



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

**Variante al Piano Strutturale e al
Regolamento Urbanistico**

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

**Relazione
programmatica di
avvio del procedimento**

ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014

Maggio 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

PREMESSA	5
1. OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE (ART. 17 C.2 LETT. A)	7
1. OBIETTIVI	8
2. AZIONI.....	9
3. LE AREE OGGETTO DI VARIANTE	11
1. Previsioni di carattere produttivo o commerciale.....	12
2. Previsioni di carattere pubblico o di pubblico interesse.....	20
1. IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE	32
2. QUADRO CONOSCITIVO (ART. 17 C. 3 LETT. B).	33
1. PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI	33
2. IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	42
3. IL PIANO OPERATIVO COMUNALE	43
4. PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI DI INTERESSE PER LA PRESENTE VARIANTE	49
5. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE.....	51
6. QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE E VALUTAZIONE	97
7. BENI PAESAGGISTICI, TUTELE E SALVAGUARDIE	99
3. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ART. 224 L.R. 65/2014)	110
4. AREE OGGETTO DI COPIANIFICAZIONE (ART. 17 C. 3 LETT.A)	110
5. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI A CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI E PARERI (ART. 17 C. 3 LETT. C,D)	112
6. CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA, GEOLOGICA E SISMICA	115
7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO (ART. 17 C. 3 LETT. E,F)	115

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**.

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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.

1. 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 obbiettivi, 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 empolesse 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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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.

3. 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. Le proposte dei privati, che hanno preceduto **l'introduzione** in variante delle relative previsioni, saranno illustrate meglio più avanti, nel paragrafo 4 del capitolo 2.

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.

Entrando nel dettaglio, di seguito vengono introdotte le previsioni che si ritiene di inserire nella presente variante, che vengono 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).

Si rileva come alcune delle nuove previsioni di attrezzature pubbliche di seguito

indicate 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).

1. 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 empoiese 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, tra cui una nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa (S.P. 10).

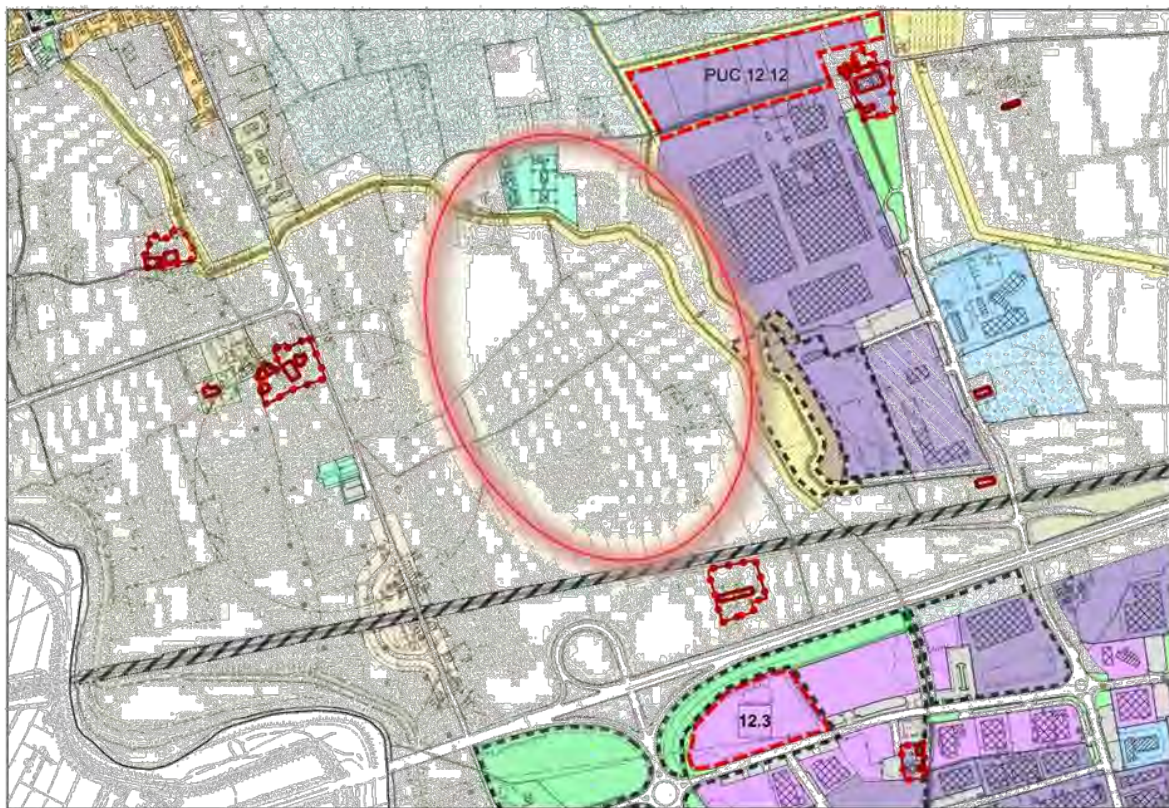
L'area agricola oggetto dell'espansione è attualmente classificata come *Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)* di cui agli artt.

72, 77 delle N.T.A. del R.U.. Tra questa e la zona dello stabilimento esistente si trova una fascia attualmente agricola delimitata da due rii (di Pagnana e Friano), dove si prevede di conservare o potenziare la tutela della risorsa idrica (***Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide***- artt. 95, 98 delle N.T.A. del R.U.).

Lo scopo della previsione è sostanzialmente quello di mantenere sul territorio empolesse questa importante attività produttiva. Infatti per garantire gli standard produttivi odierni la società necessita di espandersi, pena la perdita di competitività. Essendo la zona produttiva esistente già satura, ciò ne limita lo sviluppo e **l'ampliamento si configura quindi di fatto come il consolidamento dell'attività esistente tramite l'uso di nuovi spazi, pena il rischio di spostamento dal territorio empolesse di tutto l'impianto produttivo, perdita che avrebbe ricadute notevoli anche sull'indotto legato all' economia circolare.**

In coerenza con gli obiettivi 1,2 e 3 della presente variante si ritiene opportuno **procedere con il cambio di destinazione d'uso dell'area rurale verso la destinazione industriale.**

Per questa previsione è necessario procedere con contestuale variante al Piano Strutturale per aggiornare il dimensionamento a destinazione industriale: la SUL/SE residua nel P.S. è infatti globalmente pari a circa 40.000 mq. Questo è il valore attualizzato, partendo dal residuo indicato nelle tabelle di dimensionamento di P.S., sottraendovi la SUL/SE realizzata con il R.U. e aggiungendovi la SUL/SE decaduta nel 2018 (si veda per approfondimenti i paragrafi dedicati al dimensionamento degli strumenti). La SE necessaria per **l'intervento è superiore a tale residuo.**

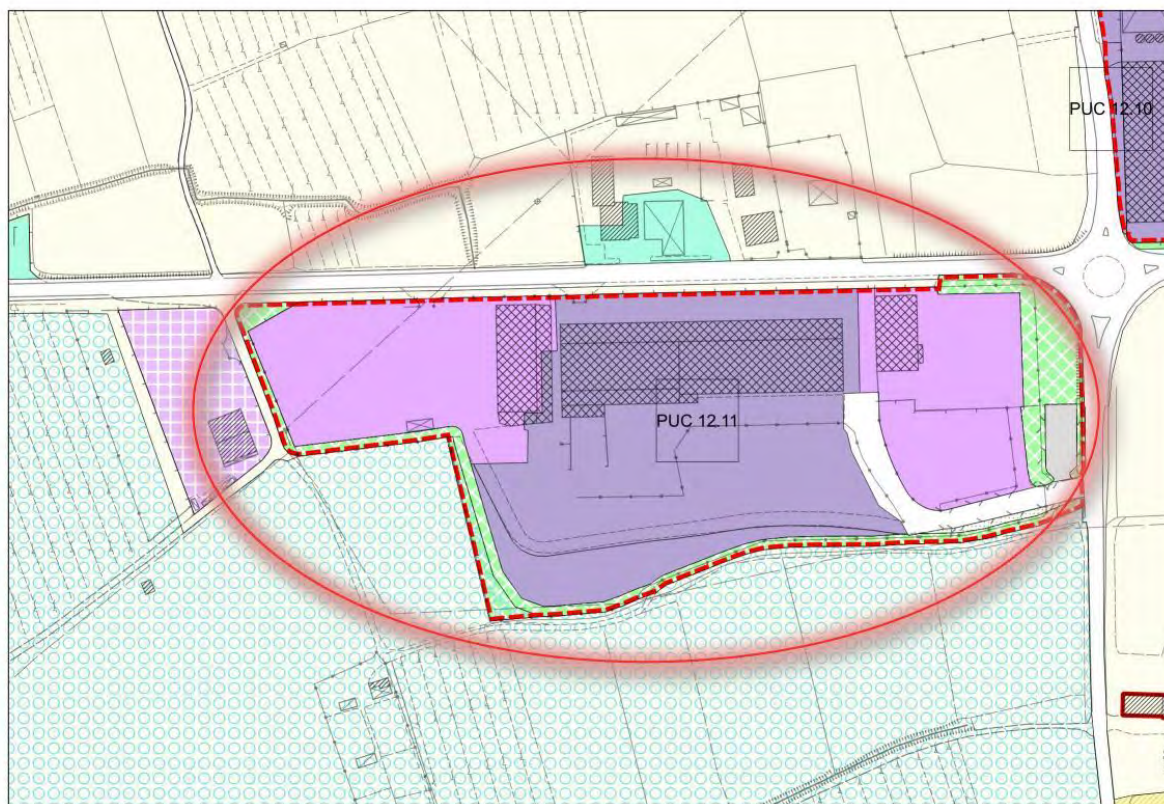


2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

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

Si ritiene dunque opportuno modificare il perimetro del PUA e la relativa superficie territoriale, eliminando la piccola area non di proprietà dei soggetti attuatori, senza modificare sostanzialmente gli altri parametri della scheda norma, per poter dare

attuazione al piano, in coerenza con l'obiettivo 2 della variante.



