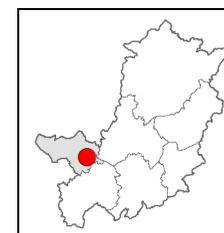


## 19. EMPOLI EST Pontorme - Le Pratella



**COMUNI:** Empoli e Montelupo.

**CONTESTO:**

PTCP - S.T. del *Valdarno Empolese* (Circondario Empolese Valdelsa).

**ESTENSIONE:** 134,1 ha

**Destinazione dell'area:** Industriale, artigianale e commerciale

**Settori prevalenti:** multisettoriale

**Imprese:**

**Addetti:**

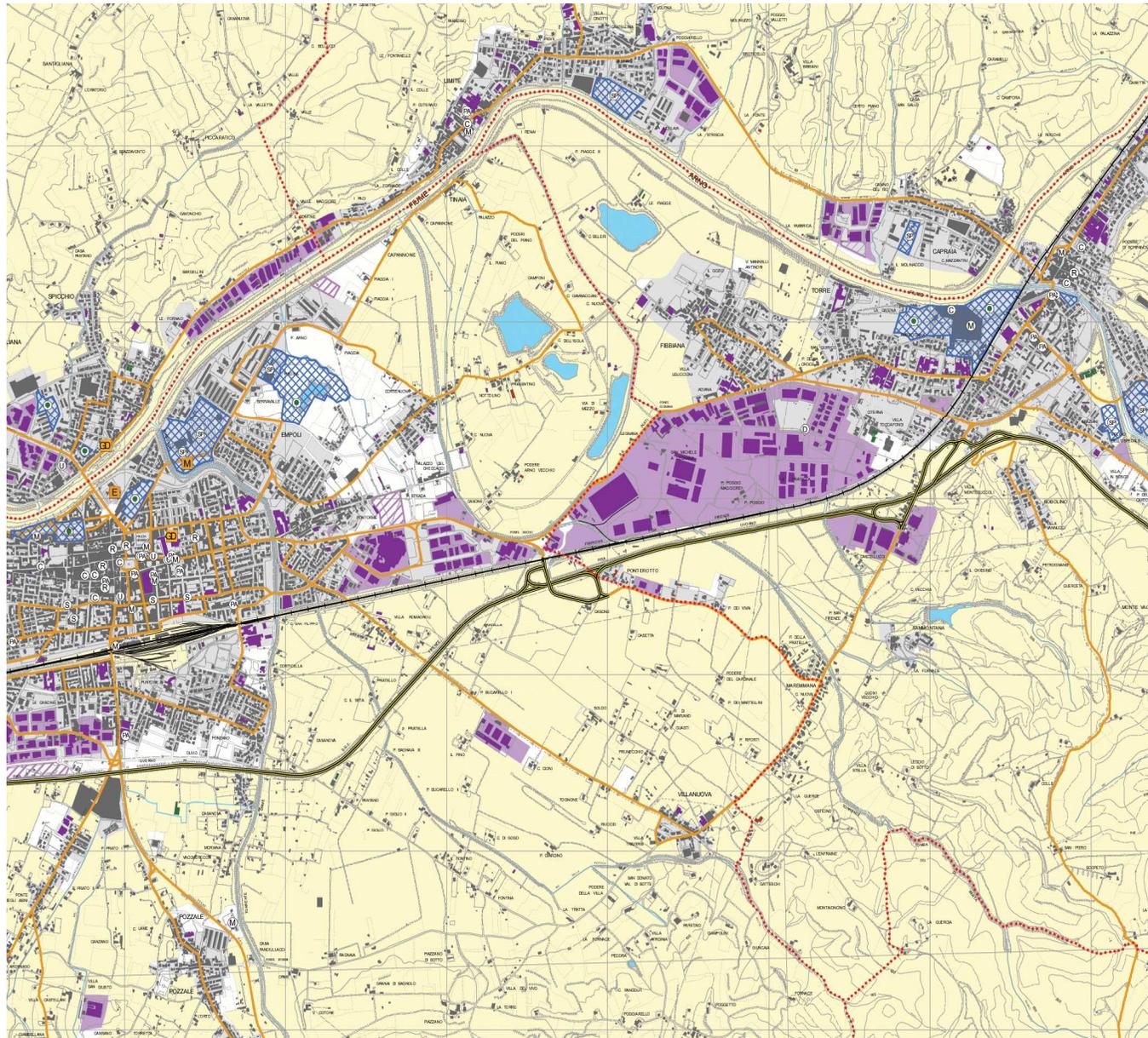
**DESCRIZIONE:**

La più grande aggregazione del circondario empolese è formata da due insediamenti produttivi saldati tra loro, e pertanto devono essere considerati come unico aggregato:

- Pontorme, nel comune di Empoli;
- Le Pratella, nel comune di Montelupo.

L'area, in prossimità dello svincolo Empoli ovest, è interclusa a nord dalla strada statale 67 e a sud dalla S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.

# 19. EMPOLI EST Pontorme - Le Pratella



## LEGENDA

### LIMITI AMMINISTRATIVI

- COMUNALE
- PROVINCIALE

- EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE/CAPANNONE
- SERRA STABILE
- CAPANNONE VIVAISTICO
- STALLA FIENILE ALLEVAMENTO
- ALTRI EDIFICI
- AGGREGAZIONI PRODUTTIVE
- ALTRE AREE URBANIZZATE

### ATTIVITA' COMMERCIALI

- GD GRANDE DISTRIBUZIONE
- E POLI ESPOSITIVI
- MG MERCATI GENERALI
- M MERCATI AMBULANTI CON PIU' DI 150 POSTI

### PIANIFICAZIONE COMUNALE

- INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI PREVISIONE

### PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

#### TPL

- PERCORSI
- FERMATE

#### PTC

- TERRITORIO APERTO

### SERVIZI E ATTREZZATURE DI LIVELLO PROVINCIALE E/O REGIONALE

- esistente

- progetto

- |                                |                                      |                            |                   |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Ⓐ impianto di potabilizzazione | Ⓓ discarica                          | ⒫ pubblica amministrazione | Ⓤ università      |
