

Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze



PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Brenda Barnini

Sindaco

Giovanni Parlanti

Progettista

Fabio Barsottini

Vicesindaco – deleghe lavori pubblici, infrastrutture,
mobilità, urbanistica, edilizia

Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Alessandro Annunziati

Responsabile del Procedimento

Geo Eco Progetti

Aspetti Geologici

Martina Gracci

Valentina Acquasana

H.S. Ingegneria s.r.l.

Simone Pozzolini

Elia Degli Innocenti

Aspetti Idraulici

Monica Salvadori

Settore IV – Gestione del Territorio

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto e PEBA

Romina Falaschi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

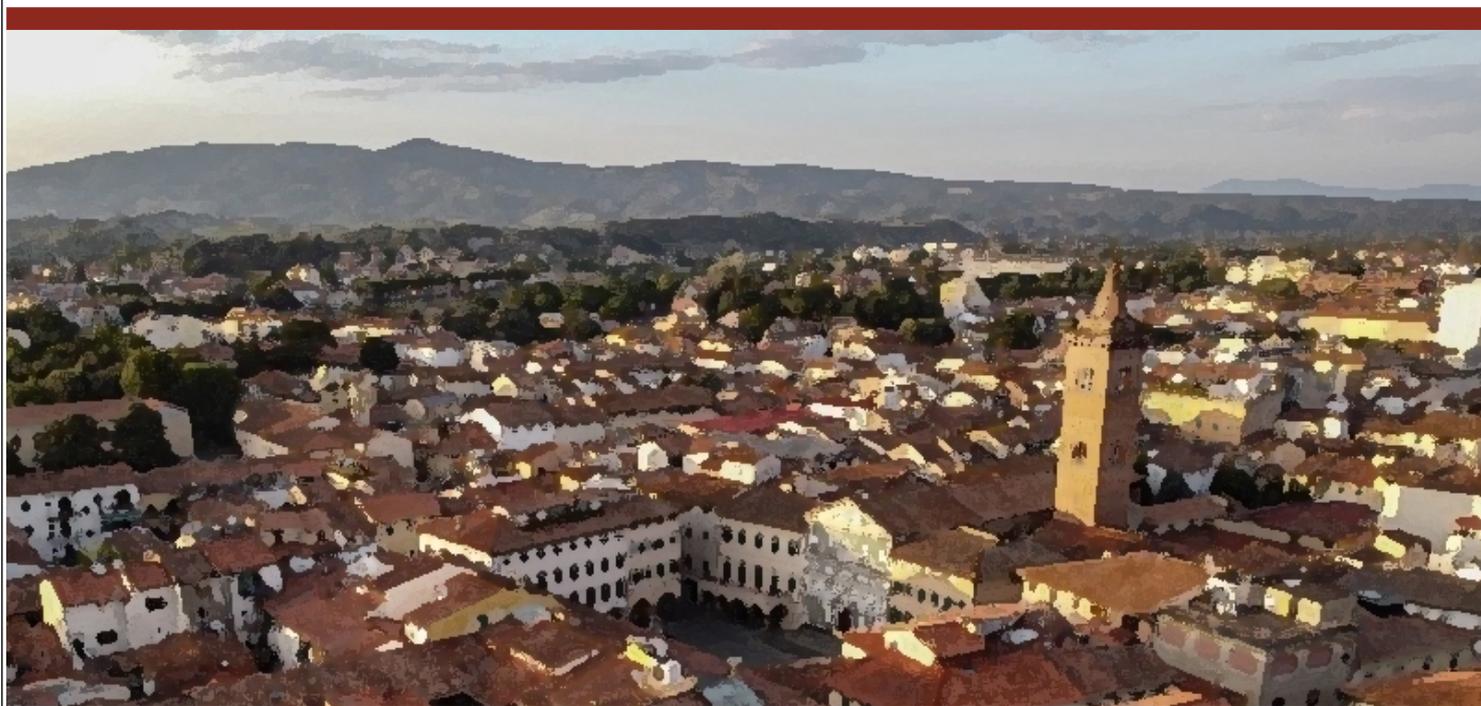
Chiara Balducci

Elaborazione grafica e GIS

Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Adottato con Del. C.C. n. del