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

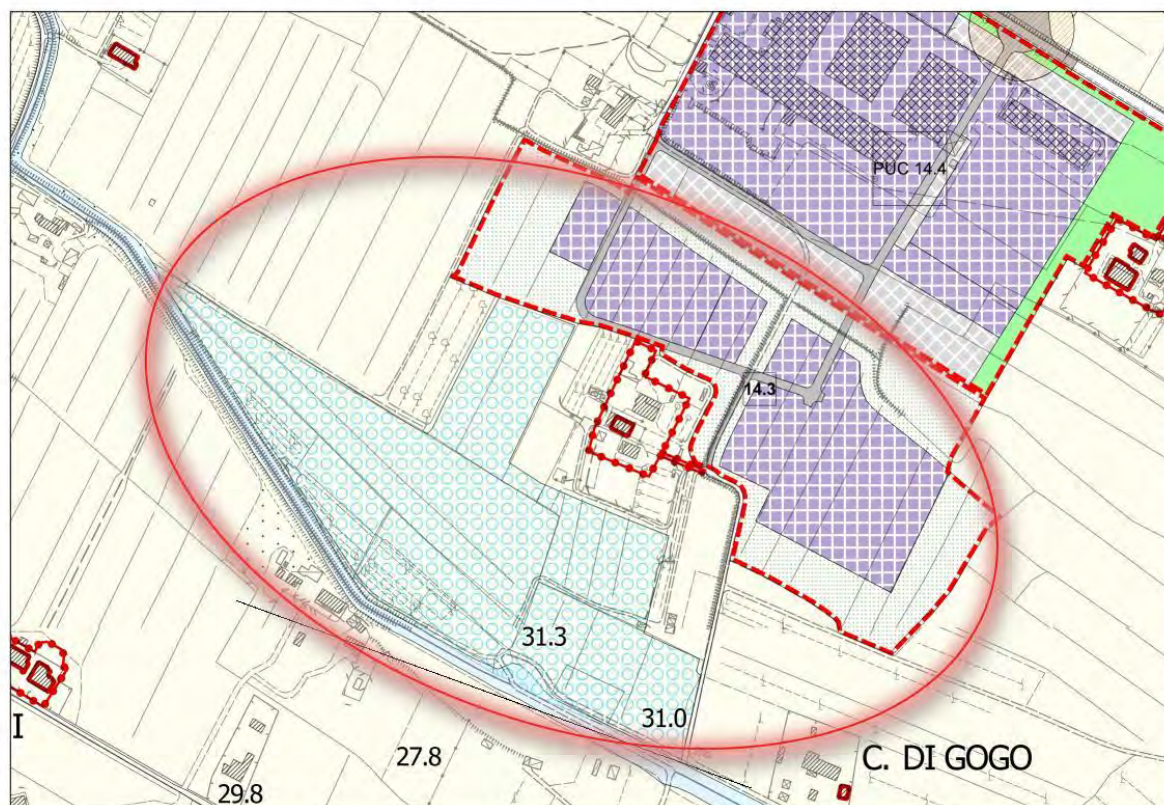
Il PUA 14.3 è disciplinato da una scheda norma attualmente attiva, in via della Piovola. Tale PUA costituisce la conclusione degli interventi previsti dal R.U. per il polo produttivo/tecnologico di via della Piovola, proseguendo gli interventi in corso di attuazione del limitrofo PUC 14.4, la cui convenzione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

Si ritiene quindi opportuno procedere con le modifiche alla scheda norma, necessarie per completare un importante polo produttivo-tecnologico del territorio, in coerenza **con l'obiettivo 2 della variante**.



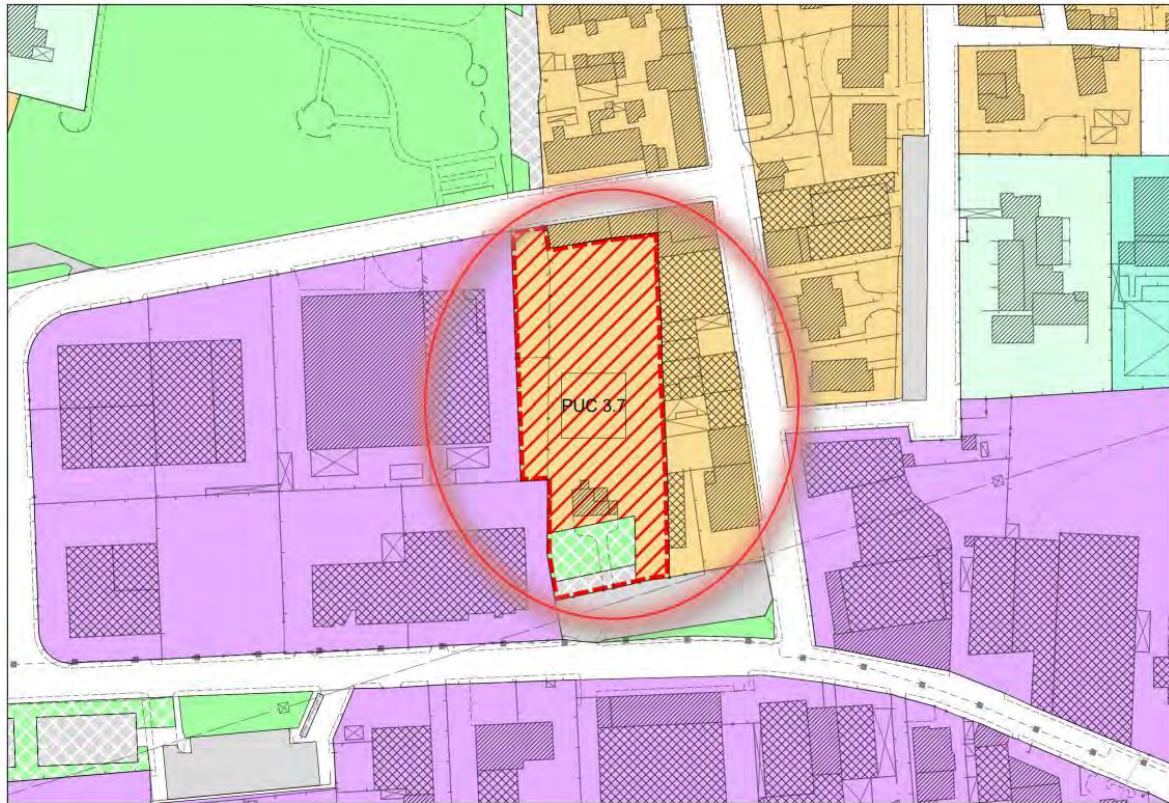
4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

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.

Il completamento dei tessuti produttivi esistenti rientra anche tra gli obiettivi del P.O..

Al fine quindi di risolvere un vuoto urbano da lungo tempo presente nella zona già urbanizzata di Carraia, si ritiene opportuno prevedere una nuova pianificazione nell'area, in attuazione dell'obiettivo 2 della variante.

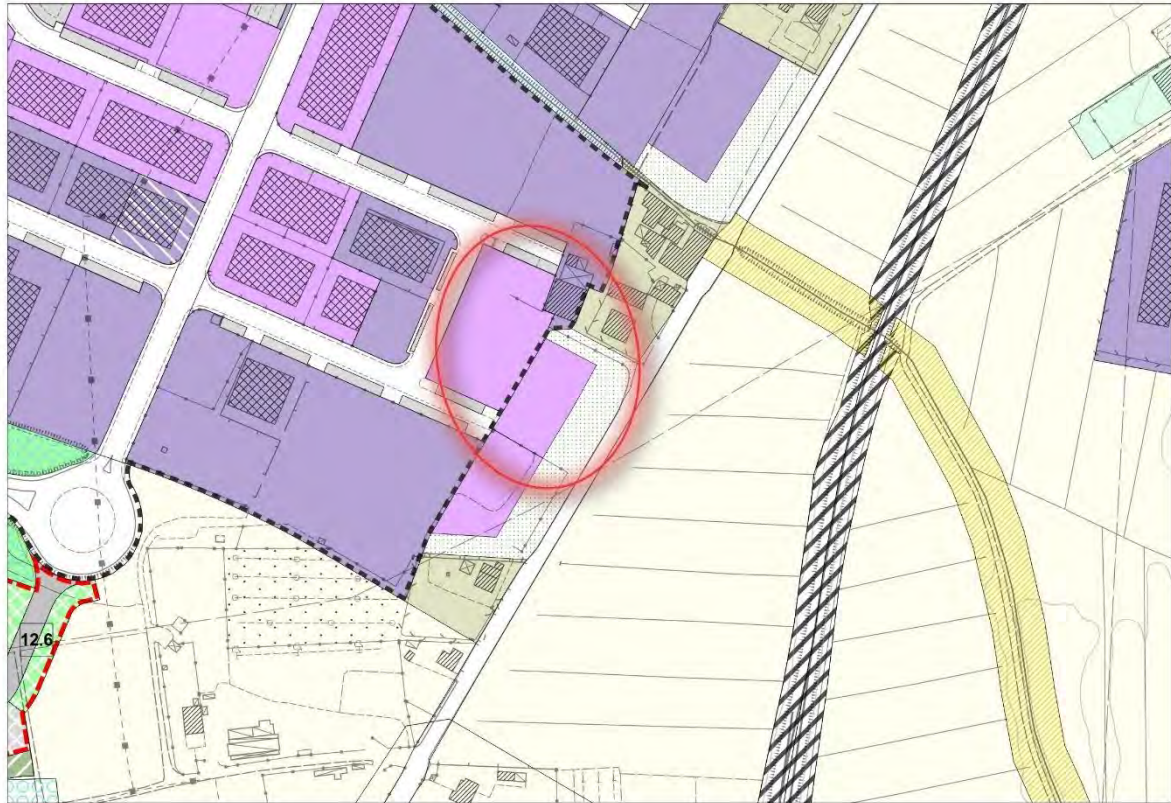


5. Completamento di area in località Terrafino

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.

2. 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.