| Ⓒ cultura                      | Ⓔ discarica                          | Ⓖ strutture ricreative     | Ⓛ parchi pubblici |
| Ⓒa penitenziario               | Ⓔ stazione elettrica o sottostazione | Ⓒ scuole                   |                   |
| Ⓒo compostaggio                | Ⓕ sanità                             | Ⓒp sport                   |                   |
| Ⓒp campeggio                   | Ⓖ campo nomadi                       | Ⓔ trattamento termico      |                   |

## 19. EMPOLI EST Pontorme - Le Pratella



### ULTERIORI INFORMAZIONI

#### PONTORME (EMPOLI)

Pontorme è una zona artigianale industriale connotata da due realtà distinte: da una parte la presenza di un importante insediamento dell'industria alimentare e dall'altra di un comparto ben delineato dalla pianificazione ed ormai completato, dove trovano la localizzazione di attività miste in cui prevale la componente commerciale e di servizi. Si tratta di una zona ben organizzata, oggetto di un piano attuativo che ha previsto un ampio spazio di verde pubblico e una nuova viabilità interna di accesso dalla SS n. 67. In massima parte la definizione del comparto deriva da una pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica. L'insediamento industriale alimentare di Pontorme, ormai completato, identifica un'area di dimensioni consistenti destinata esclusivamente ad un'unica società.

In questa zona la strumentazione urbanistica comunale prevede inoltre la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita sul lato superiore della Tosco-romagnola, per una superficie coperta di circa 5000 mq per una superficie di vendita di circa 3000 mq. Si tratta più specificamente di un recupero di un'area produttiva dismessa da bonificare (una ex vetreria).

