tratta le aree oggi verdi con destinazioni urbanistiche non realizzate come se fossero già realizzate, ma fino a che non vengono realizzate sono di fatto e svolgono spesso la funzione di aree verdi.

### Sulle aree industriali

Le attività produttive sono fonte di ricchezza da tantissimi punti di vista per il territorio, non solo per loro stesse, perché l'azienda è anche luogo di vista e di socialità per i lavoratori.

E' però importante sottolineare alcuni aspetti generali.

Nella precedente variante al RU sulle aree produttive c'era una sovra-normazione, si entrava nel merito quasi dell'organizzazione d'impresa; la Legge Regionale prevede delle destinazioni d'uso, la variante quasi andava a dire dove fare produzione e dove uffici, ma questa scelta si è rivelata un boomerang. E' importante tenerlo presente per il prossimo Piano Operativo: **bisogna evitare di sovra-normare sulle aree produttive.**

Il disegno delle schede norma è un ottimo strumento perché flessibile, importante perché:

- L'economia oggi è schizofrenica, è difficile programmare un'azienda a 5 anni, oggi l'orizzonte temporale di un'azienda è di 6 mesi, le necessità cambiano velocemente. L'Italia non ci può fare molto, contano gli elementi esterni. Esempio: dalla fine degli anni 90 fino a prima del covid le aziende avevano "magazzino 0", durante e dopo la pandemia le aziende hanno ricominciato a "fare magazzino" per dare continuità alla produzione perché l'arrivo delle materie prime è diventata un'incognita.
- Le aree produttive a Empoli sono frammentate anche in aree non propriamente produttive, e in quei contesti non si possono applicare le stesse distanze e altezze che in aree omogenee.

**E' importante coinvolgere le associazioni di categoria**, perché a volte *l'azienda non parla la lingua dell'urbanistica e viceversa*: a volte capita che l'azienda sia convinta di aver chiesto una cosa, l'ufficio è convinto di aver adempiuto e poi invece, al momento della "messa a terra", gli interessi divergono. E' bene parlarsi e chiedere spiegazioni.

Spesso nei comuni più piccoli e nelle zone industriali frammentate o piccole (anche dei comuni grandi) c'è un problema di mobilità del personale: AT (ma prima anche l'altro gestore) non ritiene sostenibile attivare delle linee di trasporto pubblico per pochi lavoratori e questo è un problema. Lo stesso ragionamento vale anche per adsl, fibra, telefonia... per i servizi con costi d'impianto elevati serve una massa critica che permetta che l'investimento sia sostenibile. Quindi a volte quando mancano i servizi non è colpa né di chi dà i servizi né del sindaco, ma di programmazione del territorio: **le aree industriali devono avere una massa critica che renda gli investimenti sostenibili per i privati.** Non può essere che ogni comune abbia la sua piccola area industriale, oppure che in un Comune ce ne siano tante piccole.

In generale oggi si può essere favorevoli o contrari all'allargamento della Zignago, nel rispetto del contesto, un'azienda che investe è una garanzia che rimanga. Ma serve **una prospettiva di indirizzo**

**pubblico degli sviluppi industriali:** non aspettare che siano le aziende a fare delle proposte, ma provare a costruire una visione organica con soluzioni più adeguate per il territorio.

Servirebbe una visione d'insieme anche delle aree del Terrafino e delle altre zone industriali, che oggi sono zone degradate e inospitali per chi le vive. Serve un confronto con aziende e parti sociali per rendere vivibile l'area per i lavoratori.

Non c'è parcheggio, marciapiede, punto ristoro, tpl, pista ciclabile, si mangia sullo scalino dell'azienda. Allora gli spazi ancora disponibili andrebbero pensati per rimediare a queste mancanze. Le categorie sociali potrebbero essere ascoltate in commissione consiliare prima dell'approvazione delle variante.

#### Su logistica e movimentazione merci

Non è pensabile che ogni azienda faccia il proprio hub, serve una risposta complessiva che arrivi dalla pianificazione pubblica.

#### Sul commercio

Il commercio, a Empoli, soffre di un qualcosa che non dipende da nessuno ma è incentivato dalla mancanza di un sistema di regole precise. Il negozio di vicinato ed il piccolo commercio stanno soffrendo della concorrenza degli acquisti online e della grande distribuzione organizzata, che fino a qualche anno fa era la "pecora nera" del commercio tradizionale. Questa sofferenza caratterizza principalmente il centro storico. Le città come Empoli hanno la necessità di avere il più possibile funzioni e servizi che gravitino intorno al centro storico con la garanzia di avere una buona accessibilità e la possibilità di sosta; anche se queste indicazioni sono in controtendenza rispetto agli indirizzi di mobilità sostenibile, avere parcheggi auto a disposizione limitrofi al centro cittadino sarebbe opportuno. Al contempo è necessario limitare eventuali nuovi insediamenti di medie e grandi distribuzioni, che sono già presenti e anche in maniera importante, perché ulteriori insediamenti farebbero spostare i flussi verso la periferia danneggiando ulteriormente il centro storico.

#### Sullo sport

In generale è importante investire sulle piccole realtà, anche su sport minori, per ampliare l'offerta e la possibilità di scelta per i cittadini. Ci si chiede a volte se abbia senso costruire nuove aree sportive quando ce ne sono alcune esistenti che sono in sofferenza (per mancanza di investimento, non per scelte urbanistiche), comunque si capisce la logica che c'è dietro alla scelta urbanistica della variante.

## 1. AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO ZIGNAGO VETRO PER NUOVA AREA DEPOSITO E STOCCAGGIO, IN LOCALITÀ CASTELLUCCIO

Le vicende pregresse, in particolare il conflitto sul gassificatore, rende questa situazione da osservare (*la ferita non è rimarginata*).

Quasi tutti sostengono il progetto di ampliamento della Zignago, ma alcuni esprimono cautele o perplessità.

C'è il timore che la costruzione del gassificatore non sia completamente esclusa (*la questione del gassificatore non è chiusa*) soprattutto a causa della posizione del PD regionale e del conflitto tra

Enti che c'è stato (che *non fa mai bene a nessuno*): per il Comune far fare i magazzini impedirà la realizzazione del gassificatore, ma qualcuno non ci crede (*la storia del terzo forno non convince, i terreni sono tanti lì intorno*).

Riunire i magazzini è una scelta vincente ed opportuna dal punto di vista ambientale perché diminuisce il trasporto su gomma, ma ci sono perplessità sulle dimensioni dell'ampliamento richiesto, ci si chiede se il raddoppio dei volumi comporterà un'eccessiva diminuzione delle aree verdi, o aumenterà le condizioni di rischio idrogeologico, se il cuscinetto di protezione della frazione di Marcignana verrà messo in discussione. *Bisogna trovare una soluzione che tuteli sia la Zignago che Marcignana, servono intorno dei servizi, la frazione deve rimanere in una "campana di vetro".* Se un'azienda investe, deve essere favorita, ma si deve andare incontro alle esigenze del territorio: *non ci deve essere conflittualità tra sito produttivo e insediamento abitativo.*

Qualcuno fa notare che oggi le aziende, soprattutto le multinazionali, sono molto attente all'inserimento paesaggistico e all'abbattimento degli inquinanti, quindi anche in questo caso ci sarà una qualità progettuale tale che non si arriverà al conflitto con la parte residenziale. Servono meno norme e più responsabilità dei professionisti e qualità progettuale.

Qualcuno esprime dubbi sull'utilità della previsione della nuova strada: forse serve alla Zignago, non ai marcignanesi. Se la nuova strada non serve all'azienda, va discussa col territorio.

Qualcuno cita il ponte di Isola: l'auspicio è che venga rifatto, ma non per farci passare i camion.

Per alcuni sarebbe stato meglio aspettare il nuovo Piano Strutturale Intercomunale il nuovo Piano Operativo; non importa se l'azienda ha fretta, prima vengono gli interessi della città.

## 2. MODIFICA DEL PERIMETRO DEL PUA 12.11, A NORD DI CASTELLUCCIO IN FREGIO A VIA LUCCHESE

Non sono state raccolte indicazioni significative.

## 3. MODIFICHE AL PUA 14.3, COMPRESO TRA L'AREA PRODUTTIVA ESISTENTE LUNGO VIA DELLA PIOVOLA ED IL RIO DELLA PIOVOLA

Alcuni degli intervistati ci tengono a rimarcare le perplessità o contrarietà sulla localizzazione dell'area produttiva di Via della Piovola in generale, prevista dalla precedente variante del 2018: sarebbe stato meglio completare l'area del Terrafino piuttosto che espandersi ulteriormente in un'area che era a destinazione agricola; per qualcuno si è trattato di una grande speculazione edilizia.

Altri intervistati invece esprimono l'auspicio che si vada avanti il più velocemente possibile, perché l'azienda è molto rilevante per il territorio (*tutto ciò che si può fare va fatto*).

Nello specifico sulle previsioni della variante 2023, sono state espresse alcune domande:

- il vincolo paesaggistico nei 150 m intorno al Rio della Piovola: verrà rispettata questa distanza?
- la tutela idraulica del territorio e in particolare di alcune residenze lungo via del Pino: la non realizzazione della Cassa di espansione diminuirà la sicurezza?

Infine alcuni hanno tenuto a sottolineare che *più si estende la zona industriale, più serviranno servizi al sito produttivo*; già oggi c'è un problema di accessibilità, dovuta a scarso collegamento tpl e mancanza di pista ciclabile, e di parcheggi. Si spera che dentro la discussione generale del PSI si ripensi l'accessibilità al sito.

#### 4. NUOVA PREVISIONE NELL'AREA DELL'EX PUC 3.7, LOCALITÀ CARRAIA

Siamo nella terza area artigianale-industriale della città, che però è caratterizzata dalla compresenza di interi isolati residenziali. Questa commistione genera diversi atteggiamenti negli intervistati.

Alcuni sono favorevoli a modificare la destinazione d'uso residenziale in artigianale, ma l'auspicio è che si trasformi più in area commerciale che produttiva, e che siano date compensazioni verdi anche per tutelare le residenze che già ci sono. In particolare il verde dovrebbe essere connesso al parco esistente di Carraia. L'obiettivo dell'intervento deve essere rendere frequentata l'area, evitare che si crei un dormitorio, creare un punto di aggregazione che oggi non c'è, dare identità all'area urbana. Il modello potrebbe essere piazza dell'unione europea a Montelupo, dove c'è una commissione di residenziale terziario e commerciale.

Alcuni invece ritengono che l'area sia già molto urbanizzata e che l'area sia un cuscinetto che dovrebbe restare verde e tener separate aziende e residenze.

*Dicono "l'area serve per riunire"... ma unire cosa? Aziende e abitazioni non vanno riunite, vanno tenute separate!*

Anche a Carraia, più che al Terrafino, ci sono capannoni vuoti, quindi ha poco senso costruirne altri. L'area dovrebbe restare verde e diventare accessibile e ben arredata, connettendosi al parco a nord.

#### 5. COMPLETAMENTO DI AREA IN LOCALITÀ TERRAFINO

Il dibattito sull'area si è sviluppato in due direzioni, una relativa all'intera area del Terrafino e una più riferita al lotto specifico.

L'area del Terrafino è stata definita *figlia di un dio minore*: è una zona di natura artigianale-industriale percepita come degradata, ci sono rotonde e verde abbandonato, le strade sono piene di buche e dissestate, ci sono pochi servizi (mancano le banche, le poste, palestra, servizi vari etc). Si dice che Autolinee Toscane voglia tagliare in quella zona diverse linee in alcune fasce orarie, diminuendo ancora di più l'accessibilità non con mezzo privato, non ci sono collegamenti ciclabili. Inoltre, una volta concluso il ciclo lavorativo (alle 17.00), la zona rimane deserta e quindi destinata al degrado urbano e sociale, che va ostacolato attraverso la riqualificazione commerciale e sociale. L'auspicio è quindi quello di una riqualificazione generale dell'area: strade e verde sistemato, maggiori servizi, maggiori collegamenti con tpl e ciclopiste; per qualcuno è necessario rendere la zona più promiscua con altre varianti.

Nello specifico del lotto da trasformare, per alcuni non ci sono perplessità di alcun tipo, mentre per altri i problemi ci sono.

- L'area è verde, dovrebbe restare verde. *L'ossigeno viene dal verde, non dal cemento.*

- Intorno ci sono volumi dismessi, vuoti e degradati, altri in costruzione che si sono fermati; prima di costruire nuovi capannoni andrebbero riutilizzati quelli, non ha senso levare quel poco di verde che c'è rimasto, si tratta di consumo di suolo immotivato.
- Qualcuno sottolinea che oggi l'area non è recintata e percepita come privata, i residenti (che al Terrafino ci sono sia sulla statale che dentro al triangolo) la usano per portare i cani e per far giocare i bambini, è un'area di servizio.

*Ma ce n'è bisogno? Il proprietario pensa di sì, ma come pubblico si dovrebbe ragionare diversamente.*

## 6. RIQUALIFICAZIONE DI CENTRO IPPICO, ZONA PIOVOLA – VILLANUOVA

Quasi tutti sono favorevoli all'intervento: si tratta di un'area consolidata, non ci sono aspetti preoccupanti, anzi è giusto creare una varietà di offerta sportiva qualificata sul territorio.

Qualcuno però sottolinea che bisogna fare attenzione alle strade vicinali ad uso pubblico, perché alcune sono senza consorzio e senza servizi in comune, e questo crea grossi problemi di manutenzione; il raddoppio del centro ippico potrebbe contribuire a migliorare le strade intorno?

Raccogliamo una sola espressione contraria all'intervento da parte di una persona vegana e animalista, che esprime quindi contrarietà in generale al mondo dell'ippica.

## 7. POTENZIAMENTO E AMPLIAMENTO DELL'AREA SPORTIVA DI MONTEBORO

Il fatto che l'area sia poco urbanizzata e a carattere rurale è stata interpretata in due sensi: per qualcuno è adatta a dare una risposta doverosa ad un bisogno espresso da tempo, per altri invece si tratta di occupazione eccessiva di suolo in area agricola (è vero che verranno costruiti campi di calcio, ma si deve comunque spianare, irrigare etc...)

Sono stati espressi anche dubbi su:

- la costruzione di troppi servizi accessori: foresteria, ristorante e tutti quei volumi che hanno poco a che vedere con lo sport – per qualcuno si tratta di troppo cemento;
- la viabilità di accesso problematica che andrebbe migliorata;
- il collegamento dell'operazione con quella dello stadio;
- la polemica sulla proprietà dell'area (della società o di una persona?).

Chi esprime contrarietà assoluta vede l'operazione come uno sventramento di una collina: *l'Empoli Calcio non è un valore stabile della città, è il bosco il vero valore.*

Qualcuno sottolinea che in città ci sono tante aree sportive in decadimento, e quindi, anche se si capisce l'esigenza di impianti omologati e collocati lì, ci si chiede se non avrebbe avuto senso riqualificare altrove.

Viene citato anche il problema della zona della Viaccia che è lì adiacente: perché non chiedere delle opere anche lì e mettere a sistema l'area sportiva pubblica con quella privata?

Qualcuno afferma che non si tratta di un'operazione urgente e che sarebbe stato meglio aspettare il PSI.

## 8. NUOVA PREVISIONE NELL'AREA EX MONTEVIVO (EX PUA 3.1), STUDENTATO E AREE COMMERCIALI IN LOCALITÀ PONZANO.

L'area è vasta e abbandonata, una nota dolente di ingresso alla città, e va bene qualsiasi intervento pur di vederla riqualificata. Si tratta di una operazione utile e interessante anche perché *tutto ciò che è recupero di aree dismesse è meglio che costruire da zero.*

Qualcuno invece esprime dubbi e perplessità, altri dei suggerimenti.

### Sullo studentato

Per alcuni lo studentato vicino alla stazione è un'ottima idea, interessante e utile, una sfida complicata, *chissà quando arriverà ma intanto va bene prevederlo.*

A Firenze gli studenti ormai sono marginalizzati, stanno in periferia; prima stavano in centro storico, poi nella media città, ormai ai margini. Lo *student hotel* di lusso sul modello fiorentino non avrebbe senso, se a Empoli i prezzi saranno calmierati come alternativa al modello Firenze va bene, ma l'operazione va accompagnata, va comunicata bene. Serve una visione di area metropolitana.

Lo studentato porterebbe anche un flusso nuovo di persone, che va necessariamente legato anche al commercio e ad un rilancio funzionale importante di servizi e destinazioni nuove per i giovani che risiederanno lì. La struttura dovrebbe essere dotata di una mensa interna e di aree comuni che favoriscano la socializzazione.

Lo studentato non deve diventare un "ghetto", deve essere ben collegato al centro oltre che alla stazione: gli studenti devono comunque avere la possibilità di spostarsi e di raggiungere il centro in modo agevole. A questo proposito, parlando di mobilità, le richieste generali sono due: biglietto unico e valido per tutti i mezzi (autobus e treno) e incremento le linee del trasporto pubblico perché alcune frazioni sono tagliate fuori da questo tipo di servizio (i mezzi di trasporto pubblico, in alcune frazioni di Empoli, entrano ed escono – direzione centro - solo ed esclusivamente in orari sensibili come la mattina presto e sull'ora del pranzo, giusto per andare a scuola e tornare a casa dopo la fine della scuola).

Sarebbe positivo per gli studenti universitari che ancora ci sono a Empoli e che frequentano i corsi rimasti.

Qualcuno sottolinea che non è contrario allo studentato, ma alcune facoltà dell'Università di Firenze sono state mandate via da Empoli per motivazioni non condivisibili, e ora ha poco senso attrarre di nuovo gli studenti.

Ci sono dubbi anche sull'attrattiva dell'operazione: *perché uno studente dovrebbe vivere a Empoli? Si perderebbe l'esperienza della vita universitaria.*

Qualcuno invece esprime vera contrarietà. La pianificazione si deve fare a partire dalla lettura dei bisogni del territorio: *la città non ha bisogno di uno studentato, di cosa ha bisogno la città?* Ci sono tanti appartamenti vuoti e non è disponibile il dato, c'è l'emergenza abitativa... servirebbe altro.

### Sul collegamento ferroviario

Oggi la ferrovia non funziona bene come collegamento veloce: se Empoli viene considerata città metropolitana di Firenze, allora si deve chiedere la tramvia e il biglietto unico.

### Su viabilità e mobilità

In città ci sono 5 sottopassi ferroviari importanti e vetusti di cui tre da rifare: Pratignone, Carraia e Via Bonistallo. Chi realizza l'operazione Montevideo deve farsi carico di ampliare il sottopasso di Pratignone.

Va allargata anche Via Bellini (*altrimenti si fa un imbuto*) e bisogna ripensare anche incrocio con Via XI febbraio.

Si suggerisce di utilizzare l'area di Via Nobile per un parcheggio sul modello Kiss and go per la stazione.

### Sulle previsioni commerciali

Le associazioni di categoria chiedono di essere coinvolte anche durante la fase di progettazione e ideazione dei servizi commerciali e delle destinazioni che andranno a svilupparsi in questa zona.

Il rischio è di far nascere un luogo *bellissimo e scintillante* ma creare *una mazzata sul groppone dei commercianti*.

Per alcuni, in modo netto, Empoli non ha bisogno di nuovi supermercati, 1500 mq previsti sono una enormità (*ci sono già troppe Coop*). Se si deve rendere redditizia l'operazione, meglio prevedere piccole botteghe, un centro commerciale naturale ex novo. Intorno c'è un bel tessuto residenziale, tranquillo, che non si può snaturare.

Sarebbe interessante valutare non solo insediamenti commerciali ma anche dell'artigianato storico empolesse.

### Sugli aspetti ambientali

La Montevivo va bonificata, ci passa anche un corso d'acqua che viene percepito come inquinato e portatore di inquinamento anche nelle aree limitrofe, anche nel parco pubblico.

Qualcuno esprime preoccupazione che sia l'ennesima promessa non mantenuta: ci vuole visione ma non si può volare alto senza basi realistiche.

## 9. AMPLIAMENTO DEL POLO SCOLASTICO IN VIA SANZIO PER REALIZZAZIONE DI NUOVO LICEO VIRGILIO

Qualcuno è completamente favorevole all'iniziativa: il liceo starà bene all'interno del polo scolastico, per fortuna nel 2019 è stata inaugurata la nuova viabilità, in questo modo l'area dovrebbe farcela a sostenere anche questa nuova previsione, insieme a quella della pista di atletica. Ci troviamo in un punto strategico e molto ben collegato della città, vicino alla FI PI LI e alla stazione degli autobus.

Qualcuno invece riconosce che attualmente il Virgilio è in condizioni pietose e bisogna far qualcosa, accetta anche la vocazione scolastica dell'area di Via Sanzio, ma esprime delle perplessità.

### Sulla mobilità/viabilità

In via Sanzio sono già presenti altre quattro scuole con un totale di circa 5.000 studenti, che nei momenti di entrata e uscita da scuola, intasano completamente il traffico. Ci sarà la pista di atletica, davanti un condominio, c'è già "il coppone"... Tra i mezzi privati (auto, moto, motorini e bici) e quelli pubblici, in quei due particolari momenti, la situazione è davvero congestionata creando disagi

notevoli anche per chi si sposta per andare al lavoro che si trova ad entrare tardi al lavoro. Via Sanzio è già congestionata adesso, cosa succederà dopo?

Qualcuno suggerisce di costruire una nuova strada sul retro lungo la ferrovia con entrata dal retro fino alla rotonda fino al centro commerciale, che crei un percorso circolare per macchine e mezzi pubblici. Altri invece sono contrari a nuove strade e vorrebbero puntare su

- una migliore organizzazione del tpl: gli orari oggi non coincidono con entrate e uscita da scuola, le fermate sono in carreggiata e invece dovrebbero essere costruite fuori così da non creare ingorghi;
- lo scaglionamento degli orari di entrata e uscita, che però non può essere esteso che per pochi minuti per motivi di organizzazione del personale.

Qualcuno esprime addirittura contrarietà a tutta l'operazione perché ritiene i problemi di mobilità irrisolvibili. L'alternativa è che il liceo Virgili resti dove è adesso o che si trovi un'altra localizzazione.

#### Compatibilità tra polo scolastico e altre funzioni

- Nell'area oggi non ci sono tanti servizi, due bar e un alimentari, poi la coop; i nuovi spazi costruiti dovranno essere idonei come dimensionamento e servizi, è importante coinvolgere anche la comunità scolastica per questo.
- L'"operazione stadio" si è modificata, lo stadio non verrà più venduto ma verrà realizzato un project financing, allora come si finanzieranno gli impianti per gli sport minori?
- La commistione di sport e scuola renderà l'area molto attrattiva dal punto di vista commerciale.

#### Tutela dell'area dell'attuale localizzazione

Qualcuno chiede cosa ne sarà dell'attuale liceo Virgilio e del complesso delle Suore Giuseppine: anche quello era un isolato a vocazione scolastica. Inoltre lì intorno nel tempo si sono insediate delle realtà commerciali che garantivano servizi agli studenti e alle loro famiglie (bar, edicole, etc). Sarà necessario far sì che queste attività non risentano troppo dello spostamento, immaginando l'insediamento di nuove funzioni (uffici, Casa della Salute, etc). E' importante che il trasferimento nella nuova area non incida negativamente sull'attuale localizzazione.

Le categorie sottolineano che, in generale, il tema della formazione è per loro centrale: c'è una difficoltà nella formazione superiore e universitaria a livello metropolitano, il tema delle scuole è rilevante soprattutto per i prossimi anni, perché le aziende non trovano nuovi assunti formati come vorrebbero, e con la bassa natalità il problema può solo aumentare.

## 10. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE DI PONTORME

La maggior parte degli intervistati sono favorevoli all'uso sanitario definitivo dell'edificio di proprietà Sesa che è stato già "prestato" sia per il cento vaccinale che per la distribuzione dei bidoni intelligenti della spazzatura.

La scelta deve essere inquadrata nel panorama cittadino delle strutture socio-sanitarie: l'ospedale con i suoi problemi, il Rozzalupi senza parcheggio, il nuovo centro ASL in Via dei Cappuccini (all'inizio senza parcheggio)... L'edificio di Pontorme dovrebbe coprire la zona est, questo è positivo.

Va bene diffondere quanto più possibile la sanità territoriale e fare altre case della salute/ case di comunità.

Una criticità segnalata è legata all'assenza di servizi nell'area, che è artigianale e non è accogliente neanche come luogo di lavoro, non ci sono pista ciclabile, alberi, servizi...autobus anche per disabili...

Qualcuno aveva proposto di inserire un distaccamento di ASL e Comune all'Ecopark di ponte a Elsa.

## 11. AMPLIAMENTO DEL CAMPO SPORTIVO COMUNALE DI AVANE

L'intervento è positivo per tutti: la Polisportiva (con il prete Don Renzo e il centro giovani) ha fatto tanto per il quartiere, è una buona possibilità per i ragazzini. Nell'area c'è una concentrazione importante di case popolari, negli anni 90 c'era una vera e propria criminalità, il calcio serve a tirare via i ragazzi dalla strada. Sicuramente anche questa operazione va fatta con rispetto dell'ambiente.

## 12. RIQUALIFICAZIONE DELL'IMPIANTO DI PESCA SPORTIVA A CASTELLUCCIO

Gli intervistati sono quasi tutti sono favorevoli all'intervento: si tratta di un'area consolidata che non desta preoccupazioni; come per l'ippica, è giusto creare una varietà di offerta sportiva qualificata sul territorio.

Raccogliamo una sola espressione contraria all'intervento da parte di una persona vegana e animalista, che esprime quindi contrarietà in generale al mondo della pesca.

## 13. AMPLIAMENTO DELL'AREA OSPEDALIERA DEL SAN GIUSEPPE

Il dibattito sulla situazione dell'ospedale non si è quasi mai limitato all'intervento oggetto di variante, ma si è invece esteso alla situazione problematica di funzionamento dell'ospedale e del pronto soccorso in particolare, che riguarda sia gli edifici (e il costo dell'ampliamento del PS) che i posti letto e il personale, oltre che all'approccio dell'ASL e ai suoi rapporti con il Comune e alle altre sedi sanitarie della città.

Per quanto riguarda invece le indicazioni puntuali, gli intervistati hanno evidenziato una situazione di congestione dal punto di vista di viabilità e parcheggi (*quella zona è potenzialmente prossima ad esplodere*).

Si riconosce che è giusto avvicinare il parcheggio dipendenti, quello attuale è distante, spesso vuoto e pericoloso di notte, alcuni preferiscono pagare parcheggiando nelle strade limitrofe piuttosto che rischiare di andare lì dentro.

Una proposta è stata quella di superare la ciclabile sul fiume asfaltando via alzaia ad uso esclusivo ospedaliero e alleggerendo la viabilità su viale Boccaccio, in questo modo i due parcheggi, quello esistente e quello nuovo, sarebbero collegati.

C'è preoccupazione per possibili problemi idrogeologici dovuti alla vicinanza col fiume.

## 14. PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOCALITÀ SERRAVALLE

Gli intervistati sono tutti favorevoli all'intervento, per qualcuno è anche doveroso, va bene asfaltare in parte l'area e realizzare delle urbanizzazioni, ma vengono date alcune indicazioni.

- Bisogna recuperare il verde altrove; il verde viene ridotto in tre modi: dal punto di vista formale, per la realizzazione della bretella, per la realizzazione della nuova scuola di Pontorme. Serve un ampliamento del verde verso Tinaia.
- Bisogna fare attenzione anche per il deflusso delle acque, l'area deve essere drenante.
- Ci vogliono alberi, non nel mezzo dell'area perché impedirebbero l'uso, ma intorno sì, perché non si trasformi in un'isola di calore, serve un po' di ombra.

Qualcuno suggerisce di collegare il parcheggio ad un sistema di accessibilità e viabilità che agevolerebbe la nuova bretella che collega la Provinciale alla Statale, che sarà collegata in direzione stadio. Durante le partite in casa di serie A, la città si congestiona, quindi questo parcheggio sarebbe perfetto.

## 15. NUOVA VIABILITÀ A SERVIZIO DELLA SCUOLA DI PONZANO

Alcuni degli intervistati si sono dichiarati assolutamente contrari perché temono che la strada non sia solo di servizio e diventi un accesso alternativo per i bambini e le famiglie. La scuola crea già molto traffico e già sul davanti si creano ingorghi, non si può spostare il traffico nella strada chiusa. Non si può intasare via Righi con un nuovo accesso scolastico, semmai meglio passare da dietro dall'area ferroviaria.

Inoltre c'è il timore che la strada sciupi l'accesso al parco di Ponzano. Il parco ha già accessi molto difficili da via Enea Galletti (a causa della concessione alla Polisportiva), da via di Pratignone (ma è un "accesso ufficioso"), da via Magellano (ma è poco utilizzato). L'accesso da Via Righi è l'unico che funziona e non va eliminato.

In generale Ponzano viene descritto come un quartiere congestionato, senza sbocchi, chiuso tra la FI-PI-LI e la ferrovia, con strade sono quasi chiuse; il sottopasso di Pratignone e il "ponticino" sul fiume non costituiscono sbocchi significativi verso l'esterno; tutto ciò che aiuta la viabilità va bene, in attesa di una nuova viabilità nel PUA bloccato da problemi idrogeologici.



COMUNE di EMPOLI

VARIANTE AL  
**PIANO STRUTTURALE (PS)**  
E AL **REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO (RU)**

Programma delle attività  
di informazione e partecipazione

# IL QUESTIONARIO ON LINE

Luglio 2023



## INDICE DEL DOCUMENTO

<b>Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>La conoscenza degli interventi</b>	<b>6</b>
<b>La priorit� degli interventi (da 1 a 5)</b>	<b>7</b>
<b>1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro per nuova area deposito e stoccaggio, in localit� Castelluccio</b>	<b>8</b>
<b>2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese</b>	<b>16</b>
<b>3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola</b>	<b>19</b>
<b>4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, localit� Carraia</b>	<b>22</b>
<b>5. Completamento di area in localit� Terrafino</b>	<b>25</b>
<b>6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova</b>	<b>28</b>
<b>7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro</b>	<b>31</b>
<b>8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in localit� Ponzano.</b>	<b>34</b>
<b>9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio</b>	<b>38</b>
<b>10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme</b>	<b>42</b>
<b>11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane</b>	<b>45</b>
<b>12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio</b>	<b>48</b>
<b>13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe</b>	<b>50</b>
<b>14. Parcheggio pubblico in localit� Serravalle</b>	<b>53</b>
<b>15. Nuova viabilit� a servizio della scuola di Ponzano</b>	<b>56</b>

## INTRODUZIONE

Il questionario on line è stato lanciato il 30 Giugno 2023, data dell'incontro di apertura delle attività di informazione e coinvolgimento, ed è stato possibile rispondere fino al 16 Luglio 2023.

Il questionario è stato pubblicizzato sia durante gli incontri pubblici (anche con QRcode distribuiti ai partecipanti da diffondere presso i loro ambienti di riferimento), che attraverso comunicati stampa, oltre che attraverso la pagina web dedicata sul sito istituzionale.

Il link è stato cliccato oltre 900 volte, le risposte utili (complete o incomplete ma significative) sono state circa 230.

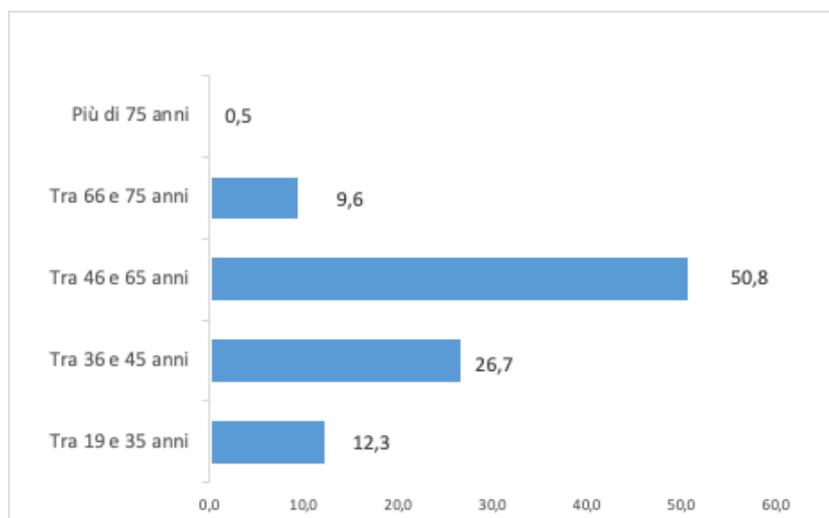
Hanno risposto per il 93% semplici cittadini, con una maggioranza di maschi; oltre la metà dei rispondenti è nella fascia di età 45-65 anni, ma più di un quarto è più giovane (tra 36 e 45 anni), circa il 12% ha tra 19 e 35 anni e circa il 10% ha oltre 66 anni.

Per ognuna delle 15 aree oggetto di variante urbanistica era disponibile una breve spiegazione delle trasformazioni previste, e si proponevano delle domande a proposito di:

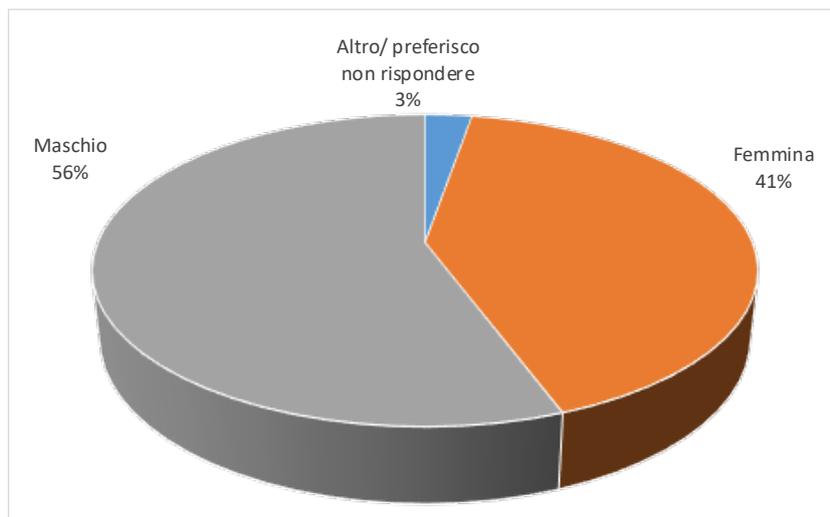
- conoscenza dell'intervento
- priorità dell'intervento
- speranze ed auspici
- timori
- suggerimenti, commenti o indicazioni

I dati raccolti riguardo a conoscenza e priorità degli interventi sono stati analizzati in forma comparativa, come si può vedere dai grafici delle pagine successive.

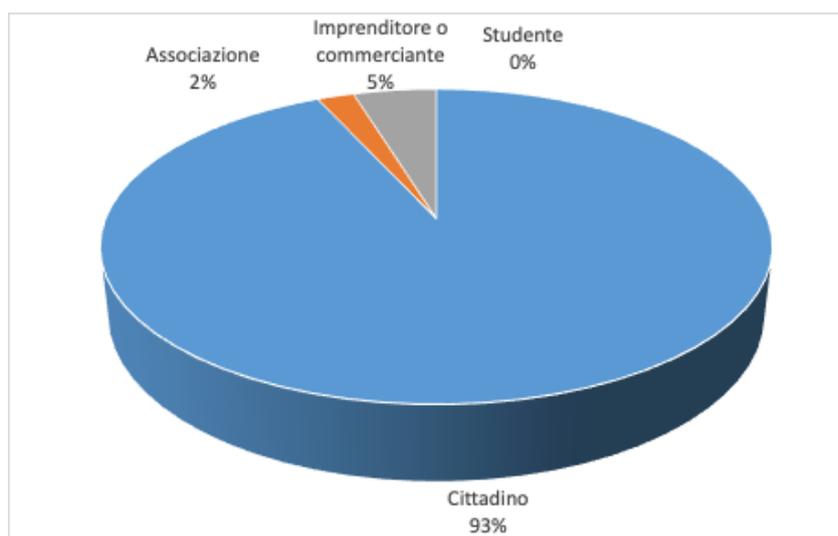
I dati relativi ai singoli interventi vengono invece riportati nei paragrafi successivi.



Età dei rispondenti (%)

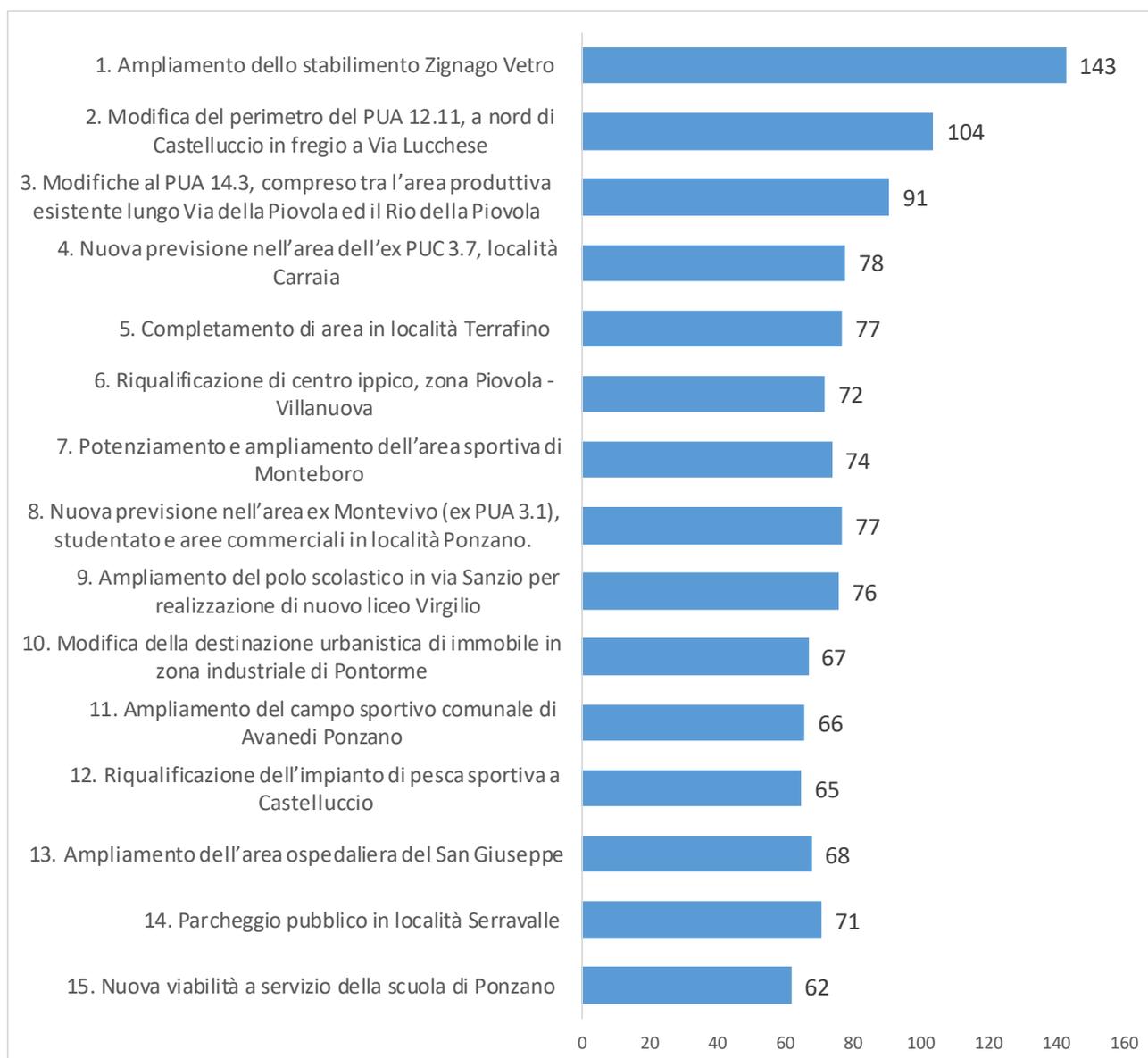


Sesso dei rispondenti (%)



Ruolo dei rispondenti (%)

Il questionario era molto lungo e non tutte le aree presentavano lo stesso grado di interesse per i cittadini; per l'area 1 (Zignago Vetro) abbiamo registrato 143 risposte, per le aree dalla 10 alla 15 circa 65 risposte complete.



Numero di risposte complete per il gruppo di domande relative ad ogni area

## LA CONOSCENZA DEGLI INTERVENTI

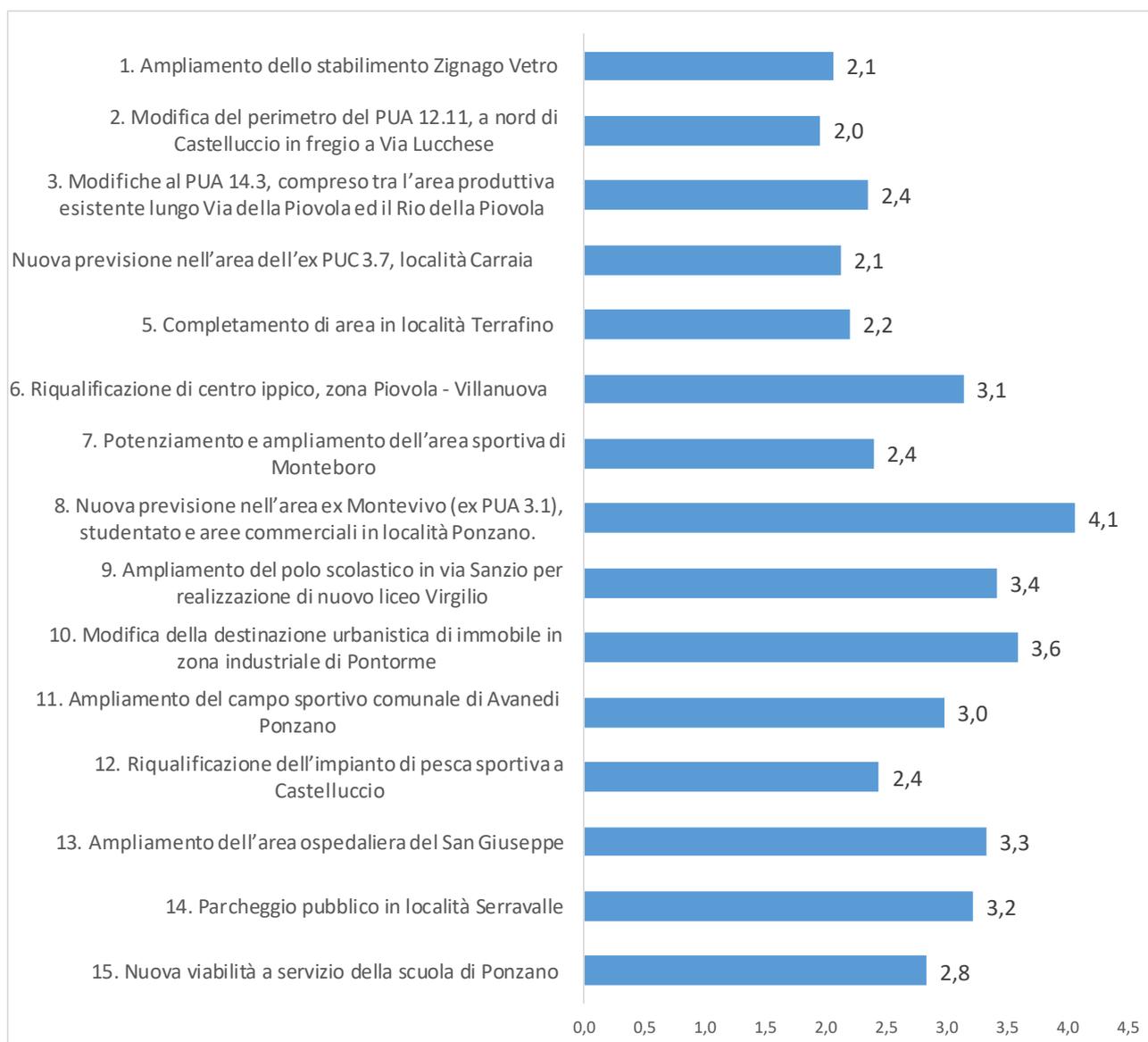


*Aveva già sentito parlare di questo intervento prima di rispondere al presente questionario?*

L'intervento più noto, ovvero di cui i rispondenti avevano già sentito parlare prima di compilare il questionario, riguarda l'area dell'ampliamento della Zignago Vetri (denominata area 1). Si tratta dell'area su cui pochi mesi fa è andato in scena il conflitto relativo alla proposta di Alia di costruzione di un impianto di gassificazione, e quindi l'attenzione del territorio è ancora piuttosto alta.

A seguire erano già noti gli interventi previsti per l'area Montevivo (area 8), per l'area sportiva di Monteboro (area 7) e di trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (area 9).

## LA PRIORITA' DEGLI INTERVENTI (DA 1 A 5)

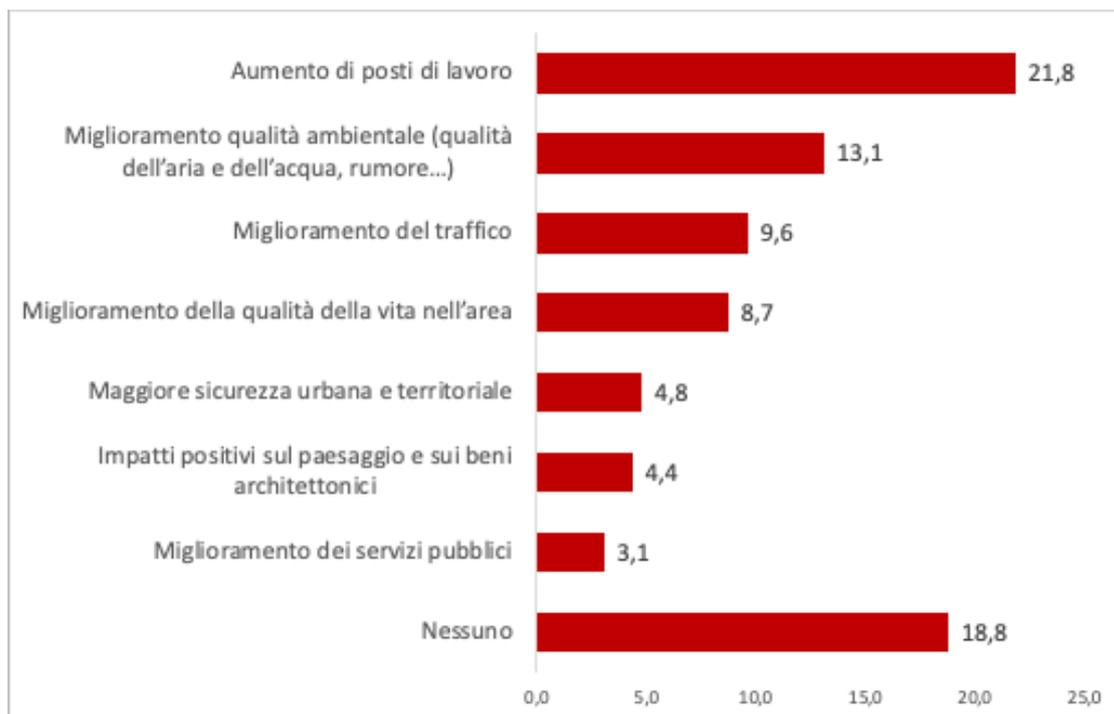


*Secondo lei, quanto questo intervento è prioritario?*

Quanto alla priorità, le risposte sono decisamente diverse: l'intervento ritenuto più importante infatti è quello per l'area Montevivo (area 8), seguito dagli interventi pubblici o di interesse pubblico del settore sanitario, scolastico e dei servizi: il cambio di destinazione d'uso da artigianale a sanitario dell'immobile in zona industriale di Pontorme (ex centro vaccinale, area 10) e l'ampliamento del parcheggio dell'area Ospedaliera San Giuseppe (area 13), il parcheggio dell'area di Serravalle (area 14) e il trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (area 9).

