



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Empoli (FI) – nuovo Piano Operativo - Avvio ai sensi dell'artt. 95 e 17 della LR 65/2014 di cui alla DCC n. 213 del 24.11.2021 - Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Il Comune di Empoli con D.C.C. n.213 del 24.11.2021 ha avviato il nuovo **Piano Operativo**. Con Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018 è stato inoltre dato l'Avvio del procedimento per la redazione del **Piano Strutturale Intercomunale** tra i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Empoli quale Comune capofila e successivamente si sono svolte due Conferenze di Copianificazione in data 04/10/2021 e 01/04/2022.

Prima dell'avvio del Piano Operativo il Comune di Empoli ha redatto le seguenti varianti:

- Variante al Piano Strutturale, contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/ 2013;
- Variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale, relativa alle aree produttive denominata #EMPOLIFAIMPRESA, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018 e redatta in conformità alla L.R. n.65/2014;
- il solo Regolamento Urbanistico, invece, è stato variato con la Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019.

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

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

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio";
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e alla Scheda d'Ambito n. n5 Val di Nievole Valdarno Inferiore ;

In relazione all'analisi dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, a titolo collaborativo, si evidenzia che dalla lettura delle tabelle di cui alla cap. 5.4 del Documento Programmatico (attuazione del Regolamento Urbanistico vigente) non emerge in modo chiaro un quadro di sintesi di quanto del dimensionamento del previgente RU è stato effettivamente utilizzato, quanto residua, anche in riferimento al dimensionamento del previgente PS ed infine quali sono le quantità che il POC intende riconfermare anche con riferimento al redigendo PSI. A titolo di esempio, secondo quanto riportato nelle tabelle del dimensionamento delle superfici consumate tramite intervento diretto, si evince come a fronte di una SUL di piano pari a 169.911mq ne siano stati consumati 35.960mq, con conseguenti 133.951 mq di SUL



disponibile; mentre per quanto riguarda lo stato di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Piani Urbanistici Convenzionati (PUC), si evince per il PS una quantità residua di 100.022mq di SUL e 187.342mq di SUL disponibile.

Si fa presente che tali conclusioni delle tabelle di cui al paragrafo 5.4 sopracitate, appaiono poco chiare e non consentono di effettuare le necessarie valutazioni. In fase di adozione si chiede quindi di chiarire tali aspetti ed esplicitare in modo più chiaro gli effettivi dimensionamenti residui del PS e del RU che vengono riconfermati, in modo tale da comprendere come tali analisi abbiano contribuito alle scelte strategiche e al dimensionamento del redigendo PSI, ai quali il futuro P.O. e il relativo dimensionamento dovranno fare riferimento e di cui il documento programmatico di avvio del P.O. deve tener conto.

In relazione alle tavole, la lettura congiunta delle Tav.1 e Tav.2 ha consentito inoltre di verificare l'inserimento all'interno del T.U. delle seguenti previsioni derivanti dal precedente RU in varie fasi di attuazione, nello specifico:

Empoli – interventi 3.2 - 3.3 - 3.4 – 3.11 – 6.2 – 6.3

Pozzale – interventi 7.2-7.3-7.4

Ponte a Elsa – previsione 9.1

Oltre a queste previsioni si rileva la presenza di un'ampia area libera posta lungo via Raffaello Sanzio (tra gli istituti scolastici e il centro commerciale Coop) di cui non è chiaro la destinazione d'uso e se ci sono permessi a costruire in corso o piani convenzionati.

In merito a tali interventi riguardanti piani attuativi non attuati o in fase di istruttoria situati ai margini del T.U. nonché per le aree tuttora inedificate che presentano ancora caratteristiche di ruralità poste tra il margine sud del tessuto insediativo del capoluogo e la S.G.C. Fi-Pi-Li come quella lungo via Sanzio, si ritiene opportuno valutare l'effettiva necessità di un loro inserimento nel t.u. e motivare adeguatamente una eventuale riconferma di tali aree, che di fatto risultano inedificate o solo parzialmente urbanizzate all'interno del T.U., con particolare riferimento ai criteri di cui all'art.4 commi 3, 4 e 5 della L.R. 65/2014 nonché la coerenza con gli indirizzi di cui all'Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT-PPR (*Abaco delle Invarianti Strutturali – III Invariante - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*). Inoltre, allo scopo di permettere una adeguata valutazione dell'individuazione del territorio urbanizzato, si rende necessario nelle successive fasi di adozione del piano esplicitare in scala adeguata, per le aree di cui sopra, quali siano state eventualmente ricomprese nel t.u. ai sensi dell'art. 4 comma 4 e quali ne fanno parte ai sensi dell'art. 4 comma 3.

Nello specifico delle previsioni sopracitate, si ricorda che la reintroduzione, nel nuovo PO, di interventi derivanti da strumenti di pianificazione previgenti, non può essere un'automatica riconferma di previsioni decadute o un mero riconoscimento dello stato di diritto delle aree ma necessita di una valutazione degli stessi in relazione alle strategie complessive di livello comunale e sovracomunale vista la prossima adozione del PSI, e approfondire eventuali impatti da essi derivanti in correlazione anche alle altre previsioni oggetto di copianificazione. In tal senso La definizione del T.U. deve evidenziare la coerenza con le strategie definite in sede di PSI.

Per le aree sopracitate si ritiene opportuno approfondire le valutazioni di coerenza con riferimento alle seguenti direttive della Scheda d'Ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore:

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 ineditati 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

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

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.

In relazione alle direttive sopracitate, per le aree ricomprese tra la S.G.C. Fi-Pi-Li (**3.2, 3.3, 3.4, 3.11**) è opportuno che le norme del P.O. ne prescrivano la tutela con funzione di filtro verde tra la città e la Fi-Pi-Li, preservandone lo spazio agricolo residuo e valorizzandone la prossimità alla città, evitando che tali aree costituiscano l'occasione per nuove espansioni e nuovo consumo di suolo. Analogamente per le previsioni di Pozzale(**7.2,7.3,7.4**) e Ponte ad Elsa (**9.1**) è opportuno riconsiderare le previsioni e la loro funzione di riqualificazione del margine.

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

FT/MDB