Il Regolamento Urbanistico comunale prevede per questa zona un'attuazione attraverso un Piano Urbanistico Attuativo di Recupero disciplinato da scheda norma; la scheda definisce obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il piano di recupero, che conteneva oltre alla sistemazione del comparto opere di riassetto infrastrutturale viario, risulta essere stato approvato e convenzionato.

#### AMBIENTE

##### **Trattamento acque reflue**

L'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana" gestito da Acque spa. La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.

##### **Rifiuti**

All'interno delle aree produttive è attiva la raccolta differenziata porta a porta. Attualmente il sistema di gestione dei rifiuti è stato attribuito a Publiambiente. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.

##### **Produzione energetica**

L'Amministrazione comunale ha inserito nell'area produttiva sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica. Non è stata rilevata la presenza di impianti di produzione energetica alimentati da fonti rinnovabili.

##### **Emissioni acustiche**

Non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico, l'area è in classe VI ed in prossimità dell'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV.

##### **Sicurezza e salute**

E' attivo, nella vicinanza dell'area un servizio di pronto soccorso e sono presenti servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate.

##### **Aree destinate a verde e spazi pubblici**

E' presente un piano attuativo che ha previsto un ampio spazio di verde pubblico.

#### ACCESSIBILITA'

##### **Viabilità**

L'area è collegata ad un sistema di viabilità provinciale e comunale e affaccia il lato nord sulla SS n. 67 e mentre il lato sud sulla S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno.

##### **Parcheggi**

Numerose sono le aree destinate a parcheggio che rappresentano circa il 5% della superficie totale della zona industriale. Inoltre sono state realizzate ampie aree destinate alla sosta e alla movimentazione dei mezzi pesanti.

##### **Trasporto pubblico**

Il servizio autobus che ha qui fermate dedicate è gestito da Più Bus.

## 19. EMPOLI EST

### Pontorme - Le Pratella



#### LE PRATELLA (MONTELUPO FIORENTINO)

Il sistema produttivo delle Pratella è compreso tra la strada statale n° 67 e la linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno, tra le località Citerna e Ponterotto, sul confine comunale tra Montelupo e Empoli. Si estende dai nuclei residenziali di Citerna fino al Ponterotto per una lunghezza di circa due chilometri e mezzo. Si articola in due ambiti ben distinti. Il primo, di non recente formazione, a ridosso della S.S. 67, l'altro, nella parte interna fino alla linea ferroviaria è di recente e di recentissima edificazione. La pianificazione territoriale, dagli anni '90 in poi, si è molto incentrata sul sistema produttivo in oggetto, che è stato visto quale ambito più idoneo per eliminare la fragilità del sistema insediativo montelupino incentrato, fino a quel momento, in una commistione tra parte residenziale ed industriale.

Anche le azioni, che si sono susseguite dalla fine degli anni '90 fino ad oggi, si sono diversificate rispetto alle caratteristiche dei due ambiti sopra indicati.

Relativamente alla parte che si affaccia sulla S.S. 67, è in corso una lenta trasformazione tesa a sostituire i complessi di non recente formazione, non solo dal punto di vista degli edifici ma anche delle destinazioni d'uso, tendendo a sostituire le parti produttive, non più funzionali, alle attuali esigenze.

La parte più interna è stata invece oggetto di realizzazione di nuovi opifici, prevalentemente a carattere produttivo, con specificità di attività e in questi ultimi anni si è proceduto anche ad immettere un dosato mix di funzioni che alla parte produttiva connettesse attività commerciali, direzionali e di servizio.

Attualmente è in corso una sperimentazione, in alcuni comparti, al fine di farli divenire "produttori di energie rinnovabili" con l'obiettivo di soddisfare le esigenze energivore delle varie attività, e, nell'ottica futura, di ipotizzare un loro specifico ruolo di

serbatoio di risorse rinnovabili a servizio delle esigenze del contesto urbano residenziale contiguo. All'interno dell'insediamento è presente l'importante, comparto produttivo di colorificio legato alla ceramica di livello internazionale "Industrie Bitossi e Colorobbia".