## 1. AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO ZIGNAGO VETRO PER NUOVA AREA DEPOSITO E STOCCAGGIO, IN LOCALITÀ CASTELLUCCIO

### 1.1 SPERANZE ED AUSPICI

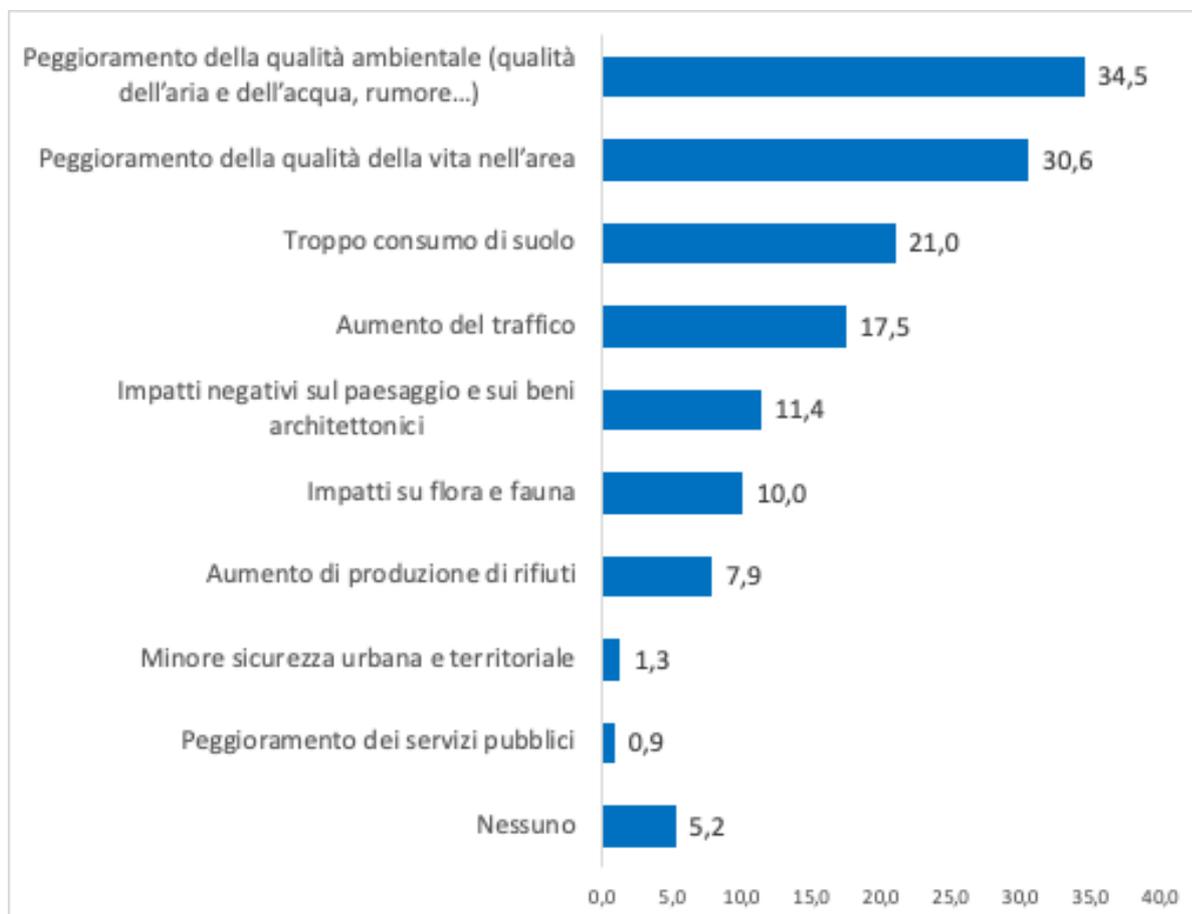


#### ALTRO

- *Andrà sicuramente a peggiorare la qualità della vita degli abitanti delle frazioni limitrofe*
- *Auspicio che la zona industriale non venga allargata in direzione dell'abitato a discapito della zona agricole, perché comporterebbe il peggioramento della qualità dell'ambiente e della qualità della vita*
- *Consumo di suolo*
- *Consumo di suolo agricolo*
- *Mantenimento zona agricola di Marcignana*
- *Nessun impatto positivo sull'ambiente e la salute se l'area da rurale diventa industriale*
- *Non ho auspici positivi*
- *Peggioramento della qualità di vita nell'aria, del traffico e forte impatto peggiorativo della qualità ambientale. Impatto negativo sul paesaggio.*

- *Se il terreno è agricolo spero che rimanga come tale. Si dice di andare verso il green ma si continua a buttare giù alberi e fare ulteriori cementificazioni.*
- *Solo la speranza che non si realizzi*
- *Sono contraria al un consumo di suolo, in una zona che deve restare agricola e verde.*
- *Sono preoccupato per il grande consumo di suolo quando al terrafino ci sono tanti capannoni vuoti o da finire*
- *Spero che l'intervento non venga fatto*
- *Tutela dell'abitato presente nelle vicinanze*
- *Va lasciato agricolo*
- *Vergognosa rottura di un patto non scritto con i cittadini di Marcignana, da oltre un anno vessati da questa Amministrazione*
- *Volete fare il gassificatore e vi state preparando facendo la variante al Terrafino*
- *Vorrei capire perché non possono essere recuperati altri stabili attualmente vuoti, anziché consumare un'area agricola che da anni serve come 'cuscinetto' per proteggere il centro abitato di Marcignana.*
- *Vorrei preservare i terreni agricoli.*

## 1.2 TIMORI



### ALTRO

- *Consumo di suolo agricolo*
- *Eliminazione progressiva dell'area agricola sostituita da area industriale*
- *L'intervento oggettivamente comporta l'uso del suolo, e un impatto sulla qualità della vita. Non si può parlare di timori*
- *Non mi fido! Sappiamo tutti che lo scopo 'finale' è la costruzione del gassificatore, che sarebbe un disastro da ogni punto vista.*
- *Temo che questo sia il primo passo verso qualcosa di ben peggiore*
- *Tutte le opzioni descritte*
- *Tutte le opzioni sopra proposte*
- *Una scelta di interesse capitalistico, a discapito del cittadino*
- *zona già satura*

### 1.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Area agricola è....area agricola deve rimanere .*
- *Anni fa era stato considerato una zona cuscinetto, tra il centro abitato di Marcignana e la Zignago per tutelare, per quanto possibile, chi abita in questo paese. La giunta di adesso, invece sta distruggendo questa protezione, forse per altri interessi, fregandosene delle conseguenze dei cittadini. Scelte da tenere ben in considerazione.*
- *Ascoltando l'ingegner Gini Paolo ad un incontro pubblico ho avuto il piacere di comprendere tutte le criticità da lui espresse pubblicamente. Vorrei quindi che Zignago, è per questo che mando queste osservazioni, costruisse solo nuovi capannoni attaccati al capannone esistente. Non voglio togliere un'area agricola da Empoli. Ne tantomeno costruire una nuova strada.*
- *Auspico che non venga assolutamente fatto...si destina area agricole a diventare industriali...assottigliando il cuscino esistente tra attività industriali e Marcignana*
- *Basta consumo di suolo, recuperiamo gli immobili esistenti, tra cui gli edifici industriali*
- *Cercare di mantenere l'ambiente più salubre possibile per garantire una buona qualità di vita ai cittadini*
- *Come sopra: non sono per niente d'accordo con l'ampliamento dell'area produttiva. CASOMAI mi auspico di vedere presto l'installazione di sistemi per la restituzione di contenitori vuoti in vetro, come fanno da decenni in altre parti più evolute dell'Europa, come in Germania, Austria, Svizzera - ma anche in Italia, soprattutto in Trentino-Alto Adige. In alternative, vedrei molto più utile ampliare rimodernare l'area destinata alla REVET, con la conseguente installazione di campane per il vetro all'avanguardia per la raccolta di vetro di diversi colori, come ad esempio nel vicino Lamporecchio. Non si può essere così ciechi a pensare che esiste solo UN sistema e che dobbiamo attenerci a quel sistema in eternità, ma imparare da modelli più efficaci.*
- *Contrattare con opere ambientali compensative*
- *Credo che serva ai fini di acquisizione di terreni da parte di Zignago per poter in seguito costruire il gassificatore che tanto gli interessa*
- *Eccessivo consumo di suolo agricolo, esistono già aree adibite a tali scopi (zona industriale Terrafino)*
- *Grazie alle spiegazioni dell'ingegner Paolo Gini in un evento pubblico a Marcignana sono riuscita a capire che Zignago può ingrandirsi costeggiando i propri magazzini senza distruggere un'area agricola esistente è necessaria. Inoltre la strada è inutile. Salviamo la terra è il verde. La Zignago riuscirà a ingrandirsi senza creare danni alla zona agricola*
- *I cittadini hanno tutto il diritto di decidere sul loro territorio, soprattutto se da parte degli enti comunali o aziende ci sono secondi fini tenuti nascosti ai cittadini*
- *"Il comune di Empoli non dovrebbe fare questa variante perché se la Zignago ha bisogno di capannoni se li compri al terrafino quelli vuoti oppure da finire*

- *Questa zona ha subito già lo sfregio del gassificatore con relativa protesta è grande manifestazione basta dare sempre addosso a chi vi vota aspettate le elezioni e chi si presenterà come nuovo sindaco dira nel suo programma cosa vorrà fare di una zona che è rimasta un cuscinetto verde fra Marcignana e la zona industriale"*
- *Il cuscinetto di protezione dell'abitato dalla Zignago deve rimanere tale, come previsto originariamente e sostenuto da tutta la politica da 50 anni fino ad oggi. Le condizioni di allora, che motivarono questa scelta, ad oggi, non sono cambiate. È quindi difficile capire questa nuova posizione che risulta inaccettabile.*
- *Il piano regolatore che ha previsto la destinazione agricola dell'area NON deve essere assolutamente modificato.*
- *In generale si dovrebbe evitare ulteriore consumo di suolo per di più attualmente agricolo. Il potenziamento dell'impianto dovrebbe essere ben valutato sulla base degli impatti determinati sulla matrice aria e risorse idriche oltre al fatto che il processo è molto energivoro*
- *La legittima necessità della Zignago di avere maggiore spazio per sopperire all'aumento della quantità di vetro da recuperare va indirizzata verso l'area industriale del Terrefino ancora in gran parte non edificata o con edifici vuoti, non verso un'area vergine, a rischio idrogeologico.*
- *La pianificazione territoriale non può semplicemente essere l'adesione alle richieste del proprietario dei terreni, ancorché si tratti di una importante industria.*
- *La strada proposta in questa parte della variante di fatto costituirebbe un intervento di urbanizzazione nella zona agricola che a quel punto diventerebbe di fatto una area industriale, con conseguente semplificazione per chiunque altro voglia costruire un qualsiasi impianto e conseguente pericolo di distruzione dell'area agricola con peggioramento della qualità della vita per i residenti di Marcignana.*
- *La variante, così come proposta va ad impattare sull'abitato di Marcignana, costituendo un precedente per eliminare tutta l'area agricola e fare tutto a destinazione industriale. Peggioramento della qualità di vita nella zona. Mantenendo l'accoglimento delle esigenze di Zignago, che non può essere negato, auspico che il Comune conceda solo la striscia in aderenza al confine e non trasversale con la punta verso l'abitato. Deve essere mantenuto il cuscinetto a destinazione agricola tra l'abitato e la parte produttiva. A garanzia della zona residenziale.*
- *La Zignago sta stoccando la merce alla Pneuservice, non credo che abbia bisogno di ulteriore posto*
- *La zona è una zona agricola da più di 50 anni e deve rimanere tale. La priorità è preservare il suolo e la natura non sfruttarli ai soli fini economici a discapito anche della salute. Siamo ospiti su questa terra...non necessariamente dobbiamo cementificare!!!!!! Basta.*
- *la zona ok così*
- *La zona soggetta allo sviluppo industriale ha una localizzazione non congruente con l'area industriale già presente in quanto va invece a sostituire una zona di "cuscinetto verde" per gli abitati vicini.*

- *L'arra deve rimanere agricola lasciata da sempre come cuscinetto verde per salvaguardare la qualità della vita dei cittadini*
- *Le aree rurali, per me dovrebbero restare tali.*
- *"Le scelte si commentano da sole*
- *Basta consumo di suolo e cementificazione."*
- *Lo spazio di stoccaggio, di principio, si potrebbe recuperare anche in altezza, non necessariamente in superficie. L'area indicata appare sproporzionata come superficie in relazione all'aumento di capacità produttiva indicato.*
- *No*
- *No Gassificatore*
- *Non credo siano necessari 12 ha per tale ampliamento. E' un regalo fatto alla ditta Zignago*
- *Non va fatto ampliamento vanno utilizzati fabbricati esistenti*
- *Peggioramento dell'area. Zignago può espandersi ma limitatamente alla zona in aderenza al suo perimetro. Con la disposizione proposta va verso l'abitato. Deve essere mantenuta la zona agricola tra Zignago e le case di Marcignana. Come proposto il Comune prepara la trasformazione di tutta l'area in Industriale. Non sono d'accordo con quanto proposto, va rivista.*
- *Per ampliare lo stoccaggio della Zignago non è necessario trasformare una zona agricola in zona industriale e dare possibilità di far nascere nuove industrie che possono peggiorare la qualità di vita del paese*
- *Per un ampliamento di stoccaggio della Zignago non è necessario fare divenire una intera zona agricola area industriale e dare possibilità di far nascere nuove industrie che possono peggiorare ulteriormente la qualità di vita del paese*
- *Perchè non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde? Avreste meno critiche*
- *Porre vincoli per il futuro dell'area.*
- *Potreste spiegargli a Irace che il gassificatore non e' da fare? Non vogliamo morire per fare i soldi a multiutiliti.*
- *Prevedere la necessità di un idoneo strumento urbanistico (es Piano Attuativo) che permetta all'Amministrazione Comunale di richiedere congruenti ed efficaci misure compensative e/o perequative, da destinare con grande prevalenza nell'UTOE / ambito di appartenenza dell'intervento. Ad esempio: realizzazione di nuova viabilità a carico del Proponente; realizzazione di aree a verde pubblico; realizzazione di tratti di piste ciclabili e pedonali (es. su Via Lucchese, da incrocio con Via del Castelluccio fino a Marcignana); illuminazione pubblica; manutenzione aree verdi private e di nuova realizzazione; accordo con la Proprietà circa la possibilità di reperire risorse lavorative sul territorio empolese...*
- *Prevedere tale intervento nelle aree già destinate a tale scopo nella zona industriale del terrafino*
- *Questa modifica al piano regolatore non va fatta perché aumenta il consumo di suolo mentre nella zona industriale ci sono tanti capannoni vuoti o da rifinire e E ci sono anche diversi terreni dove poter costruire capannoni questa modifica non va fatta perché il terreno che si*

*trova tra la Zignago e Marcignana è sempre stata considerata da cinquant'anni da tutti i sindaci una zona di rispetto fra la zona industriale e Marcignana nessuno si è mai permesso di toccarla e poi non è giusto che lo faccia un sindaco che a fine mandato e che non verrà rieletto sospendete tutto fino alle elezioni e il prossimo sindaco che si presenterà lo metterà nel suo programma cosa vuole fare basta consumo di suolo che poi succede come in Emilia-Romagna c'è già una zona industriale sfruttate quella e non terreno agricolo dove ci sono vigne e campi coltivati*

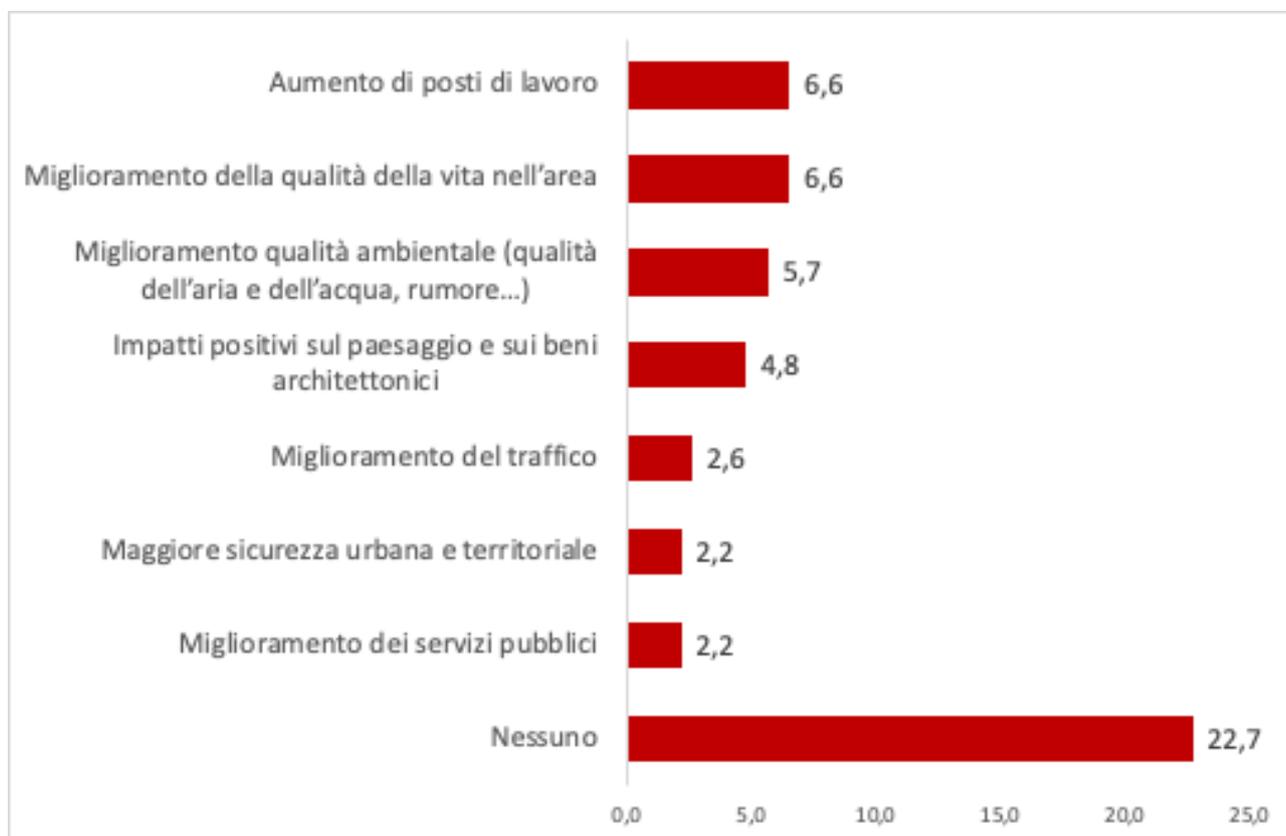
- *"Questa variante appare sproporzionata, "ad personam" ed illogica con l'amministrazione che ratifica quanto richiesto senza opporre condizioni. L'amministrazione dovrebbe operare nell'interesse pubblico di tutti i cittadini e non come in questo caso nell'interesse di un imprenditore (se pure importante). La variante comporterà un notevole consumo di suolo agricolo, eliminando o comunque riducendo enormemente la fascia di rispetto che dev'essere mantenuta fra l'abitato di Marcignana e la zona industriale, dall'altro getta le premesse per un futuro ed ulteriore aumento di questa area da agricola a industriale; infatti la variante riguarda una vasta area "AGRICOLA" e "protetta". La realizzazione della strada poi getta ancora più dubbi sul futuro utilizzo di tale area. L'Amministrazione non mostra alcuna sensibilità proponendo un progetto estremamente "divisivo", (in pratica è ancora l'area dove doveva venire il gassificatore) e dimostra di non saper ascoltare tutte le sensibilità dei sui cittadini.*
- *Una ottusità del genere mi sembra proprio priva di giustificazioni, la posizione politica di stare in ogni modo al fianco dei proponenti "Zignago" non può essere comprensibile, c'è il bisogno di capire i motivi veri di questo comportamento e gli interessi delle forze in campo."*
- *Rispetto per la salute dell'ambiente e dei cittadini*
- *Ritengo, da semplice cittadino, che l'ampliamento dell'azienda Zignago sia per la città di Empoli molto importante poiché sul nostro territorio è una delle realtà aziendali più significative anche in termini di produttività. I terreni interessati sono ad uso agricolo e quindi il loro passaggio ad uso industriale non nuocerebbe alla popolazione. Inoltre l'ampliamento di magazzino e stoccaggio non andrebbe neppure ad influire sull'inquinamento ambientale. per tutte queste ragioni sono favorevole a tale intervento*
- *Ritengo, da semplice cittadino, che l'ampliamento dell'azienda Zignago sia per la città di Empoli molto importante poiché sul nostro territorio è una delle realtà aziendali più significative anche in termini di produttività. I terreni interessati sono ad uso agricolo e quindi il loro passaggio ad uso industriale non nuocerebbero alla popolazione. Inoltre l'ampliamento di magazzino e stoccaggio non andrebbe neppure ad influire sull'inquinamento ambientale. Per tutte queste ragioni sono favorevole a tale intervento.*
- *Scegliere un'altra area già urbanizzata*
- *Se Zignago ha tutto il diritto di richiedere la possibilità di espandere la propria area produttiva, l'Amministrazione Comunale non dovrebbe tutelare unicamente gli interessi industriali (modificando la destinazione d'uso delle aree già acquisite) , ma, anche e soprattutto, gli interessi della popolazione residente che non solo vede ridotta al momento*

*l'area cuscinetto tra le aree industriali e le aree residenziali, ma con la realizzazione della presunta nuova viabilità, nel corso del tempo con successive varianti potrà vedere annullate del tutto tali distanze. Ritengo poi che, un intervento di questa portata e degli altri previsti, non dovrebbe essere inquadrato in una variante, ma in un nuovo piano generale, visto l'impatto attuale e futuro. Non mi sembra che il piano operativo attuale preveda questo intervento e non ci sono notizie che tale piano venga avviato contestualmente alla variante (rif art 252ter l.r. 65/2014)*

- *Si esclude quindi la realizzazione di un nuovo forno con relative emissioni nocive? Altrimenti lo avreste scritto, vero? L'area oggetto di variante sarà utilizzata TUTTA per Zignago o avete fatto posto anche al gassificatore?*
- *Si ripensare le aree di intervento, modificando la previsione attuale*
- *Solo interesse azienda*
- *Sottoscrivere nella cessione di quelle particelle terreni che non verra' fatto un gassificatore o un termovalorizzatore*
- *Stiamo cementificando tutto, sono le piante che ci danno l'ossigeno e mi pare che in zona questo concetto fondamentale e primario per la salute di tutti, NON è per niente chiaro.*
- *"Timori ulteriori che questo ampliamento abbia a che fare con il progetto del gassificatore.*
- *Comunque contrario all'ampliamento di una fabbrica, che usa dei forni quindi che nel migliore dei casi emette CO2, e non ce lo possiamo permettere."*
- *Togliere traffico pesante dal ponte di Marcignana le case che sono nelle vicinanze sono tutte lesionate*
- *Vorrei maggiore senso di responsabilità e maggior rispetto per tutti gli esseri viventi/ambiente prima di cedere alle lusinghe del "guadagno"....il tutto accompagnato da onestà da parte delle amministrazioni che dovrebbero tutelare i cittadini*

## 2. MODIFICA DEL PERIMETRO DEL PUA 12.11, A NORD DI CASTELLUCCIO IN FREGIO A VIA LUCCHESE

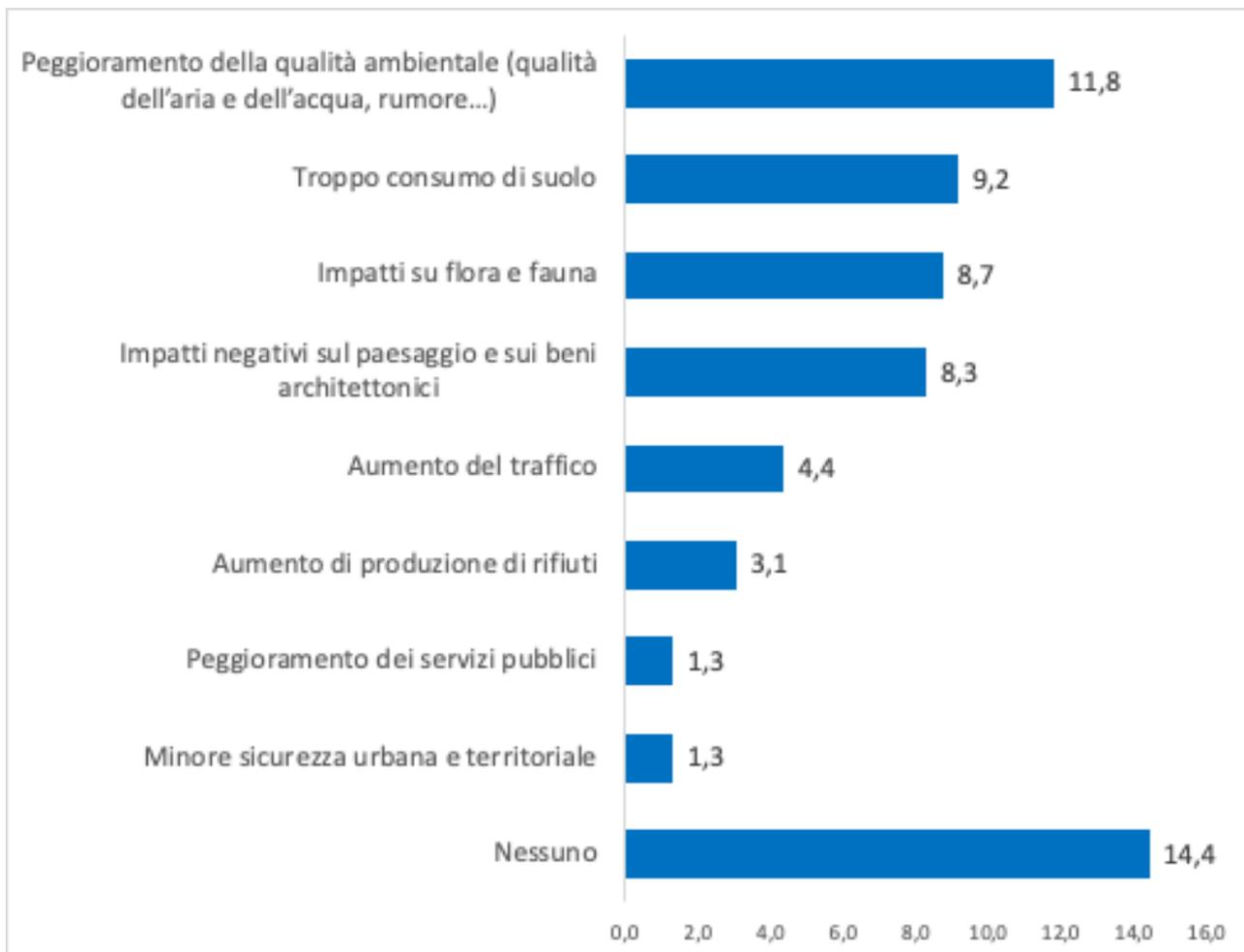
### 2.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Che non venga attuata perché si ha ulteriore consumo di suolo agricolo*
- *Consumo di suolo agricolo*
- *La descrizione dell'intervento non chiarisce le finalità dell'intervento e le relative implicazioni*
- *Non è ben chiara la finalità reale di questo intervento*
- *Non mi fido. Cosa vuol dire, tra l'altro 'verde pubblico'?*
- *Non so di che si tratta. Non ho avuto il tempo per informarmi*
- *Nulla di quanto sopra descritto.*
- *Spero che non si realizzi*
- *Zona va bene così*

## 2.2 TIMORI



### ALTRO

- Finalità non trasparenti e veritiere su questo intervento.
- Non posso esprimere un giudizio,
- Si fa riferimento ad una scheda del R.U. senza spiegarla. Forse e' collegato al primo intervento? Non e' stato chiarito
- Tutti i timori - non mi fido!

## 2.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *A cosa serve incrementare sempre? Poi piantate gli alberi e seccano. Ossigeno necessario alla vita*
- *Controllare che la Guido Lapi utilizzi sempre filtri e depuratori*
- *Dovrebbe restare area verde quella che è già area verde.*
- *Eccessivo consumo di suolo agricolo, esistono già aree adibite a tali scopi (zona industriale Terrafino)*
- *Esistono già aree adibite a tale scopo nella zona industriale del terrafino*
- *Il cuscinetto protettivo dell'abitato dalla Zignago previsto e mantenuto per 50 anni deve rimanere. Le condizioni ad oggi che motivarono la scelta politica non sono cambiate. Inaccettabile e incomprensibile la scelta*
- *Mi collego alla riflessione fatta nel precedente quesito, sono collegate*
- *Non vedo la necessità nè la positività di questo intervento*
- *Non c'è secondo me chiarezza sulle reali motivazioni dell'intervento*
- *Non si può pretendere che i cittadini, che sono già stanchissimi per i rispettivi lavori, possano leggere tutti i documenti allegati - e studiare davvero tutto nei 5 giorni messi a disposizione - quando chi ci governa ha avuto anni di tempo per migliorare l'Empolese con scarsi risultati.*
- *Perchè non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde? Avreste meno critiche e sarebbe meno dispendioso*
- *Prevedere adeguate misure di compensazione e perequazione a carico del Proponente, da investire principalmente nel miglioramento dei servizi e delle infrastrutture dell'UTOE / ambito di appartenenza del progetto*
- *Quando il comune vuole convincere che ciò che fa è per il bene dei cittadini vuol dire che è esattamente il contrario altrimenti non ci sarebbe bisogno di convincere nessuno*
- *Quando il comune vuole fare credere alle persone che ciò che fa è per il bene comune vuol dire che c'è lo mettono in tasca, altrimenti sarebbe lampante che è per il bene comune*
- *Questo è un vero adeguamento degno di una variante al piano esistente*

### 3. MODIFICHE AL PUA 14.3, COMPRESO TRA L'AREA PRODUTTIVA ESISTENTE LUNGO VIA DELLA PIOVOLA ED IL RIO DELLA PIOVOLA

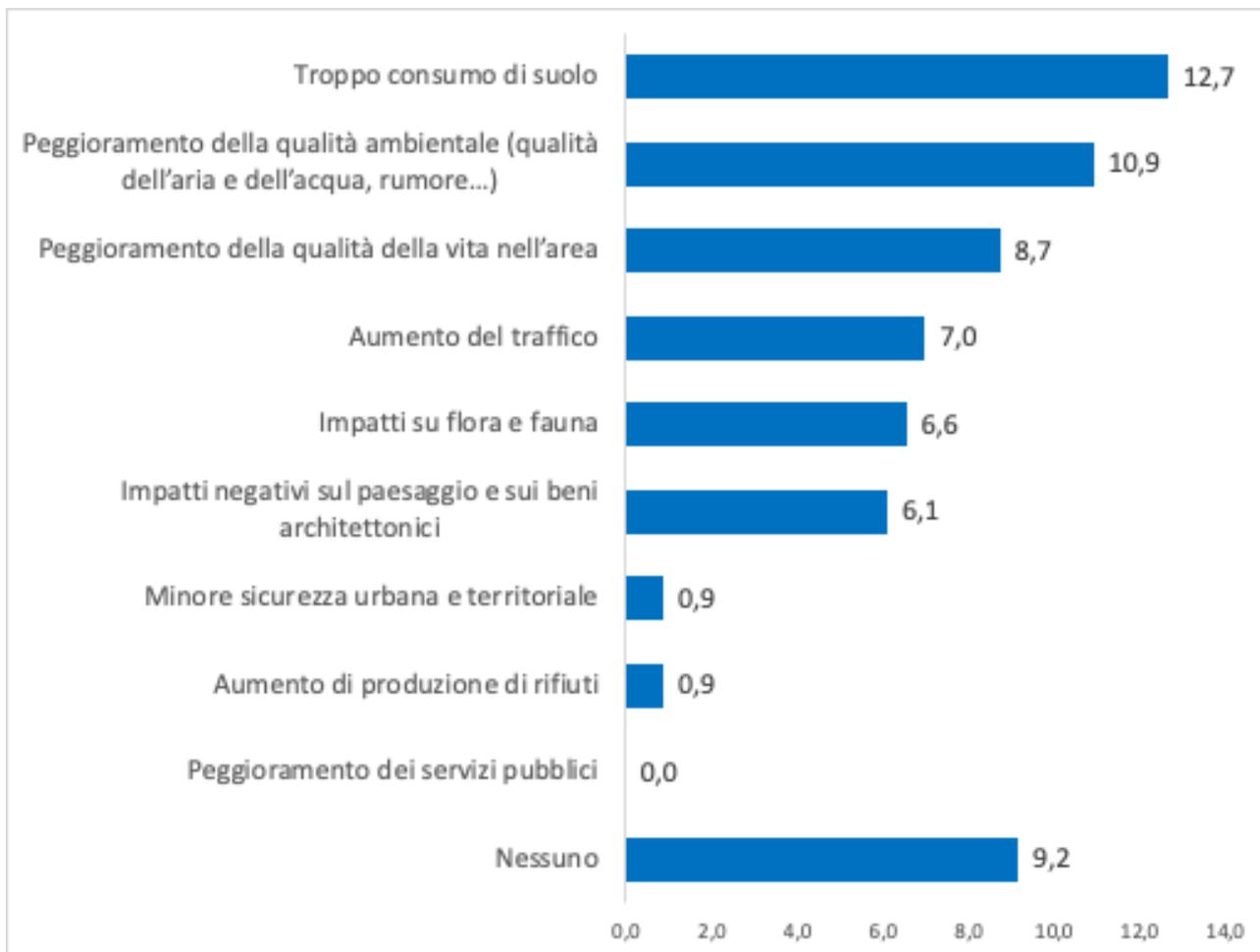
#### 3.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Che non venga realizzato perché area a valenza agricola*
- *Consumo di suolo agricolo*
- *Mi auguro che questi lavori siano pianificati molto bene, ho qualche dubbio*
- *Non ho potuto documentarmi*
- *Non si comprende in cosa consiste la variazione*
- *Troppi generica la descrizione si fa riferimento ad una definizione di funzioni più adatte senza esplicitarle*

### 3.2 TIMORI



#### ALTRO

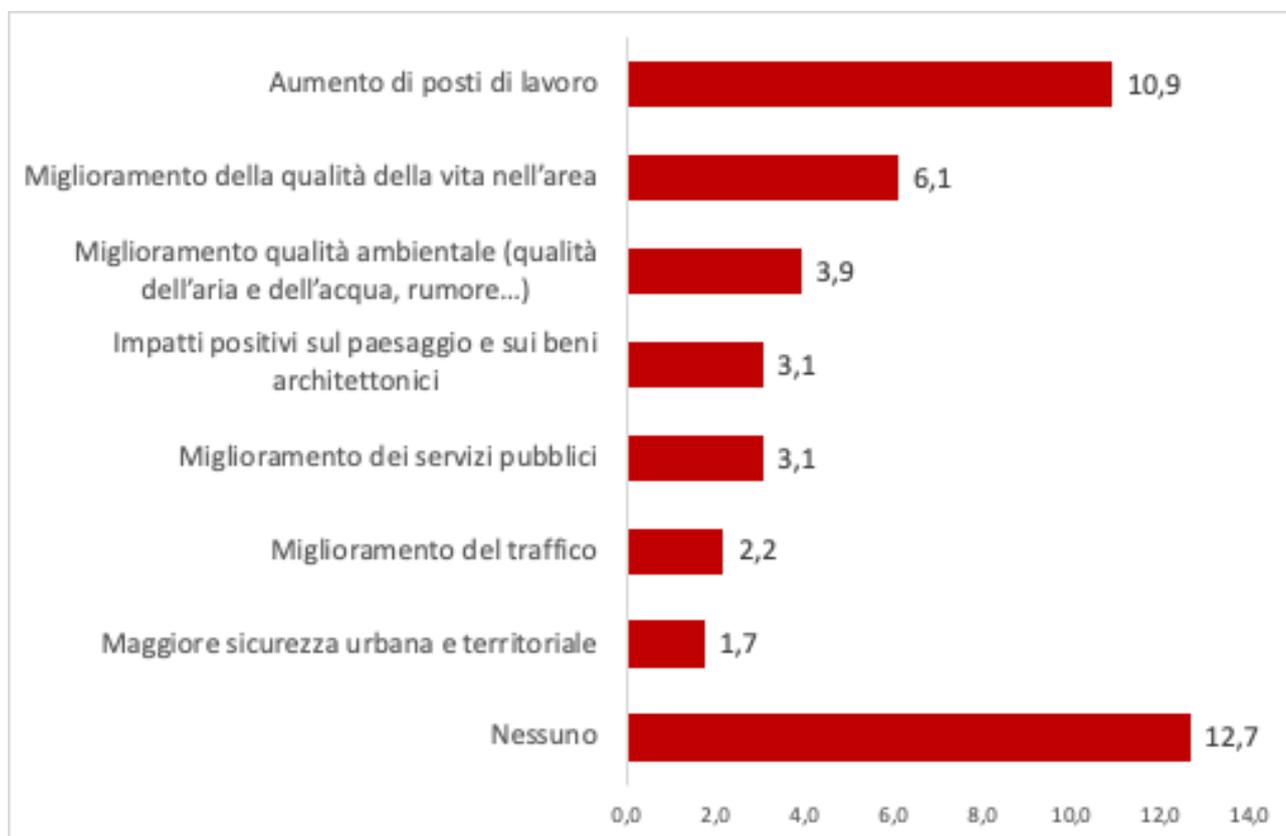
- *Non conosco la questione*
- *Non e' possibile esprimere opinioni data l'indeterminatezza della descrizione dell'intervento*
- **RISCHIO IDRAULICO**

### 3.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *A parte il notevole consumo di suolo, ci sono aree già urbanizzate in precedente variante non ancora soggette a insediamento, si ha poi un avvicinamento al corso del rio Piovola. Ritengo poi che, un intervento di questa portata e degli altri previsti, non dovrebbe essere inquadrato in una variante, ma in un nuovo piano generale, visto l'impatto attuale e futuro. Non mi sembra che il piano operativo attuale preveda questo intervento e non ci sono notizie che tale piano venga avviato contestualmente alla variante (rif art 252ter l.r. 65/2014)*
- *Area grande con consumo di suolo e perdita di aree agricole,*
- *Dovevano essere riportati i quantitativi che intendete portare a variazione perché i comuni cittadini possano avere maggiore chiarezza sulla dimensione delle varianti. Quanto sopra vale per tutti i punti.*
- *Eccessivo consumo di suolo agricolo, esistono già aree adibite a tali scopi (zona industriale Terrafino)*
- *Il polo tecnologico è una realtà molto importante del Comune di Empoli, nonostante questo è servita in modo pessimo per i lavoratori che la frequentano. Autobus praticamente assenti, strada assolutamente non sicura per gli spostamenti in bicicletta, il piccolo sottopasso della ferrovia a senso unico alternato è sempre congestionato nelle ore di punta. L'industrializzazione è importante, ma sarebbe necessario migliorare la fruibilità per gli spostamenti dei lavoratori.*
- *L'ultima risposta e' dovuta alla poca chiarezza dell'intervento*
- *Non so abbastanza di questo progetto per poter commentare.*
- *Per un ampliamento di stoccaggio della Zignago non è necessario far diventare una intera zona agricola ad uso industriale e dare possibilità a nuove industrie di costruire e peggiorare ulteriormente la qualità della vita del paese*
- *Se fosse stato un lavoro urgente e utile, sarebbe già stato fatto*
- *Speriamo che non crei disagi a noi che stiamo in questa zona.*

## 4. NUOVA PREVISIONE NELL'AREA DELL'EX PUC 3.7, LOCALITÀ CARRAIA

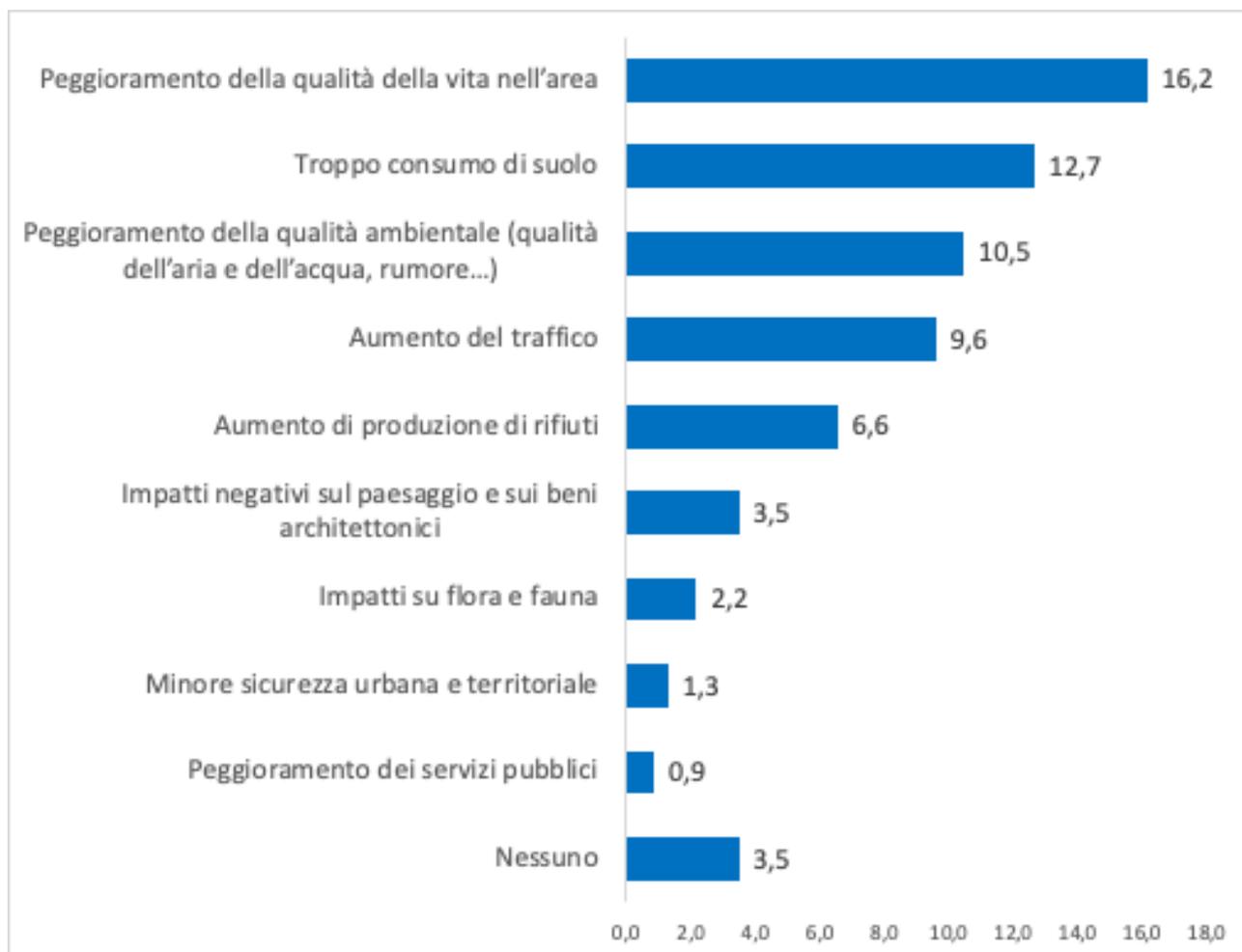
### 4.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Consumo di suolo agricolo*
- *Il comune deve piantare alberi, quelli piantati sono già tutti secchi o in gravi condizioni, basta cementificare.*
- *Mi auguro che l'intervento non si realizzi*
- *Non è da fare!*
- *Preferirei un intervento finalizzato alla riqualificazione ambientale ed al miglioramento della qualità della vita. Ci sono già troppe aree industriali sul territorio*
- *Speriamo sia previsto un Discount alimentare visto che la zona Carrara, Cascine, Corniola, Ponzano e Pozzale ne è praticamente sprovvista ed è necessario spostarsi in auto per fare la spesa...*

## 4.2 TIMORI



### ALTRO

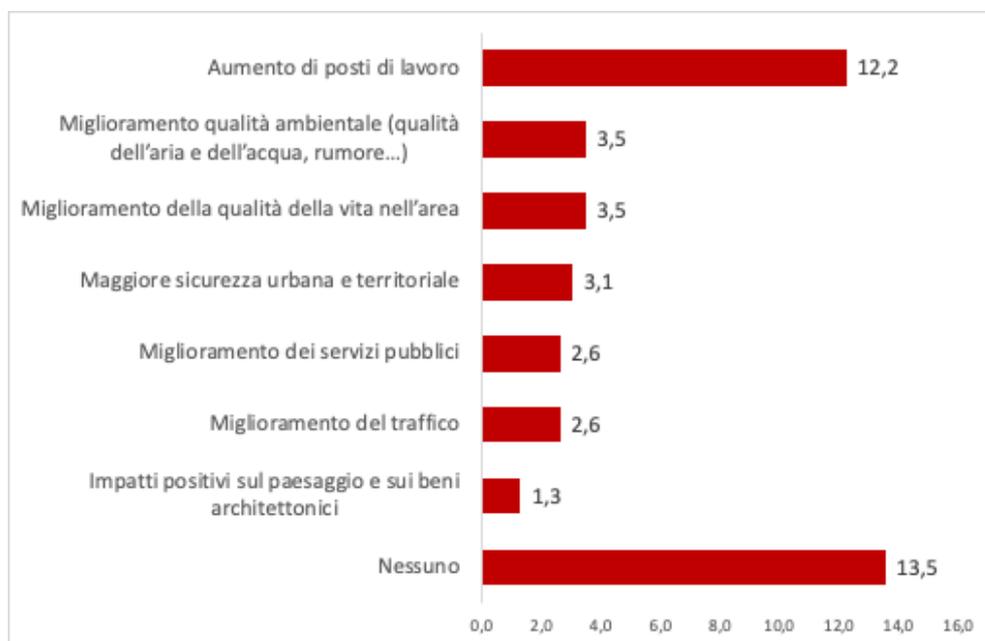
- *Essendo circondata da case deve assolutamente essere convertita in area residenziale e mai industriale o artigianale non e' zona Carraia ma zona Cascine dove c'e' il parco di via Pacinotti*
- *Peggioramento del valore degli immobili adiacenti*
- *Sono equilibrate in questa zona le aree a verde rispetto alle aree a finalità industriale?*
- *Troppo a ridosso della zona residenziale*

#### 4.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Che genere di industria sorgerebbero, e perché non case. Il progetto precedente è decaduto per quale motivo?*
- *Ci sono già tanti insediamenti industriali dismessi per cui la variazione proposta sembra proprio una forzatura tanto più che una parte è prospiciente ad abitazioni. Sembrerebbe idonea la destinazione a verde pubblico o in subordine a parcheggio che permetterebbe una minima fascia di rispetto dall' insediamento industriale esistente*
- *Deve essere residenziale*
- *Eccessivo consumo di suolo agricolo, esistono già aree adibite a tali scopi (zona industriale Terrafino)*
- *Gli edifici delle città creano isole di calore, che sono sempre peggio, considerato l'andamento prevedibile del clima nelle prossime decine di anni. Lasciare spazi verdi qua e là, che apparentemente sembrano inutilizzati, non può che essere positivo per consentire un buon ricircolo dell'aria, fondamentale per rendere le città più vivibili. Che ci sia un edificio residenziale o un'industria, poco importa: la cosa migliore sarebbe lasciarlo vuoto, e destinare agli edifici altri spazi, magari un po' più a scacchiera.*
- *Il comune dovrebbe piantare alberi e mantenere e curare quelli esistenti. Quei pochi e miseri alberelli messi a dimora sono già tutti secchi o in gravi condizioni, per colpa della non manutenzione o per aver scelto un periodo errato.*
- *Non capisco: invece di costruire con il cemento, perché non valorizzare un'area già verde?*
- *"Non si capisce per quale motivo si debba mettere a contatto diretto un'area residenziale con una nuova area produttiva/industriale cambiando destinazione d'uso ad un'area verde che crea cuscinetto tra le aree produttive attuali e l'area residenziale (unica della zona già prossima all'area produttiva) con detrimento della qualità di vita degli abitanti di tale area (rumori, traffico, emissioni ecc.), nonché un deprezzamento dei valori immobiliari derivante da questo ""accostamento"" forzato.*
- *Non mi sembra che il piano operativo attuale preveda questo intervento e non ci sono notizie che tale piano venga avviato contestualmente alla variante (rif art 252ter l.r. 65/2014)"*
- *Perché non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde?*
- *Prevedere un idoneo strumento urbanistico (Piano Attuativo o PdC Convenzionato) che permetta all'Amministrazione di mantenere margini di controllo sulla qualità del progetto, specialmente in caso di insediamento di natura commerciale. Prevedere asservimento o cessione ad uso pubblico di parcheggi e verde che saranno realizzati nell'ambito dell'intervento.*
- *Serve solo a cementificare e a fare guadagnare alcune persone*
- *Speriamo sia previsto un Discount alimentare visto che la zona Carraia, Cascine, Corniola, Ponzano e Pozzale ne è praticamente sprovvista ed è necessario spostarsi in auto per fare la spesa...*

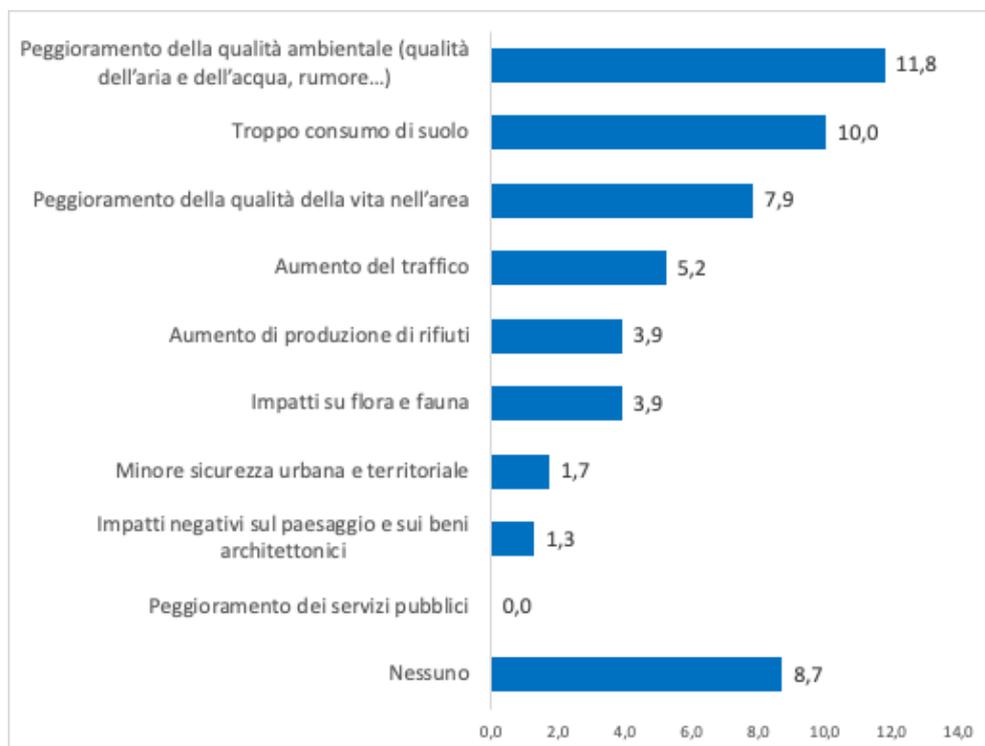
## 5. COMPLETAMENTO DI AREA IN LOCALITÀ TERRAFINO

### 5.1 SPERANZE ED AUSPICI



ALTRO: Bonificate i capannoni esistenti senza crearne nuovi

## 5.2 TIMORI

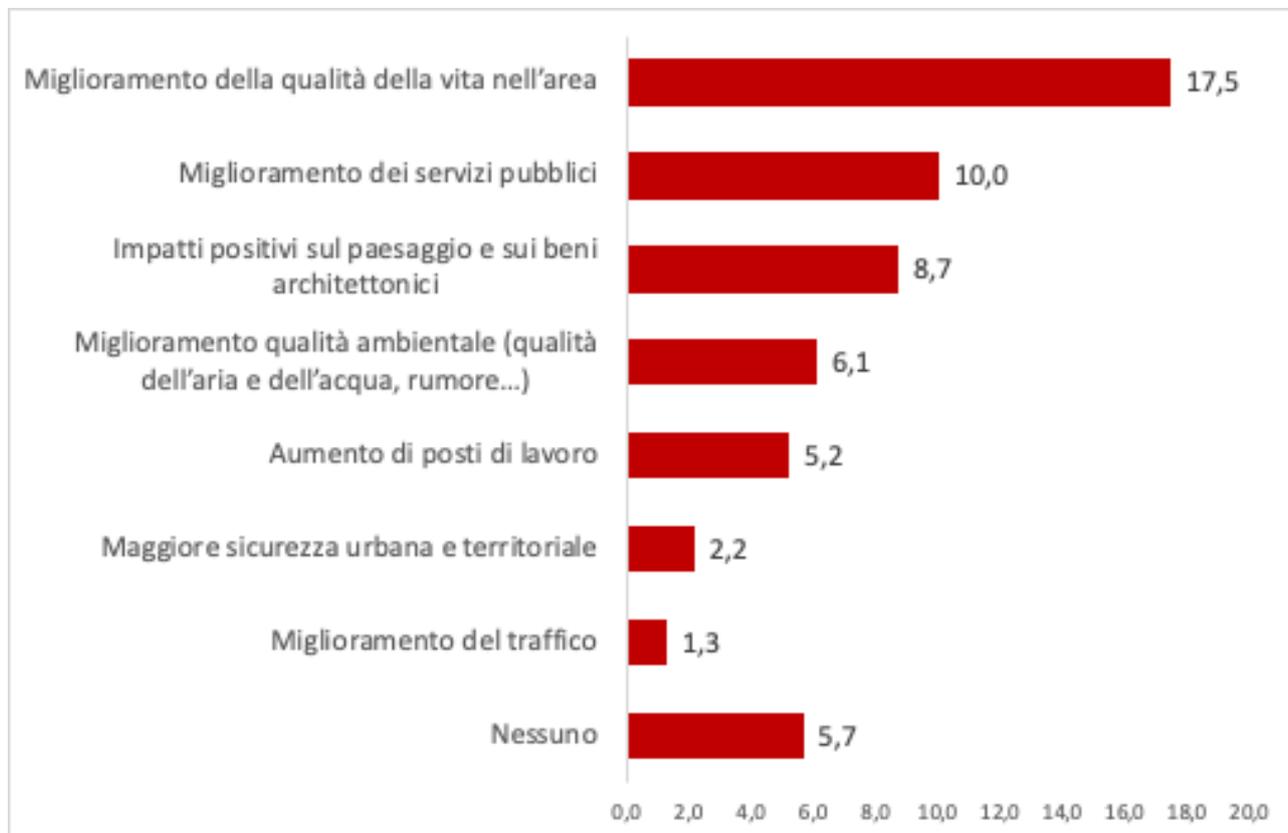


### 5.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *A parte il consumo di suolo si consideri la presenza sia nelle aree contigue, sia in tutta l'area del Terrafino di numerosi manufatti commerciali ed industriali da completare, sfitti o in vendita che fa dubitare della reale necessità di nuova area edificabile per ulteriori capannoni; anche se completa la disponibilità di aree produttive del perimetro, Vista la presenza in area contigua di civili abitazioni è opportuno quantomeno predisporre un area di rispetto a verde, di entità maggiore del minimo consentito dal regolamento*
- *Anche in questo caso, non capisco perché bisogna continuare a costruire ad ogni costo. Perché non valorizzare questa zona verde - ad esempio con la costruzione di un punto ristoro e un percorso salute per le persone che lavorano a Terrafino e non hanno il tempo di andare a casa per pranzare. Con l'aggiunta possibilmente di un centro ricreativo con palestra e piscina? Ovviamente, aggiungere anche degli alberi.*
- *Ci sono già tanti insediamenti industriali dismessi, la variante proposta elimina quel minimo di fascia di rispetto da mantenere verso le abitazioni adiacenti all'area*
- *L'intervento in ogni caso non dovrebbe avere accesso dalla strada statale ma dalla via interna alla z.i. per evitare un incrocio con conseguente traffico*
- *Necessario al fine di evitare le precedenti previsioni di variante essendo quest'area già inserita e limitrofe ad aree adibite a tali scopi (zona industriale Terrafino)*
- *Nell'area al momento ci sono molti capannoni di nuova costruzioni mai sfruttati. Invece di consumare altro terreno perché non cercare di far utilizzare quello già esistenti*
- *Nell'ambito della Zona Industriale del Terrafino vi sono ampie possibilità di intervento o in edifici esistenti o in lotti ancora in corso di costruzione e mai completati. Ritengo inutile prevedere consumo di suolo su un lotto vergine, già destinato a verde. Si possono prevedere incentivi (sconti sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, sconti sulle tariffe comunali) per incentivare il riutilizzo di edifici esistenti dismessi o il completamento di lotti già avviati (es. a fianco della concessionaria Ford Scotti)*
- *Perché non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde?*
- *Purtroppo la zona andrà a peggiorare*
- *Si vuole sempre abbattere il verde, chissà perché? Propaganda green e poi i fatti sono altri*