Aprile 2024



Indice

1. PREMESSA.....	2
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014.....	3
3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 5 – VAL DI NIEVOLE E VAL D'ARNO INFERIORE.....	4
4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR.....	11
5. I BENI PAESAGGISTICI.....	13
6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI STORICI E NUCLEI RURALI.....	15
7. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA.....	16
8. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE.....	22

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Il Comune di Empoli è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata con il Comune di Empoli, Cerreto Guidi, Vinci e Capraia e Limite adottato con Del. C.C. n.95 del 18.15.2023 (Comune di Empoli)

Il **Piano Operativo** del Comune di Empoli è stato redatto in coerenza del Piano Strutturale Intercomunale, il quale individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014

Il Piano Operativo ha recepito l'individuazione fatta del Territorio Urbanizzato dal PSI due rive per un piano il quale, in attuazione dei disposti della l.r. 65/2014, ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4.

Nella **Relazione generale** del P.S.I., al capitolo 4.3.1, si legge che:

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei due comuni.

Nella perimetrazione del Territorio Urbanizzato sono stati valutati i morfotipi della città contemporanea di cui all'Abaco delle invarianti strutturali del PIT-PPR, i margini urbani e sono stati inclusi i Piani Attuativi già convenzionati.

Ciò che emerge è un Territorio Urbanizzato che non include estese aree libere e seppur con alcune differenze tra i due territori comunali, si può affermare che i cinque Comuni presentano Territori Urbanizzati analoghi tra loro.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.ST07 – Statuto del territorio- Ambiti di paesaggio, sub ambiti di paesaggio e UTOE, oltre che nelle altre tavole del quadro progettuale.

La *Disciplina* del PSI in merito al Territorio Urbanizzato, all'art. 16, c. 6, recita:

6. Il PO, tenuto conto della scala di dettaglio di rappresentazione grafica, potrà precisare il perimetro del territorio urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Coerentemente con la disciplina di PSI, il PO ha aggiornato il perimetro del Territorio Urbanizzato in base al maggiore dettaglio della rappresentazione grafica, apportando le opportune smarginature in base allo stato di fatto dei luoghi e agli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 5 – VAL DI NIEVOLE E VAL D'ARNO INFERIORE

Il Piano Operativo, è stato redatto in conformità del Piano Strutturale Intercomunale, il quale è stato redatto in conformità al PIT-PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina e elaborati.

Il comune di **Empoli** ricade nell'**AMBITO 05** – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore insieme ai comuni di Buggiano (PT), Capraia e Limite (FI), Castelfranco di Sotto (PI), Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Montelupo Fiorentino (FI), Lamporecchio (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT), Larciano (PT), Montopoli in Val D'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce Sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la presente scheda d'ambito sono stati individuati quattro gruppi di indirizzi: il primo riferito ai *sistemi di Collina della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine*, il secondo riferito a *sistemi di Pianura e fondovalle* e il terzo nelle *aree appartenenti a Sistemi*.

Visto che il Comune di Empoli ricade in parte in tre gruppi di sistemi, sono state analizzati gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito in riferimento solo ai primi quattro gruppi. Di questi però sono stati evidenziati solamente quelli inerenti al territorio di Empoli.

Per ogni indirizzo è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Nelle aree riferibili ai *sistemi di Collina della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine*

5. al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:

1. favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;

Coerenza: Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli.

7. Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

1. tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;

2. promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;

Coerenza: Per quanto riguarda insediamenti storici di collina, il P.O. ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto.

8. preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole.

Coerenza: Il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale in conformità agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della città metropolitana di Firenze. Gli interventi ammessi dal P.O. nel territorio rurale sono tutti volti ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali.

9. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

1. soluzioni che garantiscono la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazione coerenti con il contesto paesaggistico:

2. soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Coerenza: Il P.O. ha disciplinato ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante e con le adeguate dotazioni ecologiche.

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Pianura e di Fondovalle*

10. preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, oltre a tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali;

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.

11. riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione;

Coerenza: Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazioni dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

12. evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti;

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.

13. al fine di tutelare i caratteri identitari e paesistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residuali libelli di permeabilità ecologica, è necessario:

favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali, mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue della piana, con particolare attenzione agli spazi aperti tra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo nel territorio rurale, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione in territorio rurale con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente, il paesaggio circostante e l'inserimento di siepi, filari alberati e alberi.

14. Avviare iniziative volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante:

evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali; salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume, riqualificando i waterfront urbani degradati e la viabilità rivierasca (Statale Tosco Romagnola), l'accessibilità al fiume e la sua rinoscibilità nel contesto urbano; riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali e assicurandone la continuità; promuovendo le forme di fruizione sostenibile della via dell'acqua e delle sue riviere (realizzazione di itinerari di mobilità dolce)

Coerenza: Il P.O. ha recepito al suo interno il BICIPLAN del comune di Empoli approvato con Del. C.C n.41 del 31.05.2016, oltre a prevedere nuove viabilità ciclopedonali e il

potenziamento dei percorsi esistenti. Inoltre, nel comune di Empoli sono presenti itinerari di mobilità dolce lungo fiume.

Nelle aree riferibili ai *sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito*:

15. al fine di ridurre il rischio idraulico, mantenere e ripristinare l'equilibrio idraulico dei bacini, garantire la preservazione delle falde acquifere e il contenimento dell'inquinamento delle acque di deflusso superficiale, è necessario:

1. contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di margine, alta pianura e pianura pensile;

Coerenza: Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

17. Perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi:

- Privilegiando soluzioni che limitino il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- Promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale di alcuni settori produttivi;
- Promuovendo interventi di riqualificazione e ampliamento delle fasce ripariali, anche migliorando e rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di pulizia delle sponde.

Coerenza: Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

La Scheda d'Ambito individua inoltre gli obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n.05 Val di Nievole e Val d'Arno. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Empoli. Per ogni Obiettivi di qualità o direttiva correlata è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Obiettivo 1 - Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città

1.2 - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui .

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.

Obiettivo 2 - Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori".

2.2 – attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico da riqualificare”;

2.3 – salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando

ulteriori urbanizzazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il paesaggio circostante.

Coerenza: Il P.O. è volto anche alla valorizzazione degli spazi perifluviali del fiume Arno e dei suoi affluenti e alla salvaguardia delle fasce fluviali, al mantenimento dei varchi i inedificati e al mantenimento delle visuali da e verso il paesaggi circostante. Sono stati inseriti nuovi interventi anche di viabilità ciclopedonale volti al potenziamento della rete di mobilità dolce presente nel territorio comunale.

Obiettivo 3 - Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli

3.2 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

3.4 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni;

3.5 - perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

3.6 – favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;

Coerenza: Il PO, in conformità al PSI, ha individuato i centri storici e i nuclei rurali presenti nel territorio, e i loro rispettivi ambiti di pertinenza, redigendo un apposito album di dettaglio che ne disciplina gli interventi ammessi volti al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto.

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

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR

Le invarianti strutturali, secondo i disposti dell'art.5 della l.r. 65/2014, individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Le condizioni di trasformabilità sono quindi relative alle tipologie morfologiche e paesaggistiche, alle relazioni tra gli elementi costitutivi, alle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

Partendo da tali presupposti il PSI per essere conforme alla Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ha individuando le quattro invarianti strutturali e precisamente l'Invariante I (I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), l'Invariante II (I caratteri ecosistemici del paesaggio), l'Invariante III (Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali), l'Invariante IV (I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali). Per ciascuna di esse il PSI ha recepito gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano e ha stabilito delle disposizioni per la sua tutela.