Le Pratelle hanno una strutturazione ormai consolidata e per il suo completamento risultano da edificare pochi lotti esterni al comparto di livello internazionale mentre in questo le previsioni prefigurano ancora la possibilità di realizzare diversi opifici.

Caratteristica specifica del sistema produttivo Le Pratelle, è che si è andato a consolidare un equilibrato mix di funzioni sia nel campo produttivo che nel campo direzionale e commerciale, di servizi intermodali, di formazione professionale, di informazione e di promozione produttiva ma anche di servizi al cittadino ed ai lavoratori.

#### AMBIENTE

##### **Trattamento acque reflue**

L'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana" gestito da Acque S.p.A.

La rete fognaria risulta in parte mista e in parte con il sistema duale. E' già finanziato un progetto teso a rendere più efficace ed efficiente il trattamento delle acque reflue.

##### **Rifiuti**

All'interno delle aree produttive è attiva la raccolta differenziata porta a porta. Attualmente il sistema di gestione dei rifiuti è gestito da Publiambiente spa. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli. All'interno del sistema de Le Pratella è presente un punto di raccolta rifiuti di Publiambiente spa connesso funzionalmente alla raccolta porta a porta.

##### **Produzione energetica**

Nell'area si stanno realizzando alcuni impianti di produzione energetica alimentata da fonti rinnovabili ed è stato predisposto un progetto specifico riferito alla riqualificazione energetica di un opificio di proprietà comunale.

L'amministrazione comunale sta favorendo la presenza di impianti per la produzione energetica alimentata da fonti rinnovabili. E' prevista la realizzazione di due campi molto estesi di fotovoltaico di capacità di circa 2,4 MWp ciascuno, localizzati sulla copertura del capannone ex Zanussi con una superficie di c.a 35.000 mq e sulle coperture del comparto produttivo "Bitossi". E' in fase di progettazione un campo fotovoltaico presso il comparto autotrasportatori. L'amministrazione comunale nel 2010 ha inoltre firmato, un protocollo d'intesa con l'Università di Firenze, al fine di individuare tecnologie innovative, produzione locale di energie rinnovabili per far diventare il sistema produttivo da "consumatore" di risorse ad attore principale nella produzione di energia rinnovabile.

##### **Emissioni acustiche**

Non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico, l'area è in classe VI ed in prossimità dell'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV.

##### **Sicurezza e salute**

E' attivo, nella vicinanza dell'area, un servizio di pronto soccorso e sono presenti servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate.

##### **Aree destinate a verde e spazi pubblici**

Nel sistema produttivo sono previste zone a verde, alcune delle quali assolvono alla doppia funzione di verde pubblico e "Casse di laminazione di prima pioggia".

## **19. EMPOLI EST Pontorme - Le Pratella**

---



### **ACCESSIBILITA'**

#### ***Viabilità***

L'area è collegata ad un sistema di viabilità provinciale e comunale e affaccia il lato nord sulla SS n. 67, mentre il lato sud sulla S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno.

La recente realizzazione dello svincolo di Empoli Est ha dato una nuova funzionalità alla connessione con la strada di grande comunicazione e risulta inoltre strategica la previsione della nuova viabilità che da via delle Draghe porterà tramite la realizzazione del nuovo ponte, in località Fibbiana a connettersi con i sistemi insediativi e produttivi in riva destra dell'Arno.

Per quanto riguarda il Piano Regolatore, la strada statale 67, in corrispondenza della zona produttiva, assumerà funzioni e caratteristiche di strada mercato, per attività commerciali.

#### ***Parcheggi***

Numerose sono le aree destinate a parcheggio, inoltre sono state realizzate ampie aree destinate alla sosta e alla movimentazione dei mezzi pesanti.