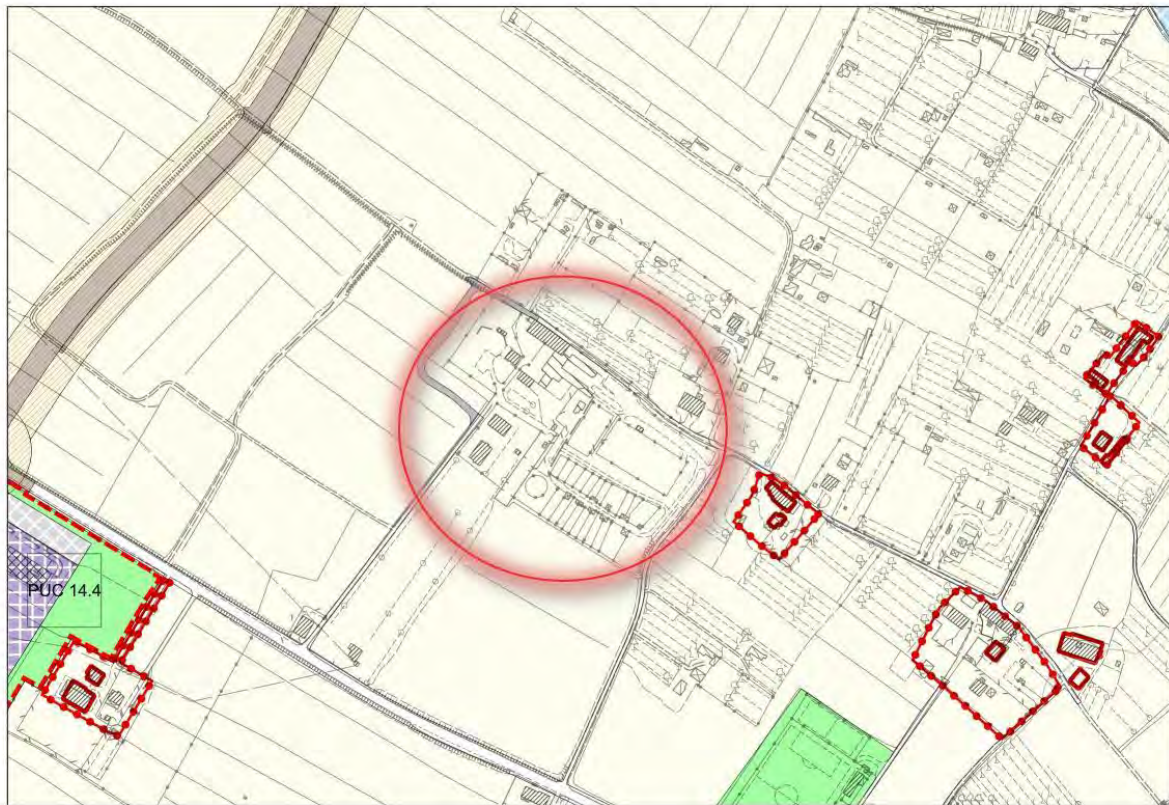
Attualmente l'area è inserita nel R.U. in zona agricola (*Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola*, disciplinate dall'art. 77 delle NTA del R.U.) e tale destinazione d'uso non risulta pienamente conforme all'attività, limitando le possibilità di intervento sull'area, che se riqualificata e potenziata potrebbe diventare un importante presidio in questa parte del territorio agricolo empolese.

Di fatto, **assegnare a quest'area una nuova destinazione urbanistica** servirà a dare atto di una attività già presente sul territorio.

Con la presente variante si valuta di conseguenza la necessità di modifica della **Carta dello Statuto dei Luoghi** allegata al Piano Strutturale, per quanto riguarda l'individuazione delle *aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola*: con il presente procedimento urbanistico **si riconosce l'esistenza di fatto, nell'area del centro ippico** esistente, di una attività distinta da quella agricola.

A ciò si aggiunge, per il suo potenziamento, **l'espansione dell'area del centro ippico** verso sud, comprensiva di pista ciclo-pedonale lungo via della Piovola, prevista anche dal P.U.M.S. comunale. Anche **l'area a sud** del centro esistente è attualmente classificata dal R.U. come zona agricola.

Si ritiene, pertanto, opportuno prevedere 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.

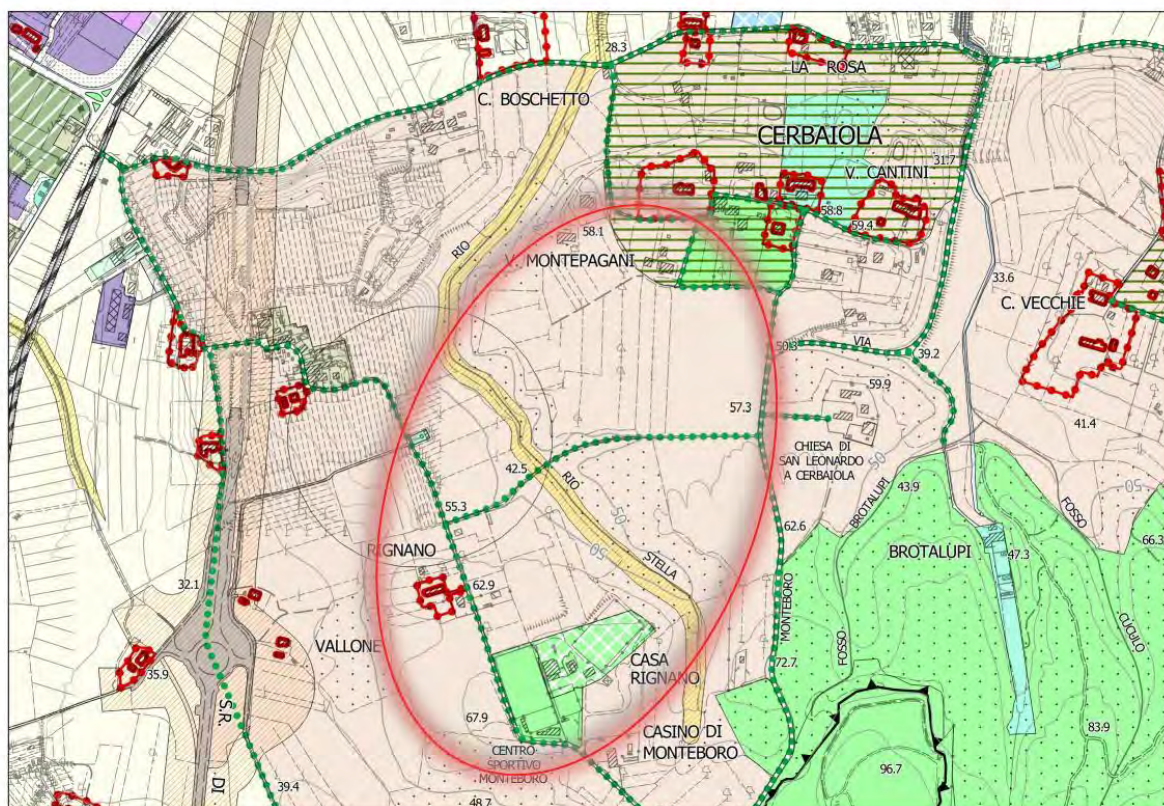


7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

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. 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.

Si ritiene **opportuno l'inserimento della proposta, al fine di ampliare le attrezzature pubbliche ai sensi dell'obiettivo 4 della variante.**



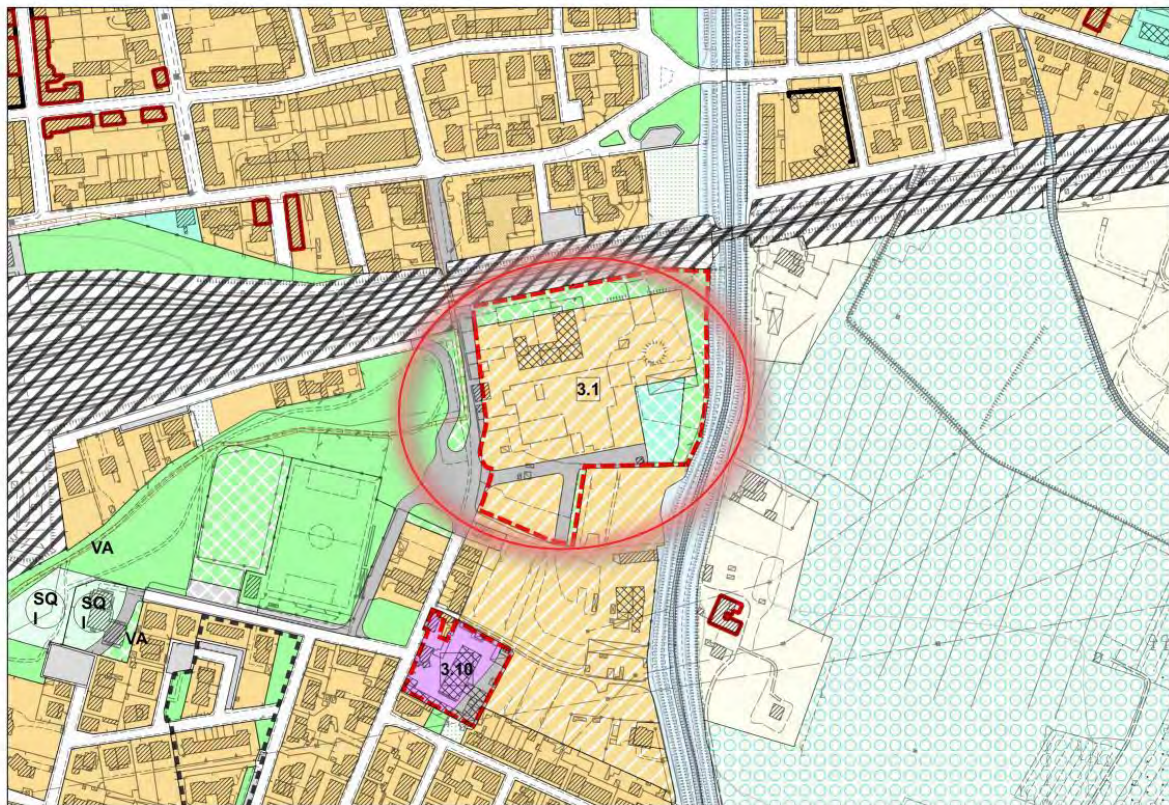
8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

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

Il recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano rientra tra gli obiettivi di

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

Si ritiene quindi opportuno prevedere una nuova scheda norma finalizzata al recupero dell'area, prevedendo 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.