Il Piano Operativo è stato di conseguenza redatto sulla base degli indirizzi e dalla struttura del PSI, approfondendo la disciplina del territorio rurale suddividendolo in specifiche zone e riferite ai Sistemi del PSI, in base al grado di tutela e trasformabilità del territorio. Per quanto concerne l'ambito urbano, le zone che definiscono il territorio urbanizzato sintetizzano quelli che sono i morfotipi della città contemporanea individuati dal PIT-PPR secondo il seguente raggruppamento:

B0 :

TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR9 Tessuto reticolare o diffuso

TR12 Piccoli agglomerati isolati extra urbani

B1 :

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR5 Tessuto puntiforme

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR8 Tessuto lineare

B2 :

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

B3 :

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Inoltre per i nuovi interventi riportati nell'allegato B del PO sono stati prodotti specifici schemi progettuali di coerenza paesaggistica che tengano conto anche dei tessuti di cui all'Invariante III del PIT-PPR presenti attorno.

5. I BENI PAESAGGISTICI

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 01 - Vincoli sovraordinati, già rappresentati dal Piano Strutturale Intercomunale in fase di conformazione al PIT-PPR e approvazione definitiva. In particolare nel territorio comunale di Empoli sono presenti:

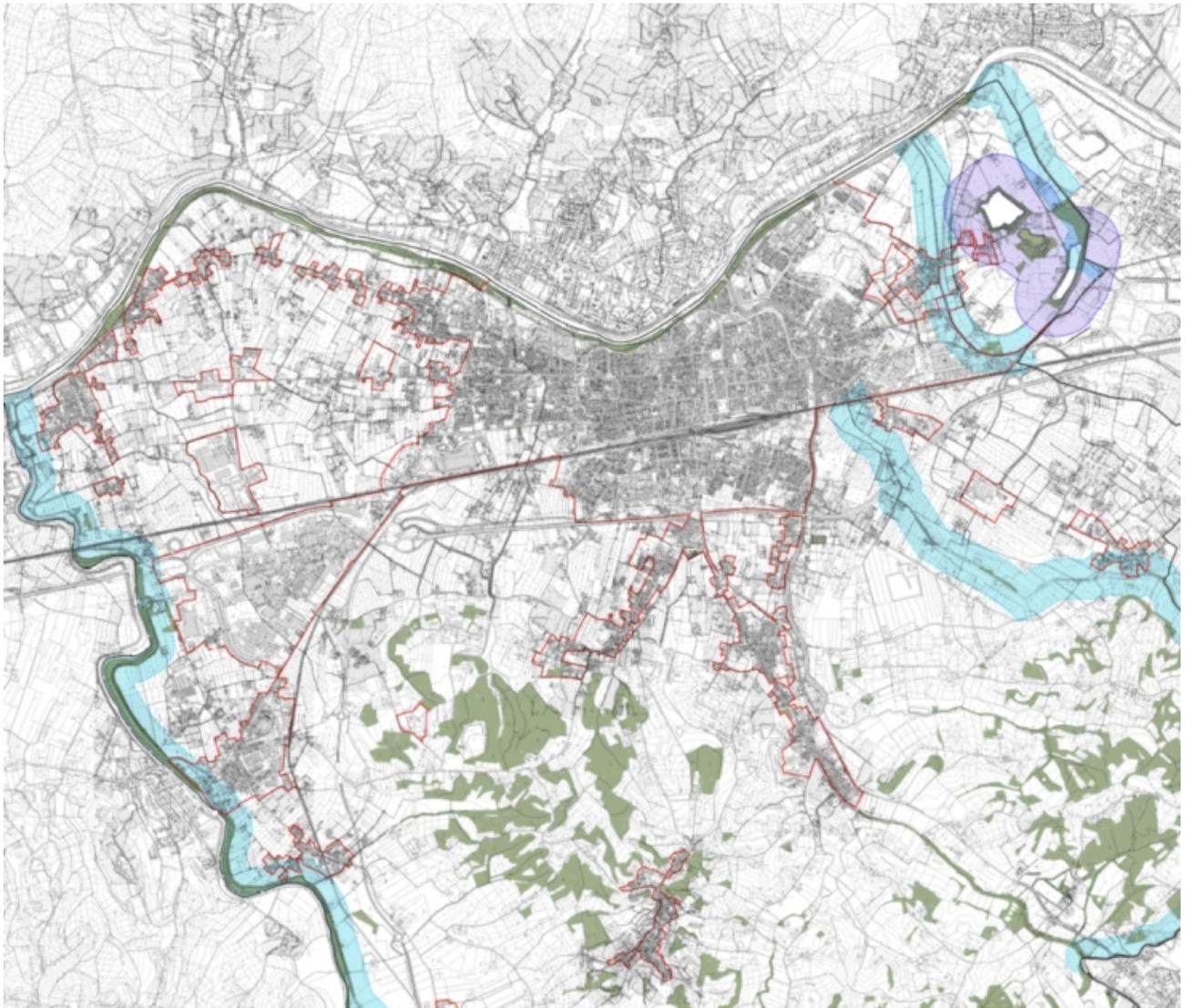
Aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004)