## 6. RIQUALIFICAZIONE DI CENTRO IPPICO, ZONA PIOVOLA – VILLANUOVA

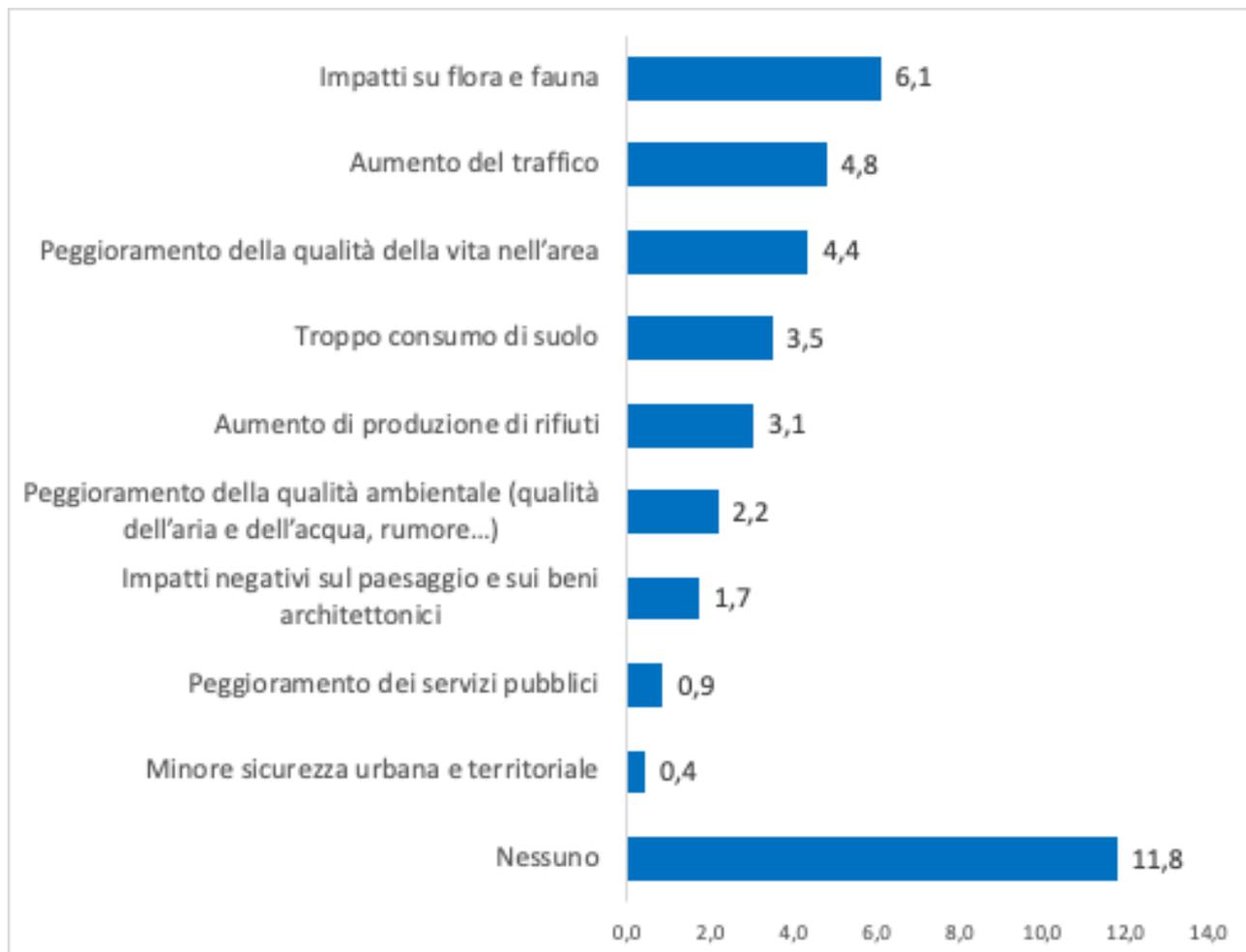
### 6.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Aumentare corsi di ippoterapia*
- *Miglioramento dei servizi del centro ippico*

## 6.2 TIMORI



### ALTRO

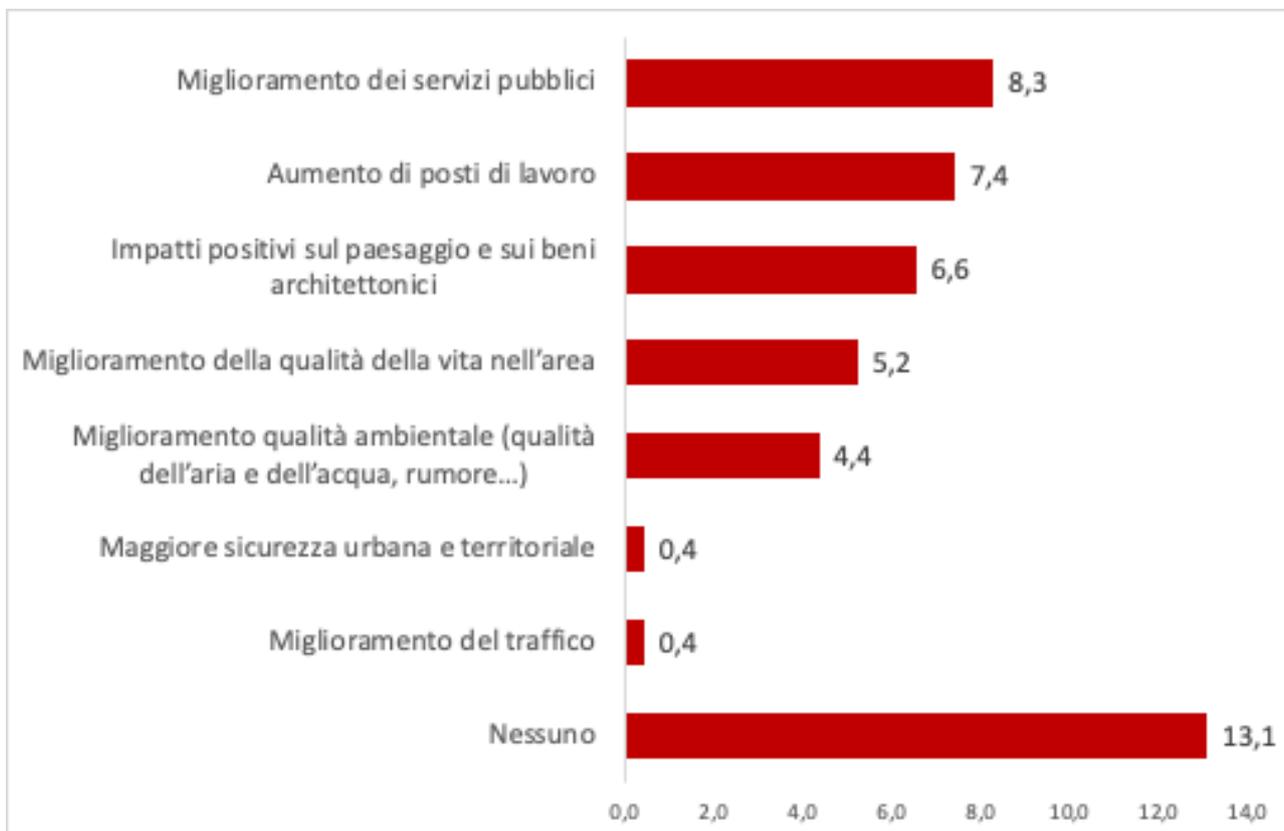
- *Che non viene fatto nella maniera più giusta e che si taglieranno ancora alberi*
- *Non conosco il caso bene da espormi*

### 6.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Lavorando in questa zona sono molto favorevole, soprattutto alla pista pedo-ciclabile, per poter raggiungere la zona di Empoli poiché adesso la strada è molto pericolosa se non percorribile con l'automobile. Sono favorevole anche al centro ippico per avere più verde nell'area.*
- *Le aree da destinare a uso sportivo non sono sufficienti. Empoli soffre carenza di strutture sportive private. Esperienze in prima persona raccontano di difficoltà a trovare aree per costruire campi sportivi da Tennis e Padel.*
- *Le piste ciclabili! Ma chi le propone quanto le usa?*
- *Limitare il consumo di suolo agricolo eseguendo piccoli interventi mirati al solo scopo di riqualificazione della struttura.*
- *Perchè non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde?*
- *Pur avendo un impatto positivo per la destinazione prevista, si rileva che trattasi comunque di attività privata, che, a quanto risulta va ad ampliare l'attività esistente sorta senza opportune licenze e permessi, si attendono indicazioni normative per tale area per un giudizio più completo anche in relazione all'eventuale consumo di suolo. Ritengo che non possa essere compresa questa area nelle disposizioni particolari per opere pubbliche rif art 238 l.r.65/2014 (trattandosi, a quanto mi risulta di area privata, con attività a scopo di lucro, con modesto interesse pubblico)*
- *Ritengo che l'Amministrazione possa ulteriormente incentivare tutti gli interventi connessi ai servizi al cittadino e allo sport, anche mediante particolari trattamenti riservati agli investitori mediante sconti sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione*
- *Sono favorevole a qualsiasi intervento possa offrire spazi verdi, sempre che vengano prese in considerazione le esigenze delle persone che abitano nelle immediate vicinanze.*

## 7. POTENZIAMENTO E AMPLIAMENTO DELL'AREA SPORTIVA DI MONTEBORO

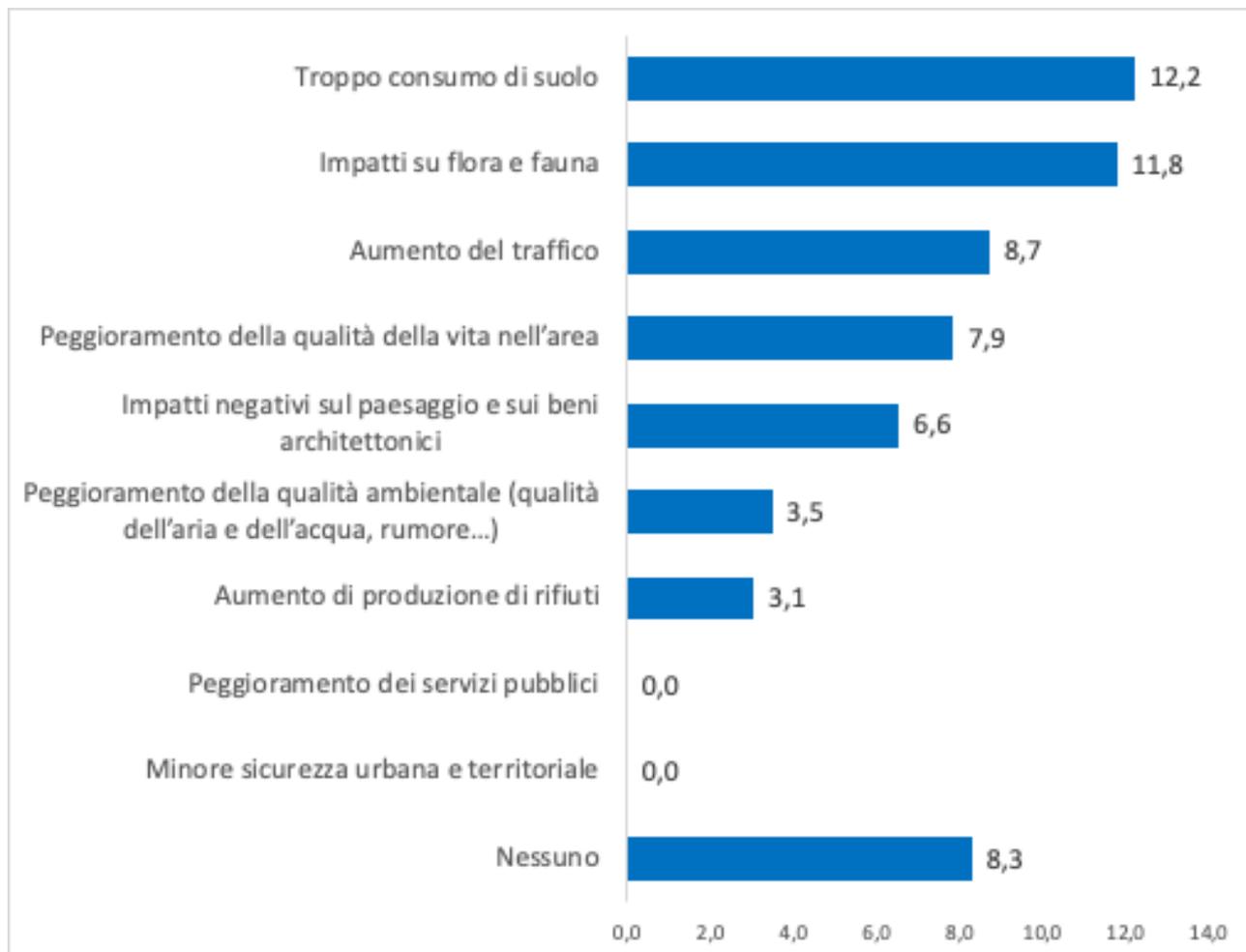
### 7.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Eccessivo consumo di suolo agricolo in aree a forte valenza agricolo ambientale*
- *La speranza è che l'intervento venga ridefinito per evitare consumo di suolo. L'intervento contempla anche la costruzione di manufatti Non è chiaro cosa si intenda per manutenzione ambientale del bosco.*
- *Un favore alla società Empoli calcio al sig Corsi in particolare*

## 7.2 TIMORI



ALTRO:

*Lo sport ok ma perché eliminare tanto verde ?????*

### 7.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Anche se sono favorevole a qualsiasi intervento che migliora gli spazi verdi, secondo me sarebbero molto più importante migliorare altre zone esistenti, ad esempio lo spazio verde in Piazza Matteotti, dove ci sono già vari problemi noti alle autorità, specificatamente la droga, il vandalismo e varie giostre ancora con i chiodi arrugginiti (per dare solo UN esempio)*
- *È già un'area abbastanza vasta con campi sportivi e strutture varie cosa ci devono fare ancora Le case ricordatevi che siete vicini alla vecchia discarica di Monte Boro e questo ampliamento non serve a niente solo consumo di suolo*
- *Eccessivo consumo di suolo agricolo, l'area in oggetto risulta troppo distante da infrastrutture e servizi. Preferibile spostare il tutto nella zona di Ponterotto vicina alla FI-PI-LI*
- *L'area prevista risulta circa quattro volte l'area attualmente occupata dal centro sportivo e seppur contenente il bosco soggetto (almeno nelle indicazioni, ma da verificare poi nella redazione delle norme) a vincolo, comporta un potenziale consumo di suolo decisamente notevole (anche i campi sportivi, essendo manufatti artificiali, sono iscrivibili di fatto nel consumo di suolo)*
- *Ritengo poi che, un intervento di questa portata e degli altri previsti, non dovrebbe essere inquadrato in una variante, ma in un nuovo piano generale, visto l'impatto attuale e futuro. Non mi sembra che questa area possa essere compresa nelle disposizioni particolari per opere pubbliche (rif art 238 l.r. 65/2014) visto che l'area sarà privata di proprietà Empoli calcio SpA. sempre che la proprietà sia intestata a detta società e non ad un componente del consiglio di amministrazione"*
- *Pur comprendendo le necessità del Promotore dell'intervento, auspicando ampie ricadute sul tessuto economico cittadino, ritengo importante che l'Amministrazione mantenga un forte controllo sull'intervento mediante un idoneo strumento attuativo (Piano Attuativo o PdC Convenzionato) che permetta di controllare la qualità del progetto e la presenza di servizi alla cittadinanza (es. la creazione di percorsi ciclo-pedonali, aree di ristoro e servizi aperti al pubblico)*
- *Si chiede di costruire altri campi sportivi e di curare l'area boschiva quando NON viene fatto manutenzione corretta del verde esistente.*
- *Troppa conversione di area agricola in area privata sportiva, credo vada salvaguardata di più*

## 8. NUOVA PREVISIONE NELL'AREA EX MONTEVIVO (EX PUA 3.1), STUDENTATO E AREE COMMERCIALI IN LOCALITÀ PONZANO.

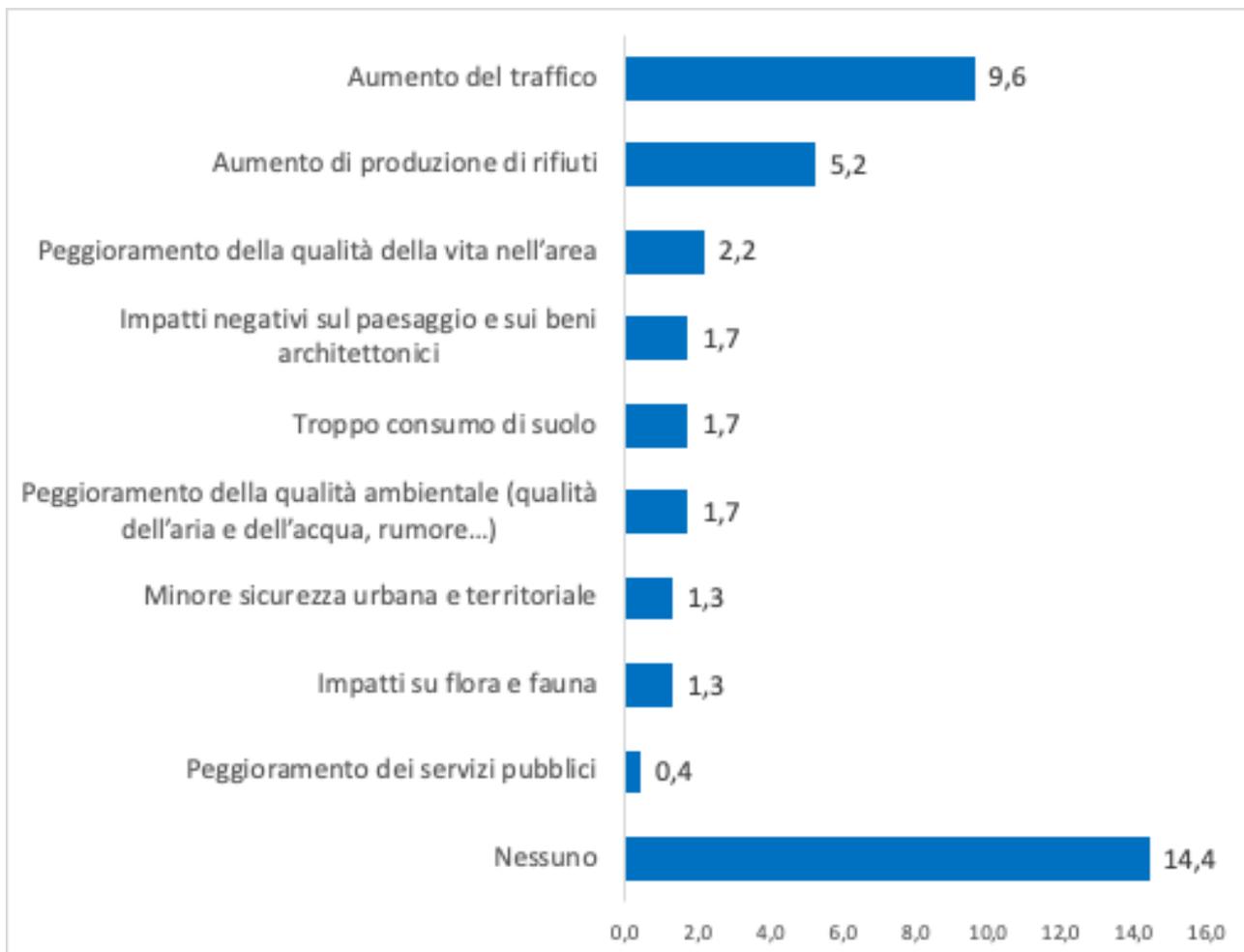
### 8.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Bonificare e mettere a dimora alberi.*
- *Credo sia un miglioramento generale sotto qualsiasi aspetto*
- *L'auspicio e" che la parte dedicata agli studenti sia prevalente rispetto a quella commerciale*
- *Non comprendo se lo studentato è un'opera pubblica. Auspico che venga effettuata la bonifica il prima possibile non a spese dei cittadini*
- *Ovviamente intervenendo sul sottopassaggio ferroviario o con una viabilità di collegamento su via 11 Febbraio o ancora meglio via della Piovola*
- *Rifare assolutamente quel sottopasso sotto la ferrovia e tutti i sottopassi del Comune abbassando il livello stradale e aumentando a due corsie; e' indecente avere sottopassi risalenti al 1900*
- *Servizi agli studenti*

## 8.2 TIMORI



### ALTRO

- *Costi e scarsa utilità*
- *Il timore e' che la parte commerciale sia prevalente rispetto allo studentato*
- *L'infiltrazione delle mafie*

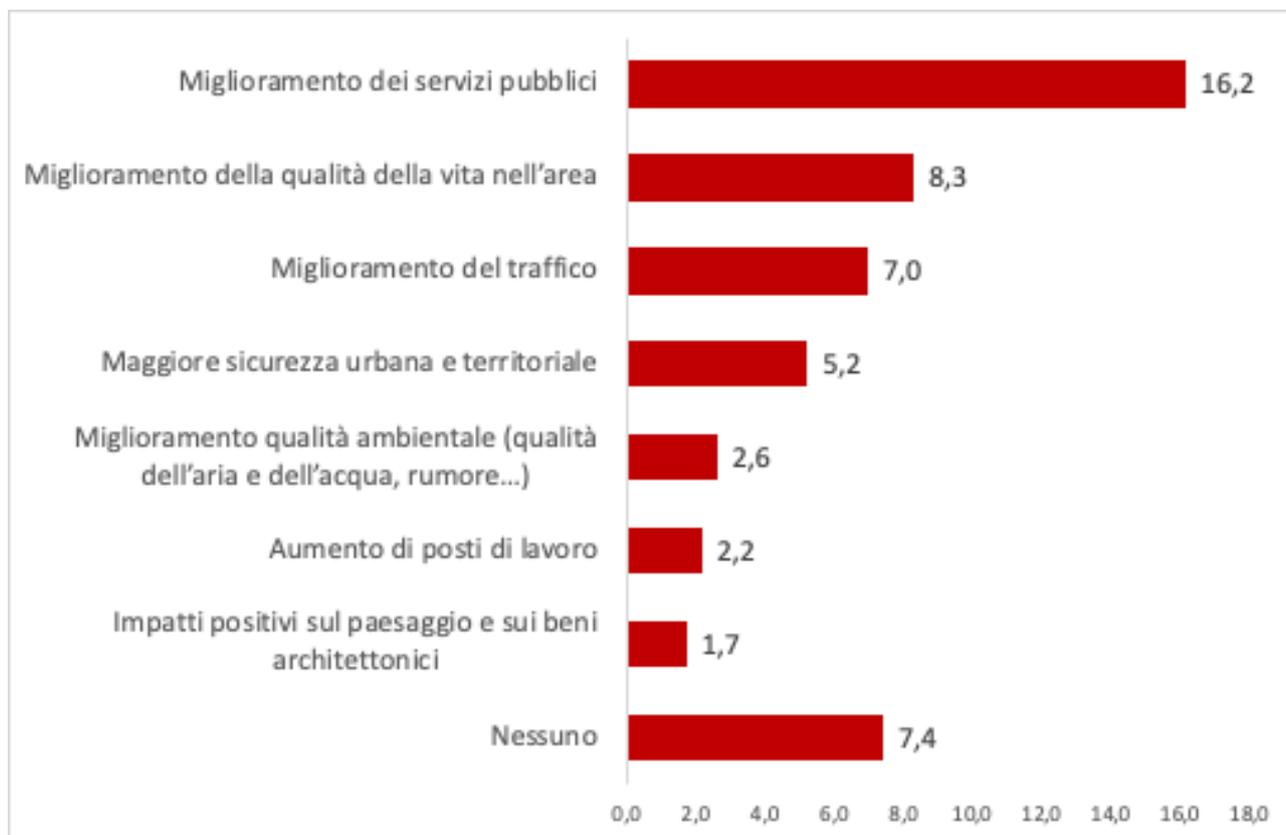
### 8.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Avrei preferito questa zona per la realizzazione del Parco della Musica.*
- *"Bonificare SENZA KEU e mettere a dimora alberi, mantenerli correttamente senza capitozzature e curarli. Altre strutture o centri commerciali non servono, ce ne sono già troppi.*
- *Basta cementificare."*
- *È prioritario allargare il sottopasso ferroviario*
- *Era ora! Mi auguro solo di vedere dei lavori fatti a regola d'arte, rispettando l'area e chi ci vive.*
- *"Il progetto deve essere legato al rifacimento e allargamento del sottopasso a senso unico alternato.*
- *Ma pensare di fare a scambio con i campi da calcio del Ponzano? Ovvero i campi da calcio vicino alla ferrovia (che non hanno problemi di rumore dei treni) mentre gli attuali campi da calcio renderli edificabili e residenziali"*
- *Intervento estremamente urgente perchè è una zona di alto degrado umano ed ambientale che presenta molti rischi in termini di sicurezza ed incolumità dei cittadini essendo zona di spaccio e di frequentazione di soggetti a dir poco inquietanti*
- *La presenza della ex fabbrica di prodotti chimici (soprattutto concimi) ormai fatiscente vista la sua chiusura ad inizi anni '80 per inquinamento da ossidi di azoto nell'aria e di prodotti chimici nel terreno è da anni un brutto biglietto da visita per chi arriva in treno da Firenze, quindi ben venga la sua sistemazione, anche se così si perde un edificio di archeologia industriale. Il problema maggiore sarà la bonifica dell'intera area nonchè lo smaltimento dei terreni di risulta i cui costi decisamente elevati che, così sembra, saranno sostenuti dal Comune, l'idea di ipotizzare uno studentato dopo che il polo universitario di Empoli è stato chiuso non è certamente tempestiva, E' vero che la posizione quasi baricentrica rispetto ai principali atenei toscani e la presenza della stazione FS, può renderla utile, ma occorre prevedere un opportuno collegamento sia attraverso mezzi pubblici , che mediante pista ciclabile. Di dubbia utilità la presenza di negozi, che dovrebbero limitarsi sia in dimensioni che in merceologia necessaria alle sole esigenze degli studenti (ma qual è il numero previsto di occupanti ?). un punto importante sarà poi quello di ampliare e migliorare il sottopasso ferroviario di via di Pratignone, ma anche di adeguare la viabilità alle nuove esigenze. Quindi il mio è un NI*
- *L'area versa in condizioni vergognose da quasi mezzo secolo. È un'area di valore, connessa ai principali servizi.*
- *L'obiettivo essenziale è quello di recuperare l'area dal punto di vista ambientale e quindi tramite bonifica dell'area. Inoltre il degrado sociale è molto elevato, ci sono quotidianamente situazioni di spaccio droga e dormitori abusivi*

- *Mi auguro che la riqualificazione dell'area tenga conto del benessere ambientale e del microclima del quartiere, senza che i nuovi edifici commerciali vadano a ostruire le abitazioni vicine.*
- *Ritengo importante che l'Amministrazione mantenga un forte controllo sull'intervento mediante un idoneo strumento attuativo (Piano Attuativo o PdC Convenzionato) che permetta di controllare la qualità del progetto e la presenza di servizi alla cittadinanza. Per rendere più appetibile l'area dal punto di vista commerciale, ritengo utile prevedere l'inserimento di una destinazione commerciale con grande struttura di vendita. Tale previsione, pur potendo rendere più complicato l'iter in fase iniziale per via delle richieste di autorizzazioni a livello urbanistico-commerciale sovraordinate, potrebbe rivelarsi utile in fase operativa in quanto interventi di maggiore entità sulla viabilità potrebbero essere compartecipati nelle spese o addirittura realizzati interamente dal soggetto attuatore / utilizzatore finale dell'area. Infine, per rendere realmente fruibile lo studentato, occorre implementare i servizi pubblici da/verso la stazione ferroviaria e il centro città.*
- *Sarebbe molto bello se questo progetto partisse, soprattutto se nel nuovo progetto di facesse qualcosa per "ricordare" la storia passata*
- *Se possibile prevedere una fermata della Ferrovia tipo quella delle Piagge a Firenze. Stessa cosa sarebbe opportuno prevederla anche per la zona della COOP Empoli Centro, così da creare una alternativa all'uso dell'auto privata.*
- *Sicuramente, per prima cosa, andrà ampliato l'adiacente sottopasso ferroviario che non è adeguato al traffico di oggi, nemmeno a quello pedonale.*
- *Solo se rifate tutti i sottopassi ha senso*

## 9. AMPLIAMENTO DEL POLO SCOLASTICO IN VIA SANZIO PER REALIZZAZIONE DI NUOVO LICEO VIRGILIO

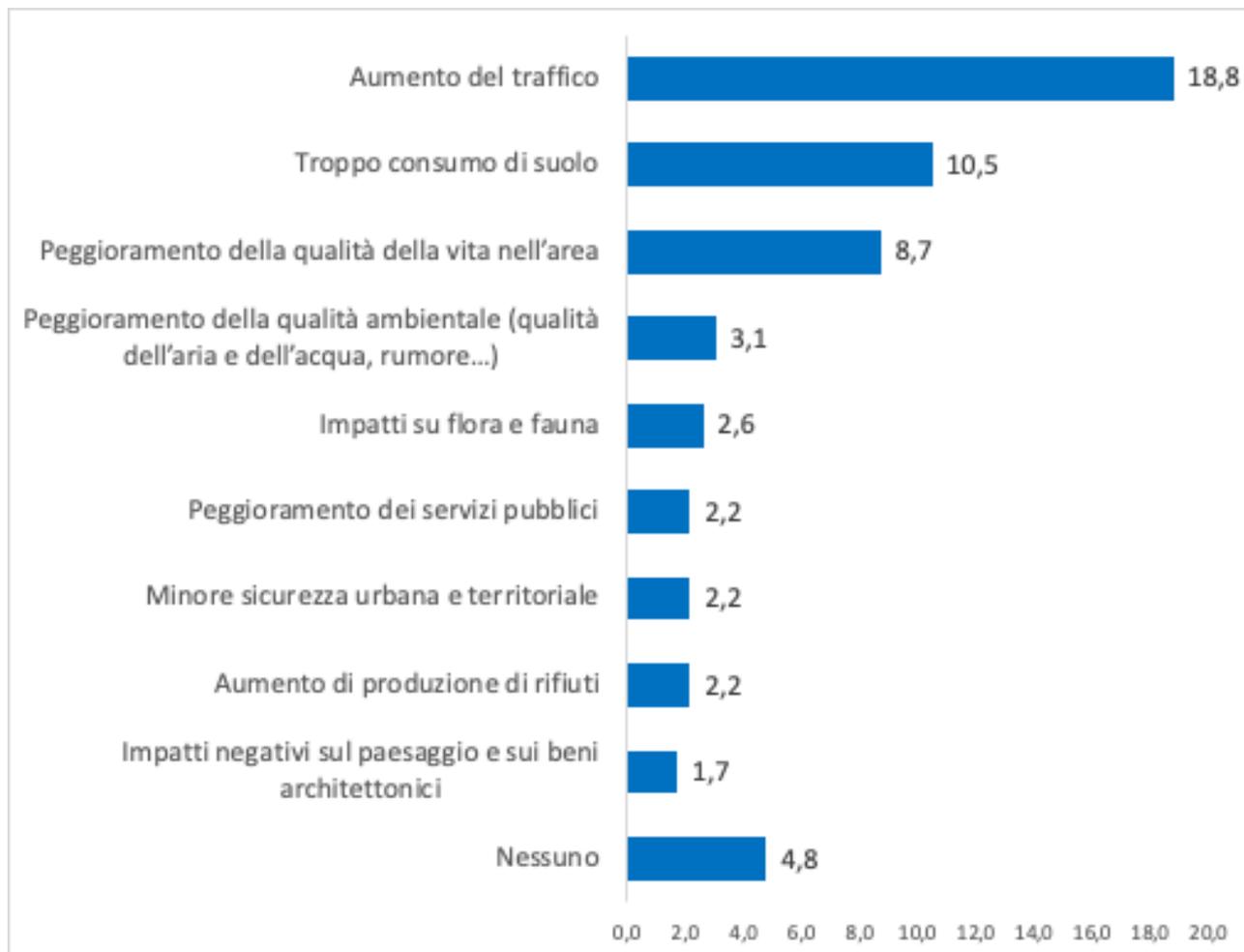
### 9.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Ben vengano lavori per migliorare le scuole*
- *Fateci anche la pista di atletica accanto*
- *Il polo scolastico è un pozzo senza fondo container per il professionale che dopo più di 10 anno sono sempre lì progetto ampliamento aule laboratori e palestra che falliti lavori fermi e cantiere ad arrugginire a occupare spazi necessari al buon andamento scolastico e ora*
- *La concentrazione in una zona del polo scolastico è positiva*
- *Miglioramento delle condizioni del liceo*
- *Miglioramento offerta scolastica*
- *Non conoscevo questo caso*
- *Riorganizzazione viabilità*

## 9.2 TIMORI



### ALTRO

- *La localizzazione sembra peggiorativa rispetto alla precedente posta a sud in quanto espone la scuola a un livello più alto di rumore da traffico che non potrà essere del tutto compensato da una attenta progettazione*
- *Non conoscevo questo caso*
- *Occorre ripensare alla viabilità con piste ciclabili a servizio degli studenti*
- *Vedo quest'intervento come positivo, soprattutto per garantire agli studenti un posto più sicuro e confortevole per lo studio.*

### 9.3 COMMENTI O INDICAZIONI

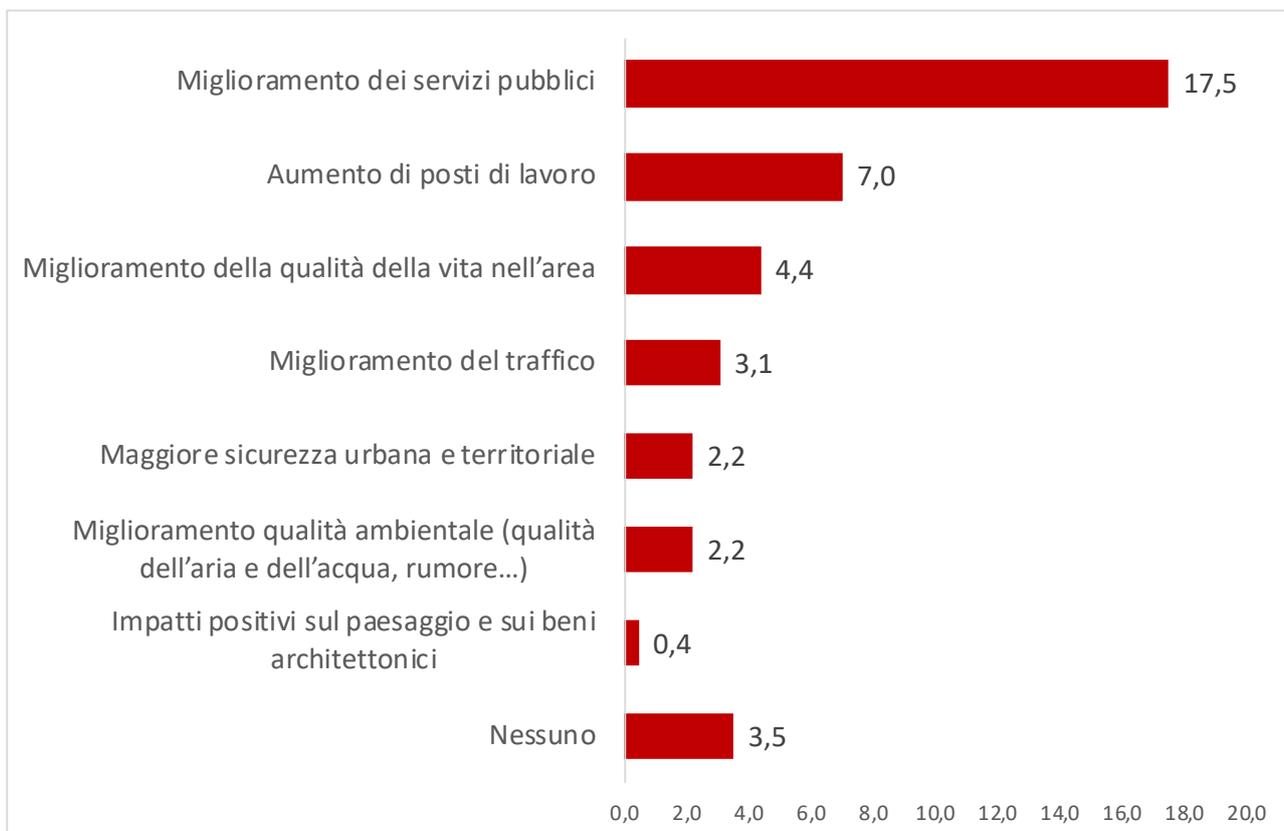
- *Come dice il commento, è già prevista una variante per la zona a sud degli attuali edifici esistenti, verso la ferrovia. C'è proprio un quadratino libero, si vede chiaramente dalla foto. Perché non si va prima a riempire questo spazio? Inoltre, via Sanzio deficiata di un'utilità viabilità alternativa, che possa permettere lo spostamento in bicicletta dalla periferia ovest di Empoli verso la stazione: spero che l'eventuale variante tenga conto di questa nuova viabilità. Per esempio, potrebbe essere fatta scorrere parallelamente a via Sanzio, lungo la ferrovia: in fondo, già c'è un abbozzo di strada sterrata, basterebbe assestarla e collegarla ufficialmente col retro del centro commerciale.*
- *Così come proposto porterebbe gravi conseguenze sulla viabilità, già in affanno ora nelle ore di punta. Con gravi ripercussioni sugli abitanti della zona. Da prevedere altra viabilità alternativa, non tutta su via Sanzio, parcheggi scambiatori (auto-marciapiede) per far arrivare gli studenti a piedi e non con l'auto davanti alla porta di ingresso degli Istituti. Inoltre va previsto un parcheggio auto e moto all'interno del perimetro e non su via Sanzio e vie traverse, attualmente con ripercussioni pesanti per gli abitanti che non hanno più parcheggi. Una centralina Artpat per il controllo della qualità dell'aria è necessaria già ora.*
- *Evitare l'eccessivo consumo di suolo agricolo, prevedendo edifici multipiano e green.*
- *Il polo scolastico è già caotico e sovraccarico non c'è bisogno di trasferire lì anche il Virgilio manca una viabilità adeguata e la capacità di programmare gli orari di entrata/uscita in modo da evitare traffico e caos*
- *L'area identificata già è gravata da intenso traffico. Diventerebbe insostenibile senza una viabilità alternativa. Auto che nelle ore di uscita ingombrano gli accessi alle abitazioni della zona davanti ITI-Liceo. Motorini ovunque. Va previsto un parcheggio interno alla scuola. Se non prevedete questo diventerà invivibile*
- *L'aumento delle presenze scolastiche comporta un aumento del traffico in una zona già problematica. Occorre ripensare ad una nuova viabilità che non dia totalmente su via Sanzio.*
- *Le scuole già presenti nell'area hanno tutte bisogno di ristrutturazione quindi fare un'altra edificio fatto male, mi sembra una cosa inutile se non si mantengono gli altri*
- *Liceo e campo + pista atletica con spogliatoi*
- *Ma avete vinto forniture di cemento gratis?*
- *Oltre alla previsione urbanistica sull'area di atterraggio, occorre prevedere un'ideale destinazione urbanistica e/o misure di incentivazione all'utilizzo dell'immobile che andrà ad essere liberato, al fine di non trovarsi con un problema in città tra alcuni anni...*
- *Perché non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde?*
- *Potrebbe essere utile?*
- *Pur essendo necessaria la realizzazione di nuovi edifici scolastici viste le precarie condizioni di alcuni ( scuole senza uscite di sicurezza adeguate, scuole in ex uffici Enel ecc) la realizzazione di un nuovo edificio nella zona già in preda a notevoli congestioni nel traffico nelle ore di ingresso ed uscita degli studenti nell'unica strada di accesso di alcune vie laterali,*

*oltre ad essere un importante asse di accesso/uscita dal centro e una delle vie che portano al centro commerciale, comporterà ulteriore traffico e maggiori congestioni essendo irrealizzabile un piano di ingressi/uscite degli studenti scaglionati. Si raccomanda pertanto di studiare PRIMA di poter procedere con nuove costruzioni alla stesura di un piano di viabilità alternativa, alla verifica della possibilità di far parcheggiare i ciclomotori degli studenti all'interno delle aree pertinenti ai vari edifici e di prevedere la realizzazione di spazi per la sosta dei mezzi pubblici per la salita/discesa degli studenti provvedendo a che tali spazi non vengano occupati indebitamente dalle auto dei genitori (che allo stato attuale ingombrano abitualmente asse viario, marciapiedi ed ogni area possibile impedendo di fatto il passaggio. sarebbe opportuno prevedere un servizio di polizia municipale agli orari di maggior impegno per evitare tale sosta selvaggia.*

- *Se si decide di spostare il polo scolastico in altra zona, tra l'altro agricola, che fine subirà il vecchio edificio? Verrà abbandonato? Che uso ne verrà fatto? Perché non è possibile ampliarlo o ristrutturarlo nella medesima zona, in maniera da non cementificare ulteriormente?*
- *Solita proposta per elettorale*
- *Una scuola così decentrata rispetto ai mezzi pubblici (stazione ecc) aumenta il traffico veicolare e quindi l'inquinamento rispetto alla esistente vicino al centro*
- *Visto che la nuova sede sarebbe vicino ad un'area verde, mi piacerebbe vedere anche un'area dedicata allo sport per offrire ai ragazzi di tutto il polo scolastico la possibilità di praticare più sport, offerto nell'ambito scolastico come fanno nei paesi nordici.*

## 10. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE DI PONTORME

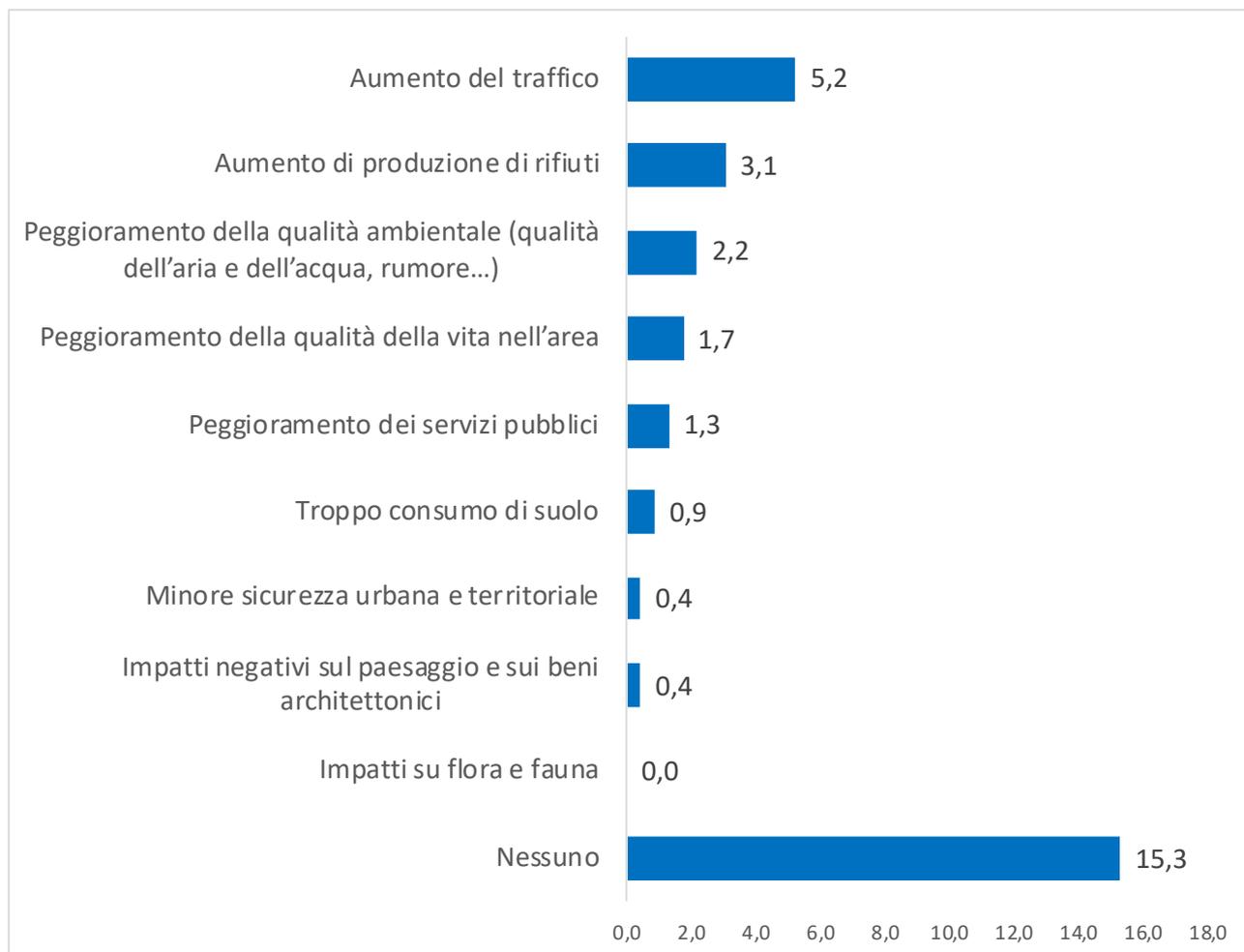
### 10.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Miglioramento dei servizi sanitari*
- *Migliorare il servizio ASL per gli abitanti della zona Est di Empoli*
- *Nuovo servizio*

## 10.2 TIMORI



### ALTRO

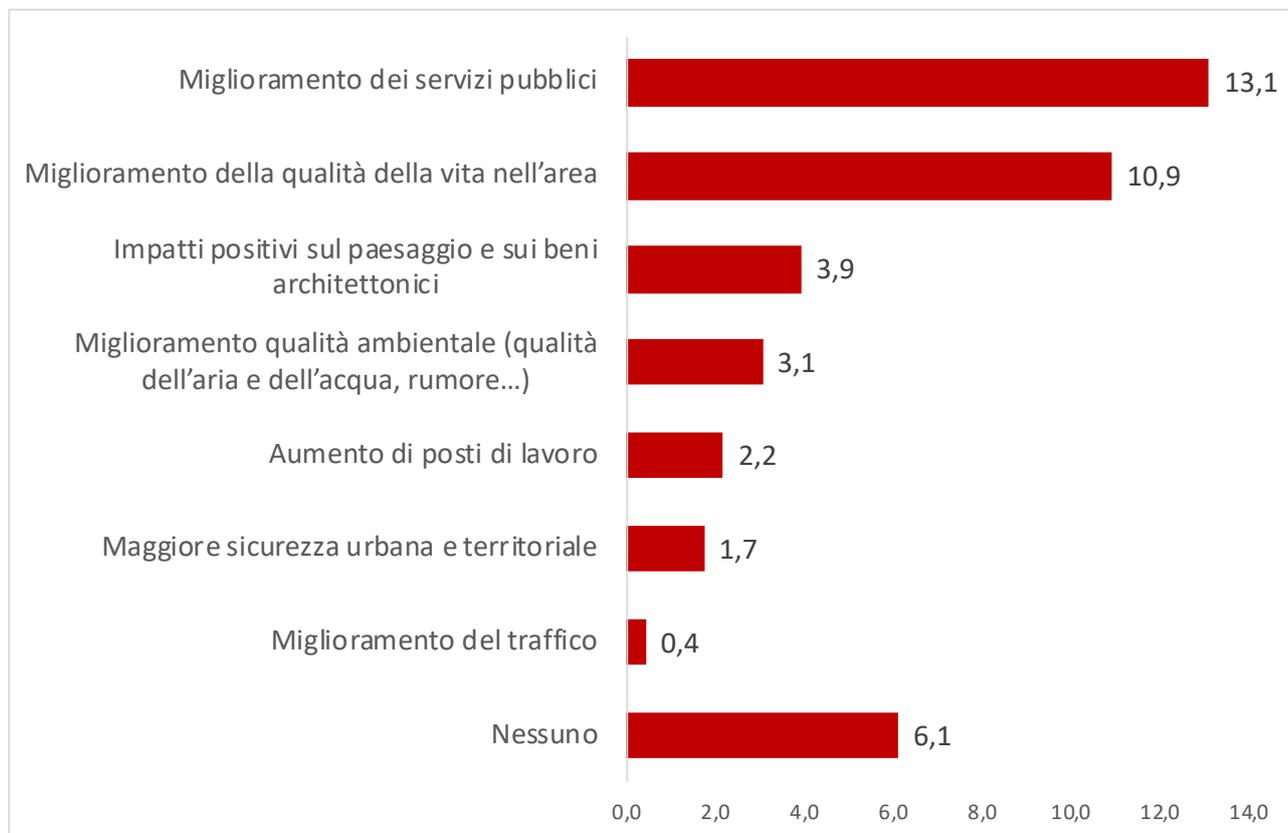
- *Non conoscevo questo caso*
- *Non saprei*

### 10.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Il riutilizzo e la riqualificazione di infrastrutture già esistenti sono sempre un'opzione da preferire rispetto alla costruzione ex-novo, per ragioni di sostenibilità ambientale e di costi, dunque direi che questo intervento è benvenuto.*
- *Non so abbastanza ma credo che gli interventi nel campo della sanità sono sempre auspicabili.*
- *occorrerà prevedere un parcheggio idoneo visto il prevedibile afflusso di pazienti e cittadini, non sarebbe male prevedere un servizio pubblico di trasporto per questa area*
- *Ospedale e asl sono in pieno centro, in posizioni sicuramente errate. I mezzi di soccorso ed il cittadino arriva con chiare difficoltà dovute al traffico e viabilità.*
- *Prevedere tale possibilità per tutti gli edifici ricadenti negli ambiti della produzione promiscua,*
- *Se dovesse servire a restaurare l'edificio di Rozzalupi che casca a pezzi, sarebbe fatto bene altrimenti non ne vedo la necessità*
- *Una struttura sanitaria lì è troppo lontana dal centro e non raggiungibile con i mezzi pubblici favorendo l'uso sconsiderato dell'auto privata*