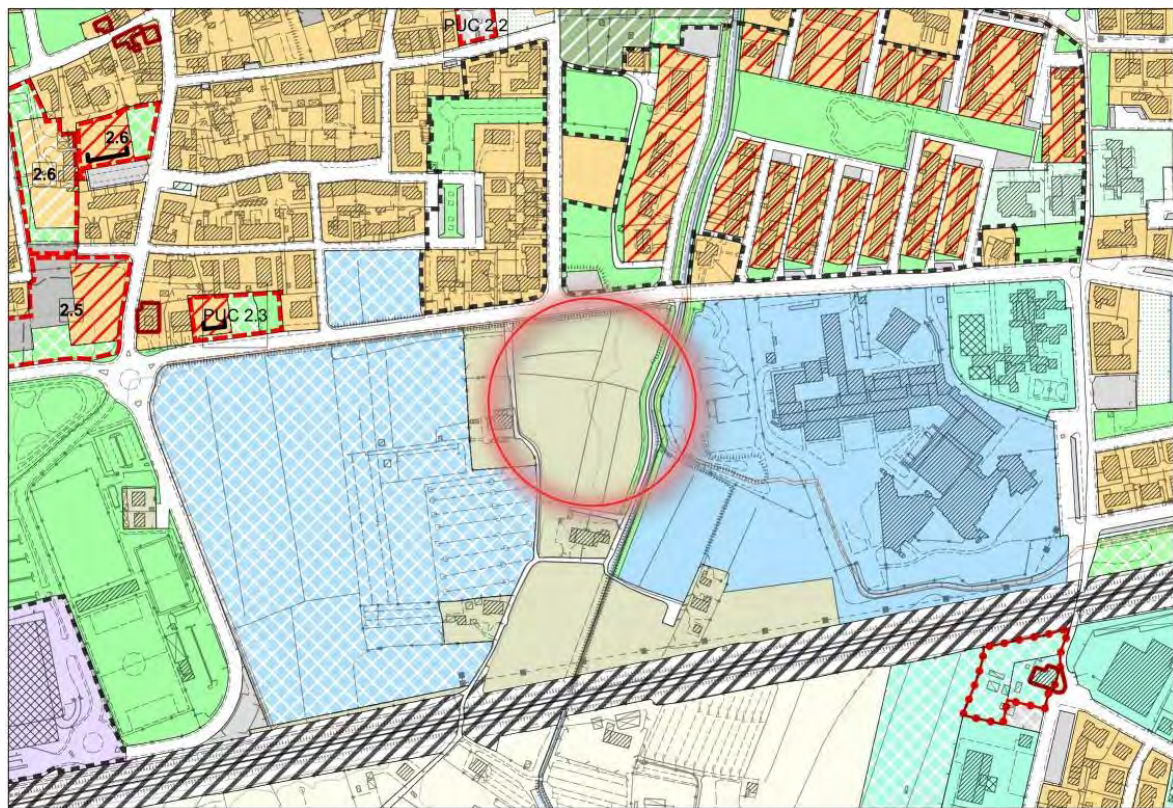
9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

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

A tal fine si rende opportuna una variante urbanistica per 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.

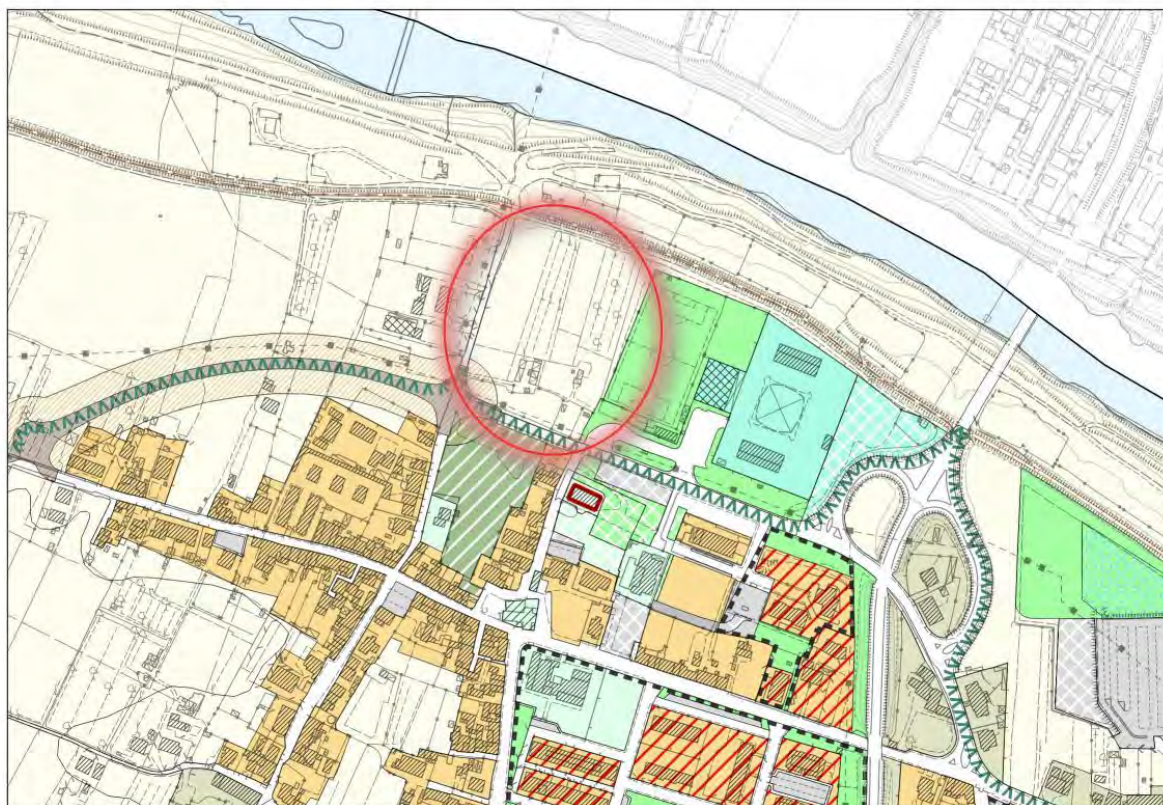
Risulta quindi opportuno dare seguito alla richiesta dell'ASL per potenziare il servizio sanitario nel territorio, ai sensi dell'obiettivo 10 della variante.



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.

Risulta quindi opportuno prevedere il cambio di destinazione urbanistica dell'area per permettere il miglioramento del servizio sportivo per la frazione, in attuazione degli obiettivi 4 e 5 della variante.



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.

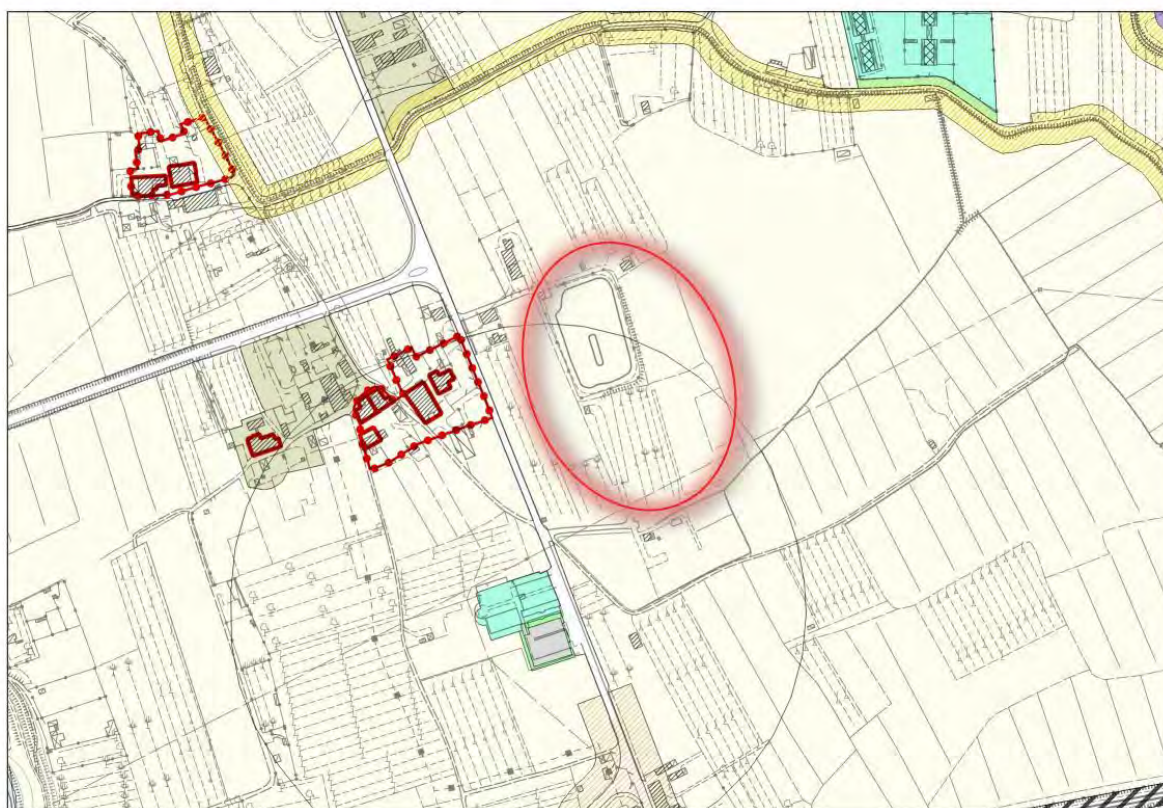
La Federazione ha chiesto per mezzo della proprietà di poter realizzare alcune strutture di supporto all'attività di pesca sportiva, al fine di rendere l'impianto più adatto alle gare ufficiali che vi si tengono.

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.

Con la presente variante si valuta di conseguenza la necessità di modifica della *Carta*

dello Statuto dei Luoghi allegata al Piano Strutturale, per quanto riguarda l'individuazione delle *aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola*: con il presente procedimento urbanistico si riconosce l'esistenza di fatto, per la parte esistente, di una attività distinta da quella agricola.

Rilevata la **finalità pubblica dell'attività svolta**, si ritiene opportuno prevederne il potenziamento, in attuazione degli obiettivi 4 e 5 della variante.