- Lett. b) I territori contermini ai laghi
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi

La disciplina del P.O. riporta specifici riferimenti agli interventi ammissibili nelle aree oggetto di vincolo in coerenza con la Disciplina del PIT-PPR di cui allegato 8b del PIT-PPR:

- art. 24 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- art. 44 Disciplina per i nuovi edifici rurali
- art. 45.2 Manufatti aziendali
- art. 45.3 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
- art. 45.3.3 Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali
- art. 61.4 Aree boscate
- art. 60 Beni Paesaggistici
- All.B per le Schede Norma che intercettano le aree vincolate
- All. C per i nuclei rurali che intercettano le aree vincolate

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale Intercomunale il soprattutto per quanto concerne le aree agricole, per la redazione del Piano Operativo, la conformità tra quest'ultimo strumento urbanistico e il PIT-PPR è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati, i quali trovano una propria rappresentazione nella Tavola 1 – Vincoli Sovraordinati del PO, recependo quanto già individuato dal P.S.I..



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI STORICI E NUCLEI RURALI

Il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale adottato, riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici all'interno del Territorio Urbanizzato, dei centri storici e dei nuclei rurali nel Territorio Rurale, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'elaborato 8b del PIT-PPR, individuandoli con apposito segno grafico nelle Tavole di PO. Tali ambiti individuano oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

Il P.O. disciplina all'art. 33 e 48 delle NTA gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti, tutti volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto storico in cui sono inseriti.

7. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B**), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- ID n°: Intervento diretto;
- PUC n°: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- AT n°: Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.
- RQ n°: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- OP n° Progetto di opera pubblica;