## 11. AMPLIAMENTO DEL CAMPO SPORTIVO COMUNALE DI AVANE

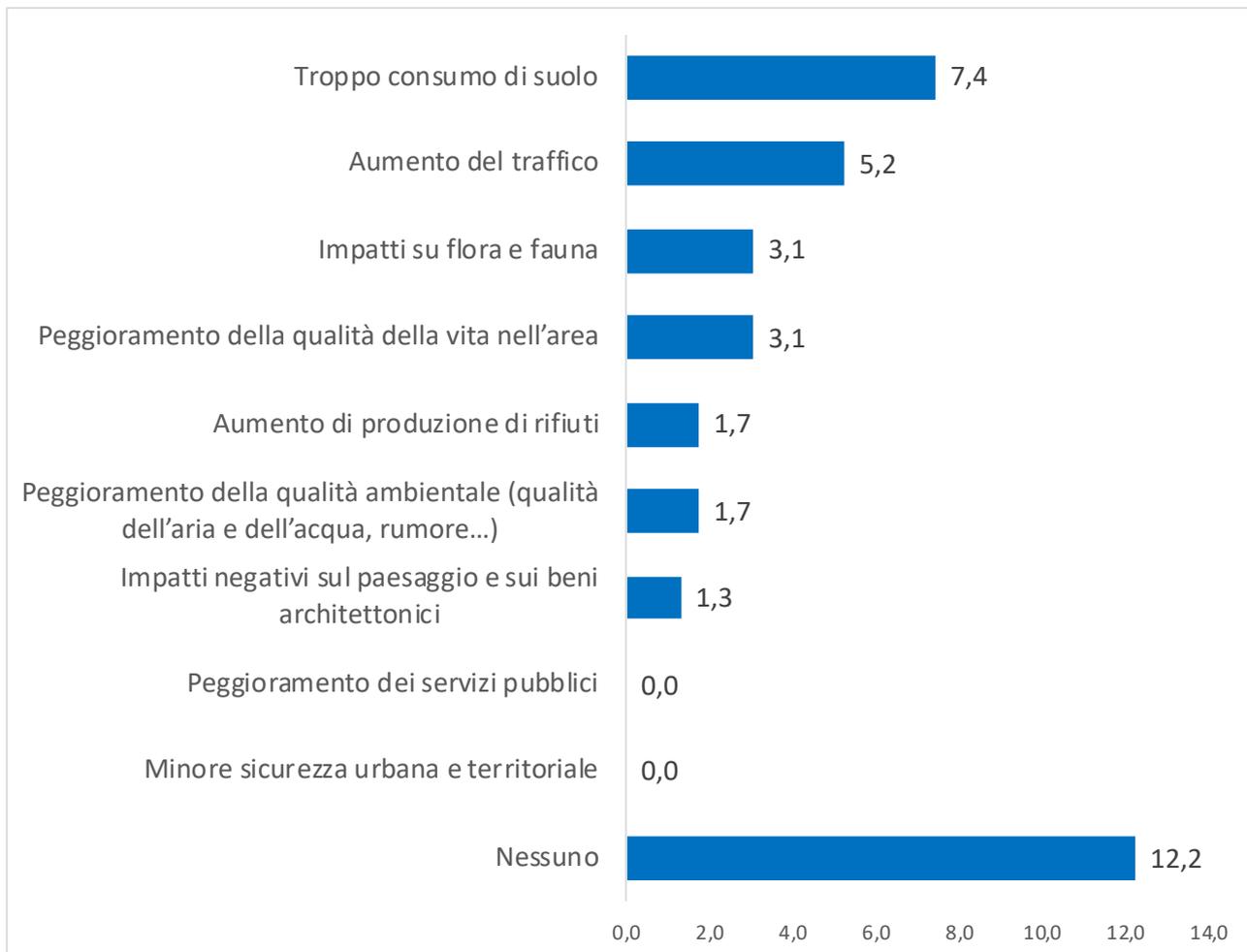
### 11.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Servizi sportivi aperti a tutti - parco pubblico*

## 11.2 TIMORI



### ALTRO

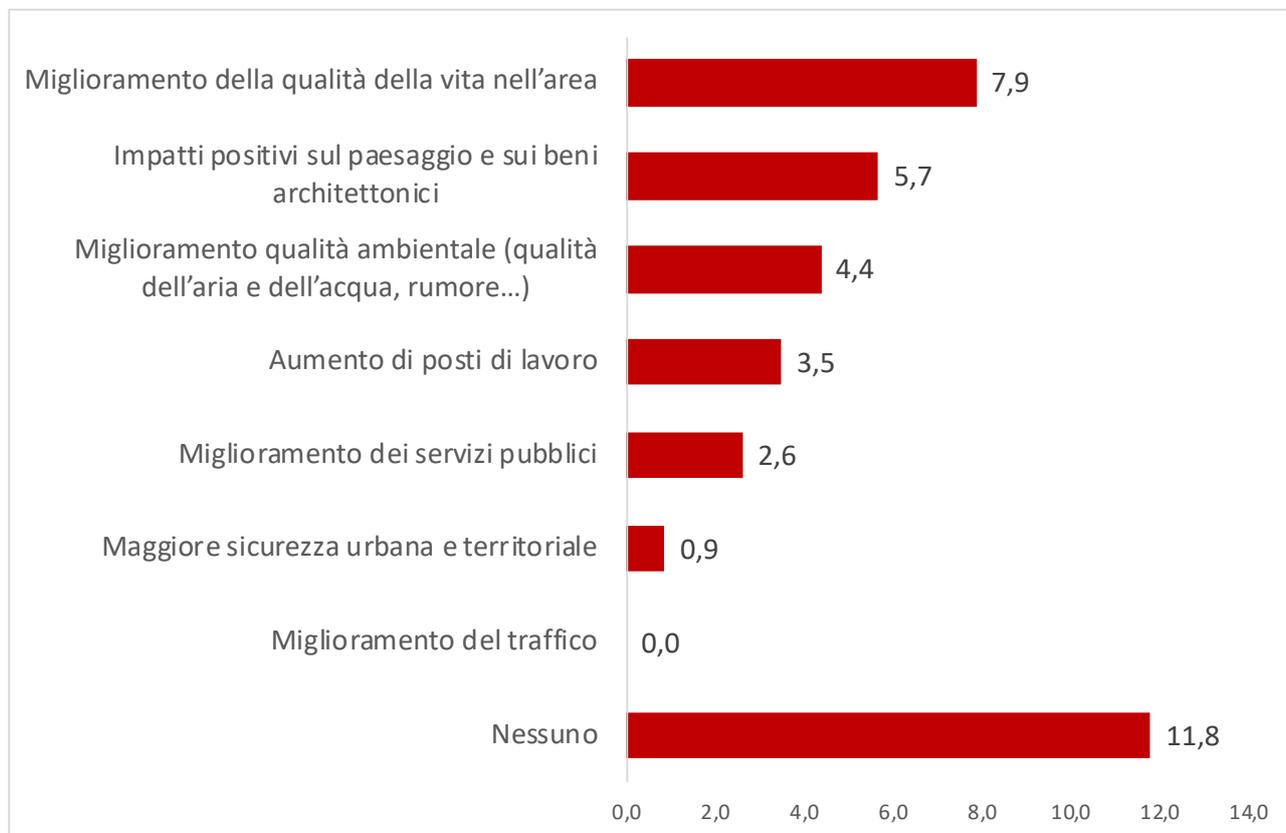
- *Eliminazione zona agricola*

### 11.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Creare aree ed attrezzature per altri sport non solo per il calcio*
- *Evitare l'eccessivo consumo di suolo agricolo, con la creazione di nuove attrezzature e servizi, privilegiando la riqualificazione ed ampliamento di quelli esistenti*
- *Il campo sportivo di Avane è già stato ampliato recentemente, a scapito di altre attività esistenti, come la scuola ciclistica. In più la polisportiva ha letteralmente "invaso" una parte all'interno della Vela, e recintato pezzi di giardino, tra l'altro con recinzioni dal dubbio gusto estetico, con ringhiere in metallo componibile, "reti per polli" e altre cose piuttosto artigianali. Dalla ciclabile, si vede anche bene che un container è stato adibito a spogliatoio: anche quello, è autorizzato? Mi auguro che interventi migliorativi vengano decisi per il benessere psicofisico dei cittadini che usufruiranno delle infrastrutture, però sarebbe anche il caso che l'ente gestore avesse un po' più di riguardo per le regole urbanistiche e della convivenza coi vicini. Inviterei il Comune a tenere d'occhio questi abusi, piuttosto che a continuare a premiare l'ente gestore con ampliamenti e regali di pezzi di territorio. Va bene tutto, ma rispettando le regole.*
- *La zona è già grande con un campo sportivo le vele è una sala riunioni basta consumo di suolo Non c'è la necessità di fare un ampliamento la zona è già completa così*
- *Limitazioni sulla possibilità di costruzioni e mantenimento della superficie ad oliveta presente tra il campo esistente ed il nuovo.*
- *Meglio creare un parco attrezzato per libero accesso delle persone, piante, panchine e giochi per bimbi*
- *Nell'ambito della realizzazione degli interventi (dalle informazioni in possesso non è noto se a carico dell'Amministrazione o di una Società Sportiva) occorrerà prevedere idonei spazi di sosta e un generale miglioramento della viabilità circostante. Data la vicinanza con la ciclopista lungo l'Arno, la postazione potrebbe diventare un punto di sosta e di servizio per gli utilizzatori della pista (es. ricarica e-bike, ristoro, servizi igienici, info point)*
- *Se verrà realizzato un parco pubblico sono favorevole, se saranno campi da gioco a gestione privata non ne vedo la necessità*
- *Si dai. Azzeriamo tutte le aree agricole.*
- *Sono molto a favore ma sottolineo l'importanza di piantare sempre tanti alberi.*

## 12. RIQUALIFICAZIONE DELL'IMPIANTO DI PESCA SPORTIVA A CASTELLUCCIO

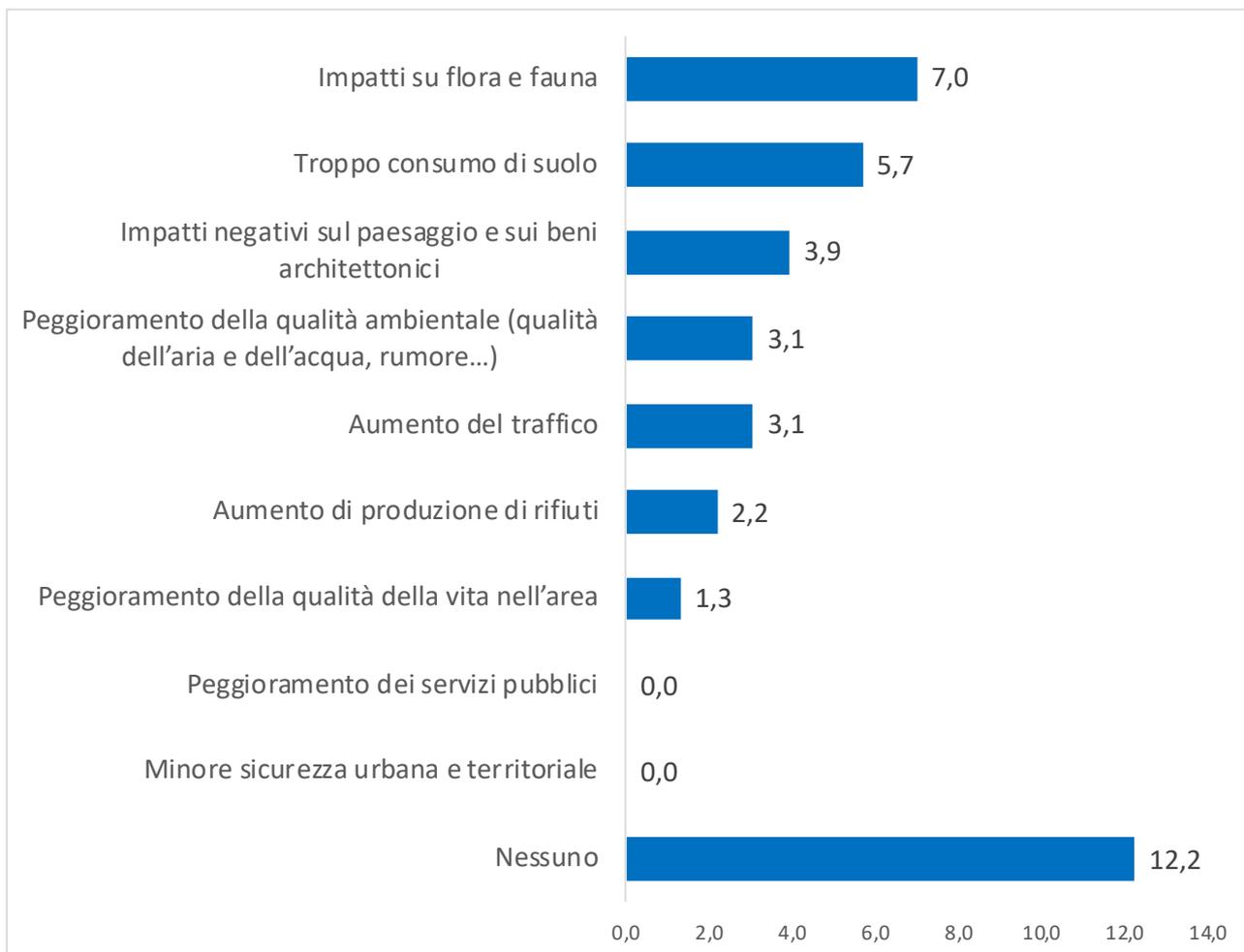
### 12.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *La possibilità di praticare la pesca sportiva ad Empoli in considerazione della chiusura del lago di Sammontana*
- *Non so rispondere*
- *Questo intervento sembra collegato al n. 1 e al n. 2 che trasformano la destinazione agricola dell'area*

## 12.2 TIMORI



### ALTRO

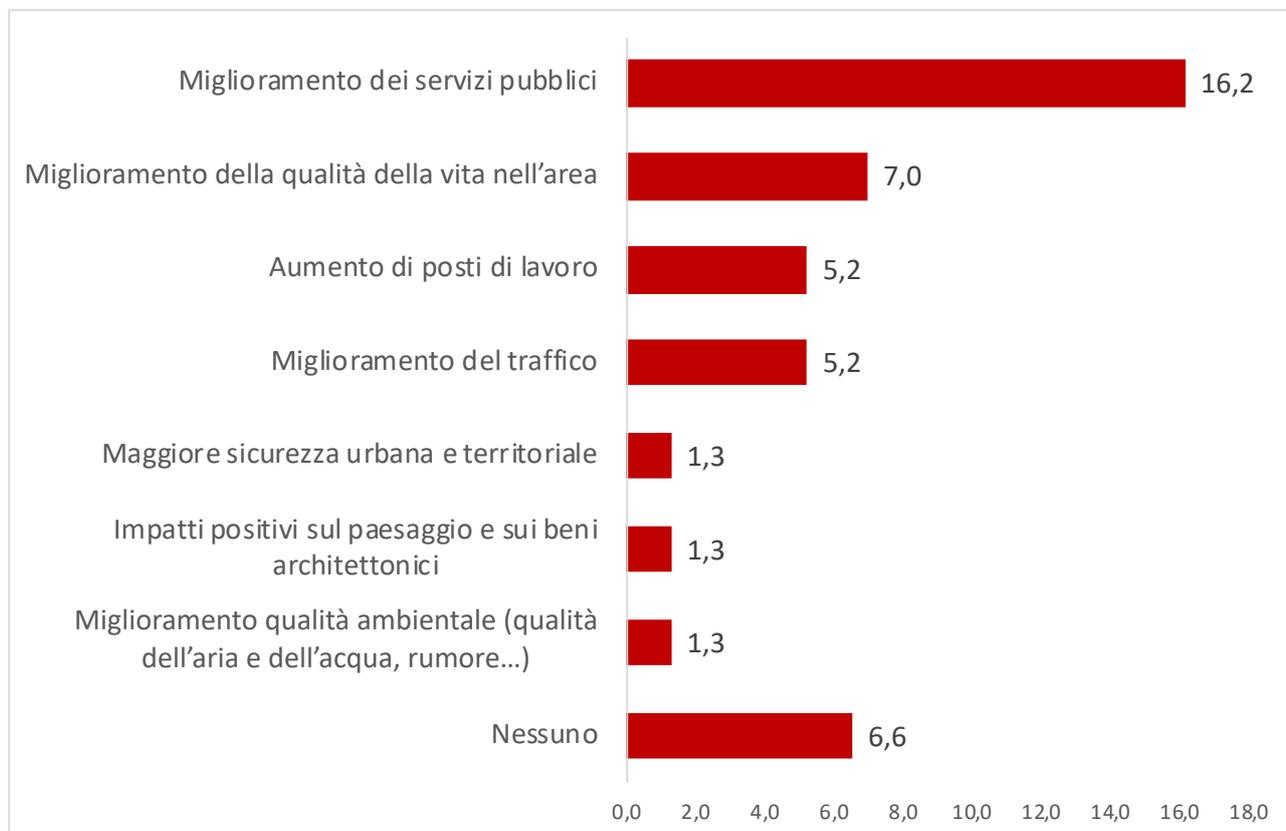
- *E' necessario un ripensamento dei 3 interventi (1, 2 e 12)*
- *Ma chi ci va a pescare? Pulite l'Arno!*
- *Realizzazione di manufatti non consoni all'area per tipologie e/o materiali*

## 12.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Acqua stagnante in un vaso più grande sarà salute?*
- *Inserimento di prescrizioni inerenti la realizzazione di manufatti per quantità, superficie e materiali*
- *Secondo me, la priorità in questo caso è relativamente bassa. In ogni caso, se va avanti, anche in questo caso vedo più importante piantare alberi e - invece di costruire con altro cemento - sarei più a favore dell'idea di costruire degli edifici in legno.*
- *Sono cinquant'anni che lago ulivi e così gli è già stato concesso di fare una struttura grande in legno come bar Non c'è necessità di fare ampliamenti che andrebbero a consumare suolo*

## 13. AMPLIAMENTO DELL'AREA OSPEDALIERA DEL SAN GIUSEPPE

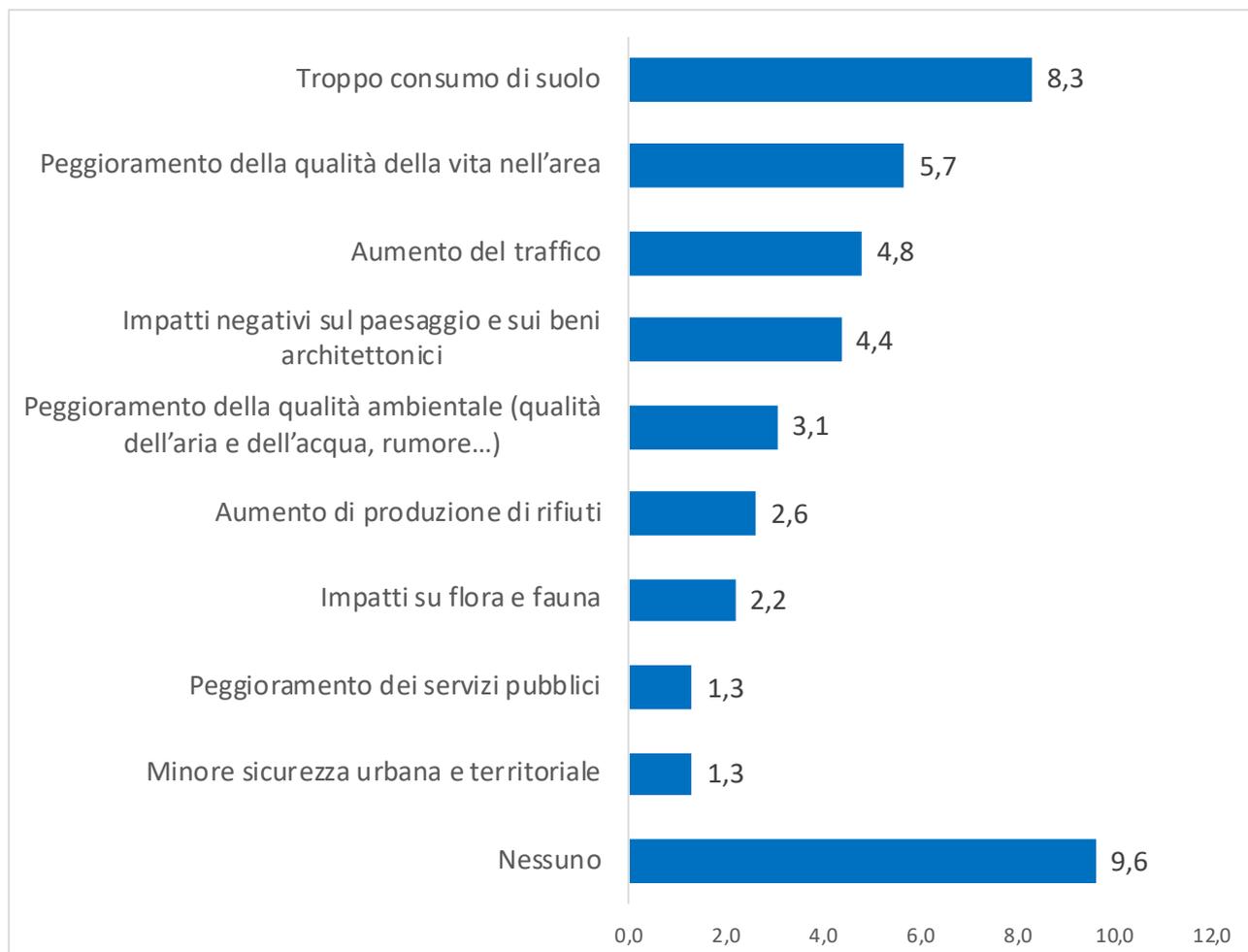
### 13.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Fornirebbe più servizi ospedalieri*
- *L'ospedale di Empoli ha un grandissimo difetto che non c'è una zona dove arrivare con la propria auto vicino all'uscita e si assiste a una sosta selvaggia in viale Boccaccio con auto ferme in seconda fila con le quattro frecce accese che aspettano i pazienti dimessi dall'ospedale mettendo a rischio loro e le persone che attraversano sulle strisce pedonali spuntando all'improvviso fra le auto*
- *Non sono specificati i motivi sostanziali dell'intervento. Accanto all'ospedale sembra essere l'unica area a verde pubblico*

## 13.2 TIMORI



### ALTRO

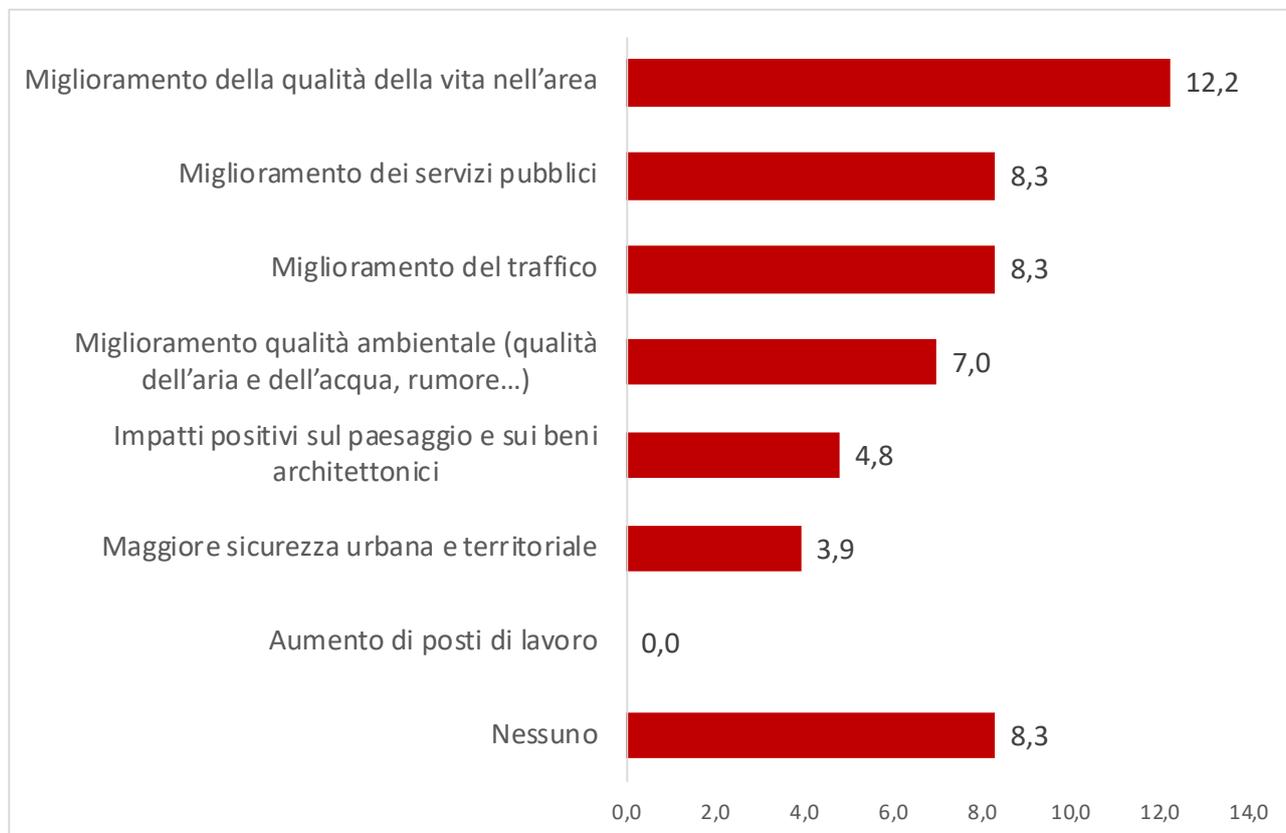
- *Alla ASL e' destinato anche un altro intervento, non si capisce perché si debba ridurre il verde pubblico tra l'altro vicino ad un corso d'acqua*
- *La variazione proposta elimina l'unica zona di rispetto nei confronti delle adiacenti abitazioni. Qualsiasi intervento di espansione dell'ospedale dovrebbe essere preceduto dalla valutazione che nell'attuale assetto non ci sono spazi disponibili da destinare alle nuove esigenze (il vecchio edificio è tutto utilizzato?) magari previa riorganizzazione o ristrutturazione. Se comunque si dovesse intervenire si deve tenere conto che il nuovo assetto dovrebbe affrontare i problemi di congestione da traffico su viale Boccaccio determinati sia dall'ospedale, dai parcheggi dell'ospedale e non solo, e dalla collocazione dei relativi servizi. Per gli abitanti di V.le boccaccio utilizzare la bicicletta in sicurezza è un'impresa*

### 13.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Ad Empoli siamo l'unico comune dove un malato che viene dimesso ha i parenti aspettarlo in doppia fila su viale Boccaccio davanti all'attraversamento pedonale è una vergogna che non ci sia la possibilità di poter andare a prendere un paziente dimesso di fronte all'uscita dell'ospedale è stata fatta una Mega struttura davanti all'ingresso ma non c'è la possibilità di arrivare lì con le auto per poter far salire i pazienti dimessi Questa modifica al piano regolatore se viene fatta per Risolvere questa mancanza va bene*
- *La modifica deve essere accompagnata da una revisione della circolazione stradale. La progettazione della precedente espansione del San Giuseppe non è stata accompagnata da una viabilità e accessibilità sufficiente. Sembra poco ragionevole voler espandere edifici sanitari a ridosso di civili abitazioni quando si potrebbe spostarvi dei parcheggi ed edificare sull'attuale parcheggio molto più lontano dalle abitazioni.*
- *L'intervento sarebbe prioritario se risolvesse il problema dei pazienti dimessi lungo una strada in viale boccaccio*
- *Non basta l'ex ospedale di fianco al nuovo, fermo da decenni? Perché sottrarre spazi verdi?*
- *Prima di concedere un ampliamento con edificazione ai margini del Fiume, quindi in area a forte rischio idrogeologico, nonostante le opportune misure di prevenzione che saranno previste nella scheda norma ed attuate dall'operatore, ritengo che debbano essere richieste al soggetto Proponente tutte le verifiche sugli spazi esistenti affinché i servizi possano espletarsi all'interno del costruito.*
- *Riutilizzare l'ospedale vecchio ristrutturato invece di costruire nuovi edifici*
- *Se serve per un aumento dei servizi. Va a scapito del verde pubblico*
- *Se si fanno lavori fatti male come già è stato fatto prima (tutta la zona ospedaliera compreso l'ospedale stesso) è meglio lasciar perdere*
- *Si propone di togliere una importante zona a verde, spero per costruire locali di servizio al cittadino.*
- *Solo parcheggio non impermeabilizzato, no costruzioni*
- *Visto che questa area fungerà unicamente come parcheggio per i dipendenti e che tale area è attualmente a verde, si richiede che la pavimentazione sia del tipo che garantisce la permeabilità delle acque meteoriche e che vengano lasciati gli alberi esistenti. non si capisce comunque per quale motivo, con l'esistenza di parcheggi (tra cui un multipiano) si renda necessaria tale opera*

## 14. PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOCALITÀ SERRAVALLE

### 14.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *Meno buche e polvere*

## 14.2 TIMORI



### ALTRO

- *Corruzione*
- *Il parcheggio dovrebbe essere realizzato non con sistemi impermeabilizzati in modo che le acque abbiano modo di ritornare in falda*
- *Prevedere pavimentazione drenanti*

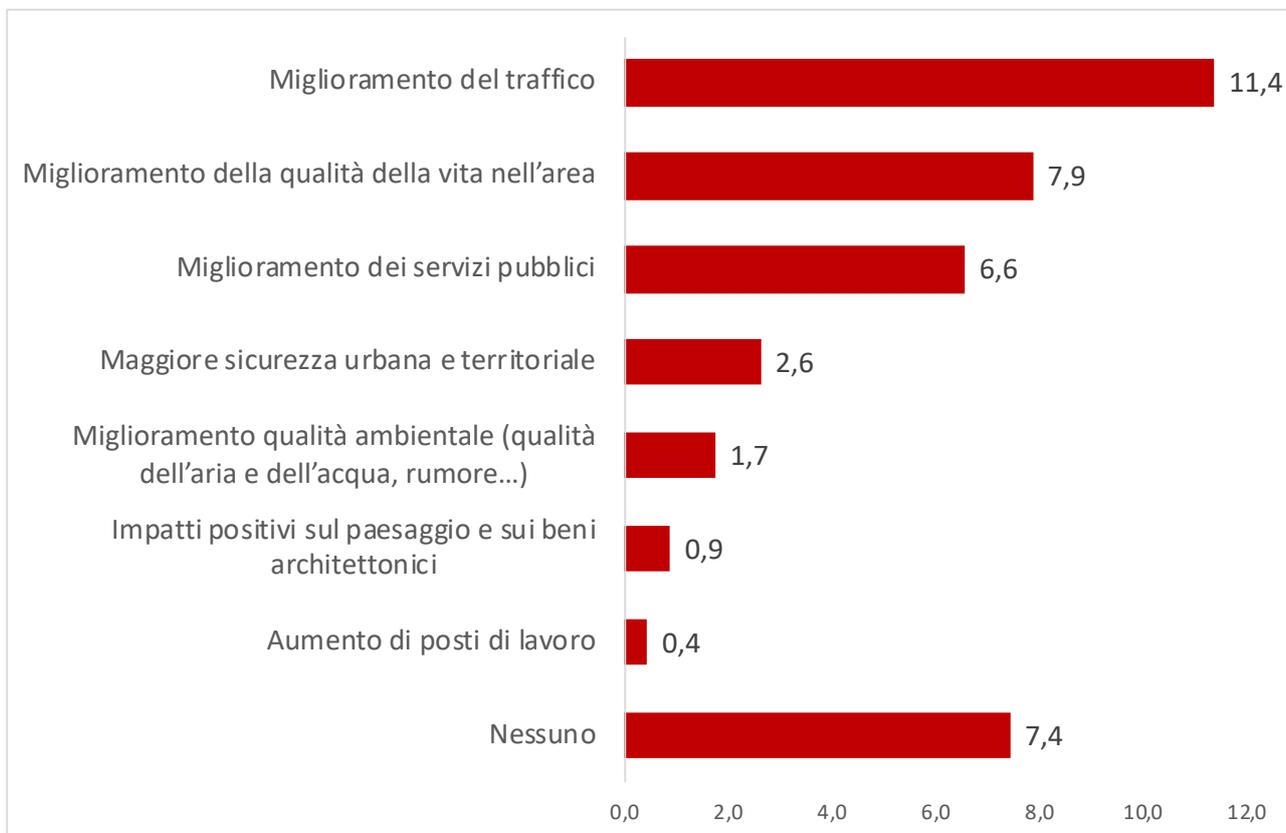
## 14.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Auspicio che sia sistemata la superficie togliendo le buche attuali (asfaltata?) ma che sia dotata di alberi ad alto fusto per un refrigerio estivo e non la solita estesa area bitumata arsa dal Sole.*
- *Basta che non diventi una gettatona d'asfalto.*

- *E' di fatto già un parcheggio, e spesso si solleva molta polvere che respirano gli utenti del parco. Sarebbe bello fosse attrezzato meglio con alberi e griglie "erbose" come quello piccolo dietro alla piscina. Magari si potrebbe pensare a qualche soluzione per ospitare anche il mercato del giovedì.*
- *È impensabile di cementificare un'area così grande con conseguente danno ambientale*
- *Il parcheggio c'è*
- *L'area necessita di una sistemazione. Speriamo che non venga impiegato asfalto ma una pavimentazione più elegante e adatta a un parco.*
- *Lo trovo sinceramente inutile e aumenterà di molto la temperatura d'estate. Assolutamente da non fare. Errore grossolano.*
- *Nell'ambito della possibilità di un'eventuale pavimentazione del parcheggio, utile per una maggiore fruibilità dello stesso, ma al contempo volendo mantenere ove possibile ampie superfici non impermeabilizzate sul territorio, occorre prevedere fin da subito che eventuali pavimentazioni dovranno essere del tipo 'drenante', stabilendo già un valore minimo della percentuale di filtrazione ammessa.*
- *Non impermeabilizzare e mettere alberi*
- *Perché non riutilizzare aree industriali in disuso al posto del verde?*
- *Prevedere pavimentazione drenanti alternate ad aree verdi ed alberate*
- *"Quel piazzale bianco riflette bene la luce del Sole, il che è un bene, in un'area urbana che sarà sempre più affetta dall'effetto isola di calore.*
- *Mi auguro che il cambio di destinazione sia solo per questioni di regolarità, e spero che non venga riempito di asfalto nero, che inevitabilmente ribollirà d'estate, peggiorando la qualità di vita nella zona. Nel caso di asfaltatura, potrebbe andare meglio se venissero piantati alberi qua e là, ma chiaramente questo renderebbe poi l'area non più idonea all'ospitare il tradizionale luna park."*
- *Sarebbe quindi auspicabile un intervento anche per il manto del parcheggio (pavimento drenante!?) che ad oggi (sterrato) è utile a molti per "acrobazie automobilistiche" stupide e pericolose!*
- *Secondo me, questo intervento sarebbe giusto, ma sottolineo l'importanza di piante tanti - ma tanti alberi, perché ne abbiamo bisogno.*
- *Si prevedono strisce blu?*
- *Spero saranno piantati alberi nel parcheggio e creata una superficie migliore rispetto a quella di ora. Potrebbe essere trasferito il mercato in questa area*
- *Visto che si tratta di una trasformazione di area formalmente verde si auspica che, visto l'utilizzo previsto che impedisce di fatto l'inserimento all'interno dell'area, almeno lungo il perimetro vengano effettuate piantumazioni di alto fusto (opportunamente mantenute) e che la pavimentazione venga realizzata senza la pericolosa ed inutile impermeabilizzazione del suolo*

## 15. NUOVA VIABILITÀ A SERVIZIO DELLA SCUOLA DI PONZANO

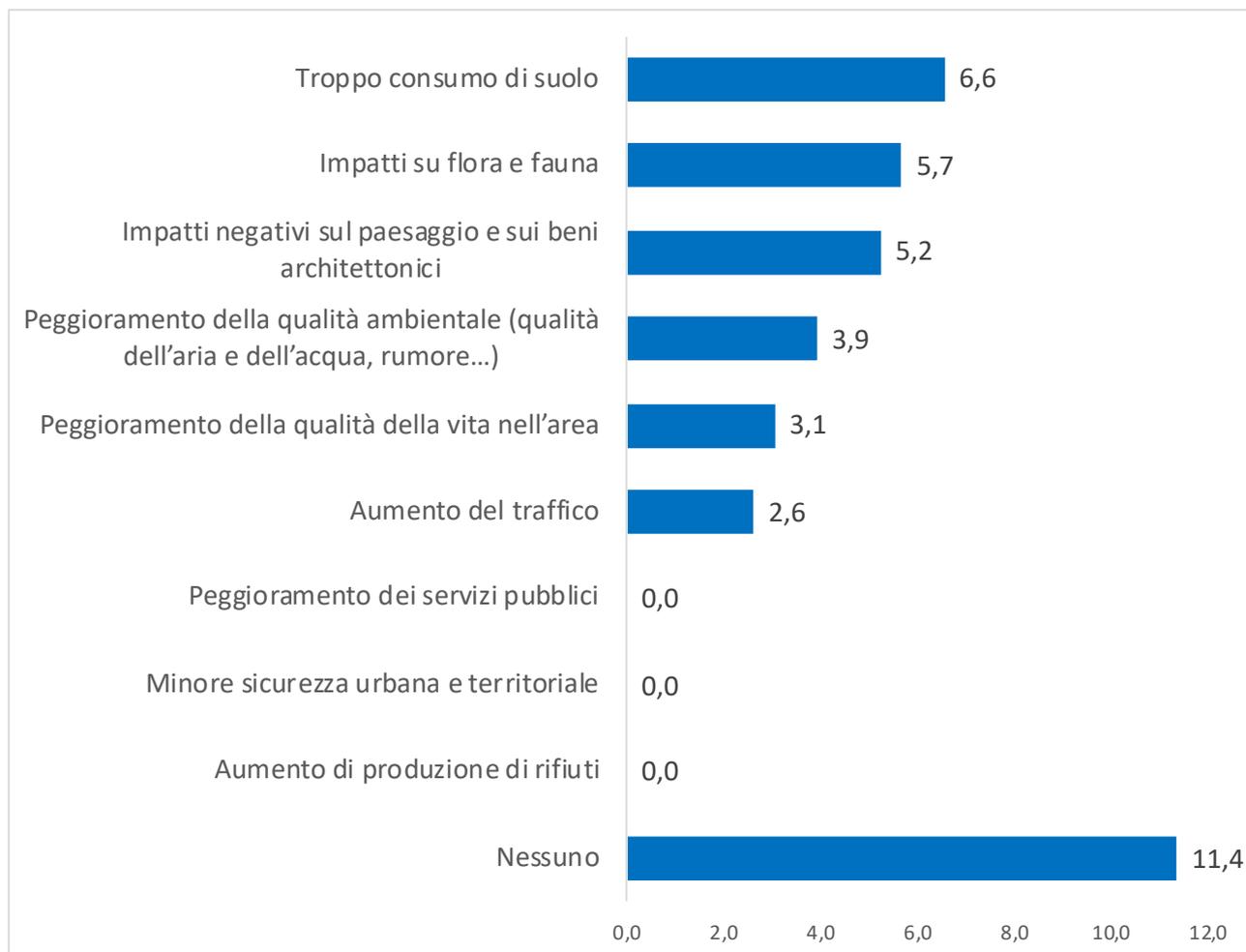
### 15.1 SPERANZE ED AUSPICI



#### ALTRO

- *L'intervento non indica le motivazioni. Il dubbio e' che in realtà non sia per un ulteriore accesso ma per aumentare le zone do sta delle auto al posto del PARCO*

## 15.2 TIMORI



### ALTRO

- *Corruzione*

### 15.3 COMMENTI O INDICAZIONI

- *Assolutamente in disaccordo. A cosa servirebbe mai una strada lì dietro, per andare dove? Se qualcuno vuole accedere alla scuola dal retro, può benissimo fare 100 metri a piedi da via Righi, senza per questo rovinare quel poco di parco verde che c'è. Al massimo, un marciapiede adatto al transito di biciclette e carrozzine, perché magari lo sterrato non è il terreno migliore per muoversi con simili mezzi.*
- *Bisogna educare i cittadini ad accompagnare i figli a scuola a piedi invece di costruire nuove strade per le scuole*
- *Inutile, uno spreco di risorse per distruggere l'area verde.*
- *L'intervento non viene spiegato bene probabilmente. Non si spiega quale sarebbe il miglioramento*
- *Non conoscendo la zona o il problema, non posso fornire commenti di alcun valore*
- *Non si potrebbe rendere un secondo accesso senza bisogno della strada? Mi pare ci siano un'ottantina di metri da passeggiare nel parco a vedere da "Maps", che i bambini e gli accompagnatori potrebbero proficuamente percorrere a piedi.*
- *Visto che nelle dichiarazioni si tratterà di una strada di servizio e non una viabilità di accesso alla scuola e che elimina una parte a verde , si auspica la realizzazione senza impermeabilizzazione del suolo (autobloccanti o altro)*



COMUNE di EMPOLI

# VARIANTE AL **PIANO STRUTTURALE (PS)** **E AL REGOLAMENTO** **URBANISTICO (RU)**

Programma delle attività di informazione e partecipazione - Giugno / Luglio 2023

## REPORT LABORATORIO CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

3 Luglio 2023



## OBIETTIVI E ORGANIZZAZIONE DEL LABORATORIO

- Il 3 Luglio al Palazzo delle Esposizioni dalle ore 15.00 alle ore 18.00 si è svolto un incontro rivolto esclusivamente ai rappresentanti di categoria organizzato con la tecnica del Focus Group, che ha consentito ai partecipanti di discutere con i tecnici ed i facilitatori delle trasformazioni previste, individuare gli elementi significativi e dare indicazioni e suggerimenti per il futuro.
- Ai partecipanti è stato inviato un invito specifico da parte dell'Amministrazione Comunale.
- I lavori sono stati organizzati alternando tre fasi di lavoro: 1° Fase - durante la quale l'Amministrazione ha presentato gli obiettivi della variante urbanistica e le principali aree coinvolte nella variante; 2° Fase – durante la quale ai partecipanti è stato chiesto di fare una graduatoria sulle principali zone di interesse; 3° Fase – Durante la quale l'Amministrazione ha risposto ai quesiti dei partecipanti secondo l'ordine di importanza espresso nella 2° fase.

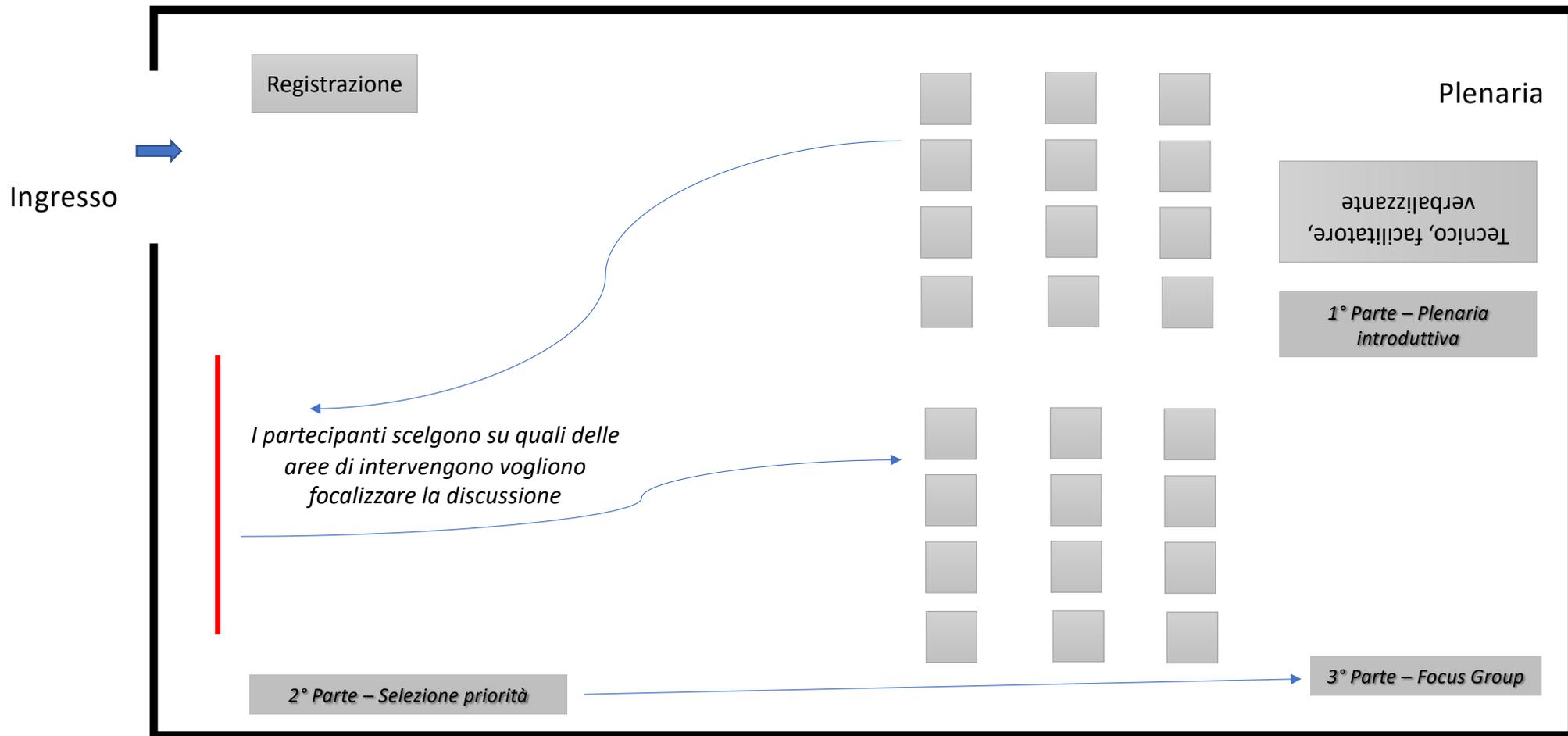
1° Plenaria iniziale  
introduttiva



2° Selezione degli  
argomenti



3°  
Focus Group



Palazzo dei congressi  
Aula formativa



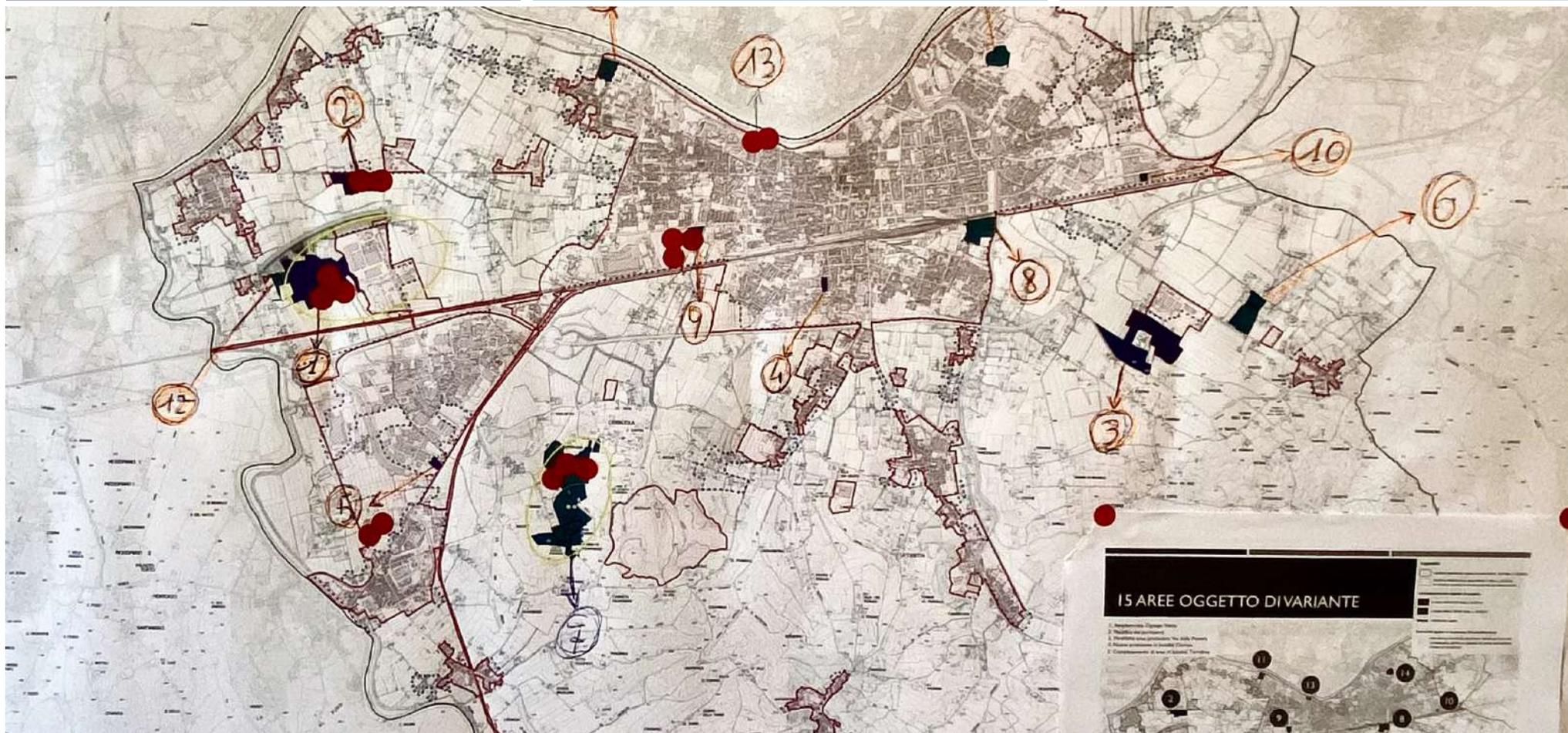


## 2. LA SELEZIONE DELLE AREE









Le aree più interessanti per i partecipanti



Il dibattito

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

### **Sollecitazioni**

Il dimensionamento e la viabilità/mobilità sono stati considerati? Come si pone il polo scolastico con la pista di atletica e con le infrastrutture (viabilità)? È stata valutata l'ipotesi di collegare la viabilità di Via Mamante con la nuova viabilità? È vero che il comune sta valutando l'ipotesi di orari di ingresso e uscita diversificati? Questo porterebbe probabilmente a problemi sulla didattica.

### **Risposta**

Nella proposta progettuale viene affrontato il tema della mobilità a partire dalla questione dei parcheggi. Date le caratteristiche delle infrastrutture e la presenza di altre scuole il problema della mobilità sarà valutato con attenzione, a questo proposito, ad esempio, lungo il

fronte di via Sanzio è previsto un nuovo parcheggio. Un problema che il Comune cercherà di risolvere è quello degli autobus che effettuano le fermate sulla carreggiata stradale, rallentando il traffico.

Ci sarà poi una viabilità di raccordo anche tra gli altri istituti scolastici. Il tutto deve essere letto anche in considerazione del raddoppio della linea ferroviaria empoli-siena e la conseguente definizione dei relativi sottopassi. L'impianto di atletica (visto anche come funzionale alle attività didattiche) vede il finanziamento anche da parte della Città metropolitana.

L'ipotesi di un collegamento tra via San Mamante e la nuova viabilità non è previsto ma sarà valutata con particolare attenzione dall'Amministrazione.

## 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

### Sollecitazioni

L'intervento ha un carattere generale. Viene evidenziato che quando a livello di pianificazione urbanistica «si vanno a toccare terreni agricoli» per l'interesse generale, è bene considerare che ci sono delle attività agricole che possono essere sacrificate. In questo caso è opportuna una interlocuzione con il Comune per trovare soluzioni che tutelino tutte le parti in causa.

### Risposta

Per quanto riguarda il tema delle aree boscate, l'Amministrazione evidenzia come gli interventi previsti saranno quelli circoscritti alla manutenzione e cura del bosco. Per l'Amministrazione tutelare le aree boscate è una priorità, per questo motivo il bosco farà parte del perimetro del progetto ma non sarà possibile effettuare interventi al suo interno.

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

### Sollecitazioni

**L'area del Terrafino era satura?** Una delle persone presenti solleva un dubbio, cioè che sembra strano che si vada a cambiare destinazione d'uso e sottrarre terreno agricolo a vantaggio dell'industriale quando «forse» nell'area industriale attuale ci potrebbero essere già gli spazi.

Un altro tema importante è quello della **viabilità** che non deve diventare un tema che divisivo che metta in contrapposizione i cittadini residenza e l'azienda.

Uno degli interventi evidenzia l'utilità dell'intervento per l'azienda e tutto il tessuto produttivo di Empoli.

Viene puntualizzato che questo territorio ha bisogno di **ripensare la logistica in termini complessivi** altrimenti ogni azienda, legittimamente, tende a chiedere la soluzione personalizza.

Si può rivedere la **perimetrazione dell'intervento**? Perché quando è nato l'intervento alla cittadinanza è stata mostrata una carta diversa da quella iniziale.

Nel momento in cui si disegnano le strade occorre fare sopralluoghi

mirati perché si corre il rischio di penalizzare aziende agricole piccole che magari si vedono spezzate in due da una strada.