13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

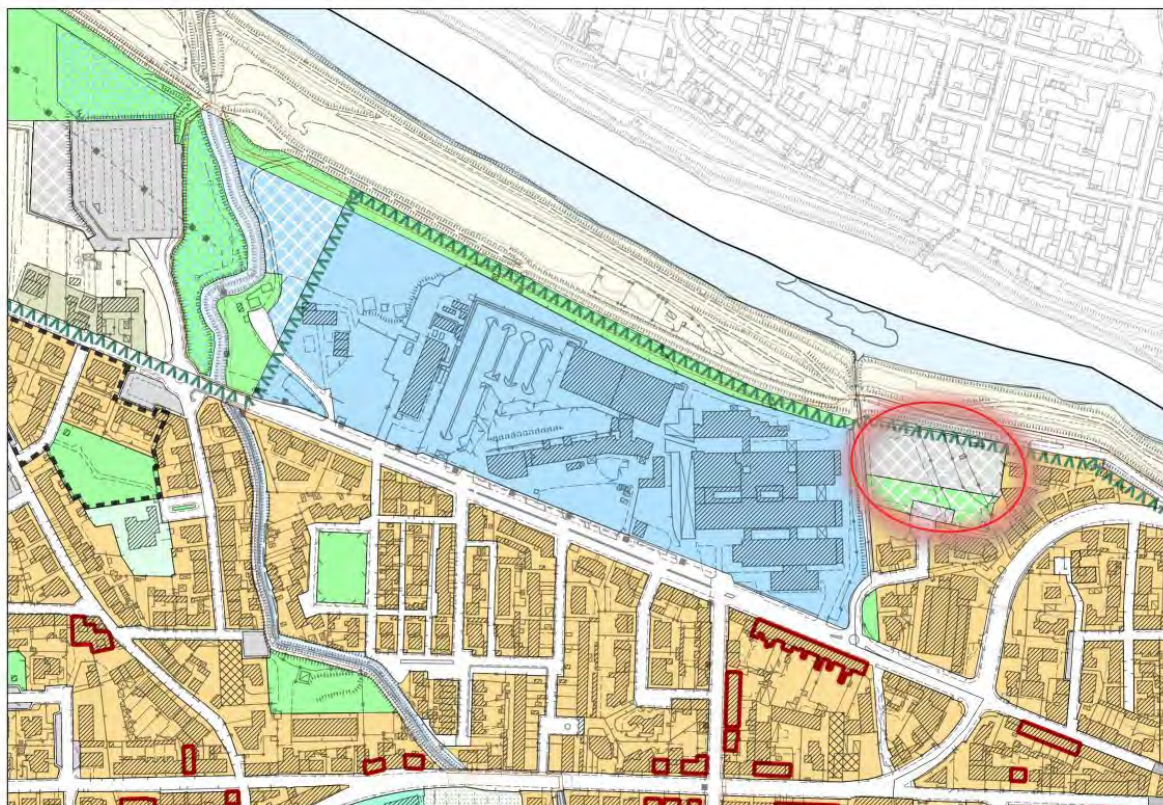
L'ospedale di Empoli è situato ad ovest del centro cittadino lungo il fiume Arno, su un'area di circa 7 ettari. Il polo ospedaliero si è ampliato negli anni fino a saturare gli spazi disponibili; anche in seguito all'emergenza Covid, sono sorte necessità di

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 si ritiene opportuna quindi una **nuova pianificazione dell'area**, in attuazione dell'obiettivo 10 della variante.

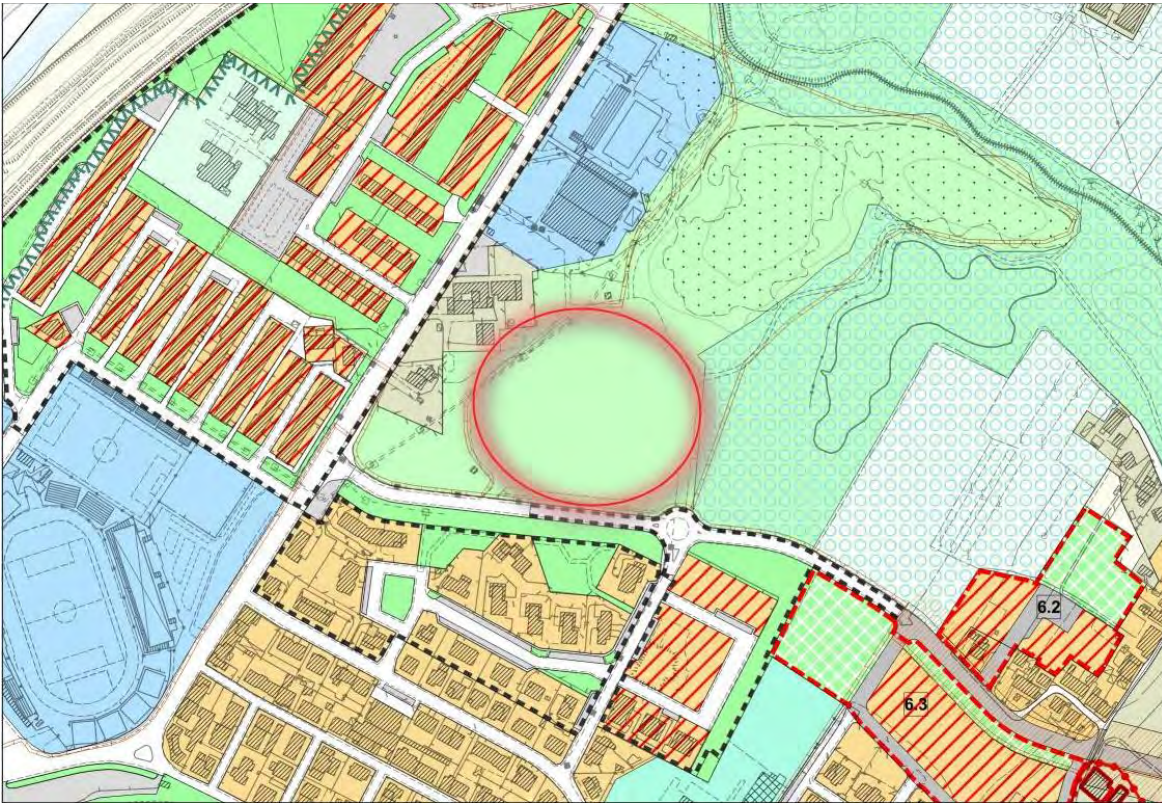


14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

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 R.U.).



1. IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

Alcune previsioni di cui sopra incrementano il dimensionamento complessivo del P.S. e del R.U., e alcune sono esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Il procedimento urbanistico della presente variante è quindi quello ordinario per la formazione della strumentazione urbanistica regionale, ai sensi del Capo I del Titolo II della l.r. 65/2014. Sinteticamente, oltre alla procedura di VAS e alla procedura partecipativa, per le quali si rimanda agli specifici capitoli per la trattazione di dettaglio, si svolgeranno le seguenti fasi:

Fase 1: avvio del procedimento urbanistico **ai sensi dell'art. 17** della l.r. 65/2014, per il quale è redatto il presente documento; contestualmente si darà avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica **ai sensi dell'art. 23** della l.r. 10/2010.

Fase 2: **conferenza di copianificazione di cui all' art. 25** della l.r. 65/2014 per le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, per la quale si rimanda al capitolo 4.

Fase 3: adozione della variante **da parte del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 19** della l.r. 65/2014; contestualmente viene adottato il rapporto ambientale di VAS e la sintesi non tecnica ai sensi degli artt. 8 e 25 della l.r. 10/2010.

Fase 4: pubblicazione sul BURT della delibera di cui al punto precedente.

Fase 5: ricevimento delle osservazioni, istruttoria e successive controdeduzioni alle osservazioni pervenute; **contestuali consultazioni di VAS di cui all'art. 25 della l.r. 10/2010**; eventuali modifiche alla variante derivanti dalle osservazioni accolte o parzialmente accolte.

Fase 6: ricevimento del parere motivato di VAS da parte dell'autorità competente.

Fase 7: approvazione della variante da parte del Consiglio comunale, **ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014, con contestuale provvedimento finale di VAS ai sensi dell'art. 27 della l.r. 10/2010.**

Fase 8: pubblicazione sul BURT della delibera di cui al punto precedente.

Fase 9: ricognizione degli specifici piani di settore connessi agli strumenti urbanistici comunali (ad esempio il Piano Comunale di Classificazione Acustica), o di studi di dettaglio allegati al R.U. vigente (accessibilità urbana), al fine di valutarne la necessità di adeguamento a seguito della presente variante urbanistica. **L'eventuale adeguamento avverrà contestualmente alla revisione generale di tali strumenti, che si svolgerà parallelamente alla redazione del Piano Operativo comunale.**

2. QUADRO CONOSCITIVO (art. 17 c. 3 lett. b)

1. PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI

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

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, sono stati approvati una variante di minima entità al Piano Strutturale del 2000 ed il

2° Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Empoli, divenuti entrambi efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

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

Il Piano Strutturale definisce lo statuto dei luoghi e le invarianti rispetto alle risorse che garantiscono l'integrità fisica del territorio e rispetto ai sistemi attraverso i quali **perseguire l'integrità culturale del territorio. Il territorio comunale è altresì articolato** in quindici unità organiche territoriali (UTOE), per mezzo delle quali sono governate le trasformazioni, in termini strategici, sul territorio con obiettivi e quantità.

La Carta dello statuto dei luoghi del P.S. rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Nella Carta dello Statuto dei luoghi è rappresentato **l'insieme delle “invarianti”**.

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

Il Regolamento Urbanistico invece individua le azioni per la tutela e la riqualificazione del territorio comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, nelle modalità, forme e limiti contenuti nel Piano Strutturale.