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

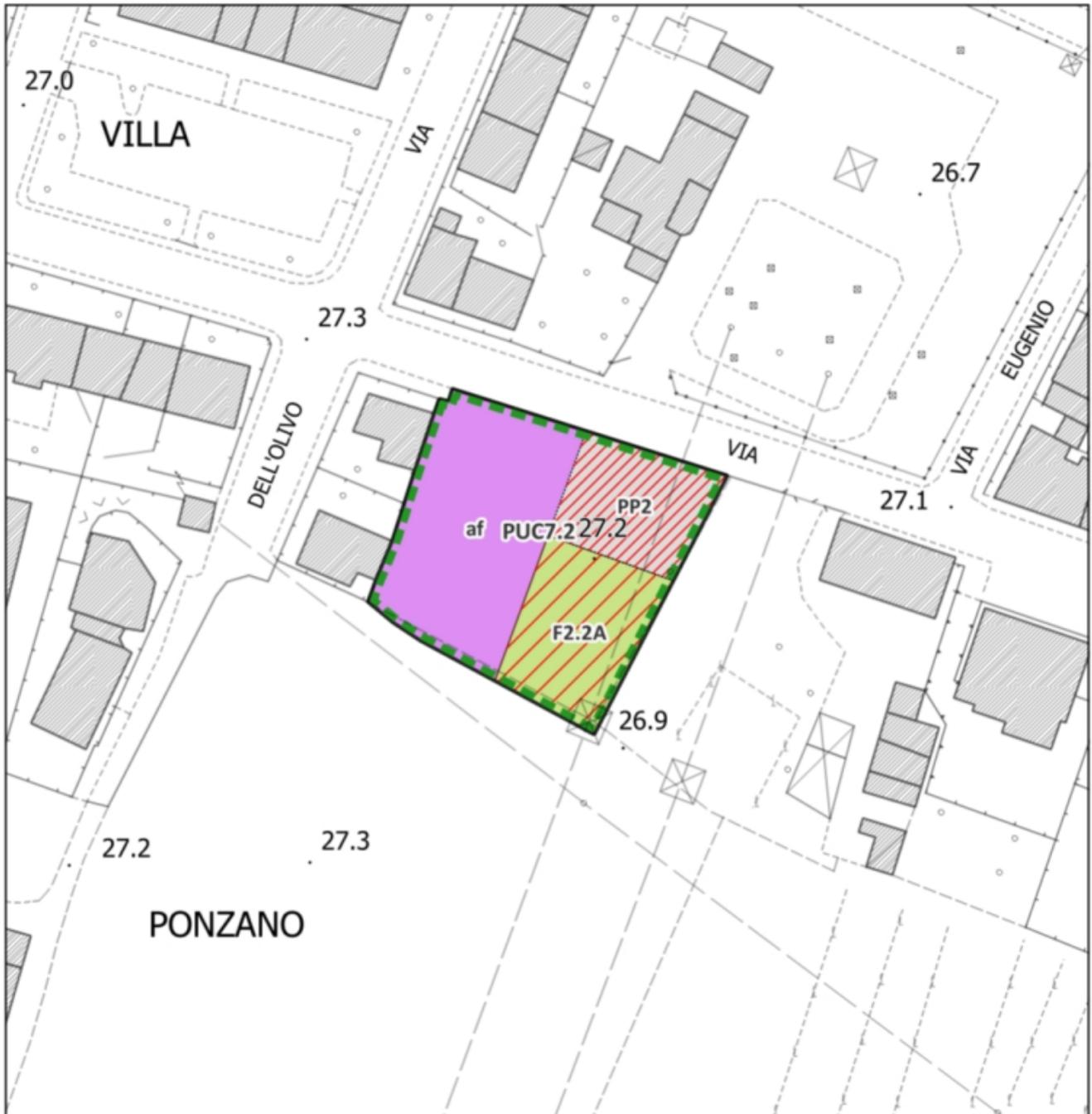
- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2023, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

PUC 7.2 – Loc. Ponzano – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2 – Disciplina del territorio urbano