### Risposte

A livello di consumo di suolo nei 5 comuni dell'area Empolese, secondo gli strumenti di pianificazione intercomunali vigenti, è possibile utilizzare nuovo consumo di suolo in 3 aree. Quindi le trasformazioni da agricolo a industriale anche sulla base degli indirizzi condivisi con la Regione Toscana sono possibili in casi circoscritti che si riducono, come detto a 3 casi.

Per quanto riguarda la nuova viabilità prevista nel progetto, l'unico obiettivo per il Comune è quello di cambiare l'abitato di Marcignana in meglio. Attualmente Marcignana è un «abitato di attraversamento», l'idea è quella di farlo diventare un «paese». L'obiettivo è eliminare il traffico di attraversamento.

Per quanto riguarda la perimetrazione dell'area, all'avvio del procedimento non si può che indicare l'area di proprietà privata, poi come sarà delineato l'intervento finale sarà determinato lungo l'iter della variante.

## | 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

### **Sollecitazioni**

La principale perplessità sollevata dai presenti è rappresentata dal fatto che la variante prevede di costruire vicino all'alveo del fiume.

Viene anche chiesto se la variante prevede un ripensamento della viabilità della zona.

### **Risposta**

L'Amministrazione tranquillizza i presenti dichiarando che tecnicamente si costruisce nel rispetto delle normative e quindi per le opere

classificate di seconda categoria. A questo proposito viene evidenziato il fatto che non si va a costruire un ospedale ex novo, ma gli interventi sono relativi a un un ampliamento di strutture esistenti. Viene anche chiarito che una parte considerevole dell'intervento sarà dedicato all'ampliamento del parcheggio per i dipendenti ASL.

In riferimento alla viabilità, la variante non contempla, per il momento, un nuovo progetto per l'area.



COMUNE di EMPOLI

VARIANTE AL  
**PIANO STRUTTURALE (PS)**  
**E AL REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO (RU)**

Programma delle attività di informazione e partecipazione - Giugno / Luglio 2023

REPORT del  
**LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI**

**5 LUGLIO 2023**

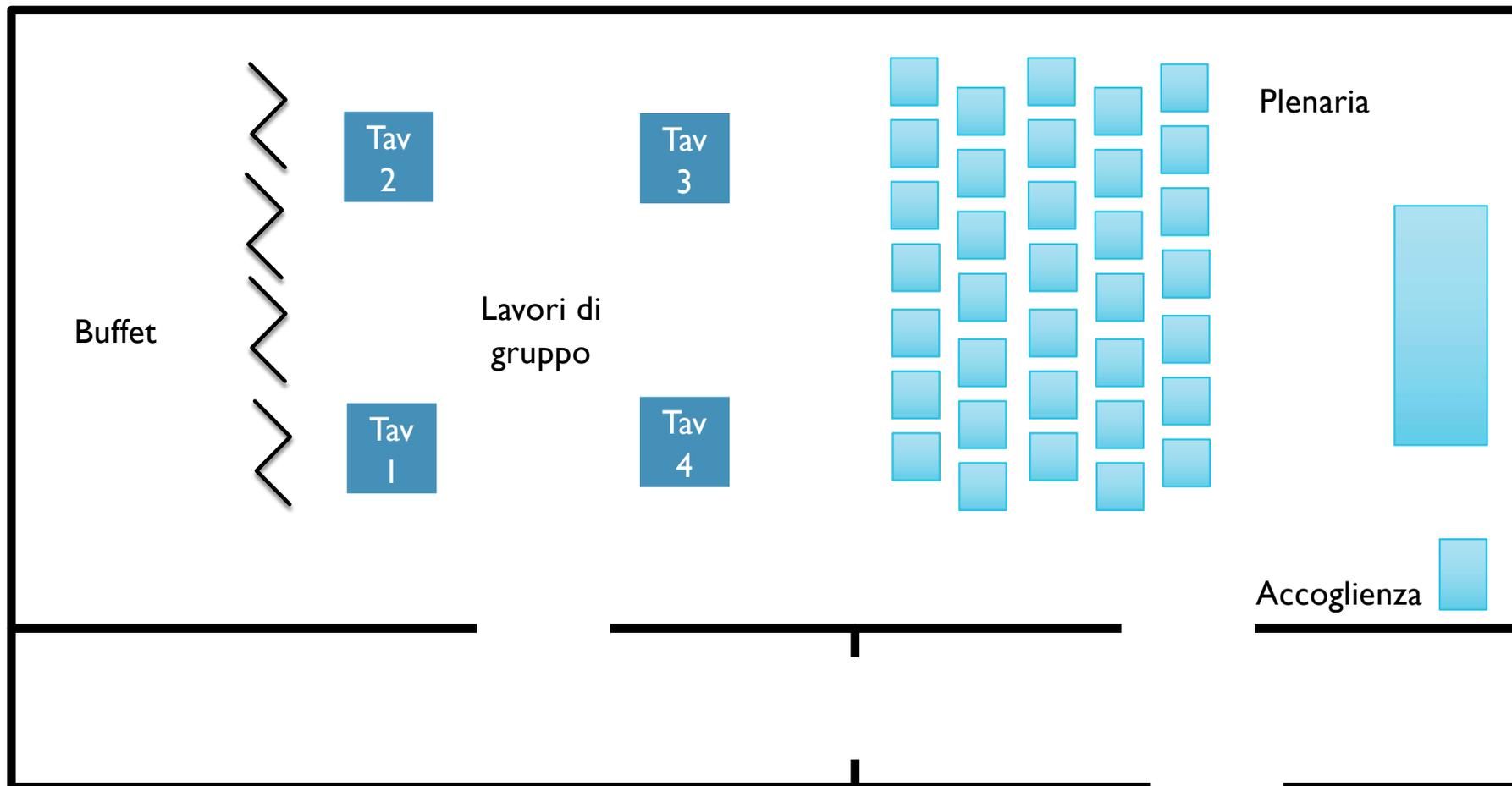


## OBIETTIVI E ORGANIZZAZIONE DEL LABORATORIO

- Il 5 Luglio al Palazzo delle Esposizioni dalle ore 18.00 alle ore 22.00 si è svolto un incontro aperto, un laboratorio partecipativo organizzato con tavoli tematici, che ha consentito ai partecipanti di discutere con i tecnici ed i facilitatori delle trasformazioni previste, individuare gli elementi significativi e dare indicazioni e suggerimenti per il futuro.
- Ai partecipanti era stata consigliata l'iscrizione attraverso uno specifico modulo on line.
- I lavori sono stati organizzati alternando momenti in plenaria e momenti di lavoro a piccoli gruppi, sempre guidati da facilitatori.



## L'ORGANIZZAZIONE DELLO SPAZIO



## LA SCALETTA DEL LABORATORIO

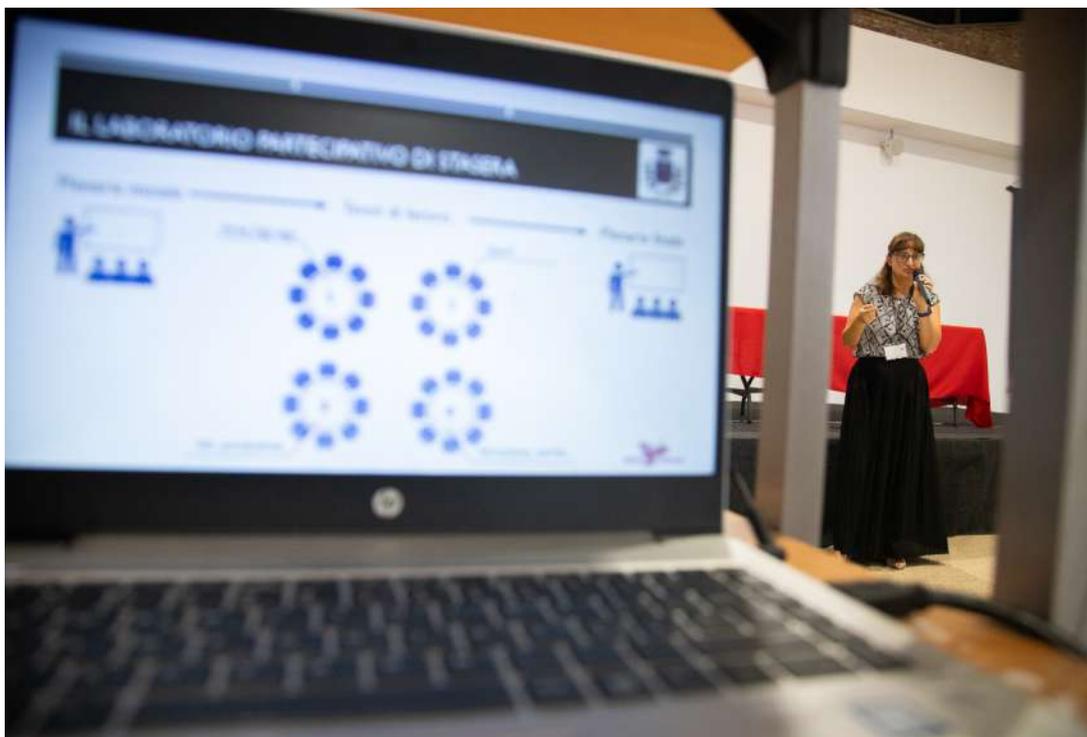
- 18.00-18.15 Registrazione dei partecipanti
- 18.15-19.00 Plenaria I
  - Dott.ssa Romina Falaschi, Garante dell'informazione e della partecipazione: saluti e introduzione sul programma della partecipazione
  - Vicesindaco Fabio Barsottini: saluti e motivazione delle scelte dell'Amministrazione
  - Ing. Claudia Casini: spiegazione delle attività della serata
  - Ing. Alessandro Annunziati: presentazione delle aree di intervento
- 19.00-19.30 Lavori di gruppo - prima sessione
- 19.30-20.00 Lavori di gruppo – seconda sessione
- 20.00-20.30 Cena
- 20.30-21.00 Lavori di gruppo – terza sessione
- 21.00-21.30 Lavori di gruppo – quarta sessione
- 21.30-22.00 Plenaria di Restituzione

## LA PLENARIA INIZIALE



Gli interventi della garante Falaschi e del vicesindaco Barsottini

## LA PLENARIA INIZIALE



La spiegazione del laboratorio a cura dell'ing. Casini e la presentazione dei temi della variante a cura dell'ing. Annunziati

# I TAVOLI DI LAVORO

Ogni tavolo di lavoro è stato condotto da una facilitatore, i tecnici del Comune sono stati a disposizione per rispondere a domande e chiarire eventuali dubbi.

Ad ogni tavolo c'erano delle cartografie e delle foto da drone delle aree da discutere.

Una cartografia è servita a mappare

- Luoghi importanti (e perché)
- Problemi da risolvere nell'area (es. degrado da risolvere, traffico...)
- Timori per le trasformazioni
- Suggerimenti per le trasformazioni

La seconda cartografia invece era finalizzata a raccogliere le proposte.

**Nelle pagine che seguono vengono riportati gli esiti della discussione ai tavoli di lavoro, area per area.**

**● LUOGHI IMPORTANTI**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

**● TIMORI**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

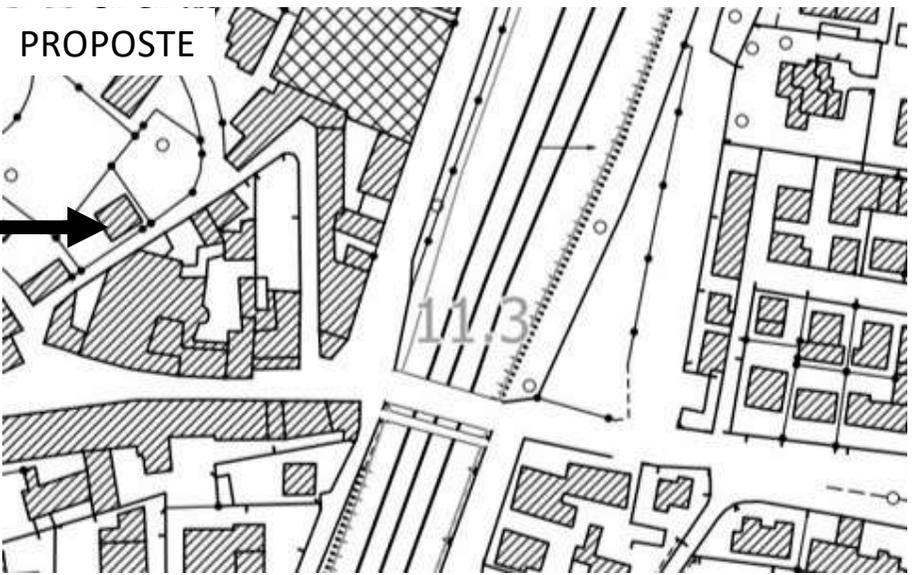


**● PROBLEMI**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

**● IDEE**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....





# DIVISIONE DELLE 15 AREE NEI 4 TAVOLI

## TAVOLO 1 – MARCIGNANA

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

## TAVOLO 3 – SPORT

6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro
11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane
12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

## TAVOLO 2 – AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

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

## TAVOLO 4 – SERVIZI PUBBLICI (istruzione, sanità ecc.)

9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio
10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme
13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe
14. Parcheggio pubblico in località Serravalle
15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano



Tavolo I Marcignana



Tavolo 2 Aree sportive



Tavolo 3 Aree produttive e commerciali



Tavolo 4 Aree e servizi pubblici

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

Lo stabilimento empoiese Zignago, che produce vetri cavi destinati all'industria agro-alimentare, ha intenzione di incrementare la capacità produttiva realizzando un nuovo forno e tre ulteriori linee di produzione nell'attuale zona classifica dal R.U. vigente come zona di completamento dell'area produttiva. Ha però bisogno anche di nuovi spazi a magazzino. Essendo la zona produttiva esistente già satura, la variante prevede un ampliamento del comparto industriale ad ovest dello stabilimento esistente, in un'area oggi classificata come agricola, prevedendo anche una nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa (S.P. 10). Si procede quindi con il cambio di destinazione d'uso dell'area rurale verso la destinazione industriale, aggiornando il dimensionamento industriale del PS.

Il tavolo è stato vivace e propositivo. I partecipanti hanno ragionato sulle prospettive di sviluppo futuro dell'area che vanno oltre la variante urbanistica attuale, temendo che le scelte di oggi possano indirizzare l'area verso una direzione non voluta domani.



# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Terreni agricoli
2. Campo volo
3. Canile
4. Area addestramento cani
5. Strade bianche su cui i residenti vanno a passeggiare

Tutti questi luoghi costituiscono un cuscinetto per la frazione di Marcignana, che per i partecipanti rischia di essere compromesso dall'ampliamento della Zignago Vetro.

## ● PROBLEMI

1. Sottopasso basso, proprio per evitare il passaggio dei mezzi pesanti
2. Ponte a Isola
3. Segnaletica di divieto ai camion inadeguata, a volte non viene vista
4. Ponte non adatto ai mezzi pesanti
5. Insediamenti industriali che producono emissioni

## ● TIMORI

1. Nuova strada che getta le basi per creare una grande area industriale
2. Capannoni nuovi costruiti perpendicolari e non paralleli all'insediamento esistente
3. Realizzazione di ulteriori aree industriali nell'attuale area cuscinetto

## ● IDEE

1. Area da cedere come verde pubblico attrezzato
2. Limite da non superare
3. Capannoni nuovi da costruire in direzione nord/sud
4. Possibile espansione Zignago
5. Costruire sui rii
6. Prevedere anche aree sportive
7. Snodo ferroviario per merci
8. Creare un'isola attorno a Marcignana senza trasporti pesanti
9. Creare le condizioni per una maggiore ciclabilità

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## I nuovi magazzini dell'azienda

- La richiesta dei partecipanti non è stata quella di non costruirli, ma di soddisfare le richieste dell'azienda tutelando anche l'area cuscinetto che protegge la frazione di Marcignana. La scheda norma dovrebbe quindi prevedere una linea oltre cui l'azienda non si può espandere.
- Se l'area che resta non fosse sufficientemente grande per ospitare la volumetria richiesta, l'azienda si potrebbe espandere verso la ferrovia (in direzione nord-sud), ma non verso Marcignana (in direzione est-ovest); In quella direzione c'è bisogno di aree a verde pubblico o attrezzature sportive. Le altre aree agricole intorno devono

restare agricole, anche perché sono a forte rischio idraulico.

- I residenti di Marcignana frequentano molto le strade bianche che danno accesso al canile e a piccole proprietà, il "cuscinetto" non è vuoto, viene attraversato e frequentato quotidianamente.

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## La nuova strada

- La viabilità attuale è stata analizzata a scala vasta: il territorio è attraversato da fiumi e infrastrutture che generano ponti e sottopassi sulle strade locali, elementi di condizionamento per la viabilità soprattutto dei mezzi pesanti.
- Alcuni dei problemi che oggi ci sono alla viabilità (ponti e sottopassi) sono in realtà funzionali a tener lontani i mezzi pesanti dall'area, quasi si vorrebbe non risolverli: quello che è stato chiesto è infatti di mantenere un'isola in cui i mezzi pesanti non hanno modo di entrare e creare le condizioni perché passino al contorno.
- Viene da qui la contrarietà alla nuova strada, che si teme potrebbe creare un circolo di mezzi pesanti anche dentro l'area, gettando le basi per una futura destinazione industriale dell'intero comparto.
- Il nuovo corridoio infrastrutturale a nord previsto nel PS, potrà convogliare ancora meglio il traffico pesante sulla Fi PI Li senza passare per Marcignana.

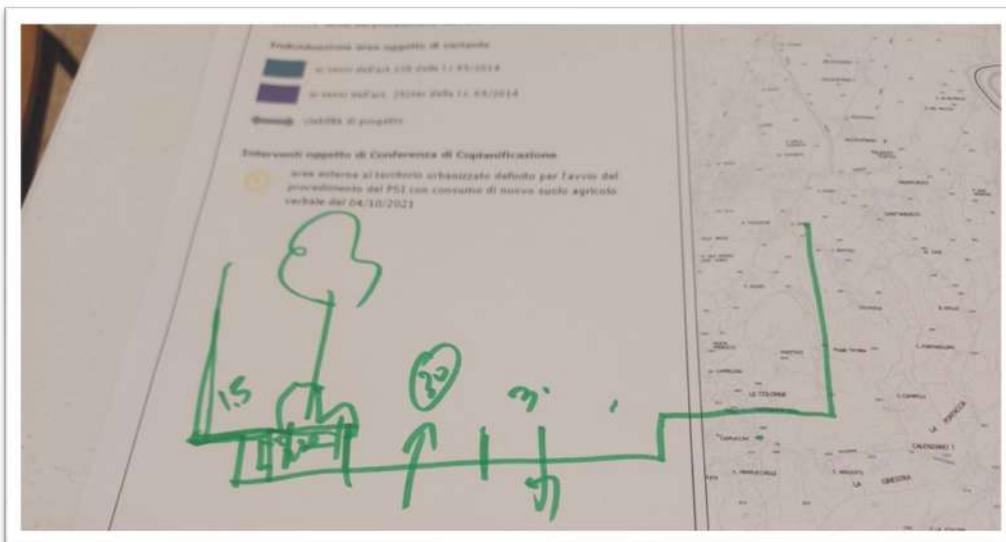
# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio



# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## Mobilità sostenibile

- E' emersa anche a richiesta di rendere più ciclabile la frazione di Marcignana

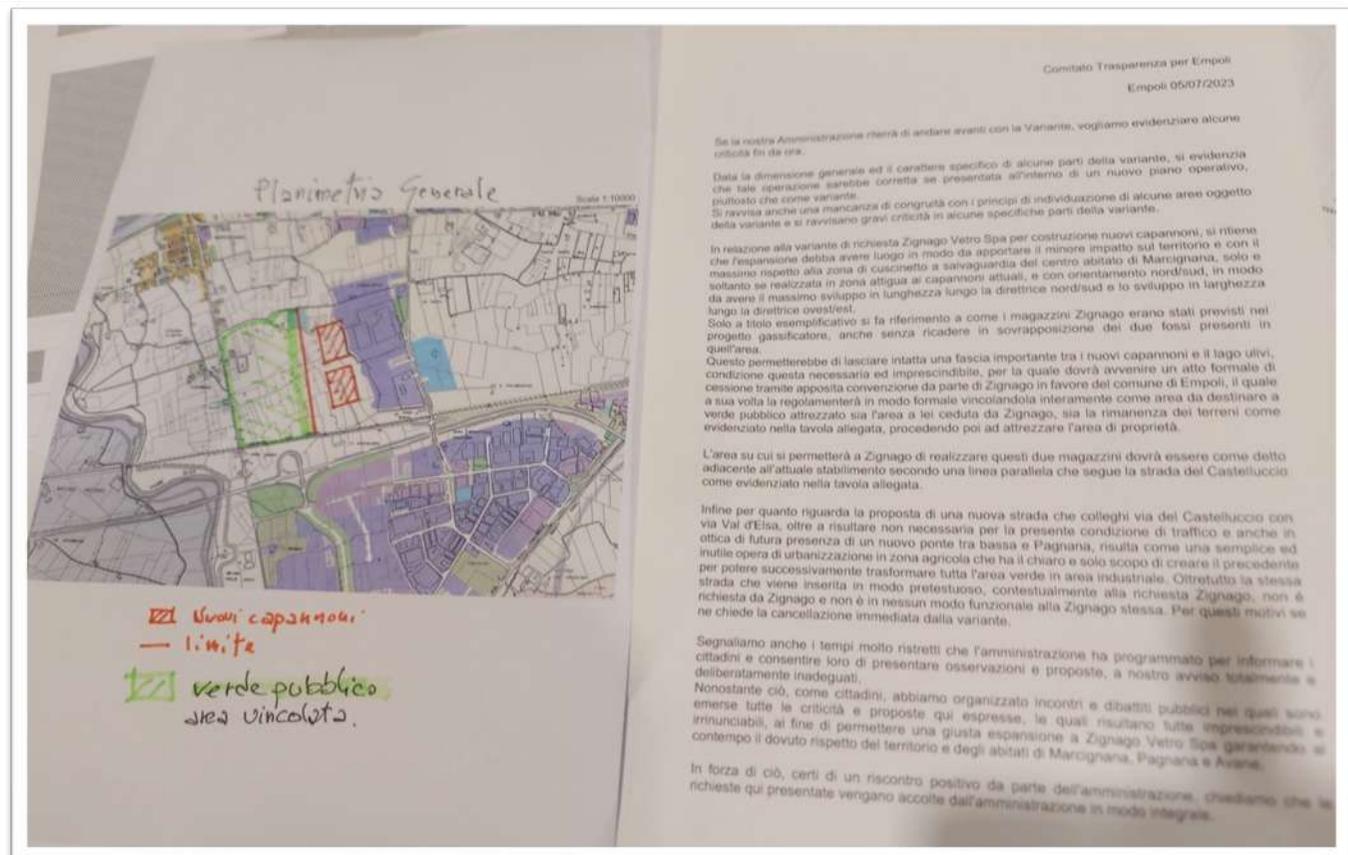


## Logistica sostenibile

- Se l'espansione della Zignago va verso la ferrovia, si potrebbe provare a convogliare tutte le merci lavorate nell'area dalle varie aziende presenti sul nodo ferroviario, per spostare il traffico merci da gomma a ferro.

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Il Comitato Trasparenza per Empoli ha consegnato e illustrato al tavolo di lavoro un contributo contenente alcune criticità e alcune proposte finalizzate a minimizzare l'impatto della trasformazione sull'abitato di Marcignana. Queste proposte sono state discusse sia con il facilitatore che con i tecnici comunali, oltre che con tutti gli altri partecipanti.





## 2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

L'area è disciplinata 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 (300 mq destinati a verde pubblico) è di altra proprietà, di natura ecclesiastica, situazione che sta impedendo il progredire del piano.

La variante modifica il perimetro del comparto, eliminando la piccola area non di proprietà dei soggetti attuatori, reperendo gli standard a verde nel resto del comparto senza modificare sostanzialmente gli altri parametri della scheda norma.



Nella prima parte della discussione i partecipanti hanno posto una serie di domande finalizzate a capire meglio l'oggetto di questa specifica area soggetta a variante.

Una volta chiarito, da parte del facilitatore, che la variante non è altro che una modifica al perimetro del comparto, non sono state poste ulteriori domande o avanzate proposte rilevanti.

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

L'area costituisce la seconda e ultima parte degli interventi previsti dal R.U. per il completamento del polo produttivo/tecnologico di via della Piovola.



La variante attuale

- corregge alcuni refusi nei parametri e nella graficizzazione degli ambiti del PUA, che è necessario correggere per poter dare un'attuazione coerente con la previsione generale dell'area;
- definisce meglio le funzioni più adatte all'area;
- stralcia la previsione di alcune opere idrauliche non più necessarie, grazie ad una modifica nella normativa regionale.

Dato che si tratta di una variante di modifica al PUA che non introduce, sostanzialmente, nessuna questione rilevante, durante il laboratorio i partecipanti non hanno sollevato particolari dubbi e presentato proposte di modifica.

L'unico aspetto sul quale i Tecnici del Comune si sono dovuti soffermare, è la spiegazione piuttosto dettagliata degli aspetti normativi che rendono possibile non realizzare più alcune opere idrauliche per il completamento degli interventi.

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

#### LUOGHI IMPORTANTI

1. In prossimità dell'area un'associazione che si occupa dell'addestramento dei cani da salvataggio in mare ha identificato un'area idonea per esercitare le proprie attività. Nella perimetrazione dell'area soggetta a variante bisognerebbe tenere conto di questa situazione.

#### PROBLEMI

#### TIMORI

1. Che non vengano più realizzate opere idrauliche utili per la difesa/salvaguardia del territorio.

#### IDEE

## 4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

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.

Nel precedente R.U. la scheda norma la definiva a destinazione residenziale, ma la previsione non è stata attuata ed è decaduta.

Viene proposta una nuova destinazione industriale e commerciale, che miri al completamento dei tessuti produttivi esistenti risolvendo un vuoto urbano da lungo tempo presente nella zona.



## 4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

### LUOGHI IMPORTANTI

1. L'area oggetto di variante è di per sé una zona di interesse da tutelare in quanto è una delle poche aree verdi rimaste nella zona.

### PROBLEMI

1. Nel corso del tempo l'area si è leggermente degradata e purtroppo alcuni edifici sono abbandonati/inutilizzati.

### TIMORI

1. C'è il rischio che si realizzino nuove volumetrie industriali/artigianali che poi rimangano inutilizzate. Gli sforzi dell'amministrazione dovrebbero concentrarsi sul valorizzare i volumi dismessi per renderli appetibili sul mercato.

### IDEE

1. L'area verde oggetto di variante è limitrofa alle civili abitazioni. Attualmente, quindi, rappresenta un filtro o se vogliamo un cuscinetto a protezione delle strutture industriali presenti nella zona.
2. Per le motivazioni accennate sopra, il riquadro verde in oggetto dovrebbe essere convertito in «verde pubblico».

## 4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

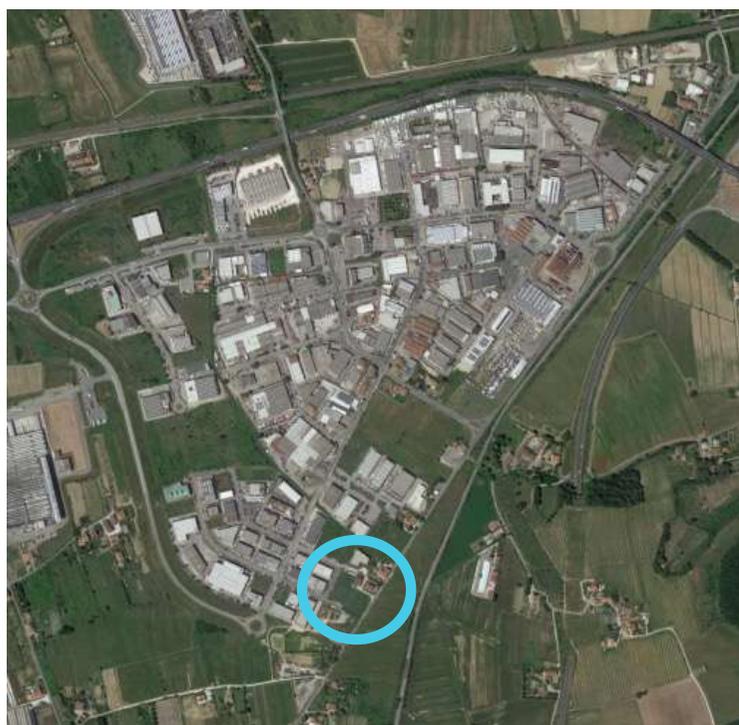
Alcuni dei partecipanti conoscono bene la realtà dell'area in quanto ci abitano. Secondo loro la vecchia previsione che la definiva a destinazione residenziale non è stata attuata proprio perché nessuno avrebbe realizzato civili abitazioni in un comparto industriale/artigianale.

Anche la proposta di nuove destinazioni industriali e commerciali potrebbe rivelarsi un fallimento in quanto l'area è disseminata di edifici/piazzali non utilizzati.

Per i partecipanti, è invece innegabile che attualmente il riquadro verde oggetto di variante assume un'importantissima funzione di cuscinetto che si pone tra le abitazioni e gli edifici industriali. A questo proposito viene proposto di destinare l'area a verde pubblico a servizio dei residenti.

## 5. Completamento di area in località Terrafino

L'area produttiva in località Terrafino è ancora caratterizzata dalla presenza di alcuni lotti liberi ed edificabili, per la quale l'amministrazione ha sempre



mostrato interesse al fine di completarne l'edificazione, anche nell'ottica di limitare quanto possibile il consumo di suolo in territorio aperto e di concentrare gli insediamenti produttivi.

La variante modifica la destinazione urbanistica di un'area a verde privato in modo da poterla integrare nella zona esistente, come Ambiti della produzione promiscua - zona di espansione in corso di attuazione o attuate.

I presenti hanno evidenziato l'importanza di attrezzare l'area con un minimo di servizi per i residenti. A questo proposito, consapevoli che probabilmente l'area non potrà avere una destinazione diversa da quella industriale, auspicano a una soluzione che garantisca standard minimi di verde più alti della dotazione prevista 5%.

Due delle persone presenti propongono che nell'area sia realizzata un'area attrezzata per la sosta dei camion con alcuni servizi dedicati ai camionisti: servizi igienici, arredi, ecc.

## 5. Completamento di area in località Terrafino

### LUOGHI IMPORTANTI

### PROBLEMI

1. Nell'area ci sono alcuni insediamenti residenziali storici dove vivono anche famiglie con bambini che rischiano di essere completamente circondate dalle strutture industriali.

### TIMORI

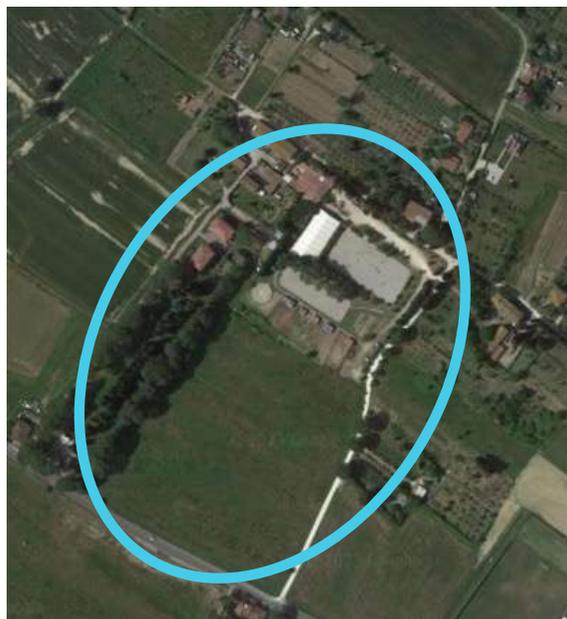
1. Altre attività industriali che si potrebbero localizzare in questa zona andrebbero ad aumentare le problematiche relative alle infrastrutture e al traffico di mezzi pesanti, con indubie ripercussioni negative a partire dall'inquinamento.

### IDEE

1. La cosa migliore sarebbe destinare l'area a verde pubblico.
2. Qualora non fosse possibile andrebbe studiata una scheda norma specifica che possa prevedere insediamenti industriali/artigianali con standard di verde molto alti (superiori a quelli definiti dalla legge).
3. Prevedere un parcheggio per camion con i relativi servizi.

## 6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova

Il Centro Ippico Empolese è una realtà presente sul territorio di Empoli in zona Piovola-Villanuova, che svolge attività di equitazione ed è affiliata al CONI. Attualmente l'area è inserita nel R.U. in zona agricola, destinazione



d'uso non pienamente conforme all'attività, che limita le possibilità di intervento sull'area. La variante prevede anche l'espansione dell'area del centro ippico verso sud, con la realizzazione di una pista ciclo-pedonale lungo via della Piovola, in un'area a sud del centro esistente attualmente classificata dal R.U. come zona agricola. Tutta l'area, sia la parte esistente che l'ampliamento, viene quindi riclassificata come attività di servizio/sportiva in territorio rurale.

I partecipanti si sono confrontati soprattutto su due aspetti:

- L'esigenza che, pur nella espansione delle attività, venga rispettata la destinazione dell'area e che anche le future costruzioni e installazioni si mantengano il linea con tutto ciò;
- L'esigenza di garantire un utilizzo dell'area anche per attività sociali, e in particolar modo che continui ad essere garantita l'attività di equitazione adattata per persone con disabilità, che viene ritenuta molto importante per questa fascia di utenza.

## 6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova

### ● LUOGHI IMPORTANTI



### ● PROBLEMI

1. Strada vicinale sottoposta ad usura, anche per il maggiore utilizzo da parte dei mezzi e dell'utenza del Centro ippico

### ● TIMORI

1. Si teme che possano essere sanate costruzioni o strutture attualmente presenti in maniera irregolare sul sito
2. Si teme nel futuro possano essere installate strutture o costruzioni non idonee alla destinazione dell'area
3. Si teme un eccessivo consumo di suolo

### ● IDEE

1. Permettere installazioni e costruzione di strutture in linea con la destinazione dell'area
2. Garantire nella convenzione la possibilità di attività sociali ed il mantenimento dell'attività di equitazione adattata per persone con disabilità

## 6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova



## 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

In località Monteboro, nella zona rurale a sud di Empoli, si trova attualmente il centro sportivo dell'Empoli calcio, classificato come Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo dal R.U..



La variante prevede di allargare l'area dedicata a verde sportivo in aree limitrofe della stessa proprietà, attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio. Parte delle aree di proprietà, ad esempio le aree boscate, non saranno oggetto di intervento edilizio ma vi saranno valutati interventi di manutenzione ambientale. In ogni caso il progetto urbanistico verrà esteso a tutta l'area, per mezzo di un disegno unitario.

Il tavolo è stato propositivo ed ha interagito molto anche con i tecnici dell'Amministrazione Comunale per meglio comprendere i tratti della prevista espansione delle attività legate all'Empoli calcio.

In particolare, in vista del potenziamento delle attività nell'area, sono state messe in rilievo le preoccupazioni legate a:

- Consumo di suolo agricolo
- Inadeguatezza del sistema viario
- Fabbisogno idrico dei nuovi impianti sportivi

# 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

## ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Terreni agricoli
2. Area boschiva

## ● PROBLEMI

1. Viabilità attuale non adeguata in relazione al previsto potenziamento dell'area e al conseguente aumento dell'utenza
2. Intenso traffico lungo la 429 bis alla rotatoria di Pianezzoli in caso di forte accesso al centro di Monteboro

## ● TIMORI

1. Problemi di mobilità nell'area in ragione dell'aumento di utenza per Monteboro
2. Timore che l'area boschiva possa essere progressivamente sacrificata
3. Eccessivo consumo di suolo agricolo a vantaggio di campi di calcio
4. Timore che i futuri emungimenti dalla falda possano sottrarre risorse idriche alle coltivazioni circostanti
5. Se la proprietà fosse di un privato diverso dall'Empoli calcio c'è il timore che un domani si possa andare al di là e oltre quanto previsto ad oggi con la Variante

## ● IDEE

1. Prevedere nella convenzione che l'area possa essere utilizzata per motivi di protezione civile
2. Ritirare la variante e ridiscussione del tema in sede di Piano strutturale intercomunale

## 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro



## 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

Il complesso industriale dell'ex "Montevivo" (o "Montepagani") occupa una vasta area in località Ponzano, ed è caratterizzata dalla presenza di imponenti manufatti abbandonati fin dai primi anni '80. Fino ad oggi gli strumenti urbanistici non sono riusciti a innescare un processo di rigenerazione urbana.

La variante prevede una nuova scheda norma finalizzata al recupero dell'area con una destinazione mista, in parte a servizi di interesse pubblico (uno studentato) e in parte ad attività commerciali. Nell'occasione verrà riprogettata anche la viabilità di via di Pratignone.

Stante la storia industriale dell'area, l'attuazione delle previsioni edilizie deve essere preceduta dalla bonifica ambientale dell'area.



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



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

### LUOGHI IMPORTANTI

- I seguenti luoghi assumono importanza perché in futuro dovranno essere collegati funzionalmente all'area soggetta a variante:
  - Porco pubblico
  - Parco giochi/aree sportive
  - Torrente Piovola
  - Stazione ferroviaria

### PROBLEMI

- Sottopasso in prossimità dell'area che attualmente forma un restringimento critico per la viabilità della zona.
- Bonifica ambientale che potrebbe rivelarsi un problema molto serio per gli eccessivi costi.

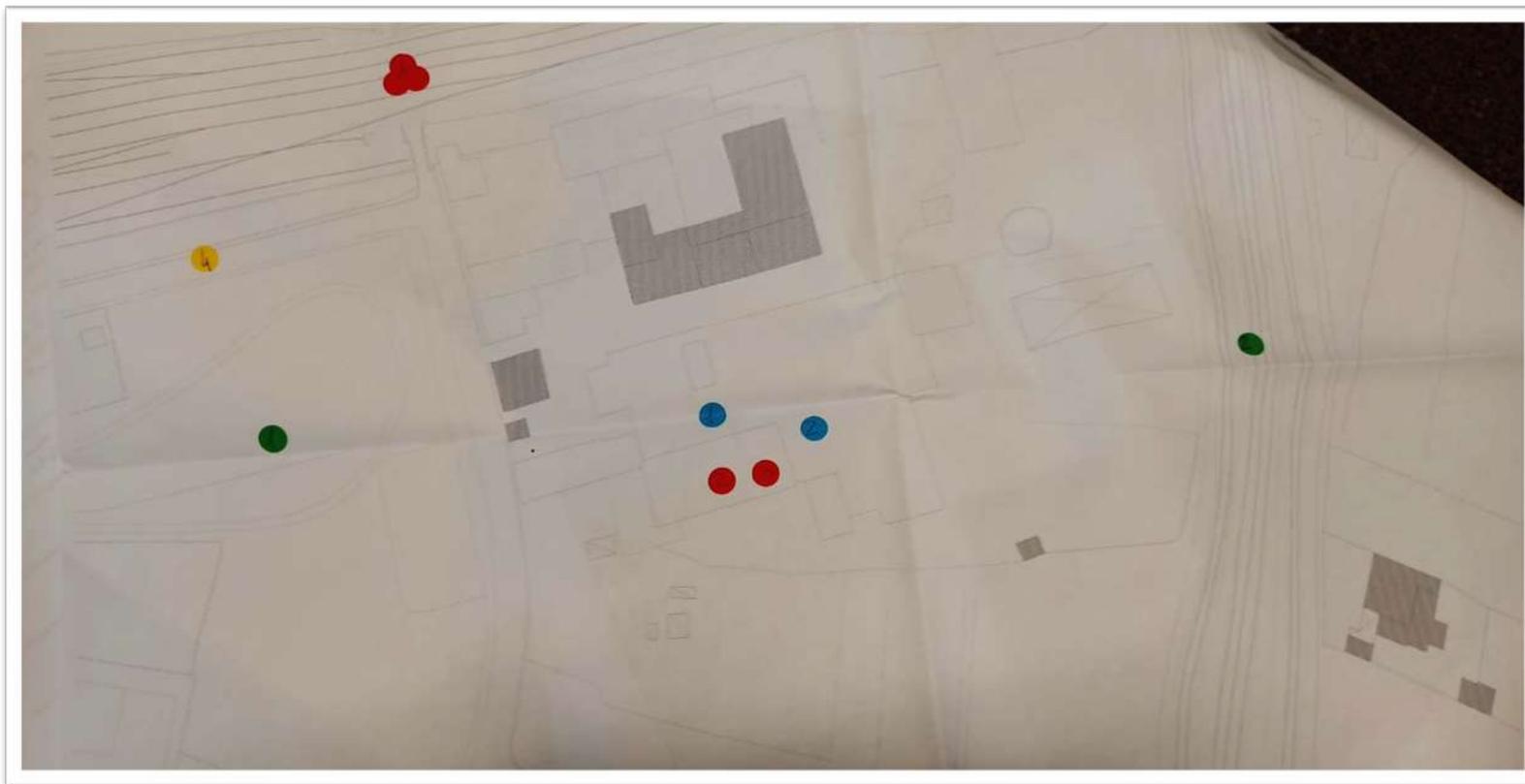
### TIMORI

- Lo studentato se non viene progettato in funzione delle reali necessità del territorio potrebbe essere un fallimento.
- Gli interventi sulla viabilità non si devono fermare al sottopasso. La variante dovrebbe essere il punto di partenza per una revisione generale della viabilità.
- La realizzazione di grandi metrature commerciali.

### IDEE

- La bonifica dovrebbe ricomprendere tutta l'area soggetta a variante e anche, se necessario, le aree limitrofe.
- Limitare la previsione al solo commercio di vicinato.
- Percorso ciclabile attraverso il parco di collegamento con la stazione ferroviaria.

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



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

I partecipanti alla discussione per prima cosa hanno evidenziato come l'area dovrà essere concepita come una struttura collegata con il resto della città in particolare con il parco e le aree sportive e la stazione ferroviaria.

Consapevoli che l'area dovrà essere bonificata i cittadini chiedono di essere rassicurati sul fatto che le bonifiche comprendano anche aree limitrofe all'ex area Montevivo. A questo proposito ricordano che in passato nel parco pubblico limitrofo all'area sono comparsi degli sversamenti maleodoranti che, probabilmente, provenivano dalla zona in oggetto.

Altro tema centrale è stato quello della viabilità. A questo proposito più volte è stato ribadito il concetto che oltre agli interventi di allargamento del sottopasso, il Comune dovrebbe ripensare tutta la viabilità della zona.

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali previsti nell'area, l'auspicio è che siano calibrati tenendo anche conto dell'attuale rete di vendita. Limitare la localizzazione commerciali al solo vicinato potrebbe essere la soluzione ottimale.

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

Attualmente in via Sanzio è presente un importante polo scolastico che comprende più istituti. Il R.U. già prevede aree limitrofe da destinare all'espansione verso sud del polo scolastico, in un'area che però non si affaccia sulla viabilità.



La Città Metropolitana di Firenze ha l'esigenza di spostare in questa zona un istituto superiore già esistente in centro a Empoli, localizzandolo ad ovest del polo scolastico esistente, con accesso direttamente da Via Sanzio. L'area scelta è ad oggi classificata come agricola, e cambierà destinazione d'uso, permettendo così il miglioramento dell'offerta scolastica sul territorio.

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

### ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Nell'area del futuro intervento esiste già un cantiere di lavoro
2. Area del centro commerciale con molta attrazione di persone

### ● PROBLEMI

1. Viabilità già congestionata adesso per uscita studenti, se aumentiamo il numero, la viabilità diventa insostenibile
2. Gli autobus si fermano lungo la strada e bloccano il traffico
3. Non sappiamo cosa ne pensano gli studenti

### ● TIMORI

1. La scuola nella posizione attuale (anche se senza sicurezza) crea socialità e vivacizza la zona, se viene trasferita bisogna evitare che diventi una zona «morta»
2. Le attività commerciali che vivono sulla scuola possono andare in crisi se trasferiamo
3. Gli abitanti di fronte (es. Via Valsugana) avrebbero posteggi occupati dagli scooter degli studenti

### ● IDEE

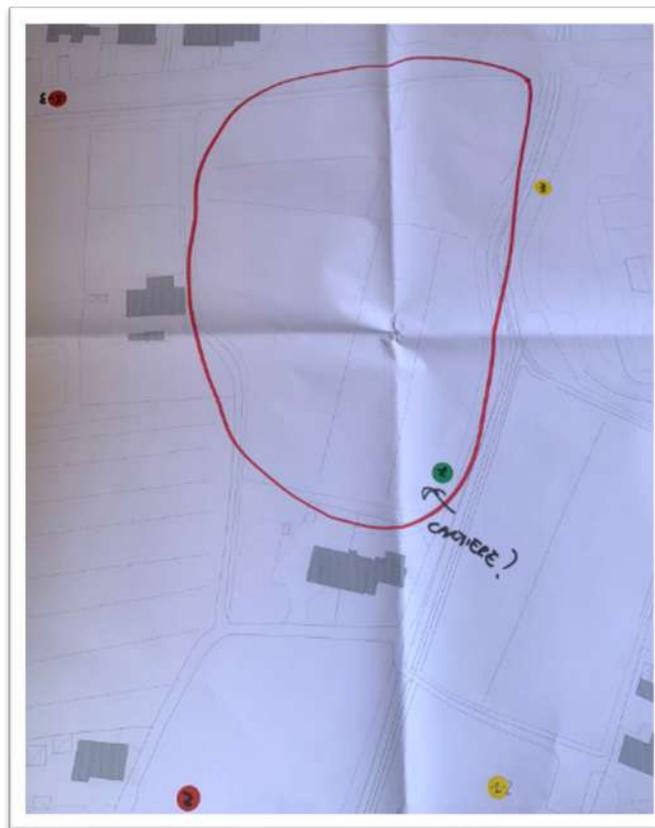
1. Prevedere una strada alternativa, valutando la possibilità di farla passare parallelamente alla ferrovia costituendo di fatto un anello circolare
2. L'eventuale strada alternativa dedicata solo al servizio del polo scolastico e non di attraversamento e nemmeno di servizio per il Centro Commerciale
3. Creare fermate autobus con rientranze rispetto alla strada e dotarle di pensiline
4. Sentire le opinioni degli studenti e insegnanti
5. Prevedere posteggi scooter all'interno del Polo Scolastico

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

### Ampliamento Polo Scolastico

- Complessivamente il tavolo ha dato un giudizio positivo al trasferimento facendo però presente alcune criticità che vanno preliminarmente affrontate e risolte.
- La viabilità attuale è stata analizzata a scala vasta e, secondo i partecipanti, rappresenta il principale ostacolo all'ampliamento del Polo Scolastico, si è ipotizzata la realizzazione di una strada di servizio parallela alla ferrovia.
- La presenza di un Polo Scolastico unico rappresenta una buona soluzione per i problemi logistici anche degli insegnanti.
- Molto discusso il problema di trasferimento della vecchia scuola che potrebbe lasciare l'area abbandonata, senza socialità e senza negozi che vivevano grazie alla frequentazione degli studenti. Pensare subito a inserire servizi e attività adeguati.

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio



## 10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

L'area industriale est di Pontorme, delimitata dalla ferrovia a sud e dalla Via Tosco-Romagnola a nord, è tutta classificata dal R.U. come “Ambiti della produzione promiscua”, in cui sono ammissibili interventi sia di carattere industriale che commerciale/di servizio.

In un immobile esistente di quest'area, l'azienda ASL ha espresso l'esigenza di reperire spazi da destinare ad attrezzatura sanitaria; il servizio sanitario aveva già utilizzato una parte dell'immobile nel periodo di emergenza Covid. La variante quindi dà seguito alla richiesta dell'ASL per potenziare il servizio sanitario nel territorio.



## 10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

Il tavolo ha discusso brevemente questa variante in quanto è sembrato a tutti i partecipanti logico che si procedesse a questa modifica, anche considerando che l'immobile era già stato utilizzato per servizi sanitari.

L'unica problematica emersa è la accessibilità per i non vedenti che non sembra garantita e che pare abbia creato qualche problema durante l'utilizzo come centro vaccinale COVID



## 11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

Il campo sportivo in località Avane, lungo l'Arno, è una attrezzatura esistente; l'amministrazione ha intenzione di migliorare e ampliare l'offerta sportiva per questa frazione, e quindi la variante prevede di estendere la destinazione di attrezzature e servizi-verde sportivo anche all'area che si estende subito ad ovest fino a via del Pozzo di Avane, che attualmente è zona agricola e cambierà destinazione urbanistica.

I partecipanti al laboratorio sono stati concordi nel ritenere positivo l'ampliamento dell'area sportiva, soprattutto per consentire di dare risposte all'utenza dell'attività calcistica locale, che altrimenti rischierebbe di doversi rivolgere altrove data la mancanza di spazi.

Interessante il fatto che vengano legate al potenziamento dell'area anche funzioni a servizio della comunità diverse da quella sportiva, quali il punto di atterraggio elisoccorso e il punto ristoro.



# 1.1. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

## ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Casa Cioni



## ● PROBLEMI

1. Il campo è attualmente utilizzato anche come atterraggio di elisoccorso ma l'area non è attrezzata a regola d'arte per questa attività

## ● TIMORI

1. Timore che le attività connesse all'elisoccorso possano creare situazioni di insicurezza o pericolo
2. Se l'area sportiva non venisse potenziata c'è il timore di non poter rispondere all'utenza potenziale dell'attività sportiva per mancanza di spazi

## ● IDEE

1. Riquilificazione di Casa Cioni per destinarla ad attività di socializzazione per la comunità
2. Adibire una parte dell'area di ampliamento per l'elisoccorso ed attrezzarla in maniera specifica per tale attività
3. Prevedere nell'area di espansione un punto di ristoro, che andrebbe anche a servizio dei frequentatori della zona attigua all'Arno

## 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, con limitate possibilità di intervento. Ad esempio ad oggi non è possibile 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. Rilevata la finalità pubblica dell'attività svolta, si ritiene opportuno

prevederne il potenziamento. Per questo motivo, la variante assegna una nuova destinazione urbanistica all'area, riconoscendo di fatto un'attività già presente sul territorio.



Su questa area non si è sviluppato un dibattito molto ampio, anche perché è risultata essere poco conosciuta dai partecipanti rispetto alle altre aree della variante.

È stato evidenziato nella proposta un legame con l'area di ampliamento della Zignago.

Al di là del timore che l'attività possa espandersi oltre la zona attualmente occupata, non sono emerse particolari criticità su quanto previsto dalla variante.

## 12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

● LUOGHI IMPORTANTI

● PROBLEMI

● TIMORI

● IDEE



- I. Timore che l'attività possa espandersi al di fuori dell'area attualmente occupata

- I. Auspicio che l'area verde a carico della Zignago (si veda la scheda n. I) venga individuata nella fascia più prossima all'abitato di Marcignana (e dunque anche al laghetto di pesca sportiva) e che la stessa possa essere utilizzata (e dunque minimamente attrezzata) anche per attività ludico-motorie (anche non strutturate)

## 12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio



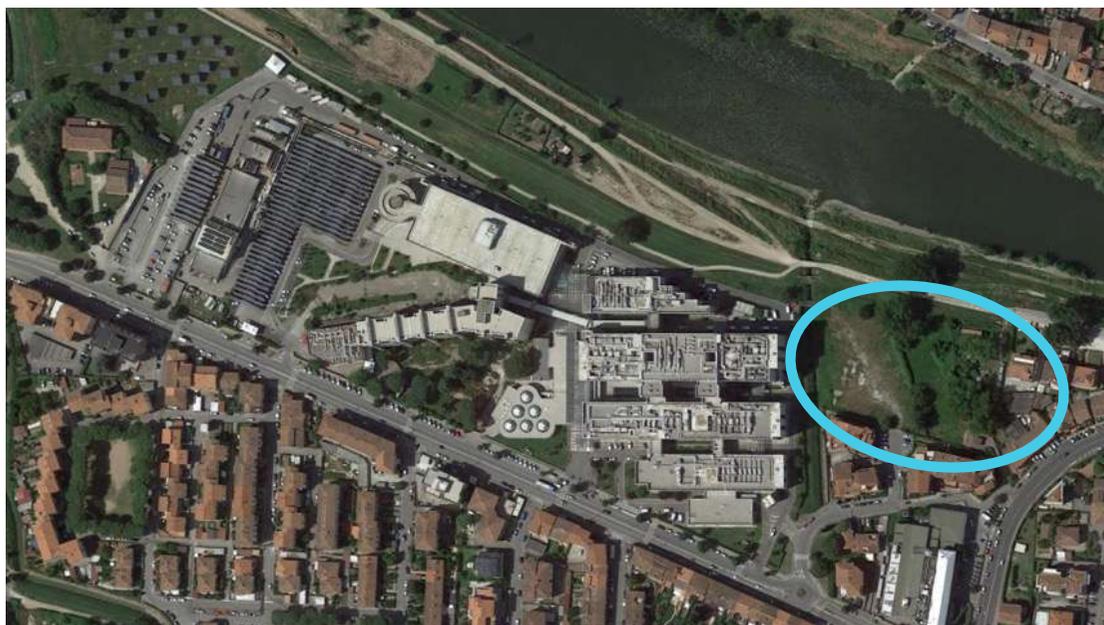
## 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

L'ospedale di Empoli si è ampliato negli anni fino a saturare gli spazi disponibili; anche in seguito all'emergenza Covid, sono sorte necessità di ampliamento.