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

La definizione di comparti trasformabili, previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o Progetti Unitari Convenzionati, costituisce una delle modalità principali di trasformazione indicata dal Regolamento Urbanistico: per ciascun comparto la

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

Il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali, **nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio,** del Regolamento Urbanistico. In particolare, risultano scaduti gli interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sono state stipulate le convenzioni attuative e gli interventi di iniziativa pubblica per cui non sono stati approvati i progetti esecutivi. Al Regolamento **Urbanistico vigente non risulta applicabile la proroga triennale di cui all'art. 95,** comma 12 della l.r. 65/2014, riferibile esclusivamente ai Piano Operativi e non anche ai Regolamenti Urbanistici, così come chiarito dalla Regione Toscana con comunicazione prot. n. 0103810/2017 del 31.08.2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

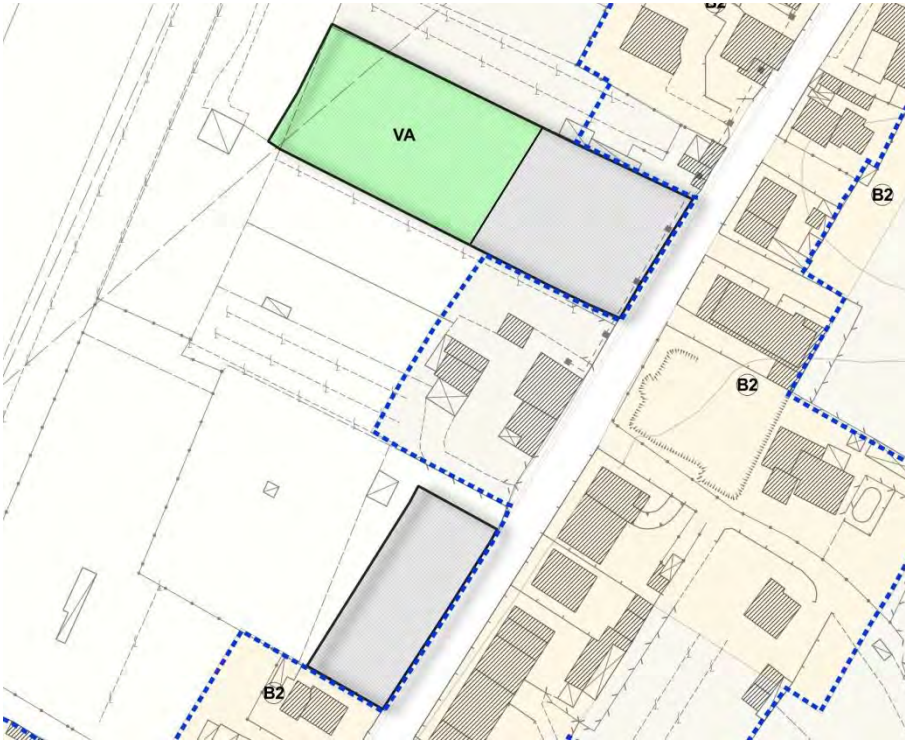
Gli interventi previsti consistono sostanzialmente nella riattivazione, con modifiche o meno, di schede norma del R.U. già presenti nel 2013 ma ormai decadute per le **motivazioni espresse prima. Vennero con l'occasione rinnovati o inseriti nuovi vincoli preordinati all'esproprio legati all'attuazione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

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

3. Varianti per interventi specifici

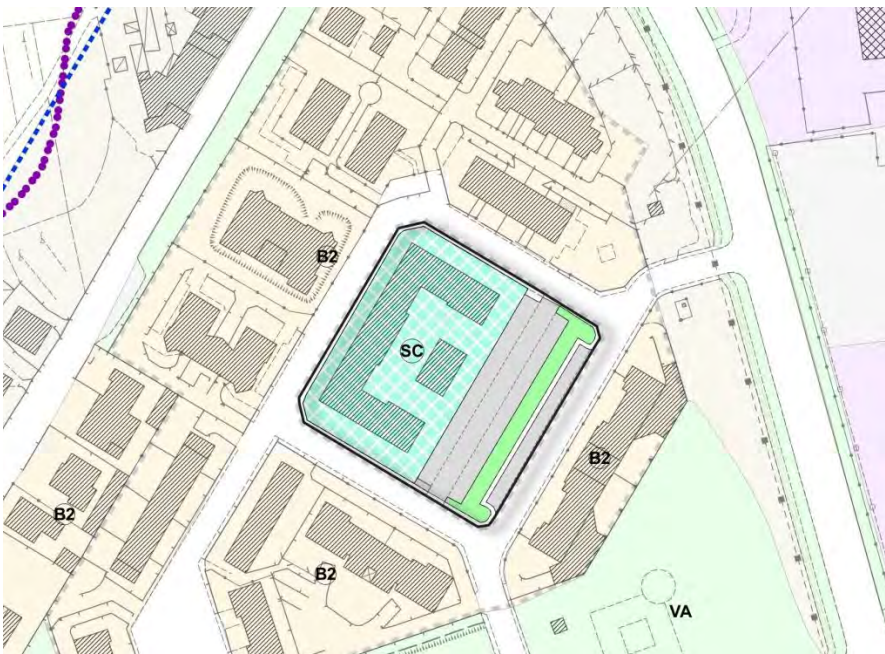
Dal 2019 ad ora il Comune ha apportato varianti minori al R.U., puntuali e in relazione a ben delimitate aree, principalmente ai sensi dell'art. 238 della l.r. n. 65/2014 per la realizzazione o l'ampliamento di opere di pubblico interesse, tra cui complessi scolastici, impianti sportivi, parcheggi, o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

- *"realizzazione di due parcheggi ed un tratto di marciapiede di collegamento, lungo Via Salaiola nella frazione di Corniola. Variante al PS e al RU, mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della l.r. 65/2014 e dichiarazione di pubblica utilità con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio"* – approvata con Del. CC. n. 14 del 24/04/2020;

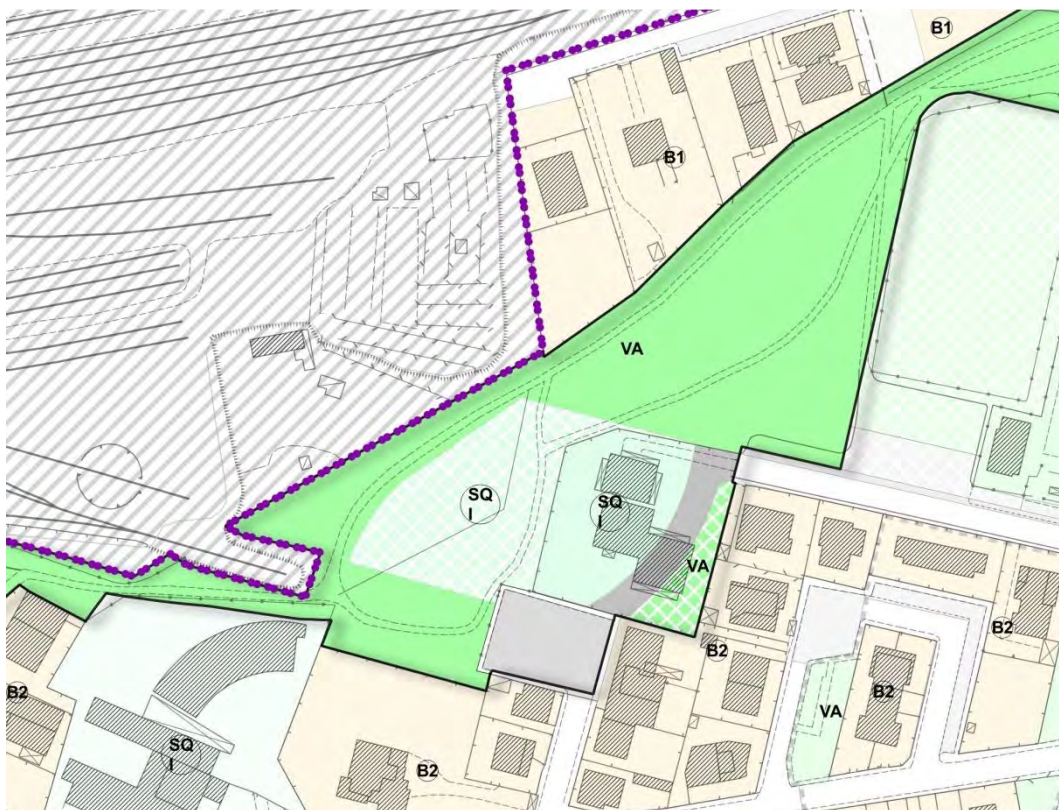


- *"variante normativa al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014 per modifiche alle N.T.A. del R.U. proposte dalla società Sammontana"* - approvata con Del. CC. n. 86 del 19/09/2022;

- *"variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della legge regionale toscana n. 65/2014 e s.m.i. mediante approvazione del progetto definitivo denominato "ECO-PARK" - rigenerazione urbana fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa"* - approvata con Del. CC. n. 87 del 19/09/2022;



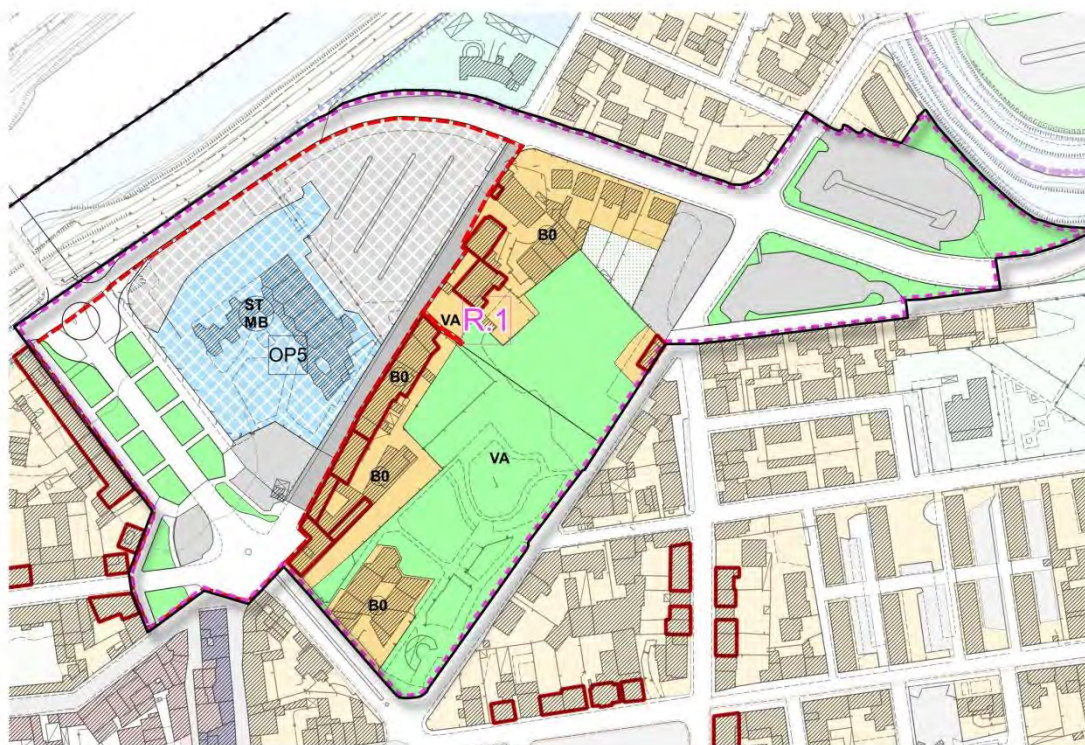
- *"variante al Regolamento urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della legge regionale toscana n. 65/2014 e s.m.i. mediante approvazione del progetto definitivo di ristrutturazione dell'asilo nido "Stacciaburatta" e del progetto definito del nuovo tratto stradale di collegamento tra Via Righi e Via Galletti"* - approvata con Del. CC. 101 del 25/11/2022;



- *"realizzazione del nuovo polo sportivo di atletica a servizio delle scuole di Via R. Sanzio a Empoli – Primo stralcio. Variante al RU, mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della l.r. 65/2014 e dichiarazione di pubblica utilità con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio"* - approvata con Del. CC n. 2 del 30/01/2023.