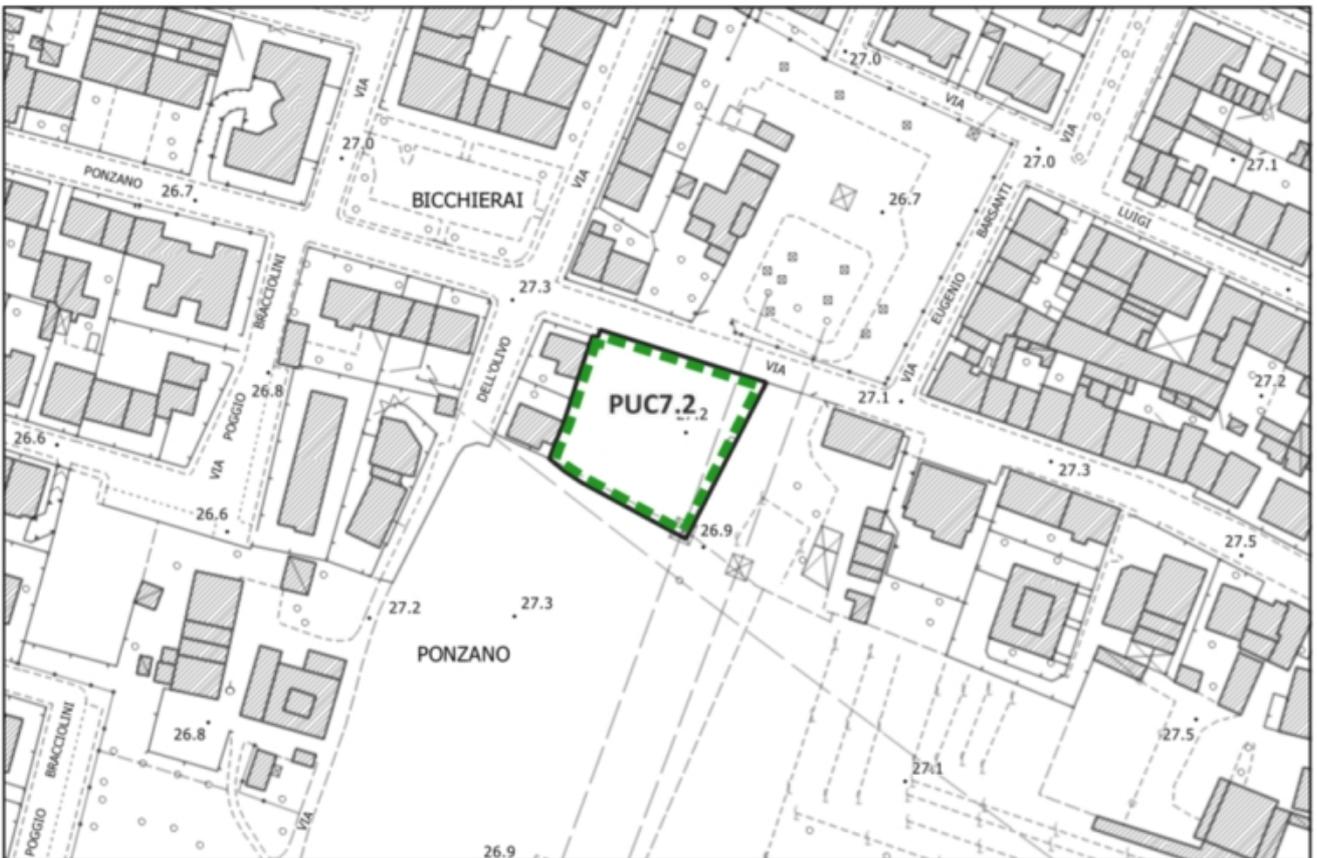
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
---	---------------------------------------



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzione (PUC), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, con la relativa e contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della l.r. 65/2014 e dell'art. 51.1.2 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	1.849 mq
Superficie Fondiaria (SF):	932 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	600 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.849 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 360 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 500 mq

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 360 mq
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 500 mq

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.3**, **PUC 7.4** e **PUC 7.5**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

È prescritto il raccordo con le opere di urbanizzazione esistenti e la loro prosecuzione.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati di Piano è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del PUC.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che valutino il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Sulle aree pubbliche e/o di interesse pubblico di previsione l'intervento dovrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva,

evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

8. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, sono stati inseriti nelle NTA del P.O. specifici riferimenti agli elaborati del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b) che normano le installazioni in base alla presenza di Beni Paesaggistici e a precise definizioni fisico/tecniche degli impianti, in particolare:

- Art. 54 – Impianti fotovoltaici e solari termici: specifico riferimento alle prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR;
- Art. 55 – Impianti a biomasse: specifici riferimenti all'Allegato 1a capitolo 1, 2 e 3 del PIT-PPR;
- Art. 56 – Impianti eolici: specifici riferimenti all'Allegato 1b capitoli 2 e 3 del PIT-PPR