Sul lato est dell'area ospedaliera si trova un'area non pianificata che fino al 2018 era destinata a parcheggi pubblici

e verde attrezzato pubblico, su cui si propone adesso l'espansione della zona ospedaliera.

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 e l'area parcheggio/verde oggetto di variante in realtà è un corso d'acqua.



## 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

### ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Il Viale Boccaccio appare come una direttrice di viabilità fondamentale
2. L'area di ampliamento sorge in prossimità del fiume e con un fosso che la percorre in tutta la sua larghezza
3. L'intera area è protetta dalle emissioni di rumori

### ● PROBLEMI

1. Manca una riprogettazione generale dell'area
2. Viale Boccaccio è spesso congestionato dal traffico
3. Il pronto soccorso mostra delle carenze e non è adeguato alle necessità, sfruttare tutto ciò che è costruito (ospedale «nuovo vecchio»)
4. Esiste un problema dei rifiuti che attualmente sono sulla parte frontale dell'ospedale

### ● TIMORI

1. Possibile ulteriore congestionamento dell'area
2. Rischio idraulico sia per fiume ma soprattutto per rio che percorre l'area
3. L'area oggetto di variante appare chiusa all'interno di due confini limitanti quali il fiume e la strada

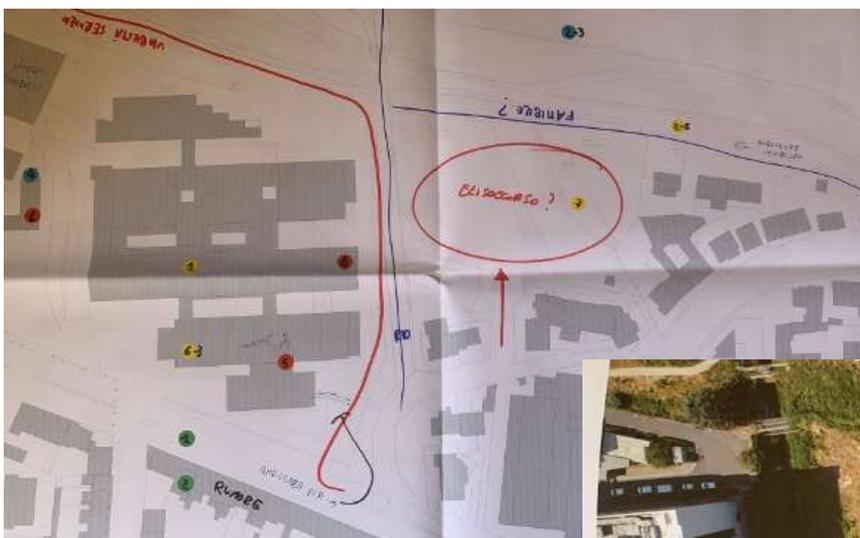
### ● IDEE

1. Necessaria una viabilità di servizio per accesso all'area, magari valutando il lungofiume
2. Riposizionare il Pronto Soccorso dalla parte opposta all'attuale, verso l'ospedale vecchio
3. Possibilità di creare una superficie per atterraggio elisoccorso
4. Valutare la creazione nell'area di stanze e cappelle mortuarie
5. Lasciare l'area così come è
6. Prevedere un'area parcheggio non permeabilizzata

## 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

- Questa proposta di variante è stata molto discussa ed è stata oggetto di un notevole numero di problematiche e timori. Nel corso dell'incontro poi è stato chiarito un aspetto fondamentale e cioè che nessuna opera strutturale era prevista ma solamente la realizzazione di un ampliamento destinato a parcheggio per i dipendenti.
- Questa precisazione ha tranquillizzato i cittadini che esprimevano riserve sia sulla localizzazione (in prossimità del fiume e con un rio che l'attraversa) sia sulla reale necessità (alcune parti dell'ospedale «nuovo vecchio» sembrano poco utilizzate).
- Il tavolo ha proposto anche altre idee come quella di far arrivare all'area attraverso una viabilità di servizio lungo il fiume, evitando un ulteriore appesantimento della viabilità sul Viale Boccaccio.
- Un'altra idea, nata dal confronto con i partecipanti al tavolo «Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro» che avevano rilevato la problematica di avere l'area di elisoccorso chiusa da recinzione, è stata quella di prevedere qui una superficie per atterraggio dell'elisoccorso. Tuttavia la presenza nel gruppo di cittadini di un ex-pilota di elicotteri ha portato a ritenere l'area non adatta perché troppo vicina alle abitazioni.

# 13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe



## 14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

Il parco di Serravalle è un'ampia zona destinata a verde pubblico di scala territoriale che si estende nella zona nord-est di Empoli e che ospita moltissime attività, tra cui aree attrezzate con giochi o tavoli e un lago artificiale. Al suo interno si trova anche un'area usata a parcheggio da parte degli utenti del parco e delle attività circostanti. L'area a parcheggio, pur non essendo inverdita, ad



oggi è classificata come verde pubblico alla pari di tutto il resto del parco. Per permetterne la corretta gestione e manutenzione, la variante modifica la destinazione urbanistica dell'area parcheggio interna al parco da Verde territoriale pubblico a Parcheggi pubblici.

## 14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

### LUOGHI IMPORTANTI

### PROBLEMI

1. Frequente creazione di pozzanghere che limitano l'accessibilità
2. Luogo assolato e privo di alberatura

### TIMORI

1. Eventuali piantumazioni richiederebbero una manutenzione e rischierebbero di seccare
2. L'inserimento di arredi o piante potrebbe limitare l'utilizzo per spettacoli viaggianti e soprattutto per il posizionamento dei banchi dei mercati e fiere
3. Evitare l'impermeabilizzazione che potrebbe provocare allagamenti delle aree circostanti

### IDEE

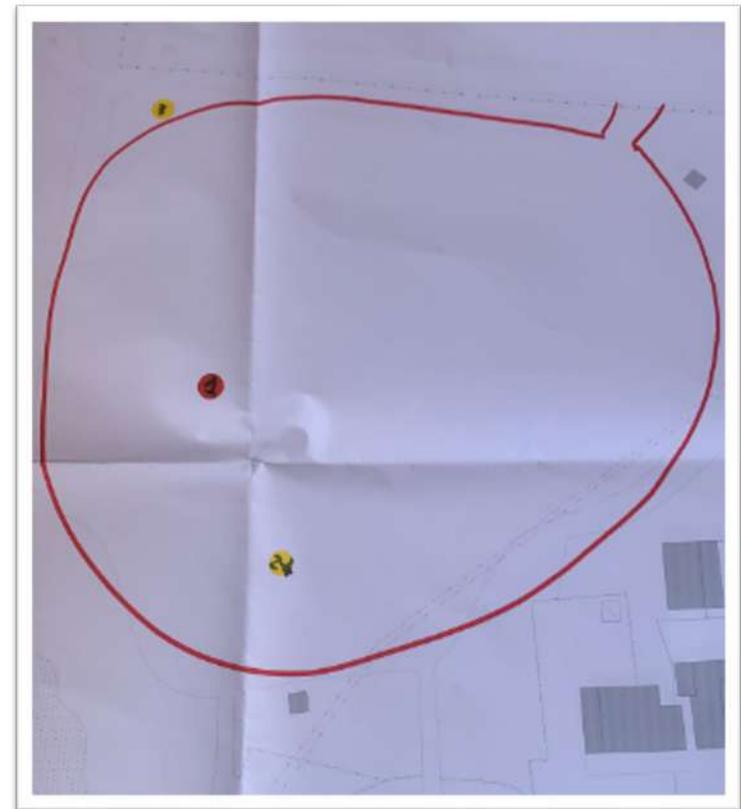
1. Valutare svolgimento qui di tutto il commercio su aree pubbliche
2. Ricoprire l'area con prodotti permeabili come ad esempio autobloccanti o materiale che lasci filtrare l'acqua
3. Capannoni nuovi da costruire in direzione nord/sud
4. Inserire un bagno pubblico
5. Piantumare alberi per rendere l'area più accogliente e ombreggiata

## 14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

Nessun partecipante ha sollevato obiezioni a questa variante e tutti si sono dichiarati d'accordo a questa modifica, che nei fatti, è già presente.

La discussione del tavolo si è limitata alla possibilità di ricoprire l'area con materiale impermeabile (asfaltatura) oppure permeabile. In molti hanno ritenuto la seconda ipotesi migliore anche se di più difficile realizzazione.

Altro tema è relativo alla piantumazione di alberi che viene vista come indispensabile per rendere più accogliente il parcheggio e magari la dotazione di arredo urbano e di bagno pubblico. Al contempo si chiede di fare attenzione al suo utilizzo in quanto il commercio su aree pubbliche o uno spettacolo viaggiante potrebbero essere incompatibili con la piantumazione.



## 15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano



La scuola di Ponzano attualmente ha un unico accesso carrabile, dal parcheggio di via di Ponzano.

La variante prevede di **realizzare un secondo accesso alla struttura scolastica con la costruzione di un nuovo tratto di viabilità tra il parcheggio di via Righi e il retro della scuola**, ritagliando una parte del Parco pubblico.

## 15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

- Per questa variante la discussione è stata breve in quanto tutti i partecipanti al tavolo si sono dichiarati favorevoli soprattutto dopo la precisazione, da parte dei referenti dell'Amministrazione, che la nuova strada sarà riservata solo al servizio della scuola e non all'arrivo dei ragazzi.
- Infatti l'unico problema che era stato sollevato era relativo al possibile aumento di traffico causato dai genitori che accompagnavano a scuola i figli; chiarito questo aspetto nessuno ha sollevato obiezioni.



## LA PLENARIA FINALE



La plenaria finale di restituzione si è svolta attorno alle aree di lavoro: i facilitatori di ogni area sintetizzato i temi della discussione, illustrandoli sia all'amministrazione che a tutti i presenti.



# LA PLENARIA FINALE

PALAZZO DELLE ESPOSIZIONI



# LA PLENARIA FINALE

---

## FACILITATORI

CLAUDIA CASINI

VALERIA CIOFI

MASSIMILIANO FARAONI

DANIELE MIRANI

CLAUDIO SALVUCCI



## FOTOGRAFIE

GIANNI NUCCI, COMUNE DI EMPOLI



VALERIA CIOFI, SIMURG RICERCHE





COMUNE di EMPOLI

VARIANTE AL  
**PIANO STRUTTURALE (PS)**  
E AL **REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO (RU)**

Programma delle attività  
di informazione e partecipazione

# UNA SINTESI DEI TEMI EMERSI

Giugno - Luglio 2023



## INDICE DEL DOCUMENTO

<b>Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>LE OSSERVAZIONI GENERALI SULLA VARIANTE</b>	<b>4</b>
<b>1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro per nuova area deposito e stoccaggio, in località Castelluccio</b>	<b>8</b>
<b>2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese</b>	<b>14</b>
<b>3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola</b>	<b>16</b>
<b>4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia</b>	<b>19</b>
<b>5. Completamento di area in località Terrafino</b>	<b>22</b>
<b>6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola – Villanuova</b>	<b>25</b>
<b>7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro</b>	<b>28</b>
<b>8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.</b>	<b>32</b>
<b>9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio</b>	<b>37</b>
<b>10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme</b>	<b>42</b>
<b>11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane</b>	<b>44</b>
<b>12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio</b>	<b>47</b>
<b>13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe</b>	<b>49</b>
<b>14. Parcheggio pubblico in località Serravalle</b>	<b>53</b>
<b>15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano</b>	<b>56</b>

## INTRODUZIONE

In questo documento vengono riepilogati tutti i temi emersi durante il percorso di informazione e partecipazione relativo alla variante urbanistica che il Comune di Empoli sta elaborando; le sollecitazioni sono state raccolte attraverso:

- Interviste in profondità
- Focus group con le categorie
- Laboratorio sulle trasformazioni del territorio
- Questionario on line

Le **interviste in profondità** sono state svolte con l'obiettivo di dare informazioni sul percorso partecipativo che accompagna la variante urbanistica e sulle 15 aree coinvolte nelle trasformazioni; verificare il grado di disponibilità dei soggetti a diventare parte attiva del processo stesso, partecipando agli incontri pubblici e facendo partecipare altri; indagare le aspettative in gioco e verificare la presenza di temi conflittuali di cui tener conto; raccogliere indicazioni, suggerimenti e informazioni sulle singole aree. Sono stati intervistati 10 soggetti (12 persone) secondo una scaletta comune, che ha previsto una prima parte generale di commento sull'approccio di variante, e una seconda parte in cui sono state passate in rassegna le varie aree nel dettaglio.

Il **focus group con le categorie economiche** si è svolto il 3 Luglio 2023 al Palazzo delle Esposizioni dalle ore 15.00 alle ore 18.00 ed ha consentito ai partecipanti, invitati dall'A.C., di discutere con i tecnici ed i facilitatori delle trasformazioni previste, individuare gli elementi significativi e dare indicazioni e suggerimenti per il futuro. I lavori sono stati organizzati alternando tre fasi di lavoro: la presentazione degli obiettivi della variante urbanistica e le principali aree coinvolte nella variante; l'ordinamento delle priorità sulle principali zone di interesse; la raccolta di sollecitazioni e risposte secondo l'ordine di importanza espresso nella fase precedente.

Il **laboratorio sulle trasformazioni previste** si è svolto il 5 Luglio 2023 al Palazzo delle Esposizioni dalle ore 18.00 alle ore 22.00 ed è stato aperto a tutti i cittadini. Dopo una plenaria iniziale informativa, i partecipanti si sono suddivisi in quattro aree di lavoro composte da 15 tavoli, ognuno dedicato ad un'area di trasformazione; guidati da facilitatori, hanno scandagliato le condizioni attuali dell'area (luoghi importanti e problemi) ed espresso timori ed idee per il futuro.

Il **questionario on line** è stato lanciato il 30 Giugno 2023, data dell'incontro di apertura delle attività di informazione e coinvolgimento, ed è stato possibile rispondere fino al 16 Luglio 2023.

Il link è stato cliccato oltre 900 volte, le risposte utili (complete o incomplete ma significative) sono state circa 230.

Per ognuna delle 15 aree oggetto di variante urbanistica era disponibile una breve spiegazione delle trasformazioni previste, e si proponevano delle domande a risposta multipla e aperte a proposito di: conoscenza dell'intervento, priorità dell'intervento, speranze ed auspici, timori, suggerimenti, commenti o indicazioni.

## LE OSSERVAZIONI GENERALI SULLA VARIANTE

### Sulle tempistiche e la strategia di fondo

Siamo in dirittura d'arrivo con PSI e PO, era davvero necessario procedere con un'altra variante? Del PSI il Consiglio Comunale sa poco, ma l'impressione è che nasca con una pregiudiziale, perché il terreno è già occupato dalle previsioni di variante. Inoltre alcune previsioni non sono urgenti. Si dice che queste previsioni anticipano il PSI, ma con quale visione? Quali strategie? Qui non si vede la strategia.

Questa è una variante che anticipa la discussione sul PSI che sarà più sistemico, i giudizi su alcune questioni potrebbero cambiare in una logica più ampia.

### Sul rapporto tra maggioranza e minoranza e sul rapporto tra democrazia rappresentativa e partecipativa

La maggioranza spesso lavora come se non esistessero le minoranze. Nel percorso partecipativo sul teatro si poteva indicare solo il nome ma poi non è stato scelto quello che era stato indicato. E' un dispiacere che vengano mortificati gli istituti rappresentativi e che i processi partecipativi sembrano inutili.

### Sulle aree verdi

Nello spiegare questa variante, il Comune tratta le aree oggi verdi con destinazioni urbanistiche non realizzate come se fossero già realizzate, ma fino a che non vengono realizzate sono di fatto e svolgono spesso la funzione di aree verdi.

### Sulle aree industriali

Le attività produttive sono fonte di ricchezza da tantissimi punti di vista per il territorio, non solo per loro stesse, perché l'azienda è anche luogo di vista e di socialità per i lavoratori.

E' però importante sottolineare alcuni aspetti generali.

Nella precedente variante al RU sulle aree produttive c'era una sovra-normazione, si entrava nel merito quasi dell'organizzazione d'impresa; la Legge Regionale prevede delle destinazioni d'uso, la variante quasi andava a dire dove fare produzione e dove uffici, ma questa scelta si è rivelata un boomerang. E' importante tenerlo presente per il prossimo Piano Operativo: **bisogna evitare di sovra-normare sulle aree produttive.**

Il disegno delle schede norma è un ottimo strumento perché flessibile, importante perché:

- L'economia oggi è schizofrenica, è difficile programmare un'azienda a 5 anni, oggi l'orizzonte temporale di un'azienda è di 6 mesi, le necessità cambiano velocemente. L'Italia non ci può fare molto, contano gli elementi esterni. Esempio: dalla fine degli anni 90 fino a prima del covid le aziende avevano "magazzino 0", durante e dopo la pandemia le aziende hanno ricominciato a "fare magazzino" per dare continuità alla produzione perché l'arrivo delle materie prime è diventata un'incognita.
- Le aree produttive a Empoli sono frammentate anche in aree non propriamente produttive, e in quei contesti non si possono applicare le stesse distanze e altezze che in aree omogenee.

**E' importante coinvolgere le associazioni di categoria**, perché a volte *l'azienda non parla la lingua dell'urbanistica e viceversa*: a volte capita che l'azienda sia convinta di aver chiesto una cosa, l'ufficio è convinto di aver adempiuto e poi invece, al momento della "messa a terra", gli interessi divergono. E' bene parlarsi e chiedere spiegazioni.

Spesso nei comuni più piccoli e nelle zone industriali frammentate o piccole (anche dei comuni grandi) c'è un problema di mobilità del personale: AT (ma prima anche l'altro gestore) non ritiene sostenibile attivare delle linee di trasporto pubblico per pochi lavoratori e questo è un problema. Lo stesso ragionamento vale anche per adsl, fibra, telefonia... per i servizi con costi d'impianto elevati serve una massa critica che permetta che l'investimento sia sostenibile. Quindi a volte quando mancano i servizi non è colpa né di chi dà i servizi né del sindaco, ma di programmazione del territorio: **le aree industriali devono avere una massa critica che renda gli investimenti sostenibili per i privati**. Non può essere che ogni comune abbia la sua piccola area industriale, oppure che in un Comune ce ne siano tante piccole.

In generale oggi si può essere favorevoli o contrari all'allargamento della Zignago, nel rispetto del contesto, un'azienda che investe è una garanzia che rimanga. Ma serve **una prospettiva di indirizzo pubblico degli sviluppi industriali**: non aspettare che siano le aziende a fare delle proposte, ma provare a costruire una visione organica con soluzioni più adeguate per il territorio.

Servirebbe una visione d'insieme anche delle aree del Terrafino e delle altre zone industriali, che oggi sono zone degradate e inospitali per chi le vive. Serve un confronto con aziende e parti sociali per rendere vivibile l'area per i lavoratori.

Non c'è parcheggio, marciapiede, punto ristoro, tpl, pista ciclabile, si mangia sullo scalino dell'azienda. Allora gli spazi ancora disponibili andrebbero pensati per rimediare a queste mancanze. Le categorie sociali potrebbero essere ascoltate in commissione consiliare prima dell'approvazione delle variante.

#### Su logistica e movimentazione merci

Non è pensabile che ogni azienda faccia il proprio hub, serve una risposta complessiva che arrivi dalla pianificazione pubblica.

#### Sul commercio

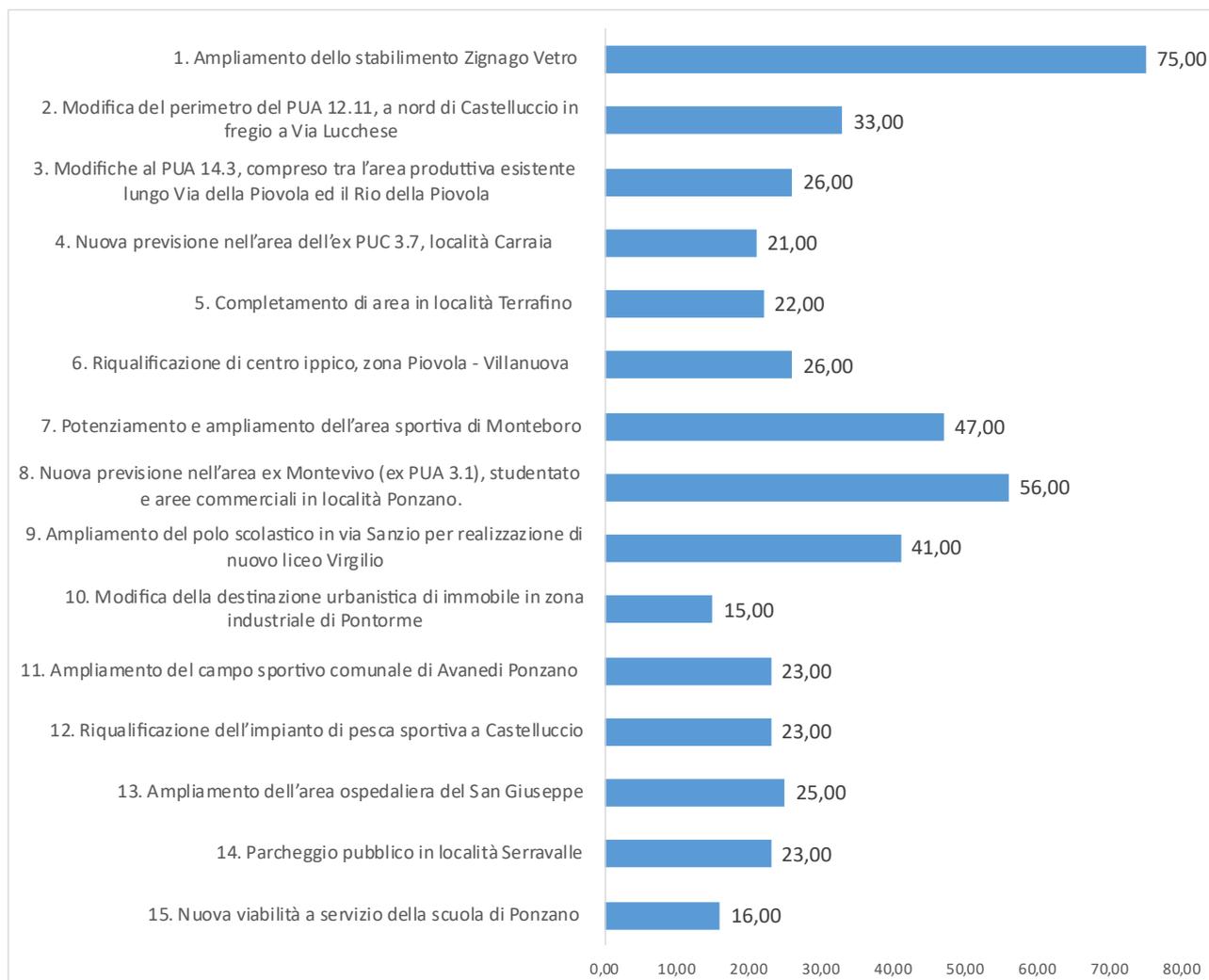
Il commercio, a Empoli, soffre di un qualcosa che non dipende da nessuno ma è incentivato dalla mancanza di un sistema di regole precise. Il negozio di vicinato ed il piccolo commercio stanno soffrendo della concorrenza degli acquisti online e della grande distribuzione organizzata, che fino a qualche anno fa era la "pecora nera" del commercio tradizionale. Questa sofferenza caratterizza principalmente il centro storico. Le città come Empoli hanno la necessità di avere il più possibile funzioni e servizi che gravitino intorno al centro storico con la garanzia di avere una buona accessibilità e la possibilità di sosta; anche se queste indicazioni sono in controtendenza rispetto agli indirizzi di mobilità sostenibile, avere parcheggi auto a disposizione limitrofi al centro cittadino sarebbe opportuno. Al contempo è necessario limitare eventuali nuovi insediamenti di medie e grandi distribuzioni, che sono già presenti e anche in maniera importante, perché ulteriori insediamenti farebbero spostare i flussi verso la periferia danneggiando ulteriormente il centro storico.

#### Sullo sport

In generale è importante investire sulle piccole realtà, anche su sport minori, per ampliare l'offerta e la possibilità di scelta per i cittadini. Ci si chiede a volte se abbia senso costruire nuove aree sportive quando ce ne sono alcune esistenti che sono in sofferenza (per mancanza di investimento, non per scelte urbanistiche), comunque si capisce la logica che c'è dietro alla scelta urbanistica della variante.

I dati raccolti attraverso il questionario on line riguardo a conoscenza e priorità degli interventi sono stati analizzati in forma comparativa, come si può vedere dai grafici che seguono.

### La conoscenza degli interventi

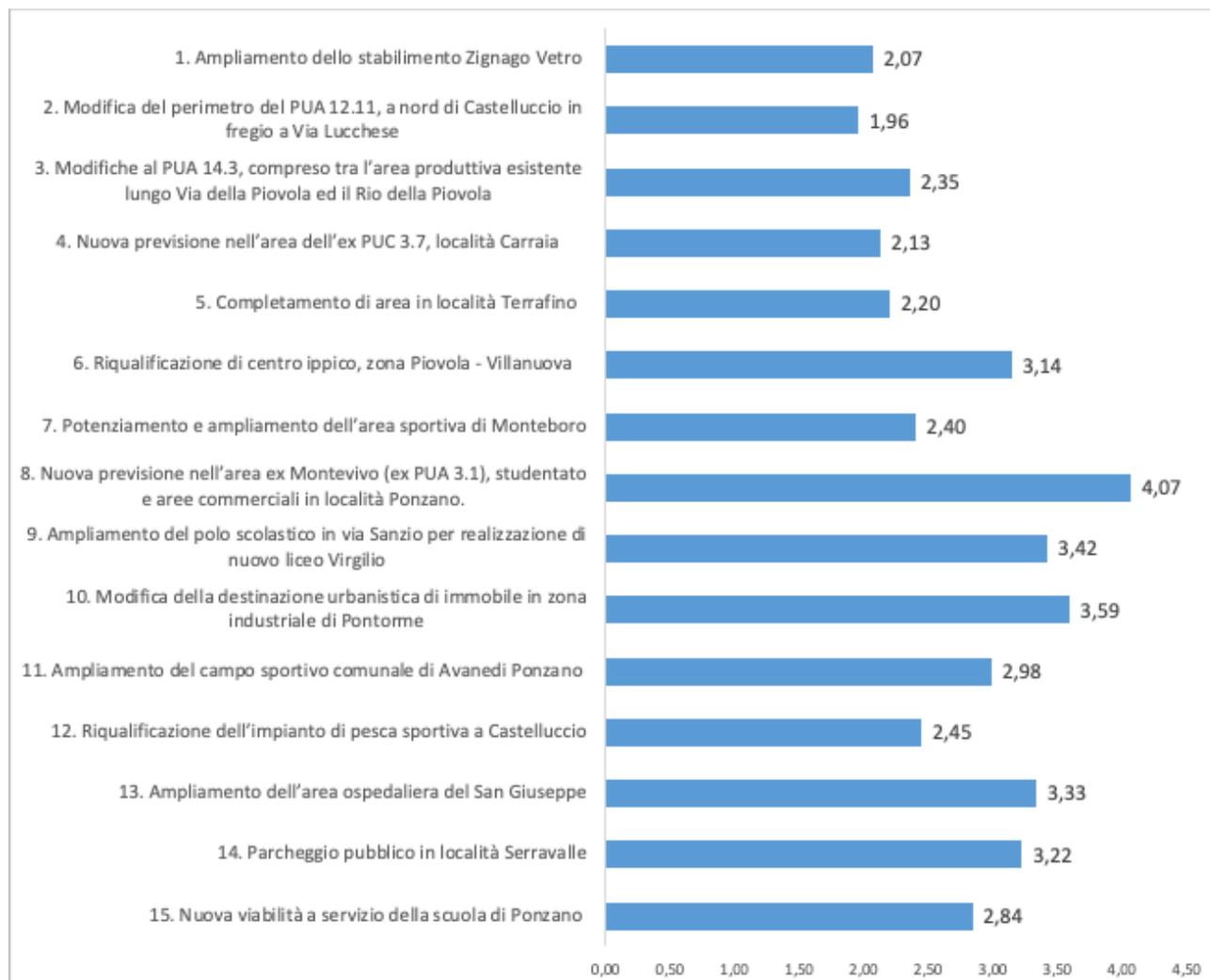


*Aveva già sentito parlare di questo intervento prima di rispondere al presente questionario?*

L'intervento più noto, ovvero di cui i rispondenti avevano già sentito parlare prima di compilare il questionario, riguarda l'area dell'ampliamento della Zignago Vetri (denominata area 1). Si tratta dell'area su cui pochi mesi fa è andato in scena il conflitto relativo alla proposta di Alia di costruzione di un impianto di gassificazione, e quindi l'attenzione del territorio è ancora piuttosto alta.

A seguire erano già noti gli interventi previsti per l'area Montevivo (area 8), per l'area sportiva di Monteboro (area 7) e di trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (area 9).

## La priorità degli interventi (da 1 a 5)



*Secondo lei, quanto questo intervento è prioritario?*

Quanto alla priorità, le risposte sono decisamente diverse: l'intervento ritenuto più importante infatti è quello per l'area Montevivo (area 8), seguito dagli interventi pubblici o di interesse pubblico del settore sanitario, scolastico e dei servizi: il cambio di destinazione d'uso da artigianale a sanitario dell'immobile in zona industriale di Pontorme (ex centro vaccinale, area 10) e l'ampliamento del parcheggio dell'area Ospedaliera San Giuseppe (area 13), il parcheggio dell'area di Serravalle (area 14) e il trasferimento del Liceo Virgilio nel polo scolastico di Via Sanzio (area 9).

## 1. AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO ZIGNAGO VETRO PER NUOVA AREA DEPOSITO E STOCCAGGIO, IN LOCALITÀ CASTELLUCCIO

### SINTESI DELL'INTERVENTO

Lo stabilimento empolese Zignago, che produce vetri cavi destinati all'industria agro-alimentare, ha intenzione di incrementare la capacità produttiva realizzando un nuovo forno e tre ulteriori linee di produzione nell'attuale zona classifica dal R.U. vigente come zona di completamento dell'area produttiva. Ha però bisogno anche di nuovi spazi a magazzino. Essendo la zona produttiva esistente già satura, la variante prevede un ampliamento del comparto industriale ad ovest dello stabilimento esistente, in un'area oggi classificata come agricola, prevedendo anche una nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa (S.P. 10).

Si procede quindi con il cambio di destinazione d'uso dell'area rurale verso la destinazione industriale, aggiornando il dimensionamento industriale del PS.



### INTERVISTE

Le vicende pregresse, in particolare il conflitto sul gassificatore, rende questa situazione da osservare (*la ferita non è rimarginata*).

Quasi tutti sostengono il progetto di ampliamento della Zignago, ma alcuni esprimono cautele o perplessità.

C'è il timore che la costruzione del gassificatore non sia completamente esclusa (*la questione del gassificatore non è chiusa*) soprattutto a causa della posizione del PD regionale e del conflitto tra Enti che c'è stato (*che non fa mai bene a nessuno*): per il Comune far fare i magazzini impedirà la realizzazione del gassificatore, ma qualcuno non ci crede (*la storia del terzo forno non convince, i terreni sono tanti lì intorno*).

Riunire i magazzini è una scelta vincente ed opportuna dal punto di vista ambientale perché diminuisce il trasporto su gomma, ma ci sono perplessità sulle dimensioni dell'ampliamento richiesto, ci si chiede se il raddoppio dei volumi comporterà un'eccessiva diminuzione delle aree

verdi, o aumenterà le condizioni di rischio idrogeologico, se il cuscinetto di protezione della frazione di Marcignana verrà messo in discussione. *Bisogna trovare una soluzione che tuteli sia la Zignago che Marcignana, servono intorno dei servizi, la frazione deve rimanere in una "campana di vetro".* Se un'azienda investe, deve essere favorita, ma si deve andare incontro alle esigenze del territorio: *non ci deve essere conflittualità tra sito produttivo e insediamento abitativo.*

Qualcuno fa notare che oggi le aziende, soprattutto le multinazionali, sono molto attente all'inserimento paesaggistico e all'abbattimento degli inquinanti, quindi anche in questo caso ci sarà una qualità progettuale tale che non si arriverà al conflitto con la parte residenziale. Servono meno norme e più responsabilità dei professionisti e qualità progettuale.

Qualcuno esprime dubbi sull'utilità della previsione della nuova strada: forse serve alla Zignago, non ai marcignanesi. Se la nuova strada non serve all'azienda, va discussa col territorio.

Qualcuno cita il ponte di Isola: l'auspicio è che venga rifatto, ma non per farci passare i camion.

Per alcuni sarebbe stato meglio aspettare il nuovo Piano Strutturale Intercomunale il nuovo Piano Operativo; non importa se l'azienda ha fretta, prima vengono gli interessi della città.

## **FOCUS GROUP con le CATEGORIE**

### Sollecitazioni

- Ci si chiede se l'area del Terrafino era saturata, se è corretto cambiare destinazione d'uso e sottrarre terreno agricolo a vantaggio dell'industria quando «forse» nell'area industriale attuale ci potrebbero essere già gli spazi.
- Uno degli interventi evidenzia l'utilità dell'intervento per l'azienda e tutto il tessuto produttivo di Empoli.
- Viene puntualizzato che questo territorio ha bisogno di ripensare la logistica in termini complessivi altrimenti ogni azienda, legittimamente, tende a chiedere la soluzione personalizzata.
- Ci si chiede se si può rivedere la perimetrazione dell'intervento.
- Un altro tema importante è quello della viabilità che non deve diventare un tema che divisivo che metta in contrapposizione i cittadini residenza e l'azienda.
- Nel momento in cui si disegnano le strade occorre fare sopralluoghi mirati perché si corre il rischio di penalizzare aziende agricole piccole che magari si vedono spezzate in due da una strada.

A livello di consumo di suolo nei 5 comuni dell'area Empolese, secondo gli strumenti di pianificazione intercomunali vigenti, è possibile utilizzare nuovo consumo di suolo in 3 aree. Quindi le trasformazioni da agricolo a industriale anche sulla base degli indirizzi condivisi con la Regione Toscana sono possibili in casi circoscritti che si riducono, come detto a 3 casi.

Per quanto riguarda la nuova viabilità prevista nel progetto, l'unico obiettivo per il Comune è quello di cambiare l'abitato di Marcignana in meglio. Attualmente Marcignana è un «abitato di attraversamento», l'idea è quella di farlo diventare un «paese». L'obiettivo è eliminare il traffico di attraversamento.

Per quanto riguarda la perimetrazione dell'area, all'avvio del procedimento non si può che indicare l'area di proprietà privata, poi come sarà delineato l'intervento finale sarà determinato lungo l'iter della variante.

## LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Il tavolo è stato vivace e propositivo. I partecipanti hanno ragionato sulle prospettive di sviluppo futuro dell'area che vanno oltre la variante urbanistica attuale, temendo che le scelte di oggi possano indirizzare l'area verso una direzione non voluta domani.

Luoghi importanti	Problemi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreni agricoli</li> <li>• Campo volo</li> <li>• Canile</li> <li>• Area addestramento cani</li> <li>• Strade bianche su cui i residenti vanno a passeggiare</li> </ul> <p>Tutti questi luoghi costituiscono un cuscinetto per la frazione di Marcignana, che per i partecipanti rischia di essere compromesso dall'ampliamento della Zignago Vetro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sottopasso basso, proprio per evitare il passaggio dei mezzi pesanti</li> <li>• Ponte a Isola</li> <li>• Segnaletica di divieto ai camion inadeguata, a volte non viene vista</li> <li>• Ponte non adatto ai mezzi pesanti</li> <li>• Insediamenti industriali che producono emissioni</li> </ul>
Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova strada che getta le basi per creare una grande area industriale</li> <li>• Capannoni nuovi costruiti perpendicolari e non paralleli all'insediamento esistente</li> <li>• Realizzazione di ulteriori aree industriali nell'attuale area cuscinetto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area da cedere come verde pubblico attrezzato</li> <li>• Limite da non superare</li> <li>• Capannoni nuovi da costruire in direzione nord/sud</li> <li>• Possibile espansione Zignago</li> <li>• Costruire sui rii</li> <li>• Prevedere anche aree sportive</li> <li>• Snodo ferroviario per merci</li> <li>• Creare un'isola attorno a Marcignana senza trasporti pesanti</li> <li>• Creare le condizioni per una maggiore ciclabilità</li> </ul>

### I nuovi magazzini dell'azienda

- La richiesta dei partecipanti non è stata quella di non costruirli, ma di soddisfare le richieste dell'azienda tutelando anche l'area cuscinetto che protegge la frazione di Marcignana. La scheda norma dovrebbe quindi prevedere una linea oltre cui l'azienda non si può espandere.
- Se l'area che resta non fosse sufficientemente grande per ospitare la volumetria richiesta, l'azienda si potrebbe espandere verso la ferrovia (in direzione nord-sud), ma non verso Marcignana (in direzione est-ovest); In quella direzione c'è bisogno di aree a verde pubblico o attrezzature sportive. Le altre aree agricole intorno devono restare agricole, anche perché sono a forte rischio idraulico.
- I residenti di Marcignana frequentano molto le strade bianche che danno accesso al canile e a piccole proprietà, il "cuscinetto" non è vuoto, viene attraversato e frequentato quotidianamente.

### La nuova strada

- La viabilità attuale è stata analizzata a scala vasta: il territorio è attraversato da fiumi e infrastrutture che generano ponti e sottopassi sulle strade locali, elementi di condizionamento per la viabilità soprattutto dei mezzi pesanti.

- Alcuni dei problemi che oggi ci sono alla viabilità (ponti e sottopassi) sono in realtà funzionali a tener lontani i mezzi pesanti dall'area, quasi si vorrebbe non risolverli: quello che è stato chiesto è infatti di mantenere un'isola in cui i mezzi pesanti non hanno modo di entrare e creare le condizioni perché passino al contorno.
- Viene da qui la contrarietà alla nuova strada, che si teme potrebbe creare un circolo di mezzi pesanti anche dentro l'area, gettando le basi per una futura destinazione industriale dell'intero comparto.
- Il nuovo corridoio infrastrutturale a nord previsto nel PS, potrà convogliare ancora meglio il traffico pesante sulla Fi PI Li senza passare per Marcignana.

### Mobilità sostenibile

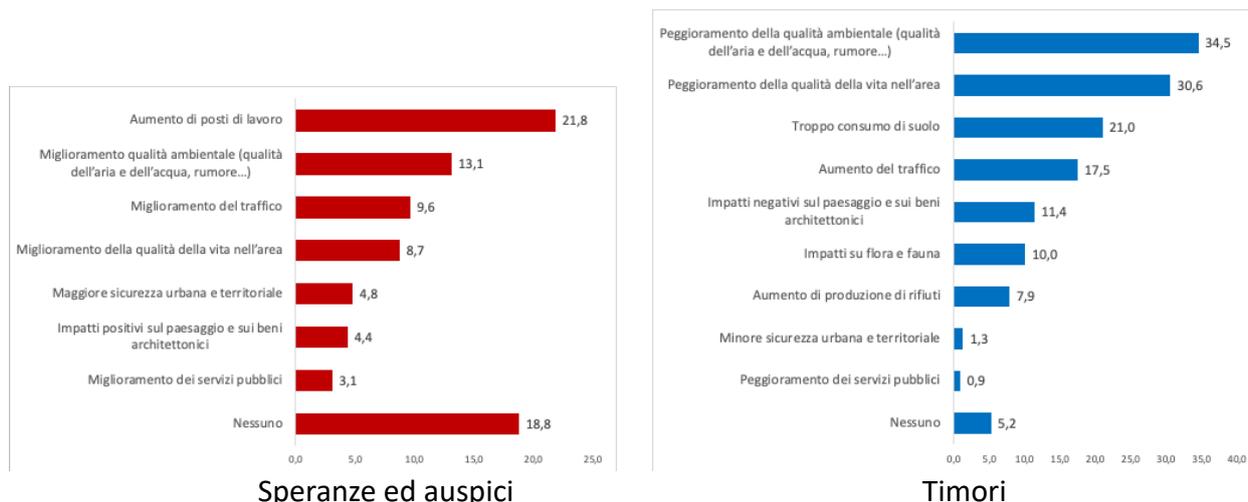
- E' emersa anche a richiesta di rendere più ciclabile la frazione di Marcignana

### Logistica sostenibile

- Se l'espansione della Zignago va verso la ferrovia, si potrebbe provare a convogliare tutte le merci lavorate nell'area dalle varie aziende presenti sul nodo ferroviario, per spostare il traffico merci da gomma a ferro.

Il Comitato Trasparenza per Empoli ha consegnato e illustrato al tavolo di lavoro un contributo contenente alcune criticità e alcune proposte finalizzate a minimizzare l'impatto della trasformazione sull'abitato di Marcignana. Queste proposte sono state discusse sia con il facilitatore che con i tecnici comunali, oltre che con tutti gli altri partecipanti.

### QUESTIONARIO ON LINE



Dalle risposte aperte inserite nel questionario emergono grandi preoccupazioni riguardo all'intervento.

### Speranze, auspicî, proposte

- Evitare l'allargamento dell'area industriale in direzione dell'abitato a discapito della zona agricola, mantenere i terreni agricoli come cuscinetto tra Marcignana e l'area industriale, tutelare l'abitato presente nelle vicinanze.

- Far costruire a Zignano nuovi capannoni solo attaccati al capannone esistente, in aderenza al confine.
- Non costruire una nuova strada.
- Recuperare gli immobili esistenti, tra cui gli edifici industriali dismessi, presenti in gran quantità nelle aree industriali e artigianali comunali.
- La legittima necessità della Zignano di avere maggiore spazio per sopperire all'aumento della quantità di vetro da recuperare va indirizzata verso l'area industriale del Terrafino ancora in gran parte non edificata o con edifici vuoti, non verso un'area vergine, a rischio idrogeologico.
- Valutare se possibile ricavare lo spazio di stoccaggio anche in altezza, non necessariamente in superficie. L'area indicata appare sproporzionata come superficie in relazione all'aumento di capacità produttiva indicato.
- Installare sistemi per la restituzione di contenitori vuoti in vetro, come fanno da decenni in altri territori. In alternativa, ampliare e rimodernare l'area destinata alla REVET, con installazione di campane all'avanguardia per la raccolta di vetro di diversi colori.
- Contrattare con opere ambientali compensative.
- Valutare il potenziamento dell'impianto sulla base degli impatti determinati sulla matrice aria e risorse idriche oltre al fatto che il processo è molto energivoro.
- Cercare di mantenere l'ambiente più salubre possibile per garantire una buona qualità di vita ai cittadini.
- Porre vincoli per il futuro dell'area.
- Prevedere la necessità di un idoneo strumento urbanistico (es Piano Attuativo) che permetta all'A.C. di richiedere congruenti ed efficaci misure compensative e/o perequative, da destinare con grande prevalenza nell'UTOE / ambito di appartenenza dell'intervento.
- Sottoscrivere nella cessione di quelle particelle terreni che non verrà fatto un gassificatore o un termovalorizzatore.
- Evitare comunque ampliamenti di aziende che usano dei forni, quindi che nel migliore dei casi emettono CO2.
- Togliere traffico pesante dal ponte di Marcignana, le case che sono nelle vicinanze sono tutte lesionate.
- *Maggiore senso di responsabilità e maggior rispetto per tutti gli esseri viventi/ambiente prima di cedere alle lusinghe del "guadagno"...il tutto accompagnato da onestà da parte delle amministrazioni che dovrebbero tutelare i cittadini.*

#### Elementi critici e timori

- Peggioramento della qualità della vita degli abitanti delle frazioni limitrofe.
- Nessun impatto positivo sull'ambiente e la salute se l'area da rurale diventa industriale.
- Peggioramento del traffico e forte impatto peggiorativo della qualità ambientale.
- Impatto negativo sul paesaggio.
- Consumo di suolo eccessivo nell'area, quando al Terrafino ci sono ancora spazi liberi.
- Rottura di un patto non scritto con i cittadini di Marcignana.
- Eliminazione progressiva dell'area agricola sostituita da area industriale.
- Intervento visto come preparazione per la costruzione del gassificatore.
- Una scelta di interesse capitalistico, a discapito del cittadino.
- Timore che la strada proposta costituisca un intervento di urbanizzazione nella zona agricola che a quel punto diventerebbe di fatto una area industriale, con conseguente semplificazione per

chiunque altro voglia costruire un qualsiasi impianto e conseguente pericolo di distruzione dell'area agricola, con peggioramento della qualità della vita per i residenti di Marcignana.

- *La pianificazione territoriale non può semplicemente essere l'adesione alle richieste del proprietario dei terreni, ancorché si tratti di una importante industria. L'amministrazione non sembra operare nell'interesse pubblico di tutti i cittadini e non come in questo caso nell'interesse di un imprenditore (se pure importante).*
- *L'Amministrazione non mostra alcuna sensibilità proponendo un progetto estremamente "divisivo", (in pratica è ancora l'area dove doveva venire il gassificatore) e dimostra di non saper ascoltare tutte le sensibilità dei suoi cittadini.*

Registriamo un unico commento assolutamente favorevole all'intervento: *"Ritengo, da semplice cittadino, che l'ampliamento dell'azienda Zignago sia per la città di Empoli molto importante poiché sul nostro territorio è una delle realtà aziendali più significative anche in termini di produttività. I terreni interessati sono ad uso agricolo e quindi il loro passaggio ad uso industriale non nuocerebbe alla popolazione. Inoltre l'ampliamento di magazzino e stoccaggio non andrebbe neppure ad influire sull'inquinamento ambientale. per tutte queste ragioni sono favorevole a tale intervento."*

## 2. MODIFICA DEL PERIMETRO DEL PUA 12.11, A NORD DI CASTELLUCCIO IN FREGIO A VIA LUCCHESE

### SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area è disciplinata 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 (300 mq destinati a verde pubblico) è di altra proprietà, di natura ecclesiastica, situazione che sta impedendo il progredire del piano.

La variante modifica il perimetro del comparto, eliminando la piccola area non di proprietà dei soggetti attuatori, reperendo gli standard a verde nel resto del comparto senza modificare sostanzialmente gli altri parametri della scheda norma.



### INTERVISTE

Non sono state raccolte indicazioni significative.

### LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Nella prima parte della discussione i partecipanti hanno posto una serie di domande finalizzate a capire meglio l'oggetto di questa specifica area soggetta a variante. Una volta chiarito, da parte del facilitatore, che la variante non è altro che una modifica al perimetro del comparto, non sono state poste ulteriori domande o avanzate proposte rilevanti.

## QUESTIONARIO ON LINE



Alcuni dei rispondenti non capiscono esattamente in cosa consiste l'intervento e temono che ci siano dei secondi fini non chiari; vengono comunque date indicazioni specifiche riguardo all'evitare nuovo consumo di suolo agricolo e non intaccare le aree verdi esistenti, oltre che prevedere adeguate misure di compensazione e perequazione a carico del Proponente.

### 3. MODIFICHE AL PUA 14.3, COMPRESO TRA L'AREA PRODUTTIVA ESISTENTE LUNGO VIA DELLA PIOVOLA ED IL RIO DELLA PIOVOLA

#### SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area costituisce la seconda e ultima parte degli interventi previsti dal R.U. per il completamento del polo produttivo/tecnologico di via della Piovola.

La variante attuale

- corregge alcuni refusi nei parametri e nella graficizzazione degli ambiti del PUA, che è necessario correggere per poter dare un'attuazione coerente con la previsione generale dell'area;
- definisce meglio le funzioni più adatte all'area;
- stralcia la previsione di alcune opere idrauliche non più necessarie, grazie ad una modifica nella normativa regionale.



#### INTERVISTE

Alcuni degli intervistati ci tengono a rimarcare le perplessità o contrarietà sulla localizzazione dell'area produttiva di Via della Piovola in generale, prevista dalla precedente variante del 2018: sarebbe stato meglio completare l'area del Terrafino piuttosto che espandersi ulteriormente in un'area che era a destinazione agricola; per qualcuno si è trattato di una grande speculazione edilizia.

Altri intervistati invece esprimono l'auspicio che si vada avanti il più velocemente possibile, perché l'azienda è molto rilevante per il territorio (*tutto ciò che si può fare va fatto*).

Nello specifico sulle previsioni della variante 2023, sono state espresse alcune domande:

- il vincolo paesaggistico nei 150 m intorno al Rio della Piovola: verrà rispettata questa distanza?

- la tutela idraulica del territorio e in particolare di alcune residenze lungo via del Pino: la non realizzazione della Cassa di espansione diminuirà la sicurezza?

Infine alcuni hanno tenuto a sottolineare che *più si estende la zona industriale, più serviranno servizi al sito produttivo*; già oggi c'è un problema di accessibilità, dovuta a scarso collegamento tpl e mancanza di pista ciclabile, e di parcheggi. Si spera che dentro la discussione generale del PSI si ripensi l'accessibilità al sito.

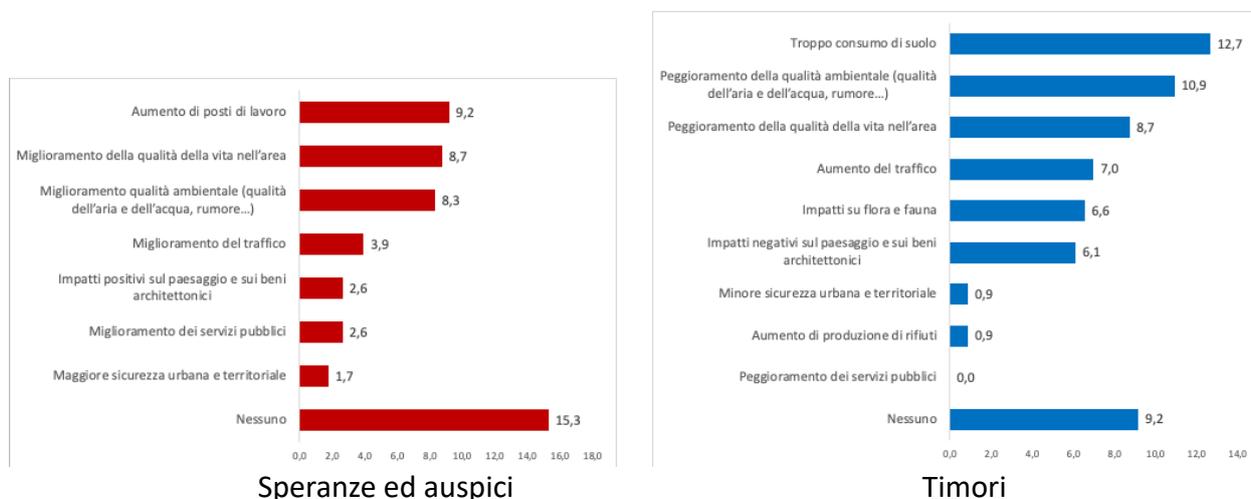
### LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Dato che si tratta di una variante di modifica al PUA che non introduce, sostanzialmente, nessuna questione rilevante, durante il laboratorio i partecipanti non hanno sollevato particolari dubbi e presentato proposte di modifica.