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

Del. CC n. 38 del 10/05/2023.



4. Dimensionamento del secondo Regolamento Urbanistico

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

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

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

La variante puntuale del 2019 interessava soltanto porzioni limitate del territorio

comunale, e dal momento che riguardava la riattivazione di previsioni già contenute (e quindi già dimensionate) nel R.U. del 2013, non interviene sul dimensionamento generale e non modifica gli elaborati relativi di P.S. e di R.U..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

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

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

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova

realità territoriale, a cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico progetto di territorio. Con l'avvio del procedimento sono stati individuati gli "obiettivi cardine" posti a fundamenta della formazione del PSI, e sui quali potranno essere individuate ulteriori strategie di sviluppo.

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

- Fiume che unisce;
- La città tra le barriere infrastrutturali;
- Un territorio, tre sistemi;
- La piana agricola-produttiva;
- Un polo funzionale (attrezzature);
- Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri);
- La rigenerazione urbana;
- La rete turistica
- La realtà produttiva;
- Un "territorio sicuro".

3. IL PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

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

L'avvio del procedimento definisce gli obiettivi del P.O., considerando due aspetti

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

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

Gli obiettivi del PO sono altresì inquadrabili nelle sei missioni (digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo; rivoluzione verde e transizione ecologica; infrastrutture per una mobilità sostenibile; istruzione e ricerca; inclusione e coesione; salute) delineate a livello nazionale dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), a sua volta coerente con sei pilastri del #NEXTGENERATIONEU.

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

Missione 1 digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo

1. **favorire un'agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche**
2. incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;
3. disporre di uno strumento pienamente coerente con le disposizioni legislative vigenti, nonché con la pianificazione sovraordinata
4. adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici e ai nuovi studi redatti con il P.S.I.
5. aggiornare la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente
6. favorire la transizione del Capoluogo comunale a Città della piana empolesse, promuovendo il potenziamento dei servizi culturali, sportivi, infrastrutturali e di connessione che qualifichino il sistema insediativo elevandone le caratteristiche sociali, culturali, di aggregazione e di risposta alle esigenze della cittadinanza

7. favorire il potenziamento dei servizi culturali e sportivi comunali, riqualificando **l'esistente e prevedendo nuove attrezzature di interesse anche sovracomunale**
8. incentivare le infrastrutture digitali a servizio del cittadino da coordinare con il Piano delle Antenne Comunale
9. incentivare il sistema del turismo locale favorendo servizi turistici di qualità e il **recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto** di albergo diffuso, e qualificando il rapporto tra sistema urbano e ambito rurale
10. valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici
11. valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di filiera corta
12. valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari
13. favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee
14. favorire il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, incentivando le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo

Missione 2 rivoluzione verde e transizione ecologica

15. minimizzare il consumo di suolo, perseguendo il miglioramento della qualità costruttiva e la riqualificazione del tessuto urbano, attraverso interventi di rigenerazione urbana e di rinnovo edilizio (anche per i tessuti nati tra gli anni '50 e '90)
16. riqualificare aree destrutturate o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica
17. favorire interventi innovativi di trasformazione urbanistica, accompagnati da **misure perequative e compensative volte all'efficientamento energetico e alla** messa in sicurezza sismica degli immobili in linea con le più recenti direttive nazionali

18. valorizzare il recupero del centro storico e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso azioni mirate di tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc.)
19. valutare **l'inserimento di previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica**
20. valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione, la razionalizzazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, attraverso anche **un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard**
21. consolidare i poli produttivi esistenti, anche attraverso interventi di ampliamento, in modo da evitarne la diffusione indistinta sul territorio
22. favorire e indirizzare il contrasto ai cambiamenti climatici attraverso meccanismi di conversione dei processi produttivi delle aziende presenti e allo **sviluppo del settore dell'Economia circolare e innovazione tecnologica** (transizione ecologica)
23. favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nei centri abitati, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti
24. incentivare strategie volte al miglioramento del microclima urbano, favorendo azioni come il rimboschimento urbano e la messa in sicurezza **dell'approvvigionamento idrico**
25. incentivare progetti di sviluppo integrato tra aree edificate e spazi naturali, **migliorando in termini ambientali e energetici l'ambito urbano con la realizzazione di isole verdi finalizzati al raggiungimento di standard di auto-sufficienza energetica**
26. incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole
27. individuare le aree più sensibili e fragili sotto il profilo ambientale e paesaggistico ove limitare gli interventi ammissibili

28. favorire la filiera agroalimentare sostenibile attraverso politiche di qualità che incentivino la riduzione di inquinanti a favore di una agricoltura sostenibile
29. incentivare la quota di energia prodotta da fonti di energia rinnovabile attraverso progetti innovativi e sistemi ibridi agricoltura-produzione energetica, **volti a favorire l'auto-consumo energetico** nelle attività
30. **riqualificare l'ambito urbano-rurale** della città tra le barriere infrastrutturali, **coerentemente con l'obiettivo del P.S.I.**
31. **valorizzare l'asta fluviale dell'Arno** attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalistica, prevedendo specifiche azioni che mirino **all'integrazione del Fiume con la città e l'ambito rurale con la realizzazione di un parco fluviale**, ove tentare di recepire e integrare le scelte urbanistiche con gli obiettivi del Contratto di Fiume Arno e del Contratto di Fiume Elsa
32. pianificare interventi di messa in sicurezza del territorio finalizzati alla riduzione **del rischio idrogeologico oltre che per i corsi d'acqua principali anche in relazione al reticolo minore e alle situazioni specifiche di criticità conosciuta**

Missione 3 infrastrutture per una mobilità sostenibile

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

ferroviari e di interscambio ferro-gomma, integrandoli con la rete della mobilità dolce

Missione 4 istruzione e ricerca

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

Missione 5 inclusione e coesione

40.consolidare e incentivare la crescita demografica comunale attraverso politiche che ri-qualifichino il tessuto insediativo e la dotazione di servizi al fine di intercettare le nuove esigenze e richieste della popolazione nate negli ultimi anni a seguito degli importanti avvenimenti globali (cambiamenti climatici, pandemia ecc..)

41.consolidare il carattere radiocentrico del sistema insediativo e la coesione sociale e territoriale tra il capoluogo-città con le frazioni-satelliti, potenziando **l'assetto urbanistico** di queste ultime con interventi di riqualificazione e completamento del tessuto insediativo esistente

42.creare nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari

43.perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di servizi alla persona, nonché strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi

Missione 6 salute

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

4. PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI DI INTERESSE PER LA PRESENTE VARIANTE

Come anticipato al paragrafo 3 del capitolo 1, per la presente variante 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).

Di seguito una sintesi delle richieste avanzate dai privati proprietari delle aree che, in base a quanto precedentemente esposto, si ritiene di inserire nella presente variante.

Proposta n. 31 al PSI (prot.2409 del 15/04/2021)

La società Zignago Vetro è un'azienda specializzata nella produzione del vetro che, in associazione con Vetro Revet s.r.l., produce una parte dei suoi prodotti da vetro riciclato, in un'ottica di economia circolare. Attualmente sia Zignago Vetro sia Vetro Revet gestiscono i rispettivi impianti nel territorio empolese, la prima in località Castelluccio. La richiesta avanzata da Zignago Vetro consiste nell'**ampliamento** verso ovest dell'impianto di produzione, con spazi principalmente per magazzini, in quanto l'area attuale dell'impianto è satura e quindi priva di possibilità di sviluppo. La proposta quindi della proprietà è quella di cambiare la destinazione urbanistica delle aree ad ovest, attualmente agricole, per annetterle all'impianto produttivo esistente. Tale aree sono le uniche in cui è possibile l'**ampliamento dell'impianto esistente**, trovandosi ad est la viabilità pubblica, a sud altri stabilimenti, e a nord la previsione del R.U. di cui alla scheda norma n. 12.12. Questa proposta verrà portata avanti in sinergia con la vigente previsione del PUC 12.12, attualmente in istruttoria, che si colloca al confine nord dell'impianto Zignago esistente e dove troverà ubicazione la nuova sede della Vetro Revet, al fine di ottimizzare il ciclo di recupero dei rifiuti vetrosi, e anche in sinergia con la realizzazione del nuovo forno dell'impianto Zignago.

Proposta n. 53 al P.S.I. (PEC del 29/07/2021)

La società Empoli F.B.C. S.p.A. gestisce attualmente il centro sportivo di Monteboro, che ospita sia la scuola calcio sia il settore giovanile della squadra. La società ne chiede l'**ampliamento in aree vicine** di sua proprietà, al fine di potenziare l'offerta per gli utenti, con nuovi campi da gioco e locali connessi. Inoltre la società necessita di

dotarsi di campi regolamentari, a norma secondo le ultime disposizioni della FIGC per i campionati di serie A che qui si svolgono (giovanili maschili e campionato femminile). L'area interessata dalla proposta è parzialmente coperta da vigneti e oliveti. La proposta non va a interferire con le aree soggette a vincolo paesaggistico limitrofe (aree boscate art. 142 lett. g del D.Lgs. 42/2004).

Proposta al P.S.I. e n. 11 al P.O. (prot. 49846 del 18/07/2022 e 25056 del 05/04/2023)

L'A.S.D. Centro Ippico Empolese gestisce dal 2001 l'area adibita ad attività equestri nella zona agricola tra via della Piovola e Villanuova. Dal momento che la richiesta dei servizi è in crescita, la società vuole migliorare i servizi offerti e inserirne di nuovi legati alle attività di equitazione, con adeguate strutture di supporto.

L'attuale destinazione agricola dell'area non è quindi confacente alle esigenze, e viene chiesto quindi un cambio della destinazione urbanistica verso l'*Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo*. Inoltre viene richiesto di ampliare l'area del centro ippico, arrivando fino a via della Piovola, dove viene lasciato spazio per una pista "equino-ciclopedonale".