L'unico aspetto sul quale i Tecnici del Comune si sono dovuti soffermare, è la spiegazione piuttosto dettagliata degli aspetti normativi che rendono possibile non realizzare più alcune opere idrauliche per il completamento degli interventi.

Luoghi importanti	Problemi
In prossimità dell'area un'associazione che si occupa dell'addestramento dei cani da salvataggio in mare ha identificato un'area idonea per esercitare le proprie attività. Nella perimetrazione dell'area soggetta a variante bisognerebbe tenere conto di questa situazione.	-
Timori	Proposte
Che non vengano più realizzate opere idrauliche utili per la difesa/salvaguardia del territorio.	-

### QUESTIONARIO ON LINE



Dalle risposte aperte inserite nel questionario emergono i seguenti temi:

- Scarsa comprensione dell'intervento
- Timore per nuovo consumo di suolo agricolo
- Eccessivo avvicinamento al corso del rio Piovola, aumento del rischio idraulico

- Timore di disagi per chi abita nella zona.

Riportiamo inoltre due commenti particolarmente significativi:

- *Il polo tecnologico è una realtà molto importante del Comune di Empoli, nonostante questo è servito in modo pessimo per i lavoratori che la frequentano. Autobus praticamente assenti, strada assolutamente non sicura per gli spostamenti in bicicletta, il piccolo sottopasso della ferrovia a senso unico alternato è sempre congestionato nelle ore di punta. L'industrializzazione è importante, ma sarebbe necessario migliorare la fruibilità per gli spostamenti dei lavoratori.*
- *Ritengo che un intervento di questa portata e degli altri previsti, non dovrebbe essere inquadrato in una variante, ma in un nuovo piano generale, visto l'impatto attuale e futuro.*

#### 4. NUOVA PREVISIONE NELL'AREA DELL'EX PUC 3.7, LOCALITÀ CARRAIA

##### SINTESI DELL'INTERVENTO

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.

Nel precedente R.U. la scheda norma la definiva a destinazione residenziale, ma la previsione non è stata attuata ed è decaduta.

Viene proposta una nuova destinazione industriale e commerciale, che miri al completamento dei tessuti produttivi esistenti risolvendo un vuoto urbano da lungo tempo presente nella zona.



##### INTERVISTE

Siamo nella terza area artigianale-industriale della città, che però è caratterizzata dalla compresenza di interi isolati residenziali. Questa commistione genera diversi atteggiamenti negli intervistati.

Alcuni sono favorevoli a modificare la destinazione d'uso residenziale in artigianale, ma l'auspicio è che si trasformi più in area commerciale che produttiva, e che siano date compensazioni verdi anche per tutelare le residenze che già ci sono. In particolare il verde dovrebbe essere connesso al parco esistente di Carraia. L'obiettivo dell'intervento deve essere rendere frequentata l'area, evitare che si crei un dormitorio, creare un punto di aggregazione che oggi non c'è, dare identità all'area urbana. Il modello potrebbe essere piazza dell'unione europea a Montelupo, dove c'è una commistione di residenziale terziario e commerciale.

Alcuni invece ritengono che l'area sia già molto urbanizzata e che l'area sia un cuscinetto che dovrebbe restare verde e tener separate aziende e residenze.

*Dicono "l'area serve per riunire"... ma unire cosa? Aziende e abitazioni non vanno riunite, vanno tenute separate!*

Anche a Carraia, più che al Terrafino, ci sono capannoni vuoti, quindi ha poco senso costruirne altri. L'area dovrebbe restare verde e diventare accessibile e ben arredata, connettendosi al parco a nord.

## LABORATORIO

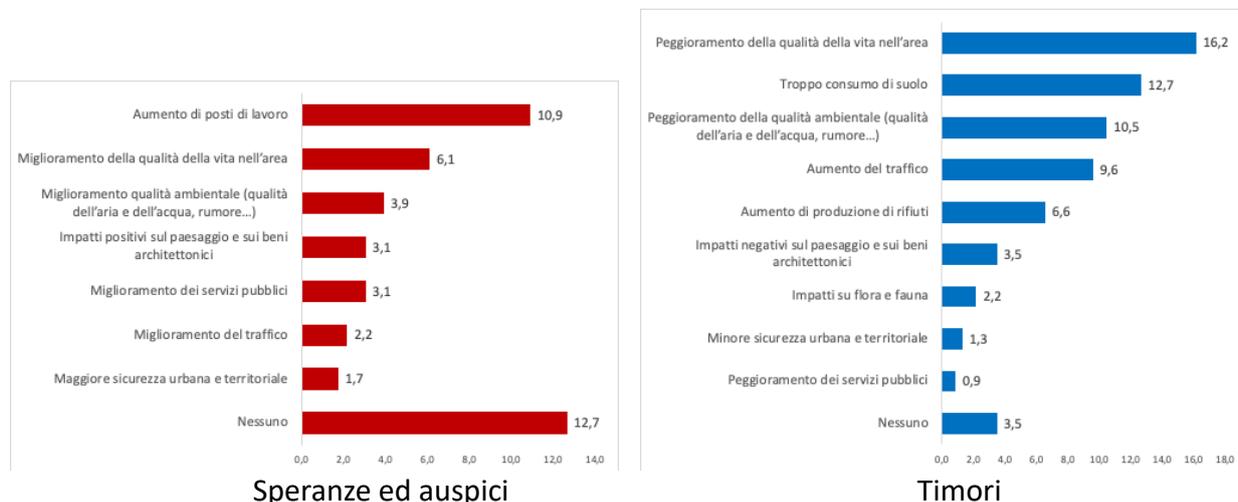
Alcuni dei partecipanti conoscono bene la realtà dell'area in quanto ci abitano. Secondo loro la vecchia previsione che la definiva a destinazione residenziale non è stata attuata proprio perché nessuno avrebbe realizzato civili abitazioni in un comparto industriale/artigianale.

Anche la proposta di nuove destinazioni industriali e commerciali potrebbe rivelarsi un fallimento in quanto l'area è disseminata di edifici/piazzali non utilizzati.

Per i partecipanti, è invece innegabile che attualmente il riquadro verde oggetto di variante assume un'importantissima funzione di cuscinetto che si pone tra le abitazioni e gli edifici industriali. A questo proposito viene proposto di destinare l'area a verde pubblico a servizio dei residenti.

Luoghi importanti	Problemi
L'area oggetto di variante è di per sé una zona di interesse da tutelare in quanto è una delle poche aree verdi rimaste nella zona.	Nel corso del tempo l'area si è leggermente degradata e purtroppo alcuni edifici sono abbandonati/inutilizzati.
Timori	Proposte
C'è il rischio che si realizzino nuove volumetrie industriali/artigianali che poi rimangano inutilizzate. Gli sforzi dell'amministrazione dovrebbero concentrarsi sul valorizzare i volumi dismessi per renderli appetibili sul mercato.	L'area verde oggetto di variante è limitrofa alle civili abitazioni. Attualmente, quindi, rappresenta un filtro o se vogliamo un cuscinetto a protezione delle strutture industriali presenti nella zona. Per questo l'area dovrebbe essere convertita in «verde pubblico».

## QUESTIONARIO



Dalle risposte aperte inserite nel questionario emergono i seguenti temi:

- Contrarietà al consumo di suolo e alla costruzione di un volume artigianale così vicino alle abitazioni. Preferenza verso la costruzione di abitazioni, per alcuni, o di verde e parcheggio, per altri, proprio per mantenere una fascia di rispetto per le abitazioni esistenti.
- Timore che l'intervento faccia diminuire il valore immobiliare delle residenze limitrofe.
- Preferenza verso interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale ed al miglioramento della qualità della vita, non alla costruzione di nuovi volumi industriali artigianali.
- Timore che l'intervento peggiori l'isola di calore urbana. *Lasciare spazi verdi qua e là, che apparentemente sembrano inutilizzati, non può che essere positivo per consentire un buon ricircolo dell'aria, fondamentale per rendere le città più vivibili. Che ci sia un edificio residenziale o un'industria, poco importa: la cosa migliore sarebbe lasciarlo vuoto, e destinare agli edifici altri spazi, magari un po' più a scacchiera.*
- Proposta di previsione di un idoneo strumento urbanistico (Piano Attuativo o PdC Convenzionato) che permetta all'Amministrazione di mantenere margini di controllo sulla qualità del progetto, specialmente in caso di insediamento di natura commerciale. Prevedere asservimento o cessione ad uso pubblico di parcheggi e verde che saranno realizzati nell'ambito dell'intervento.

C'è anche un commento molto favorevole all'intervento, che auspica la costruzione di un discount alimentare *visto che la zona Carraia, Cascine, Corniola, Ponzano e Pozzale ne è praticamente sprovvista ed è necessario spostarsi in auto per fare la spesa.*

## 5. COMPLETAMENTO DI AREA IN LOCALITÀ TERRAFINO

### SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area produttiva in località Terrafino è ancora caratterizzata dalla presenza di alcuni lotti liberi ed edificabili, per la quale l'amministrazione ha sempre mostrato interesse al fine di completarne l'edificazione, anche nell'ottica di limitare quanto possibile il consumo di suolo in territorio aperto e di concentrare gli insediamenti produttivi.

La variante modifica la destinazione urbanistica di un'area a verde privato in modo da poterla integrare nella zona esistente, come Ambiti della produzione promiscua - zona di espansione in corso di attuazione o attuate.



### INTERVISTE

Il dibattito sull'area si è sviluppato in due direzioni, una relativa all'intera area del Terrafino e una più riferita al lotto specifico.

L'area del Terrafino è stata definita *figlia di un dio minore*: è una zona di natura artigianale-industriale percepita come degradata, ci sono rotonde e verde abbandonato, le strade sono piene di buche e dissestate, ci sono pochi servizi (mancano le banche, le poste, palestra, servizi vari etc). Si dice che Autolinee Toscane voglia tagliare in quella zona diverse linee in alcune fasce orarie, diminuendo ancora di più l'accessibilità non con mezzo privato, non ci sono collegamenti ciclabili.

Inoltre, una volta concluso il ciclo lavorativo (alle 17.00), la zona rimane deserta e quindi destinata al degrado urbano e sociale, che va ostacolato attraverso la riqualificazione commerciale e sociale. L'auspicio è quindi quello di una riqualificazione generale dell'area: strade e verde sistemato, maggiori servizi, maggiori collegamenti con tpl e ciclopiste; per qualcuno è necessario rendere la zona più promiscua con altre varianti.

Nello specifico del lotto da trasformare, per alcuni non ci sono perplessità di alcun tipo, mentre per altri i problemi ci sono.

- L'area è verde, dovrebbe restare verde. *L'ossigeno viene dal verde, non dal cemento.*
- Intorno ci sono volumi dismessi, vuoti e degradati, altri in costruzione che si sono fermati; prima di costruire nuovi capannoni andrebbero riutilizzati quelli, non ha senso levare quel poco di verde che c'è rimasto, si tratta di consumo di suolo immotivato.
- Qualcuno sottolinea che oggi l'area non è recintata e percepita come privata, i residenti (che al Terrafino ci sono sia sulla statale che dentro al triangolo) la usano per portare i cani e per far giocare i bambini, è un'area di servizio.

*Ma ce n'è bisogno? Il proprietario pensa di sì, ma come pubblico si dovrebbe ragionare diversamente.*

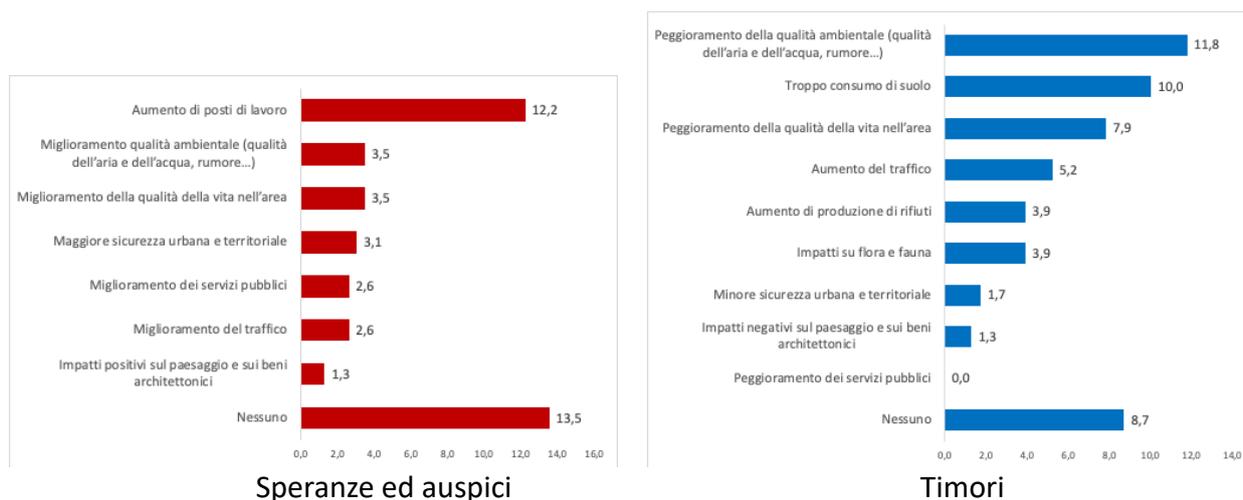
#### LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Luoghi importanti	Problemi
-	Nell'area ci sono alcuni insediamenti residenziali storici dove vivono anche famiglie con bambini che rischiano di essere completamente circondate dalle strutture industriali.
Timori	Proposte
Altre attività industriali che si potrebbero localizzare in questa zona andrebbero ad aumentare le problematiche relative alle infrastrutture e al traffico di mezzi pesanti, con indubbie ripercussioni negative a partire dall'inquinamento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La cosa migliore sarebbe destinare l'area a verde pubblico.</li> <li>• Qualora non fosse possibile andrebbe studiata una scheda norma specifica che possa prevedere insediamenti industriali/artigianali con standard di verde molto alti (superiori a quelli definiti dalla legge).</li> <li>• Prevedere un parcheggio per camion con i relativi servizi.</li> </ul>

I presenti hanno evidenziato l'importanza di attrezzare l'area con un minimo di servizi per i residenti. A questo proposito, consapevoli che probabilmente l'area non potrà avere una destinazione diversa da quella industriale, auspicano a una soluzione che garantisca standard minimi di verde più alti della dotazione prevista 5%.

Due delle persone presenti propongono che nell'area sia realizzata un'area attrezzata per la sosta dei camion con alcuni servizi dedicati ai camionisti: servizi igienici, arredi, ecc.

## QUESTIONARIO ON LINE



Dalle risposte aperte inserite nel questionario emergono i seguenti temi.

- Nell'area del Terrafino ci sono numerosi manufatti commerciali e industriali da completare, sfitti o in vendita; bisogna bonificare e utilizzare i capannoni esistenti senza crearne di nuovi. Si devono prevedere incentivi (sconti sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, sconti sulle tariffe comunali) per incentivare il riutilizzo di edifici esistenti dismessi o il completamento di lotti già avviati.
- Vista la presenza in area contigua di civili abitazioni è opportuno quantomeno predisporre un'area di rispetto a verde, di entità maggiore del minimo consentito dal regolamento.
- Timore che la zona vada a peggiorare a causa della diminuzione di aree verdi.
- Sarebbe meglio utilizzare l'area per costruire un punto ristoro e un percorso salute per le persone che lavorano a Terrafino e non hanno il tempo di andare a casa per pranzare, magari con servizi ricreativi o sportivi in mezzo al verde.
- L'intervento in ogni caso non dovrebbe avere accesso dalla strada statale ma dalla via interna per evitare un incrocio, con conseguente traffico.

## 6. RIQUALIFICAZIONE DI CENTRO IPPICO, ZONA PIOVOLA – VILLANUOVA

### SINTESI DELL'INTERVENTO

Il Centro Ippico Empolese è una realtà presente sul territorio di Empoli in zona Piovola-Villanuova, che svolge attività di equitazione ed è affiliata al CONI.

Attualmente l'area è inserita nel R.U. in zona agricola, destinazione d'uso non pienamente conforme all'attività, che limita le possibilità di intervento sull'area.

La variante prevede anche l'espansione dell'area del centro ippico verso sud, con la realizzazione di una pista ciclo-pedonale lungo via della Piovola, in un'area a sud del centro esistente attualmente classificata dal R.U. come zona agricola.

Tutta l'area, sia la parte esistente che l'ampliamento, viene quindi riclassificata come attività di servizio/sportiva in territorio rurale.



### INTERVISTE

Quasi tutti sono favorevoli all'intervento: si tratta di un'area consolidata, non ci sono aspetti preoccupanti, anzi è giusto creare una varietà di offerta sportiva qualificata sul territorio.

Qualcuno però sottolinea che bisogna fare attenzione alle strade vicinali ad uso pubblico, perché alcune sono senza consorzio e senza servizi in comune, e questo crea grossi problemi di manutenzione; il raddoppio del centro ippico potrebbe contribuire a migliorare le strade intorno?

Raccogliamo una sola espressione contraria all'intervento da parte di una persona vegana e animalista, che esprime quindi contrarietà in generale al mondo dell'ippica.

## LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Luoghi importanti	Problemi
-	Strada vicinale sottoposta ad usura, anche per il maggiore utilizzo da parte dei mezzi e dell'utenza del Centro ippico.
Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si teme che possano essere sanate costruzioni o strutture attualmente presenti in maniera irregolare sul sito</li> <li>• Si teme nel futuro possano essere installate strutture o costruzioni non idonee alla destinazione dell'area</li> <li>• Si teme un eccessivo consumo di suolo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettere installazioni e costruzione di strutture in linea con la destinazione dell'area</li> <li>• Garantire nella convenzione la possibilità di attività sociali ed il mantenimento dell'attività di equitazione adattata per persone con disabilità</li> </ul>

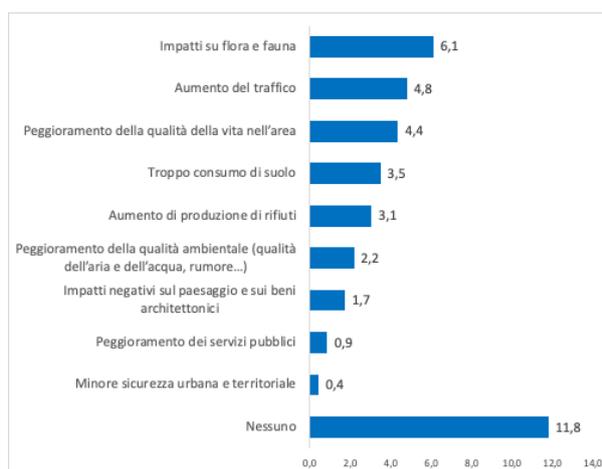
I partecipanti si sono confrontati soprattutto su due aspetti:

- l'esigenza che, pur nella espansione delle attività, venga rispettata la destinazione dell'area e che anche le future costruzioni e installazioni si mantengano in linea con tutto ciò;
- l'esigenza di garantire un utilizzo dell'area anche per attività sociali, e in particolar modo che continui ad essere garantita l'attività di equitazione adattata per persone con disabilità, che viene ritenuta molto importante per questa fascia di utenza.

## QUESTIONARIO ON LINE



Speranze ed auspici



Timori

Dalle risposte aperte inserite nel questionario emergono i seguenti temi.

- Migliorare i servizi del centro ippico senza consumare nuovo suolo.
- Evitare di tagliare alberature esistenti, anzi aumentare il verde nella zona.
- Aumentare i corsi di ippoterapia.
- Prendere in considerazione le esigenze delle persone che abitano nelle immediate vicinanze.
- Tener presente che si tratta di un'attività privata.

- Per qualcuno è importante realizzare la pista pedo-ciclabile, per poter raggiungere la zona di Empoli poiché adesso la strada è molto pericolosa se non si percorre con l'automobile. Per altri invece la ciclabile non verrà utilizzata da nessuno.
- Aumentare le aree da destinare a uso sportivo privato, incentivare tutti gli interventi connessi ai servizi al cittadino e allo sport, anche mediante particolari trattamenti riservati agli investitori mediante sconti sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione

## 7. POTENZIAMENTO E AMPLIAMENTO DELL'AREA SPORTIVA DI MONTEBORO

### SINTESI DELL'INTERVENTO

In località Monteboro, nella zona rurale a sud di Empoli, si trova attualmente il centro sportivo dell'Empoli calcio, classificato come Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo dal R.U..

La variante prevede di allargare l'area dedicata a verde sportivo in aree limitrofe della stessa proprietà, attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio. Parte delle aree di proprietà, ad esempio le aree boscate, non saranno oggetto di intervento edilizio ma vi saranno valutati interventi di manutenzione ambientale. In ogni caso il progetto urbanistico verrà esteso a tutta l'area, per mezzo di un disegno unitario.



### INTERVISTE

Il fatto che l'area sia poco urbanizzata e a carattere rurale è stata interpretata in due sensi: per qualcuno è adatta a dare una risposta doverosa ad un bisogno espresso da tempo, per altri invece si tratta di occupazione eccessiva di suolo in area agricola (è vero che verranno costruiti campi di calcio, ma si deve comunque spianare, irrigare etc...)

Sono stati espressi anche dubbi su:

- la costruzione di troppi servizi accessori: foresteria, ristorante e tutti quei volumi che hanno poco a che vedere con lo sport – per qualcuno si tratta di troppo cemento;
- la viabilità di accesso problematica che andrebbe migliorata;
- il collegamento dell'operazione con quella dello stadio;
- la polemica sulla proprietà dell'area (della società o di una persona?).

Chi esprime contrarietà assoluta vede l'operazione come uno sventramento di una collina: *l'Empoli Calcio non è un valore stabile della città, è il bosco il vero valore.*

Qualcuno sottolinea che in città ci sono tante aree sportive in decadimento, e quindi, anche se si capisce l'esigenza di impianti omologati e collocati lì, ci si chiede se non avrebbe avuto senso riqualificare altrove.

Viene citato anche il problema della zona della Viaccia che è lì adiacente: perché non chiedere delle opere anche lì e mettere a sistema l'area sportiva pubblica con quella privata?

Qualcuno afferma che non si tratta di un'operazione urgente e che sarebbe stato meglio aspettare il PSI.

#### **FOCUS GROUP CATEGORIE**

Viene evidenziato che quando a livello di pianificazione urbanistica «si vanno a toccare terreni agricoli» per l'interesse generale, è bene considerare che ci sono delle attività agricole che possono essere sacrificate. In questo caso è opportuna una interlocuzione con il Comune per trovare soluzioni che tutelino tutte le parti in causa.

Per quanto riguarda il tema delle aree boscate, l'Amministrazione evidenzia come gli interventi previsti saranno quelli circoscritti alla manutenzione e cura del bosco. Per l'Amministrazione tutelare le aree boscate è una priorità, per questo motivo il bosco farà parte del perimetro del progetto ma non sarà possibile effettuare interventi al suo interno.

#### **LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI**

Il tavolo è stato propositivo ed ha interagito molto anche con i tecnici dell'Amministrazione Comunale per meglio comprendere i tratti della prevista espansione delle attività legate all'Empoli calcio.

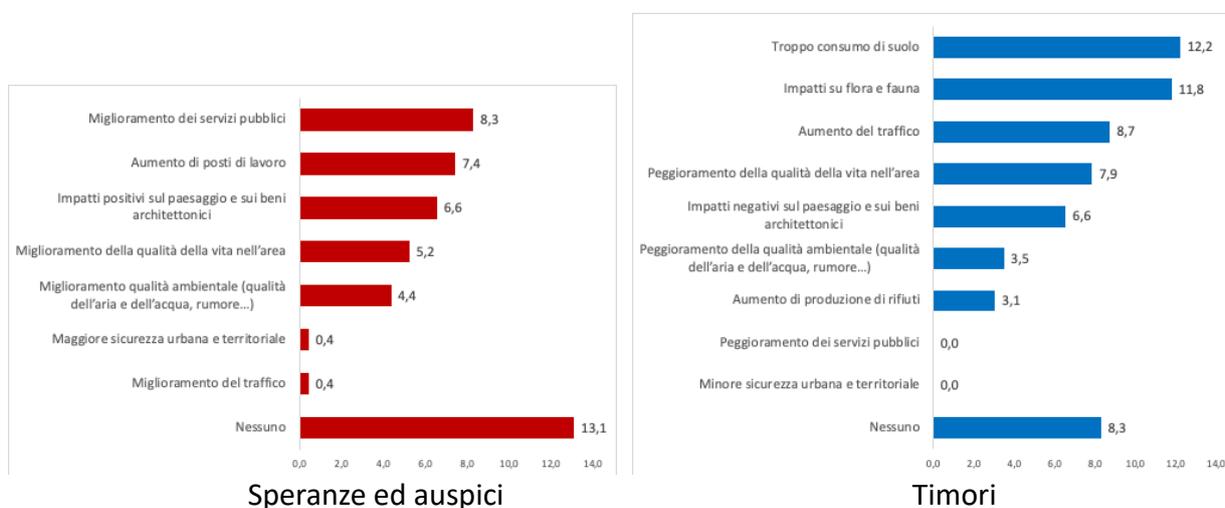
In particolare, in vista del potenziamento delle attività nell'area, sono state messe in rilievo le preoccupazioni legate a:

- Consumo di suolo agricolo
- Inadeguatezza del sistema viario
- Fabbisogno idrico dei nuovi impianti sportivi

<b>Luoghi importanti</b>	<b>Problemi</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Terreni agricoli</li><li>• Area boschiva</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Viabilità attuale non adeguata in relazione al previsto potenziamento dell'area e al conseguente aumento dell'utenza</li><li>• Intenso traffico lungo la 429 bis alla rotatoria di Pianezzoli in caso di forte accesso al centro di Monteboro</li></ul>

Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemi di mobilità nell'area in ragione dell'aumento di utenza per Monteboro</li> <li>• Timore che l'area boschiva possa essere progressivamente sacrificata</li> <li>• Eccessivo consumo di suolo agricolo a vantaggio di campi di calcio</li> <li>• Timore che i futuri emungimenti dalla falda possano sottrarre risorse idriche alle coltivazioni circostanti</li> <li>• Se la proprietà fosse di un privato diverso dall'Empoli calcio c'è il timore che un domani si possa andare al di là e oltre quanto previsto ad oggi con la Variante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevedere nella convenzione che l'area possa essere utilizzata per motivi di protezione civile</li> <li>• Ritirare la variante e ridiscussione del tema in sede di Piano strutturale intercomunale</li> </ul>

## QUESTIONARIO ON LINE



Dalle risposte aperte al questionario si possono riassumere i seguenti temi significativi e/o ricorrenti.

- Si teme un eccessivo consumo di suolo agricolo in aree a forte valenza agricolo ambientale perché la superficie di intervento è molto vasta (anche i campi sportivi, essendo manufatti artificiali, sono iscrivibili di fatto nel consumo di suolo).
- C'è preoccupazione per la costruzione di nuovi manufatti diversi dai campi sportivi.
- Non è chiaro cosa si intenda per "manutenzione ambientale del bosco".
- È già un'area abbastanza vasta con campi sportivi e strutture varie, seppur molti pensino che lo sport vada favorito ma alcuni pongono il dubbio che sia davvero necessario costruire di più a discapito di aree verdi.
- Attenzione alla vicinanza con la vecchia discarica di Monte Boro.

- Preoccupazione per la scarsa accessibilità dell'area rispetto a infrastrutture e servizi (*sarebbe preferibile spostare l'intervento nella zona di Ponterotto vicino alla FI-PI-LI*).
- Per qualcuno l'intervento è vasto e non urgente, non andrebbe inquadrato in una variante, ma in un nuovo piano generale, visto l'impatto attuale e futuro.
- Pur comprendendo le necessità del Promotore dell'intervento e l'auspicio di ampie ricadute sul tessuto economico cittadino, qualcuno segnala come importante che l'Amministrazione mantenga un forte controllo sull'intervento mediante un idoneo strumento attuativo che permetta di controllare la qualità del progetto e la presenza di servizi alla cittadinanza (es. la creazione di percorsi ciclo-pedonali, aree di ristoro e servizi aperti al pubblico)

## 8. NUOVA PREVISIONE NELL'AREA EX MONTEVIVO (EX PUA 3.1), STUDENTATO E AREE COMMERCIALI IN LOCALITÀ PONZANO.

### SINTESI DELL'INTERVENTO

Il complesso industriale dell'ex "Montevivo" (o "Montepagani") occupa una vasta area in località Ponzano, ed è caratterizzata dalla presenza di imponenti manufatti abbandonati fin dai primi anni '80. Fino ad oggi gli strumenti urbanistici non sono riusciti a innescare un processo di rigenerazione urbana.

La variante prevede una nuova scheda norma finalizzata al recupero dell'area con una destinazione mista, in parte a servizi di interesse pubblico (uno studentato) e in parte ad attività commerciali. Nell'occasione verrà riprogettata anche la viabilità di via di Pratignone.

Stante la storia industriale dell'area, l'attuazione delle previsioni edilizie deve essere preceduta dalla bonifica ambientale dell'area.



### INTERVISTE

L'area è vasta e abbandonata, una nota dolente di ingresso alla città, e va bene qualsiasi intervento pur di vederla riqualificata. Si tratta di una operazione utile e interessante anche perché *tutto ciò che è recupero di aree dismesse è meglio che costruire da zero.*

Qualcuno invece esprime dubbi e perplessità, altri dei suggerimenti.

#### Sullo studentato

Per alcuni lo studentato vicino alla stazione è un'ottima idea, interessante e utile, una sfida complicata, *chissà quando arriverà ma intanto va bene prevederlo.*

A Firenze gli studenti ormai sono marginalizzati, stanno in periferia; prima stavano in centro storico, poi nella media città, ormai ai margini. Lo *student hotel* di lusso sul modello fiorentino non avrebbe

sensu, se a Empoli i prezzi saranno calmierati come alternativa al modello Firenze va bene, ma l'operazione va accompagnata, va comunicata bene. Serve una visione di area metropolitana.

Lo studentato porterebbe anche un flusso nuovo di persone, che va necessariamente legato anche al commercio e ad un rilancio funzionale importante di servizi e destinazioni nuove per i giovani che risiederanno lì. La struttura dovrebbe essere dotata di una mensa interna e di aree comuni che favoriscano la socializzazione.

Lo studentato non deve diventare un "ghetto", deve essere ben collegato al centro oltre che alla stazione: gli studenti devono comunque avere la possibilità di spostarsi e di raggiungere il centro in modo agevole. A questo proposito, parlando di mobilità, le richieste generali sono due: biglietto unico e valido per tutti i mezzi (autobus e treno) e incremento le linee del trasporto pubblico perché alcune frazioni sono tagliate fuori da questo tipo di servizio (i mezzi di trasporto pubblico, in alcune frazioni di Empoli, entrano ed escono – direzione centro - solo ed esclusivamente in orari sensibili come la mattina presto e sull'ora del pranzo, giusto per andare a scuola e tornare a casa dopo la fine della scuola).

Sarebbe positivo per gli studenti universitari che ancora ci sono a Empoli e che frequentano i corsi rimasti.

Qualcuno sottolinea che non è contrario allo studentato, ma alcune facoltà dell'Università di Firenze sono state mandate via da Empoli per motivazioni non condivisibili, e ora ha poco senso attrarre di nuovo gli studenti.

Ci sono dubbi anche sull'attrattività dell'operazione: *perché uno studente dovrebbe vivere a Empoli? Si perderebbe l'esperienza della vita universitaria.*

Qualcuno invece esprime vera contrarietà. La pianificazione si deve fare a partire dalla lettura dei bisogni del territorio: *la città non ha bisogno di uno studentato, di cosa ha bisogno la città?* Ci sono tanti appartamenti vuoti e non è disponibile il dato, c'è l'emergenza abitativa... servirebbe altro.

#### Sul collegamento ferroviario

Oggi la ferrovia non funziona bene come collegamento veloce: se Empoli viene considerata città metropolitana di Firenze, allora si deve chiedere la tramvia e il biglietto unico.

#### Su viabilità e mobilità

In città ci sono 5 sottopassi ferroviari importanti e vetusti di cui tre da rifare: Pratignone, Carraia e Via Bonistallo. Chi realizza l'operazione Montevideo deve farsi carico di ampliare il sottopasso di Pratignone.

Va allargata anche Via Bellini (*altrimenti si fa un imbuto*) e bisogna ripensare anche incrocio con Via XI febbraio.

Si suggerisce di utilizzare l'area di Via Nobile per un parcheggio sul modello Kiss and go per la stazione.

#### Sulle previsioni commerciali

Le associazioni di categoria chiedono di essere coinvolte anche durante la fase di progettazione e ideazione dei servizi commerciali e delle destinazioni che andranno a svilupparsi in questa zona.

Il rischio è di far nascere un luogo *bellissimo e scintillante* ma creare *una mazzata sul groppone dei commercianti.*

Per alcuni, in modo netto, Empoli non ha bisogno di nuovi supermercati, 1500 mq previsti sono una enormità (*ci sono già troppe Coop*). Se si deve rendere redditizia l'operazione, meglio prevedere piccole botteghe, un centro commerciale naturale ex novo. Intorno c'è un bel tessuto residenziale, tranquillo, che non si può snaturare.

Sarebbe interessante valutare non solo insediamenti commerciali ma anche dell'artigianato storico empolesse.

#### Sugli aspetti ambientali

La Montevivo va bonificata, ci passa anche un corso d'acqua che viene percepito come inquinato e portatore di inquinamento anche nelle aree limitrofe, anche nel parco pubblico.

Qualcuno esprime preoccupazione che sia l'ennesima promessa non mantenuta: ci vuole visione ma non si può volare alto senza basi realistiche.

### **LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI**

<b>Luoghi importanti</b>	<b>Problemi</b>
<p>I seguenti luoghi assumono importanza perché in futuro dovranno essere collegati funzionalmente all'area soggetta a variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parco pubblico</li> <li>• Parco giochi/aree sportive</li> <li>• Torrente Piovola</li> <li>• Stazione ferroviaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sottopasso in prossimità dell'area che attualmente forma un restringimento critico per la viabilità della zona.</li> <li>• Bonifica ambientale che potrebbe rivelarsi un problema molto serio per gli eccessivi costi.</li> </ul>
<b>Timori</b>	<b>Proposte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lo studentato se non viene progettato in funzione delle reali necessità del territorio potrebbe essere un fallimento.</li> <li>• Gli interventi sulla viabilità non si devono fermare al sottopasso. La variante dovrebbe essere il punto di partenza per una revisione generale della viabilità.</li> <li>• La realizzazione di grandi metrature commerciali.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La bonifica dovrebbe ricomprendere tutta l'area soggetta a variante e anche, se necessario, le aree limitrofe.</li> <li>• Limitare la previsione al solo commercio di vicinato.</li> <li>• Percorso ciclabile attraverso il parco di collegamento con la stazione ferroviaria.</li> </ul>

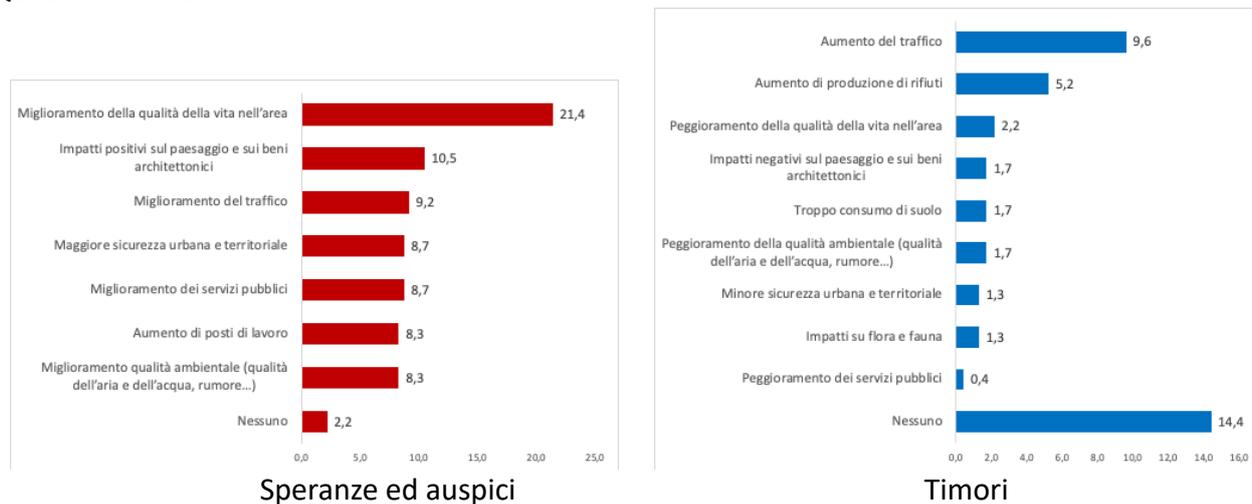
I partecipanti alla discussione per prima cosa hanno evidenziato come l'area dovrà essere concepita come una struttura collegata con il resto della città, in particolare con il parco e le aree sportive e la stazione ferroviaria.

Consapevoli che l'area dovrà essere bonificata, i cittadini chiedono di essere rassicurati sul fatto che le bonifiche comprendano anche aree limitrofe all'ex area Montevivo. A questo proposito ricordano che in passato nel parco pubblico limitrofo all'area sono comparsi degli sversamenti maleodoranti che, probabilmente, provenivano dalla zona in oggetto.

Altro tema centrale è stato quello della viabilità. A questo proposito più volte è stato ribadito il concetto che oltre agli interventi di allargamento del sottopasso, il Comune dovrebbe ripensare tutta la viabilità della zona.

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali previsti nell'area, l'auspicio è che siano calibrati tenendo anche conto dell'attuale rete di vendita: limitare le localizzazione commerciali al solo vicinato potrebbe essere la soluzione ottimale.

## QUESTIONARIO ON LINE



Dalle risposte aperte al questionario si possono estrarre queste tematiche significative.

- Ci si aspetta un impatto positivo, un miglioramento generale sotto ogni aspetto.
- Bisogna bonificare l'area, possibilmente non con soldi pubblici.
- Bisogna mettere a dimora degli alberi e poi mantenerli correttamente.
- L'auspicio di alcuni è che la parte dedicata agli studenti sia prevalente rispetto a quella commerciale, il timore invece è che la parte commerciale sia prevalente rispetto allo studentato; serviranno servizi agli studenti. Altri invece propongono di prevedere addirittura una grande struttura di vendita per rendere più appetibile l'intervento.
- Bisogna migliorare il sottopassaggio ferroviario o con una viabilità di collegamento su via 11 Febbraio o ancora meglio via della Piovola, portandolo a due corsie.
- E' un intervento urgente per mettere fine non solo al degrado ambientale ma anche a quello sociale, perchè oggi l'area presenta molti rischi in termini di sicurezza ed incolumità dei cittadini, è zona di spaccio e di frequentazione di soggetti poco raccomandabili.
- Bene la riqualificazione, anche se così si perde un edificio di archeologia industriale.
- L'idea di ipotizzare uno studentato dopo che il polo universitario di Empoli è stato chiuso non è certamente tempestiva, bisogna valorizzare la posizione baricentrica rispetto ai principali atenei toscani e la presenza della stazione FS, ma occorre prevedere un opportuno collegamento sia attraverso mezzi pubblici che mediante pista ciclabile. Se possibile prevedere una fermata della Ferrovia tipo quella delle Piagge a Firenze.

- La riqualificazione dell'area deve tener conto del benessere ambientale e del microclima del quartiere, senza che i nuovi edifici commerciali vadano a ostruire le abitazione vicine.
- E' importante che l'Amministrazione mantenga un forte controllo sull'intervento mediante un idoneo strumento attuativo (Piano Attuativo o PdC Convenzionato) che permetta di controllare la qualità del progetto e la presenza di servizi alla cittadinanza.
- Un altro timore è quello dell'infiltrazione delle mafie

#### Proposte alternative

- Dedicare questa zona per la realizzazione del Parco della Musica.
- Fare uno scambio con i campi da calcio del Ponzano: realizzare i campi da calcio vicino alla ferrovia (che non hanno problemi di rumore dei treni) mentre gli attuali campi da calcio renderli edificabili e residenziali

## 9. AMPLIAMENTO DEL POLO SCOLASTICO IN VIA SANZIO PER REALIZZAZIONE DI NUOVO LICEO VIRGILIO

### SINTESI DELL'INTERVENTO

Attualmente in via Sanzio è presente un importante polo scolastico che comprende più istituti. Il R.U. già prevede aree limitrofe da destinare all'espansione verso sud del polo scolastico, in un'area che però non si affaccia sulla viabilità.

La Città Metropolitana di Firenze ha l'esigenza di spostare in questa zona un istituto superiore già esistente in centro a Empoli, localizzandolo ad ovest del polo scolastico esistente, con accesso direttamente da Via Sanzio. L'area scelta è ad oggi classificata come agricola, e cambierà destinazione d'uso, permettendo così il miglioramento dell'offerta scolastica sul territorio.



### INTERVISTE

Qualcuno è completamente favorevole all'iniziativa: il liceo starà bene all'interno del polo scolastico, per fortuna nel 2019 è stata inaugurata la nuova viabilità, in questo modo l'area dovrebbe farcela a sostenere anche questa nuova previsione, insieme a quella della pista di atletica. Ci troviamo in un punto strategico e molto ben collegato della città, vicino alla FI PI LI e alla stazione degli autobus.

Qualcuno invece riconosce che attualmente il Virgilio è in condizioni pietose e bisogna far qualcosa, accetta anche la vocazione scolastica dell'area di Via Sanzio, ma esprime delle perplessità.

#### Sulla mobilità/viabilità

In via Sanzio sono già presenti altre quattro scuole con un totale di circa 5.000 studenti, che nei momenti di entrata e uscita da scuola, intasano completamente il traffico. Ci sarà la pista di atletica, davanti un condominio, c'è già "il coppone" ... Tra i mezzi privati (auto, moto, motorini e bici) e quelli

pubblici, in quei due particolari momenti, la situazione è davvero congestionata creando disagi notevoli anche per chi si sposta per andare al lavoro che si trova ad entrare tardi al lavoro. Via Sanzio è già congestionata adesso, cosa succederà dopo?

Qualcuno suggerisce di costruire una nuova strada sul retro lungo la ferrovia con entrata dal retro fino alla rotonda fino al centro commerciale, che crei un percorso circolare per macchine e mezzi pubblici. Altri invece sono contrari a nuove strade e vorrebbero puntare su

- una migliore organizzazione del tpl: gli orari oggi non coincidono con entrate e uscita da scuola, le fermate sono in carreggiata e invece dovrebbero essere costruite fuori così da non creare ingorghi;
- lo scaglionamento degli orari di entrata e uscita, che però non può essere esteso che per pochi minuti per motivi di organizzazione del personale.

Qualcuno esprime addirittura contrarietà a tutta l'operazione perché ritiene i problemi di mobilità irrisolvibili. L'alternativa è che il liceo Virgili resti dove è adesso o che si trovi un'altra localizzazione.

#### Compatibilità tra polo scolastico e altre funzioni

- Nell'area oggi non ci sono tanti servizi, due bar e un alimentari, poi la coop; i nuovi spazi costruiti dovranno essere idonei come dimensionamento e servizi, è importante coinvolgere anche la comunità scolastica per questo.
- L'"operazione stadio" si è modificata, lo stadio non verrà più venduto ma verrà realizzato un project financing, allora come si finanzieranno gli impianti per gli sport minori?
- La commistione di sport e scuola renderà l'area molto attrattiva dal punto di vista commerciale.

#### Tutela dell'area dell'attuale localizzazione

Qualcuno chiede cosa ne sarà dell'attuale liceo Virgilio e del complesso delle Suore Giuseppine: anche quello era un isolato a vocazione scolastica. Inoltre lì intorno nel tempo si sono insediate delle realtà commerciali che garantivano servizi agli studenti e alle loro famiglie (bar, edicole, etc). Sarà necessario far sì che queste attività non risentano troppo dello spostamento, immaginando l'insediamento di nuove funzioni (uffici, Casa della Salute, etc). E' importante che il trasferimento nella nuova area non incida negativamente sull'attuale localizzazione.

Le categorie sottolineano che, in generale, il tema della formazione è per loro centrale: c'è una difficoltà nella formazione superiore e universitaria a livello metropolitano, il tema delle scuole è rilevante soprattutto per i prossimi anni, perché le aziende non trovano nuovi assunti formati come vorrebbero, e con la bassa natalità il problema può solo aumentare.

#### **FOCUS GROUP con le CATEGORIE**

Ci si chiede

- se il dimensionamento e la viabilità/mobilità sono stati considerati
- come si pone il polo scolastico con la pista sportiva e con le infrastrutture (viabilità)
- è stata valutata l'ipotesi di collegare la viabilità di Via Mamante con la nuova viabilità
- è vero che il comune sta valutando l'ipotesi di orari di ingresso e uscita diversificati (questo porterebbe probabilmente a problemi sulla didattica).

Nella proposta progettuale viene affrontato il tema della mobilità a partire dalla questione dei parcheggi. Date le caratteristiche delle infrastrutture e la presenza di altre scuole il problema della mobilità sarà valutato con attenzione, a questo proposito, ad esempio, lungo il fronte di via Sanzio

è previsto un nuovo parcheggio. Un problema che il Comune cercherà di risolvere è quello degli autobus che effettuano le fermate sulla carreggiata stradale, rallentando il traffico.

Ci sarà poi un viabilità di raccordo anche tra gli altri istituti scolastici. Il tutto deve essere letto anche in considerazione del raddoppio della linea ferroviaria Empoli-Siena e la conseguente definizione dei relativi sottopassi. L'impianto di atletica (visto anche come funzionale alle attività didattiche) vede il finanziamento anche da parte della Città metropolitana.

L'ipotesi di un collegamento tra via San Mamante e la nuova viabilità non è prevista, ma sarà valutata con particolare attenzione dall'Amministrazione.

## LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Luoghi importanti	Problemi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nell'area del futuro intervento esiste già un cantiere di lavoro</li> <li>• Area del centro commerciale con molta attrazione di persone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilità già congestionata adesso per uscita studenti, se aumentiamo il numero, la viabilità diventa insostenibile</li> <li>• Gli autobus si fermano lungo la strada e bloccano il traffico</li> <li>• Non sappiamo cosa ne pensano gli studenti</li> </ul>
Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La scuola nella posizione attuale (anche se senza sicurezza) crea socialità e vivacizza la zona, se viene trasferita bisogna evitare che diventi una zona «morta»</li> <li>• Le attività commerciali che vivono sulla scuola possono andare in crisi se trasferiamo</li> <li>• Gli abitanti di fronte (es. Via Valsugana) avrebbero posteggi occupati dagli scooter degli studenti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevedere una strada alternativa, valutando la possibilità di farla passare parallelamente alla ferrovia costituendo di fatto un anello circolare</li> <li>• L'eventuale strada alternativa dedicata solo al servizio del polo scolastico e non di attraversamento e nemmeno di servizio per il Centro Commerciale</li> <li>• Creare fermate autobus con rientranze rispetto alla strada e dotarle di pensiline</li> <li>• Sentire le opinioni degli studenti e insegnanti</li> <li>• Prevedere posteggi scooter all'interno del Polo Scolastico</li> </ul>

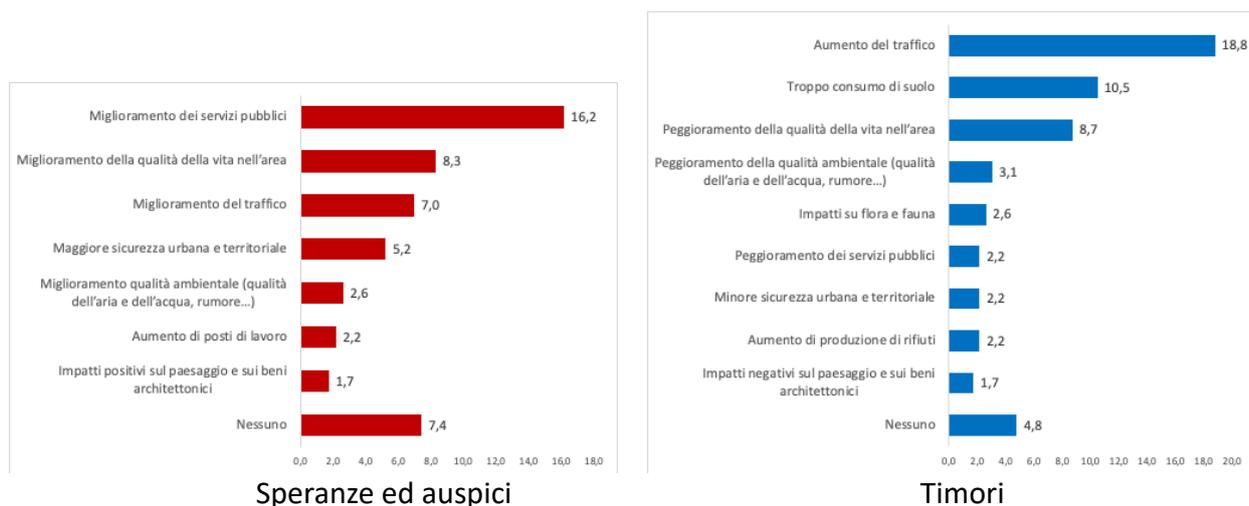
Complessivamente il tavolo ha dato un giudizio positivo al trasferimento facendo però presente alcune criticità che vanno preliminarmente affrontate e risolte.

La viabilità attuale è stata analizzata a scala vasta e, secondo i partecipanti, rappresenta il principale ostacolo all'ampliamento del Polo Scolastico, si è ipotizzata la realizzazione di una strada di servizio parallela alla ferrovia.

La presenza di un Polo Scolastico unico rappresenta una buona soluzione per i problemi logistici anche degli insegnanti.

Molto discusso il problema di trasferimento della vecchia scuola che potrebbe lasciare l'area abbandonata, senza socialità e senza negozi che vivevano grazie alla frequentazione degli studenti. Pensare subito a inserire servizi e attività adeguati.

## QUESTIONARIO ON LINE



I temi più importanti che emergono dalle risposte aperte sono i seguenti.

Alcuni commenti sono positivi.

- Ci sono molti giudizi favorevoli su qualsiasi tipo di intervento che vada a migliorare l'edilizia scolastica.
- Per alcuni la concentrazione in una zona del polo scolastico è positiva.
- La vicinanza alla pista di atletica è positiva, in generale vicino alle scuole è creare un'area dedicata allo sport per offrire ai ragazzi di tutto il polo scolastico la possibilità di praticare più sport, offerto nell'ambito scolastico come fanno nei paesi nordici.
- Si chiede di evitare l'eccessivo consumo di suolo agricolo, o costruendo da un'altra parte o prevedendo edifici multipiano e green.

Viene da molti espressa preoccupazione per la viabilità dell'area.

- Per qualcuno il problema si può risolvere con la riorganizzazione delle strade esistenti e la creazione di piste ciclabili a servizio degli studenti e non solo, per esempio lungo la ferrovia dove oggi c'è già una strada sterrata.
- Per altri invece il problema si può risolvere solo con una nuova strada alternativa e parcheggi scambiatori per far arrivare gli studenti a piedi e non con l'auto davanti alla porta di ingresso degli Istituti. Andrebbe previsto un parcheggio auto e moto all'interno del perimetro (e non su via Sanzio e vie traverse), oltre che spazi per la sosta dei mezzi pubblici per la salita/discesa degli studenti furi dalla carreggiata, avendo cura che non vengano occupati da auto in sosta selvaggia.
- Bisogna avere anche la capacità di programmare gli orari di entrata/uscita in modo da evitare traffico e caos.
- Si chiede anche una centralina Arpat per il controllo della qualità dell'aria.

Si pone anche il problema del riutilizzo dei “contenitori” che verranno liberati:

- occorre prevedere un'idonea destinazione urbanistica e/o misure di incentivazione all'utilizzo dell'immobile che andrà ad essere liberato, al fine di non trovarsi con un problema in città tra alcuni anni.

Alcuni commenti sono negativi.

- La localizzazione sembra peggiorativa rispetto alla precedente posta a sud in quanto espone la scuola a un livello più alto di rumore da traffico che non potrà essere del tutto compensato da una attenta progettazione.
- Le scuole già presenti nell'area hanno tutte bisogno di ristrutturazione quindi fare un altro edificio fatto male sembra una cosa inutile se non si mantengono gli altri.

## 10. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE DI PONTORME

### SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area industriale est di Pontorme, delimitata dalla ferrovia a sud e dalla Via Tosco-Romagnola a nord, è tutta classificata dal R.U. come "Ambiti della produzione promiscua", in cui sono ammissibili interventi sia di carattere industriale che commerciale/di servizio.

In un immobile esistente di quest'area, l'azienda ASL ha espresso l'esigenza di reperire spazi da destinare ad attrezzatura sanitaria; il servizio sanitario aveva già utilizzato una parte dell'immobile nel periodo di emergenza Covid.

La variante quindi dà seguito alla richiesta dell'ASL per potenziare il servizio sanitario nel territorio.



### INTERVISTE

La maggior parte degli intervistati sono favorevoli all'uso sanitario definitivo dell'edificio di proprietà Sesa che è stato già "prestato" sia per il cento vaccinale che per la distribuzione dei bidoni intelligenti della spazzatura.

La scelta deve essere inquadrata nel panorama cittadino delle strutture socio-sanitarie: l'ospedale con i suoi problemi, il Rozzalupi senza parcheggio, il nuovo centro ASL in Via dei Cappuccini (all'inizio senza parcheggio)... L'edificio di Pontorme dovrebbe coprire la zona est, questo è positivo.

Va bene diffondere quanto più possibile la sanità territoriale e fare altre case della salute/ case di comunità.

Una criticità segnalata è legata all'assenza di servizi nell'area, che è artigianale e non è accogliente neanche come luogo di lavoro, non ci sono pista ciclabile, alberi, servizi...autobus anche per disabili...

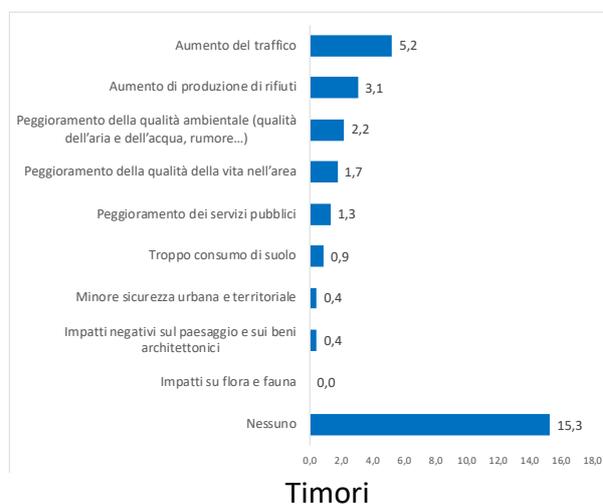
Qualcuno aveva proposto di inserire un distaccamento di ASL e Comune all'Ecopark di ponte a Elsa.

### LABORATORIO

Il tavolo ha discusso brevemente questa variante in quanto è sembrato a tutti i partecipanti logico che si procedesse a questa modifica, anche considerando che l'immobile era già stato utilizzato per servizi sanitari.

L'unica problematica emersa è la accessibilità per i non vedenti che non sembra garantita e che pare abbia creato qualche problema durante l'utilizzo come centro vaccinale COVID.

## QUESTIONARIO ON LINE



Le risposte aperte al questionario segnalano:

- l'auspicio del miglioramento dei servizi sanitari soprattutto per gli abitanti della zona Est di Empoli, magari realizzando lì un nuovo servizio;
- l'apprezzamento per la scelta di riutilizzo e riqualificazione di infrastrutture già esistenti rispetto alla costruzione ex-novo, per ragioni di sostenibilità ambientale e di costi;
- la necessità di prevedere sia un parcheggio idoneo visto il prevedibile afflusso di pazienti e cittadini, che un servizio pubblico di trasporto per questa area, altrimenti la localizzazione così decentrata favorisce l'uso sconsiderato dell'auto privata;
- il suggerimento di prevedere tale possibilità per tutti gli edifici ricadenti negli ambiti della produzione promiscua;
- l'auspicio che questo intervento porti anche a restaurare l'edificio di Rozzalupi.

## 11. AMPLIAMENTO DEL CAMPO SPORTIVO COMUNALE DI AVANE

### SINTESI DELL'INTERVENTO

Il campo sportivo in località Avane, lungo l'Arno, è una attrezzatura esistente; l'amministrazione ha intenzione di migliorare e ampliare l'offerta sportiva per questa frazione, e quindi la variante prevede di estendere la destinazione di attrezzature e servizi-verde sportivo anche all'area che si estende subito ad ovest fino a via del Pozzo di Avane, che attualmente è zona agricola e cambierà destinazione urbanistica.



### INTERVISTE

L'intervento è positivo per tutti: la Polisportiva (con il prete Don Renzo e il centro giovani) ha fatto tanto per il quartiere, è una buona possibilità per i ragazzini. Nell'area c'è una concentrazione importante di case popolari, negli anni 90 c'era una vera e propria criminalità, il calcio serve a tirare via i ragazzi dalla strada. Sicuramente anche questa operazione va fatta con rispetto dell'ambiente.

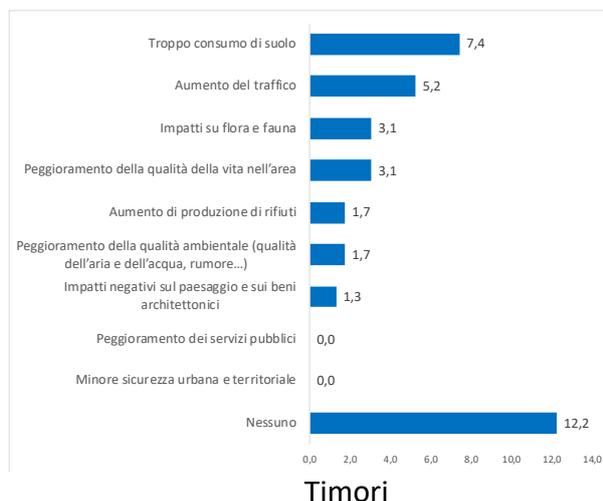
### LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

I partecipanti al laboratorio sono stati concordi nel ritenere positivo l'ampliamento dell'area sportiva, soprattutto per consentire di dare risposte all'utenza dell'attività calcistica locale, che altrimenti rischierebbe di doversi rivolgere altrove data la mancanza di spazi.

Interessante il fatto che vengano legate al potenziamento dell'area anche funzioni a servizio della comunità diverse da quella sportiva, quali il punto di atterraggio elisoccorso e il punto ristoro.

Luoghi importanti	Problemi
Casa Cioni	Il campo è attualmente utilizzato anche come atterraggio di elisoccorso ma l'area non è attrezzata a regola d'arte per questa attività
Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Timore che le attività connesse all'elisoccorso possano creare situazioni di insicurezza o pericolo</li> <li>• Se l'area sportiva non venisse potenziata c'è il timore di non poter rispondere all'utenza potenziale dell'attività sportiva per mancanza di spazi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualificazione di Casa Cioni per destinarla ad attività di socializzazione per la comunità</li> <li>• Adibire una parte dell'area di ampliamento per l'elisoccorso ed attrezzarla in maniera specifica per tale attività</li> <li>• Prevedere nell'area di espansione un punto di ristoro, che andrebbe anche a servizio dei frequentatori della zona attigua all'Arno</li> </ul>

## QUESTIONARIO ON LINE



Dalle risposte aperte al questionario si possono ricavare queste indicazioni.

- Prevedere servizi sportivi ma aperti a tutti come in un parco pubblico, con piante, panchine e giochi per bimbi.
- Creare aree ed attrezzature per altri sport, non solo per il calcio.
- Evitare l'eccessivo consumo di suolo agricolo, con la creazione di nuove attrezzature e servizi, privilegiando la riqualificazione ed ampliamento di quelli esistenti.
- Prevedere la piantumazione di alberi.
- Mettere limitazioni sulla possibilità di costruzioni e obbligo di mantenimento della superficie ad oliveta presente tra il campo esistente ed il nuovo.
- Prevedere idonei spazi di sosta e un generale miglioramento della viabilità circostante.

- Data la vicinanza con la ciclopista lungo l'Arno, la postazione potrebbe diventare un punto di sosta e di servizio per gli utilizzatori della pista (es. ricarica e-bike, ristoro, servizi igienici, info point)

Riportiamo anche alcuni commenti negativi.

- *Il campo sportivo di Avane è già stato ampliato recentemente, a scapito di altre attività esistenti, come la scuola ciclistica. In più la polisportiva ha letteralmente "invaso" una parte all'interno della Vela, e recintato pezzi di giardino, ... Dalla ciclabile, si vede anche bene che un container è stato adibito a spogliatoio... Mi auguro che interventi migliorativi vengano decisi per il benessere psicofisico dei cittadini che usufruiranno delle infrastrutture, però sarebbe anche il caso che l'ente gestore avesse un po' più di riguardo per le regole urbanistiche e della convivenza coi vicini.... Va bene tutto, ma rispettando le regole.*
- *Non c'è la necessità di fare un ampliamento, la zona è già completa così.*

## 12. RIQUALIFICAZIONE DELL'IMPIANTO DI PESCA SPORTIVA A CASTELLUCCIO

### SINTESI DELL'INTERVENTO

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, con limitate possibilità di intervento. Ad esempio ad oggi non è possibile 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. Rilevata la finalità pubblica dell'attività svolta, si ritiene opportuno prevederne il potenziamento.

Per questo motivo, la variante assegna una nuova destinazione urbanistica all'area, riconoscendo di fatto un'attività già presente sul territorio.



### INTERVISTE

Gli intervistati sono quasi tutti sono favorevoli all'intervento: si tratta di un'area consolidata che non desta preoccupazioni; come per l'ippica, è giusto creare una varietà di offerta sportiva qualificata sul territorio.

Raccogliamo una sola espressione contraria all'intervento da parte di una persona vegana e animalista, che esprime quindi contrarietà in generale al mondo della pesca.

## LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

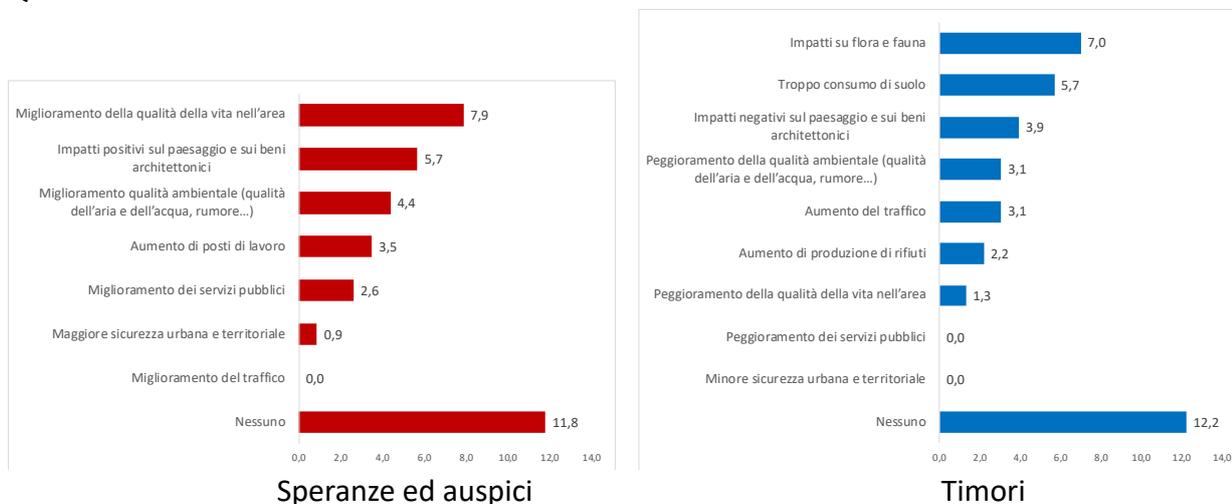
Su questa area non si è sviluppato un dibattito molto ampio, anche perché è risultata essere poco conosciuta dai partecipanti rispetto alle altre aree della variante.

È stato evidenziato nella proposta un legame con l'area di ampliamento della Zignago.

Al di là del timore che l'attività possa espandersi oltre la zona attualmente occupata, non sono emerse particolari criticità su quanto previsto dalla variante.

Luoghi importanti	Problemi
-	-
Timori	Proposte
Timore che l'attività possa espandersi al di fuori dell'area attualmente occupata	Auspicio che l'area verde a carico della Zignago (si veda la scheda n. 1) venga individuata nella fascia più prossima all'abitato di Marcignana (e dunque anche al laghetto di pesca sportiva) e che la stessa possa essere utilizzata (e dunque minimamente attrezzata) anche per attività ludico-motorie (anche non strutturate)

## QUESTIONARIO ON LINE



Sintetizzando le risposte aperte date al questionario, si ricavano queste sollecitazioni.

- Il lago rappresenta la possibilità di praticare la pesca sportiva ad Empoli in considerazione della chiusura del lago di Sammontana.
- E' necessario ripensare insieme gli interventi 1,2 e 12 che insistono tutti sulla stessa area del territorio diminuendo le aree agricole).
- Bisogna evitare la realizzazione di manufatti non consoni all'area per tipologie e/o materiali, servono prescrizioni su quantità, superficie e materiali (es. edifici non in cemento ma in legno).
- E' importante piantare alberi .

Si registra anche un intervento contrario.

- Sono cinquant'anni che lago ulivi e così gli è già stato concesso di fare una struttura grande in legno come bar. Non c'è necessità di fare ampliamenti che andrebbero a consumare suolo.

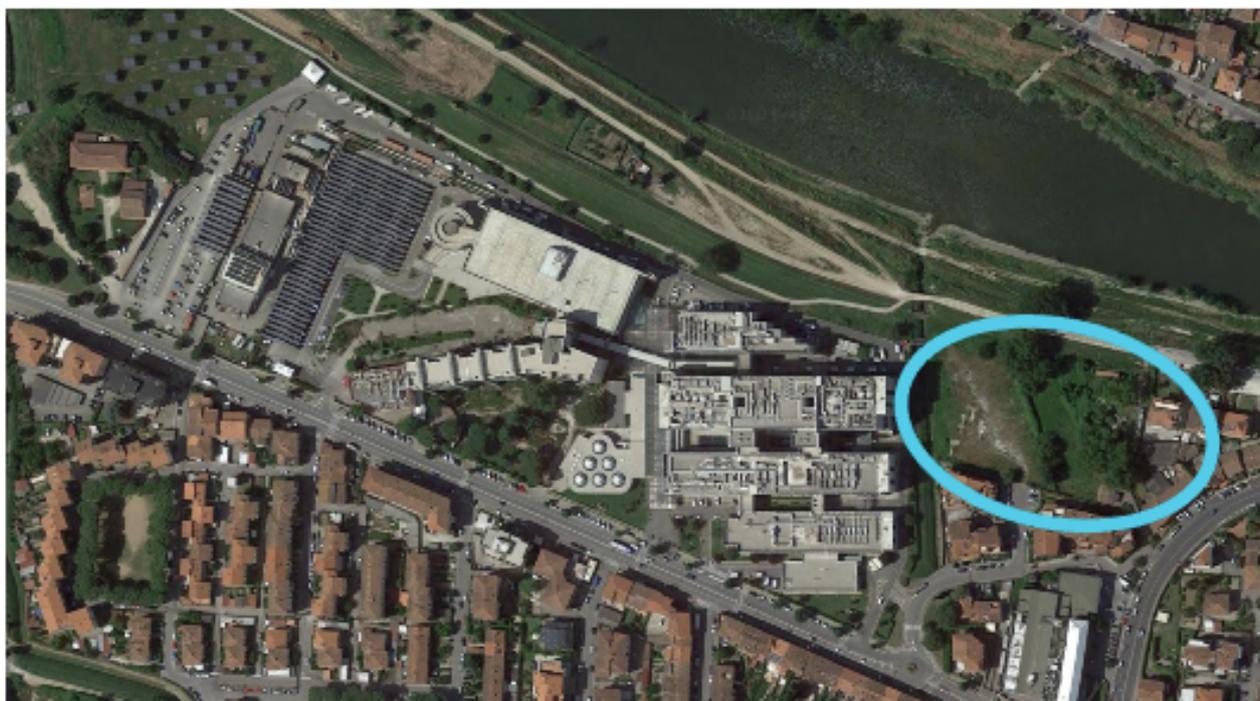
## 13. AMPLIAMENTO DELL'AREA OSPEDALIERA DEL SAN GIUSEPPE

### SINTESI DELL'INTERVENTO

L'ospedale di Empoli si è ampliato negli anni fino a saturare gli spazi disponibili; anche in seguito all'emergenza Covid, sono sorte necessità di ampliamento.

Sul lato est dell'area ospedaliera si trova un'area non pianificata che fino al 2018 era destinata a parcheggi pubblici e verde attrezzato pubblico, su cui si propone adesso l'espansione della zona ospedaliera.

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 e l'area parcheggio/verde oggetto di variante in realtà è un corso d'acqua.



### INTERVISTE

Il dibattito sulla situazione dell'ospedale non si è quasi mai limitato all'intervento oggetto di variante, ma si è invece esteso alla situazione problematica di funzionamento dell'ospedale e del pronto soccorso in particolare, che riguarda sia gli edifici (e il costo dell'ampliamento del PS) che i posti letto e il personale, oltre che all'approccio dell'ASL e ai suoi rapporti con il Comune e alle altre sedi sanitarie della città.

Per quanto riguarda invece le indicazioni puntuali, gli intervistati hanno evidenziato una situazione di congestione dal punto di vista di viabilità e parcheggi (*quella zona è potenzialmente prossima ad esplodere*).

Si riconosce che è giusto avvicinare il parcheggio dipendenti, quello attuale è distante, spesso vuoto e pericoloso di notte, alcuni preferiscono pagare parcheggiando nelle strade limitrofe piuttosto che rischiare di andare lì dentro.

Una proposta è stata quella di superare la ciclabile sul fiume asfaltando via alzaia ad uso esclusivo ospedaliero e alleggerendo la viabilità su viale Boccaccio, in questo modo i due parcheggi, quello esistente e quello nuovo, sarebbero collegati.

C'è preoccupazione per possibili problemi idrogeologici dovuti alla vicinanza col fiume.

### FOCUS GROUP con le CATEGORIE

La principale perplessità sollevata dai presenti è rappresentata dal fatto che la variante prevede di costruire vicino all'alveo del fiume.

Viene anche chiesto se la variante prevede un ripensamento della viabilità della zona.

L'Amministrazione tranquillizza i presenti dichiarando che tecnicamente si costruisce nel rispetto delle normative e quindi per le opere classificate di seconda categoria. A questo proposito viene evidenziato il fatto che non si va a costruire un ospedale ex novo, ma gli interventi sono relativi a un un ampliamento di strutture esistenti. Viene anche chiarito che una parte considerevole dell'intervento sarà dedicato all'ampliamento del parcheggio per i dipendenti ASL.

In riferimento alla viabilità, la variante non contempla, per il momento, un nuovo progetto per l'area.

### LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Luoghi importanti	Problemi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Viale Boccaccio appare come una direttrice di viabilità fondamentale</li> <li>• L'area di ampliamento sorge in prossimità del fiume e con un fosso che la percorre in tutta la sua larghezza</li> <li>• L'intera area è protetta dalle emissioni di rumori</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manca una riprogettazione generale dell'area</li> <li>• Viale Boccaccio è spesso congestionato dal traffico</li> <li>• Il pronto soccorso mostra delle carenze e non è adeguato alle necessità, sfruttare tutto ciò che è costruito (ospedale «nuovo vecchio»)</li> <li>• Esiste un problema dei rifiuti che attualmente sono sulla parte frontale dell'ospedale</li> </ul>
Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibile ulteriore congestionamento dell'area</li> <li>• Rischio idraulico sia per fiume ma soprattutto per rio che percorre l'area</li> <li>• L'area oggetto di variante appare chiusa all'interno di due confini limitanti quali il fiume e la strada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessaria una viabilità di servizio per accesso all'area, magari valutando il lungofiume</li> <li>• Riposizionare il Pronto Soccorso dalla parte opposta all'attuale, verso l'ospedale vecchio</li> <li>• Possibilità di creare una superficie per atterraggio elisoccorso</li> <li>• Valutare la creazione nell'area di stanze e cappelle mortuarie</li> <li>• Lasciare l'area così come è</li> <li>• Prevedere un'area parcheggio permeabile</li> </ul>

Questa proposta di variante è stata molto discussa ed è stata oggetto di un notevole numero di problematiche e timori. Nel corso dell'incontro poi è stato chiarito un aspetto fondamentale e cioè

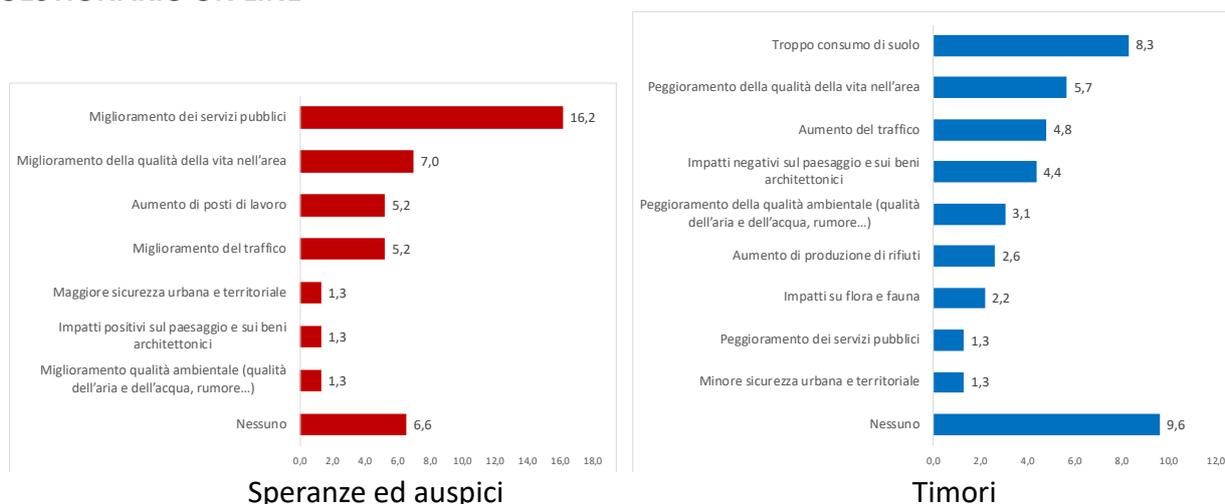
che nessuna opera strutturale era prevista ma solamente la realizzazione di un ampliamento destinato a parcheggio per i dipendenti.

Questa precisazione ha tranquillizzato i cittadini che esprimevano riserve sia sulla localizzazione (in prossimità del fiume e con un rio che l'attraversa) sia sulla reale necessità (alcune parti dell'ospedale «nuovo vecchio» sembrano poco utilizzate).

Il tavolo ha proposto anche altre idee come quella di far arrivare all'area attraverso una viabilità di servizio lungo il fiume, evitando un ulteriore appesantimento della viabilità sul Viale Boccaccio.

Un'altra idea, nata dal confronto con i partecipanti al tavolo «Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro» che avevano rilevato la problematica di avere l'area di elisoccorso chiusa da recinzione, è stata quella di prevedere qui una superficie per atterraggio dell'elisoccorso. Tuttavia la presenza nel gruppo di cittadini di un ex-pilota di elicotteri ha portato a ritenere l'area non adatta perché troppo vicina alle abitazioni.

## QUESTIONARIO ON LINE



Di seguito riportiamo una sintesi delle risposte aperte.

### Auspici e suggerimenti

- Speranza che la trasformazione aumenti i servizi ospedalieri forniti.
- Auspicio che si costruisca solo un parcheggio con pavimentazione permeabile e non nuovi edifici.
- Richiesta che vengano lasciati gli alberi esistenti.

### Dubbi

- Utilizzo dell'unica area a verde pubblico vicina all'Ospedale, che così viene ridotto, tra l'altro vicino ad un corso d'acqua.
- Eliminazione dell'unica zona di rispetto nei confronti delle adiacenti abitazioni.
- Qualsiasi intervento di espansione dell'ospedale dovrebbe essere preceduto dalla valutazione che nell'attuale assetto non ci sono spazi disponibili da destinare alle nuove esigenze (il vecchio edificio è tutto utilizzato?) magari previa riorganizzazione o

ristrutturazione. Bisogna riutilizzare l'ospedale vecchio ristrutturato invece di costruire nuovi edifici.

#### Organizzazione viabilità e sosta in Viale Boccaccio

- La modifica deve essere accompagnata da una revisione della circolazione stradale. La progettazione della precedente espansione del San Giuseppe non è stata accompagnata da una viabilità e accessibilità sufficiente. Sembra poco ragionevole voler espandere edifici sanitari a ridosso di civili abitazioni quando si potrebbe spostarvi dei parcheggi ed edificare sull'attuale parcheggio molto più lontano dalle abitazioni.
- Il nuovo assetto dovrebbe affrontare i problemi di congestione da traffico su viale Boccaccio determinati dall'ospedale, dai parcheggi dell'ospedale e dalla collocazione dei relativi servizi.
- Per gli abitanti di V.le boccaccio utilizzare la bicicletta in sicurezza è un'impresa.
- L'ospedale di Empoli non ha una zona dove arrivare con la propria auto vicino all'uscita per caricare i pazienti dimessi; si assiste a una sosta selvaggia in viale Boccaccio con auto ferme in seconda fila con le quattro frecce accese che aspettano i pazienti dimessi dall'ospedale, mettendo a rischio loro e le persone che attraversano sulle strisce pedonali spuntando all'improvviso fra le auto. E' stata fatta una Mega struttura davanti all'ingresso ma non c'è la possibilità di arrivare lì con le auto per poter far salire i pazienti dimessi. La vera criticità da risolvere è questa.

## 14. PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOCALITÀ SERRAVALLE

### SINTESI DELL'INTERVENTO

Il parco di Serravalle è un'ampia zona destinata a verde pubblico di scala territoriale che si estende nella zona nord-est di Empoli e che ospita moltissime attività, tra cui aree attrezzate con giochi o tavoli e un lago artificiale. Al suo interno si trova anche un'area usata a parcheggio da parte degli utenti del parco e delle attività circostanti.

L'area a parcheggio, pur non essendo inverdita, ad oggi è classificata come verde pubblico alla pari di tutto il resto del parco.

Per permetterne la corretta gestione e manutenzione, la variante modifica la destinazione urbanistica dell'area parcheggio interna al parco da Verde territoriale pubblico a Parcheggi pubblici.



### INTERVISTE

Gli intervistati sono tutti favorevoli all'intervento, per qualcuno è anche doveroso, va bene asfaltare in parte l'area e realizzare delle urbanizzazioni, ma vengono date alcune indicazioni.

- Bisogna recuperare il verde altrove; il verde viene ridotto in tre modi: dal punto di vista formale, per la realizzazione della bretella, per la realizzazione della nuova scuola di Pontorme. Serve un ampliamento del verde verso Tinaia.
- Bisogna fare attenzione anche per il deflusso delle acque, l'area deve essere drenante.
- Ci vogliono alberi, non nel mezzo dell'area perché impedirebbero l'uso, ma intorno sì, perché non si trasformi in un'isola di calore, serve un po' di ombra.

Qualcuno suggerisce di collegare il parcheggio ad un sistema di accessibilità e viabilità che agevolerebbe la nuova bretella che collega la Provinciale alla Statale, che sarà collegata in direzione

stadio. Durante le partite in casa di serie A, la città si congestiona, quindi questo parcheggio sarebbe perfetto.

## LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

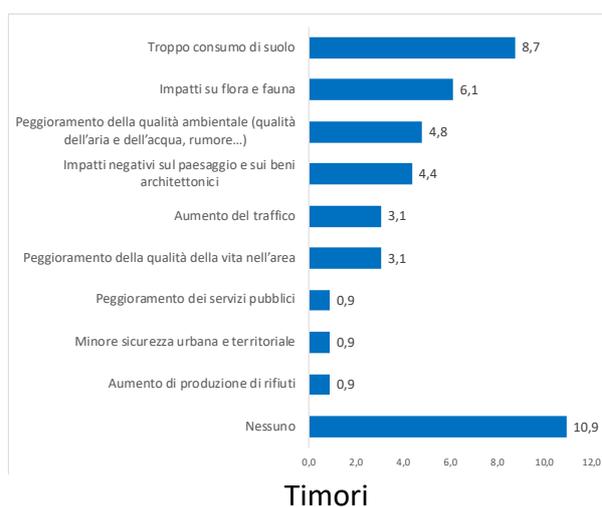
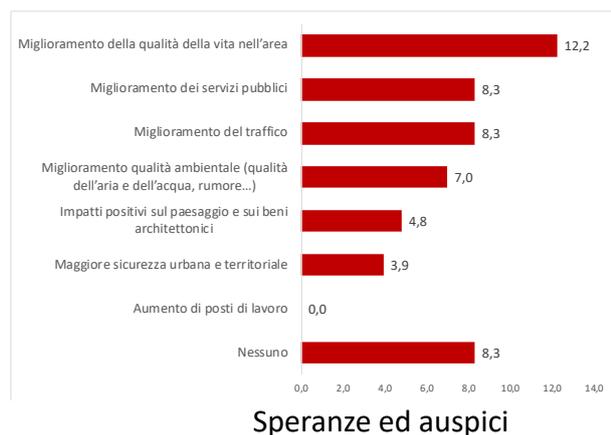
Luoghi importanti	Problemi
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frequente creazione di pozzanghere che limitano l'accessibilità</li> <li>• Luogo assolato e privo di alberatura</li> </ul>
Timori	Proposte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuali piantumazioni richiederebbero una manutenzione e rischierebbero di seccare</li> <li>• L'inserimento di arredi o piante potrebbe limitare l'utilizzo per spettacoli viaggianti e soprattutto per il posizionamento dei banchi dei mercati e fiere</li> <li>• Evitare l'impermeabilizzazione che potrebbe provocare allagamenti delle aree circostanti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valutare svolgimento qui di tutto il commercio su aree pubbliche</li> <li>• Ricoprire l'area con prodotti permeabili come ad esempio autobloccanti o materiale che lasci filtrare l'acqua</li> <li>• Capannoni nuovi da costruire in direzione nord/sud</li> <li>• Inserire un bagno pubblico</li> <li>• Piantumare alberi per rendere l'area più accogliente e ombreggiata</li> </ul>

Nessun partecipante ha sollevato obiezioni a questa variante e tutti si sono dichiarati d'accordo a questa modifica, che nei fatti, è già presente.

La discussione del tavolo si è limitata alla possibilità di ricoprire l'area con materiale impermeabile (asfaltatura) oppure permeabile. In molti hanno ritenuto la seconda ipotesi migliore anche se di più difficile realizzazione.

Altro tema è relativo alla piantumazione di alberi che viene vista come indispensabile per rendere più accogliente il parcheggio e magari la dotazione di arredo urbano e di bagno pubblico. Al contempo si chiede di fare attenzione al suo utilizzo in quanto il commercio su aree pubbliche o uno spettacolo viaggiante potrebbero essere incompatibili con la piantumazione.

## QUESTIONARIO ON LINE



Le indicazioni emerse dalle risposte aperte al questionario sono le seguenti.

- Speranza che sia sistemata la superficie e diminuiscano buche e polvere.
- Prevedere una pavimentazione drenante, non asfalto (non *la solita estesa area bitumata arsa dal Sole, una gettatona d'asfalto*) ma una pavimentazione più elegante e adatta a un parco.
- Piantumare alberi anche ad alto fusto, e mantenerli, magari sul perimetro dell'area per non comprometterne la funzionalità.
- Sarebbe bello fosse attrezzato meglio con alberi e griglie "erbose" come quello piccolo dietro alla piscina.
- Evitare di aumentare l'effetto isola di calore e peggiorare la qualità della vita nella zona.
- Si potrebbe pensare a qualche soluzione per ospitare anche il mercato del giovedì.
- Si prevedono strisce blu?
- Timore di corruzione

Commenti contrari

- *È impensabile di cementificare un'area così grande con conseguente danno ambientale.*
- *Lo trovo sinceramente inutile e aumenterà di molto la temperatura d'estate. Assolutamente da non fare. Errore grossolano.*

## 15. NUOVA VIABILITÀ A SERVIZIO DELLA SCUOLA DI PONZANO

### SINTESI DELL'INTERVENTO

La scuola di Ponzano attualmente ha un unico accesso carrabile, dal parcheggio di via di Ponzano. La variante prevede di realizzare un secondo accesso alla struttura scolastica con la costruzione di un nuovo tratto di viabilità tra il parcheggio di via Righi e il retro della scuola, ritagliando una parte del Parco pubblico.



### INTERVISTE

Alcuni degli intervistati si sono dichiarati assolutamente contrari perché temono che la strada non sia solo di servizio e diventi un accesso alternativo per i bambini e le famiglie. La scuola crea già molto traffico e già sul davanti si creano ingorghi, non si può spostare il traffico nella strada chiusa. Non si può intasare via Righi con un nuovo accesso scolastico, semmai meglio passare da dietro dall'area ferroviaria.

Inoltre c'è il timore che la strada sciupi l'accesso al parco di Ponzano. Il parco ha già accessi molto difficili da via Enea Galletti (a causa della concessione alla Polisportiva), da via di Pratignone (ma è un "accesso ufficioso"), da via Magellano (ma è poco utilizzato). L'accesso da Via Righi è l'unico che funziona e non va eliminato.

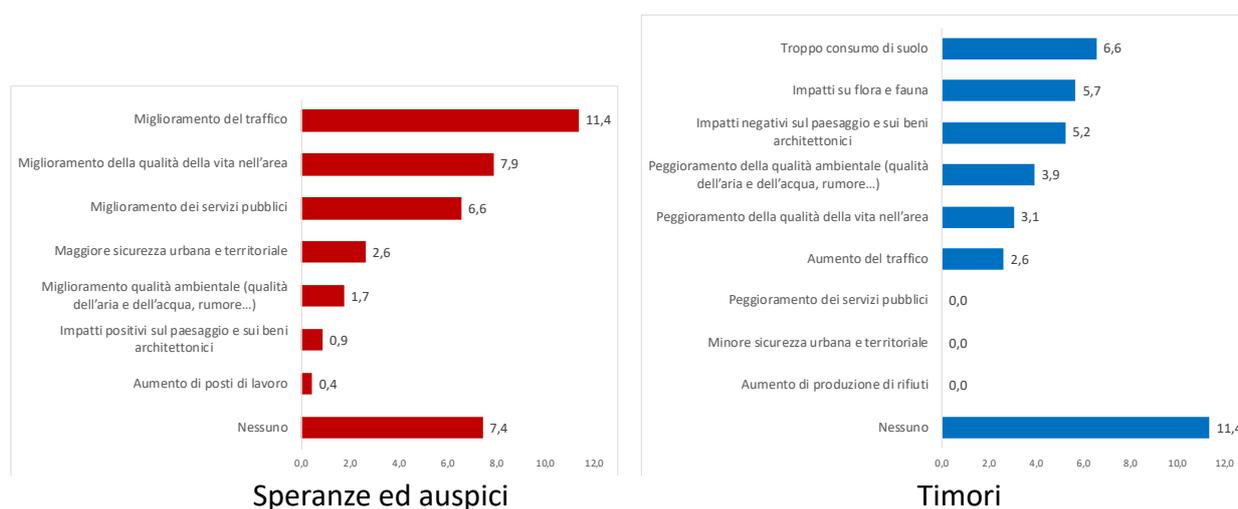
In generale Ponzano viene descritto come un quartiere congestionato, senza sbocchi, chiuso tra la FI-PI-LI e la ferrovia, con strade sono quasi chiuse; il sottopasso di Pratignone e il "ponticino" sul fiume non costituiscono sbocchi significativi verso l'esterno; tutto ciò che aiuta la viabilità va bene, in attesa di una nuova viabilità nel PUA bloccato da problemi idrogeologici.

## LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI

Per questa variante la discussione è stata breve in quanto tutti i partecipanti al tavolo si sono dichiarati favorevoli soprattutto dopo la precisazione, da parte dei referenti dell'Amministrazione, che la nuova strada sarà riservata solo al servizio della scuola e non all'arrivo dei ragazzi.

Infatti l'unico problema che era stato sollevato era relativo al possibile aumento di traffico causato dai genitori che accompagnavano a scuola i figli; chiarito questo aspetto nessuno ha sollevato obiezioni.

## QUESTIONARIO ON LINE



Le indicazioni raccolte dalle risposte aperte al questionario sono le seguenti.

- Visto che si tratterà di una strada di servizio e non di una viabilità di accesso alla scuola e che elimina una parte a verde, si auspica la realizzazione senza impermeabilizzazione del suolo (ad esempio con autobloccanti o altro).
- Molti hanno il dubbio che la nuova strada non resti di servizio e costituisca invece un nuovo accesso alla scuola, ed esprimono contrarietà. Se deve essere un accesso, deve essere solo pedonale: i bambini e gli accompagnatori potrebbero proficuamente arrivare a piedi dal parco. Bisogna educare i cittadini ad accompagnare i figli a scuola a piedi invece di costruire nuove strade per le scuole
- Timore che l'intervento vada a creare non solo un ulteriore accesso ma anche nuove zone di sosta al posto del parco.

Alcuni sono nettamente contrari perché la strada "mangia" una striscia di verde del parco.

- *Inutile, uno spreco di risorse per distruggere l'area verde.*
- *Assolutamente in disaccordo. A cosa servirebbe mai una strada lì dietro, per andare dove? Se qualcuno vuole accedere alla scuola dal retro, può benissimo fare 100 metri a piedi da via Righi, senza per questo rovinare quel poco di parco verde che c'è. Al massimo, un marciapiede adatto al transito di biciclette e carrozzine, perché magari lo sterrato non è il terreno migliore per muoversi con simili mezzi.*

I cittadini ribadiscono con la presente la ferma volontà di opporsi alla proposta di variante come proposta dall'amministrazione comunale per i seguenti motivi:

1 - in primo luogo, perché mentre da un lato essa comporta un notevole consumo di suolo agricolo, eliminando o comunque riducendo enormemente la fascia di rispetto che dev'essere mantenuta fra l'abitato e la zona industriale, dall'altro getta le premesse per un futuro ed ulteriore aumento di questa area da agricola a industriale; infatti la variante riguarda una vasta area "AGRICOLA" e "protetta". La realizzazione della strada getta poi ancora più dubbi sul futuro utilizzo di tale area.

2- in secondo luogo, perché lascia sorgere il legittimo sospetto che tale variante possa consentire la riesumazione del progetto gassificatore, al quale erano direttamente interessate sia la Regione che Alia e la stessa Zignago. Di fatto, regione ed Alia non vi ha rinunciato e questo nonostante l'attuale amministrazione si sia pubblicamente dichiarata contraria.

Tale area infatti, una volta passata "industriale", grazie anche alla proposta di realizzazione di una nuova viabilità (inutile e non rispettosa del territorio), potrà essere sfruttata per tale destinazione e potrà essere ceduta ad altri soggetti. Il parere espresso dalla presente amministrazione (in carica fino a metà 2024) non offre quindi nessuna garanzia di lunga durata per i cittadini di Marcignana.

Questa variante appare sproporzionata, "ad personam" ed illogica, con un'amministrazione che ratifica quanto richiesto senza richiedere condizioni adeguate al mantenimento degli equilibri e delle tutele verso il territorio e gli abitanti. L'amministrazione dovrebbe operare nell'interesse pubblico di tutti i cittadini e non, come in questo caso, nella sola tutela degli interessi di un imprenditore (se pure importante).

L'amministrazione con questa variante non mostra alcuna sensibilità proponendo un progetto estremamente "divisivo", (in pratica è ancora l'area dove doveva venire il gassificatore) dimostrando purtroppo di non saper ascoltare tutte le sensibilità dei suoi cittadini, anche perché la vicenda "gassificatore" è ancora "calda" in quanto come detto la Regione ed Alia hanno affermato che continueranno a lavorare per presentare i progetti.

Una proposta come quella attuale appare quindi priva di giustificazioni, e di conseguenza la posizione politica di accogliere in ogni modo la proposta dei richiedenti (Zignago), senza richiedere l'attuazione delle giuste azioni finalizzate alla realizzazione di una variante che soddisfi le richieste del richiedente ed al contempo garantisca la tutela presente e futura dell'area AGRICOLA, non può essere comprensibile, c'è il bisogno di capire i motivi veri di questo comportamento e gli interessi delle forze in campo a partire da Regione Toscana ed Alia.

Per quanto espresso in questo documento e durante le pubbliche assemblee, i cittadini di Marcignana chiedono che l'area agricola "cuscinetto" tra la Zignago e l'abitato di Marcignana rimanga tale.

In considerazione del principio di tutela degli equilibri tra territorio, abitanti e attività produttive, in relazione al diritto di tutela dovuto dalle amministrazioni comunali nei confronti degli abitanti e del territorio e con la piena consapevolezza che ogni attività svolta o proposta da soggetti privati sul territorio è soggetta al cosiddetto "rischio d'impresa", l'adeguamento alla richiesta di variante che

chiediamo come cittadini, relativamente alla proprietà dei terreni attualmente acquisiti da Zignago, non può incontrare impedimenti in quanto, come detto, ogni attività privata in essere o in previsione viene affrontata con un rischio che deve rimanere a carico del privato, il quale si deve adoperare per soddisfare le eventuali e legittime richieste che un'amministrazione, in tutela degli interessi comuni può e deve sostenere anche se, come in questo caso, possa essere richiesto al privato un ulteriore acquisto di terreni.

Al fine di favorire l'adeguata qualificazione dell'intera area, si allega un documento descrittivo che esprime i chiari principi da rispettare. Tale documento è corredato da una realizzazione grafica indicativa, dove la posizione dei nuovi elementi è soltanto esemplificativa e non vincolante.

Noi cittadini ci opporremo con ogni mezzo lecito alla variante come attualmente proposta dall'amministrazione.

Se la nostra Amministrazione riterrà di andare avanti con la Variante, vogliamo evidenziare alcune criticità fin da ora.

Data la dimensione generale ed il carattere specifico di alcune parti della variante, si evidenzia che tale operazione sarebbe corretta se presentata all'interno di un nuovo piano operativo, piuttosto che come variante.

Si ravvisa anche una mancanza di congruità con i principi di individuazione di alcune aree oggetto della variante e si ravvisano gravi criticità in alcune specifiche parti della variante.

In relazione alla variante di richiesta Zignago Vetro Spa per costruzione nuovi capannoni, si ritiene che l'espansione debba avere luogo in modo da apportare il minore impatto sul territorio e con il massimo rispetto alla zona di cuscinetto a salvaguardia del centro abitato di Marcignana, solo e soltanto se realizzata in zona attigua ai capannoni attuali, e con orientamento nord/sud, in modo da avere il massimo sviluppo in lunghezza lungo la direttrice nord/sud e lo sviluppo in larghezza lungo la direttrice ovest/est.

Solo a titolo esemplificativo si fa riferimento a come i magazzini Zignago erano stati previsti nel progetto gassificatore, anche senza ricadere in sovrapposizione dei due fossi presenti in quell'area.

Questo permetterebbe di lasciare intatta una fascia importante tra i nuovi capannoni e il lago ulivi, condizione questa necessaria ed imprescindibile, per la quale dovrà avvenire un atto formale di cessione tramite apposita convenzione da parte di Zignago in favore del comune di Empoli, il quale a sua volta la regolamenterà in modo formale vincolandola interamente come area da destinare a verde pubblico attrezzato sia l'area a lei ceduta da Zignago, sia la rimanenza dei terreni come evidenziato nella tavola allegata, procedendo poi ad attrezzare l'area di proprietà.

L'area su cui si permetterà a Zignago di realizzare questi due magazzini dovrà essere come detto adiacente all'attuale stabilimento secondo una linea parallela che segue la strada del Castelluccio come evidenziato nella tavola allegata.

Infine per quanto riguarda la proposta di una nuova strada che colleghi via del Castelluccio con via Val d'Elsa, oltre a risultare non necessaria per la presente condizione di traffico e anche in ottica di futura presenza di un nuovo ponte tra bassa e Pagnana, risulta come una semplice ed inutile opera di urbanizzazione in zona agricola che ha il chiaro e solo scopo di creare il precedente per potere successivamente trasformare tutta l'area verde in area industriale. Oltretutto la stessa strada che viene inserita in modo pretestuoso, contestualmente alla richiesta Zignago, non è richiesta da Zignago e non è in nessun modo funzionale alla Zignago stessa. Per questi motivi se ne chiede la cancellazione immediata dalla variante.

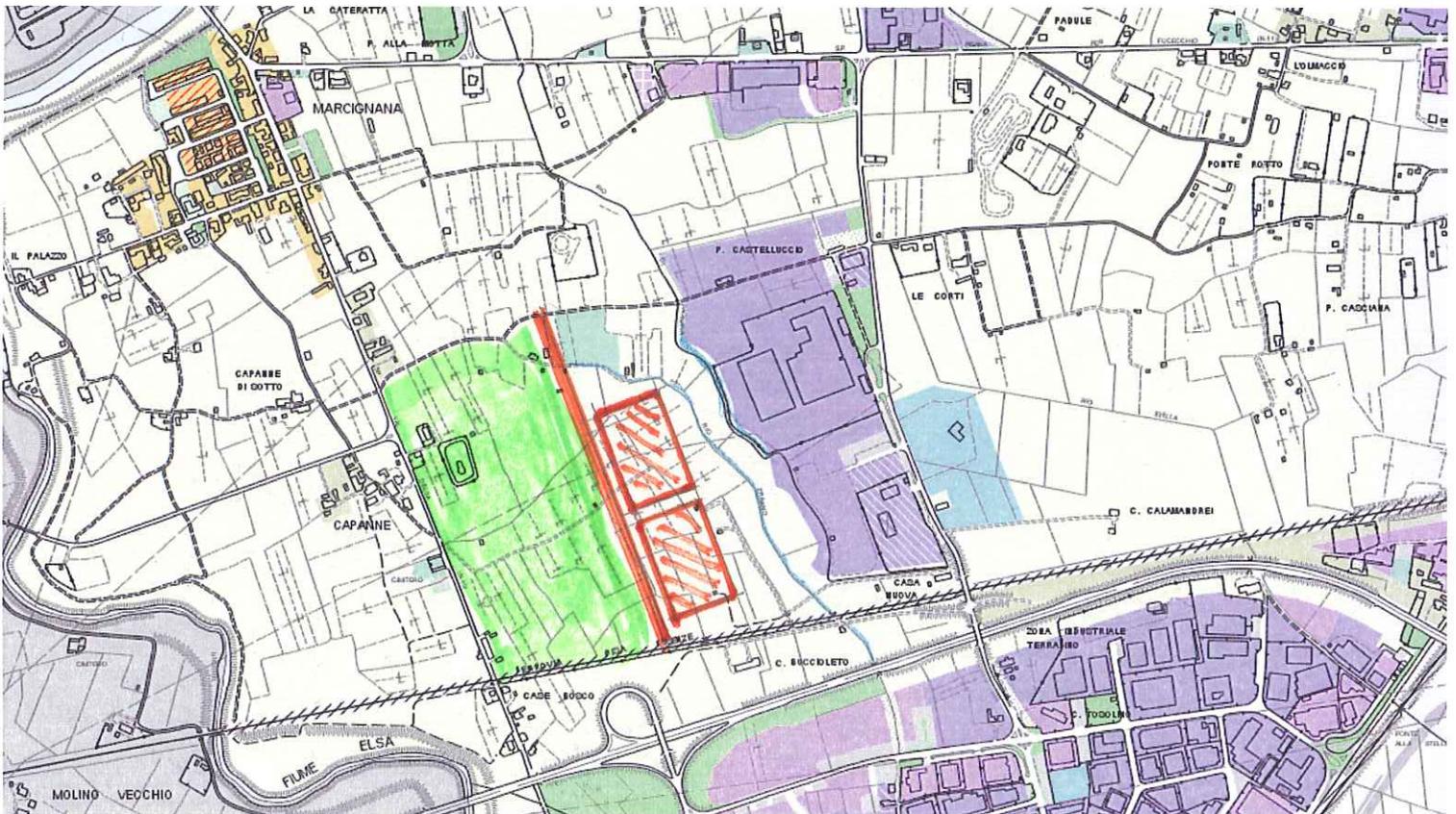
Segnaliamo anche i tempi molto ristretti che l'amministrazione ha programmato per informare i cittadini e consentire loro di presentare osservazioni e proposte, a nostro avviso totalmente e deliberatamente inadeguati.

Nonostante ciò, come cittadini, abbiamo organizzato incontri e dibattiti pubblici nei quali sono emerse tutte le criticità e proposte qui espresse, le quali risultano tutte imprescindibili e irrinunciabili, al fine di permettere una giusta espansione a Zignago Vetro Spa garantendo al contempo il dovuto rispetto del territorio e degli abitati di Marcignana, Pagnana e Avane.

In forza di ciò, certi di un riscontro positivo da parte dell'amministrazione, chiediamo che le richieste qui presentate vengano accolte dall'amministrazione in modo integrale.

# Planimetria generale R.U.

Scala 1:10000



 Nuovi capannoni ZUP

 VERDE PUBBLICO

 limite tra zona ZUP e verde



Al Comune di Empoli, settore IV – Gestione del Territorio

*Contributo*  
della Commissione Territoriale Empolese Valdelsa  
dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Firenze  
nell'ambito delle “attività di informazione e partecipazione”  
per la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli

Il 5 Luglio 2023 alcuni membri della nostra Commissione hanno partecipato, in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti PPC di Firenze, all'incontro previsto all'interno del programma delle attività di informazione e partecipazione per la definizione della Variante in oggetto.

Senza entrare nel merito degli interventi previsti dalla Variante, che saranno eventualmente oggetto di osservazioni da presentare nei tempi e con le modalità previste dalla legge, a questa Commissione, in accordo con il Consiglio dell'Ordine, preme sottolineare quanto segue:

- durante l'incontro sono state presentate ipotesi di progetto in avanzato stato di definizione e, a nostro avviso, non sono state raccolte in maniera strutturata le istanze dei presenti, né è stata data esauriente risposta alle domande poste nel merito delle motivazioni a monte delle decisioni prese;
- nonostante quindi la disponibilità della nostra Commissione a dare un contributo di merito alla costruzione, definizione ed elaborazione dei contenuti della Variante, come prevede la legge urbanistica regionale, si nutrono serie perplessità sulla effettiva volontà dell'Amministrazione di dare al processo partecipativo la valenza che meritava, soprattutto considerando che lo strumento della Variante viene scelto proprio per far fronte in tempi più rapidi alle esigenze della popolazione;
- inoltre, pur nella piena consapevolezza che i tempi della pianificazione ordinaria non sono compatibili con la rapidità che talune scelte impongono, durante il suddetto incontro non è stato sufficientemente fugato il dubbio che, per la rilevanza delle azioni proposte, lo strumento della variante sia davvero quello appropriato;
- risulta infatti evidente che gli interventi previsti siano stati proposti senza che siano state ancora definite né una pianificazione compiutamente organica né una analisi completa delle ricadute di tali interventi sul tessuto economico e sociale.

Fatte queste premesse, la nostra Commissione Territoriale, riservandosi di approfondire nel merito le singole azioni inserite nella Variante nella fase di presentazione delle osservazioni, esorta l'Amministrazione a non fare un uso retorico dello strumento della partecipazione, ma a trovare in esso l'occasione per un patto di fiducia e collaborazione reale con la cittadinanza, sfruttando il potenziale che da essa può emergere, sottolineando come questo possa valere a maggior ragione per l'apporto che possono dare le professioni tecniche.

Inoltre evidenzia la necessità di un serio approfondimento in merito all'efficacia della pianificazione urbanistica, così come pensata nei tempi e nei modi dalla Legge Regionale 65 del 2014, per il quale si rende, insieme al Consiglio dell'Ordine, fin da subito disponibile.

Commissione OAF Empolese Valdelsa