Proposta n. 17 al P.O. (prot. 50177 del 19/07/2022)

I proprietari dell'area non pianificata dell'ex previsione PUC 3.7, in località Carraia, ne chiedono una nuova pianificazione con le funzioni di cui alla destinazione urbanistica D2/C del R.U. L'ambito D2/C permetterebbe, come da intenzioni della proprietà, di creare un manufatto in parte industriale e in parte commerciale, in linea con la tendenza dell'area produttiva di Carraia che ha una vocazione mista tra artigianale, commerciale e servizi.

Proposta n. 77 al P.O. (prot. 63774 del 15/09/2022)

Per il lago di pesca sportiva presente dagli anni '70 in località Castelluccio, il proprietario richiede il cambio di destinazione urbanistica dall'attuale agricola in *Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo*.

La richiesta nasce dall'esigenza di munire di strutture adatte (come servizi igienici, sala riunioni, punto ristoro) gli spazi di servizio circostanti il lago, anche su richiesta della federazione FIPSAS che, iscritta al CONI, svolge gare ufficiali presso questo spazio.

Proposta n. 101 al P.O. (prot. 8791 del 03/02/2023)

La proposta riguarda un lotto libero in località Terrafino, lungo via Livornese. Una parte dell'area a destinazione D2/A era compresa nel piano attuato per la lottizzazione dell'area, contestualmente a cui erano state realizzate le aree a standard per la funzione industriale allora prevista. Una seconda parte dell'area di proprietà è esterna al piano attuato, con una porzione sempre destinata a D2/A e l'altra a *verde privato*, normato ai sensi dell'art. 108 delle N.T.A. del R.U..

La proposta consiste nel modificare la destinazione urbanistica dell'area a verde privato in D2/A, per avere così più spazio per reperire le superfici destinate a opere di urbanizzazione richieste dalle N.T.A. del R.U. per l'ambito D2, al fine di completare i lotti di proprietà già destinati a D2/A.

Richiesta di variante al PUC 12.11 (prot. 6378 del 25/01/2023)

A seguito di analisi da parte dalle società che possiedono le aree su cui vige il PUC 12.11 in zona Castelluccio, attualmente vigente ma non attuato, i proprietari chiedono che dal perimetro della scheda norma venga esclusa una piccola porzione d'angolo, di proprietà di un ulteriore soggetto non interessato, nel rispetto degli altri parametri della scheda norma.

5. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Lo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico fornisce una fotografia ad oggi delle trasformazioni previste dal piano e della relativa realizzazione, sia per quanto riguarda gli interventi edilizi diretti (IED - ovvero attuabili direttamente mediante l'opportuno titolo abilitativo edilizio: **Permessi di Costruire, SCIA**), sia per le

attrezzature a standard, sia per quanto riguarda gli interventi indiretti soggetti a scheda norma (attuabili tramite Piano Urbanistico Attuativo - PUA o Progetto Unitario Convenzionato - PUC). **Nel caso delle aree soggette a PUA o PUC, l'analisi** si riferisce sia all'effettiva realizzazione delle trasformazioni sia allo stato del procedimento amministrativo, a seconda delle situazioni.

Per procedere alla redazione della presente variante, ed in particolare per definire le modifiche al dimensionamento, è necessario verificare lo stato di attuazione **dell'attuale R.U.** per stimare quanto è stato consumato dal dicembre 2013 ad oggi. Di conseguenza sarà possibile valutare **l'effettivo** dimensionamento residuo del P.S. per le destinazioni interessate dalla presente variante, ovvero per le attività produttive, commerciali e di servizio.

Lo studio dello stato di attuazione di seguito riportato, redatto **in occasione dell'avvio** del procedimento del PO (estate 2021), distingue gli interventi privati, oltre che per modalità di trasformazione (IED, PUA/PUC), in rapporto alla **destinazione d'uso** (residenziale, industriale, attrezzature, verde pubblico, ecc.), **e all'U.T.O.E. di riferimento.** Tale studio è stato in questo documento aggiornato per la parte relativa alle previsioni di intervento soggetto a scheda norma (interventi indiretti) e standard, che sono attualmente progredite. Per gli interventi diretti rimane valida **l'analisi** svolta nel 2021 come ambito di studio, poiché si evinceva che **l'aumento della SUL** autorizzata con IED, **per le destinazioni d'uso** interessate dalla presente variante, era sensibilmente meno rilevante di quella autorizzata a seguito di PUA/PUC.

1. Stato di attuazione degli interventi diretti

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

quantità di SUL sono assegnate dal R.U. per ogni UTOE, divise tra residenziale (in zone B o zone E) e agricola (in zona E).

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

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

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

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

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

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

Nello specifico, come si evince dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del R.U. vigente, in particolare dal paragrafo Atlante UTOE, i dimensionamenti per UTOE

dagli interventi diretti sono specificati per le destinazioni industriale, commerciale al dettaglio e all'ingrosso, e direzionale, solo nelle UTOE 12 e 13. Di queste quantità, solo per la destinazione industriale nell'UTOE 12 si dimensiona la nuova costruzione per IED (DA), mentre per il resto si tratta di cambi di destinazione d'uso (CDF), non considerati nella presente analisi.

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

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

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

- titoli edilizi: permesso di costruire o S.C.I.A. (escluse le sanatorie)
- periodo: dal 24-12-2013 **all'estate 2021**
- tipologia di intervento: dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla nuova edificazione (interventi comportanti aumento di SUL fuori sagoma, escludendo i cambi **di destinazione d'uso**)
- destinazioni d'uso: commerciale, industriale, direzionale, turistico-ricettiva.

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

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

- La distinzione in due fasi è dovuta alla redistribuzione della SUL residenziale tra UTOE eseguita a luglio 2020, la quale prendeva come riferimento per il consumo di SUL il mese di maggio 2020, da cui siamo qui ripartiti (**situazione da dicembre 2013 a maggio 2020**). Questa distinzione è stata applicata a tutte le destinazioni per dare uniformità di lettura alla tabella, per quanto la redistribuzione della sul che la genera riguarda solo la destinazione residenziale e quella agricola.
- Le quantità aggiornate dopo maggio 2020, indicate nella seconda metà della tabella seguente, sono relative **all'estate 2021** (indicata come **situazione attuale**).
- **dal momento che solo alcune destinazioni d'uso sono dimensionate dall'attuale** Regolamento Urbanistico in termini di interventi diretti per singole UTOE, le colonne **"SUL di PIANO" o "SUL di VARIANTE" sono talvolta vuote, perché** tali colonne sono riferite alle quantità pianificate.

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

unità di misura: Mq (SUL)

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

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

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

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

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

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

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla tabella riassuntiva si evince un consumo di superficie pari a circa 48.000 mq totali dal 2014 ad oggi per gli interventi diretti. Di questa quantità, circa 36.000 mq

derivano da destinazioni dimensionate, ovvero residenziale, agricolo e l'industriale dell'UTOE 12. Rispetto a queste quantità dimensionate risulta un residuo disponibile nel RU di circa 135.000 mq.

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

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

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

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

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

Dall'entrata in vigore delle due varianti sopra richiamate, 7 sono i piani che risultano essere approvati e convenzionati, 1 approvato da convenzionare e 1 adottato da approvare. Attualmente i piani presentati e in istruttoria sono 5. I restanti 10 piani oggetto di variante non sono stati presentati, alcuni di questi nemmeno negli anni passati, o non hanno concluso il loro iter istruttorio positivamente. Ciò si ripercuote sullo stato di attuazione delle previsioni inserite all'interno del Regolamento Urbanistico, sulla ridefinizione e riqualificazione di determinate aree, nonché sulla

realizzazione degli standard ipotizzati nella redazione del R.U..

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

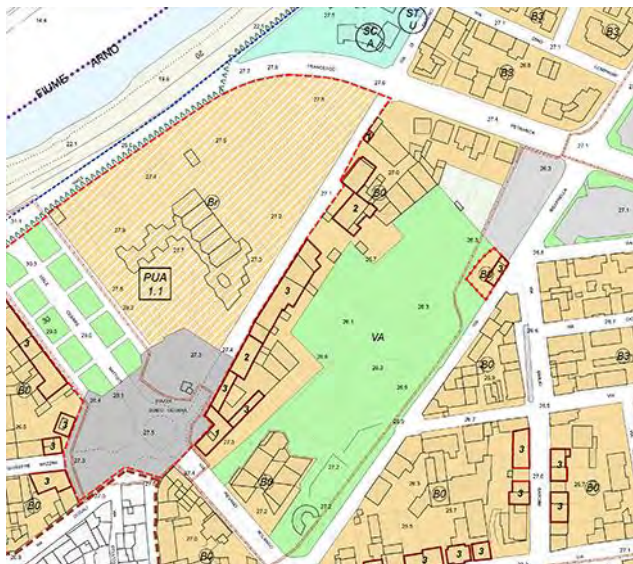
Aggiornamento a marzo 2023

Tale analisi è rappresentata graficamente nella Tavola 1 *Stato di attuazione PUA e PUC*.

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

PUA 1.1

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



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



PUA 1.2

Stato: **CONVENZIONATO**

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



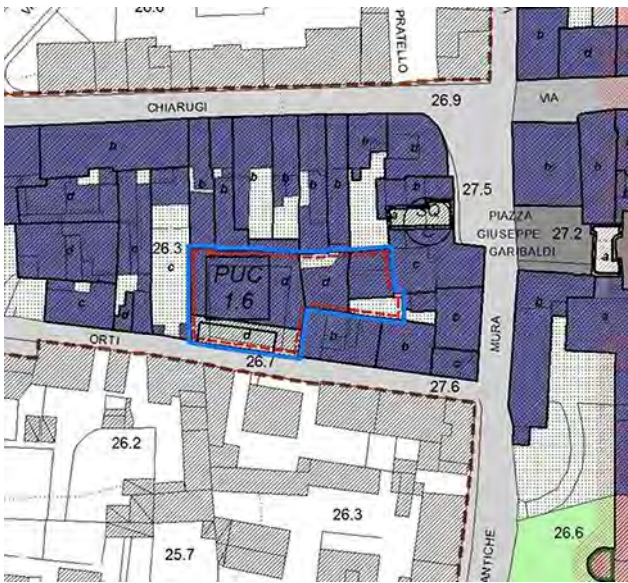
PUA 1.4

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



PUA 1.5

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



PUC 1.6

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

Stato: **CONVENZIONATO**

[Convenzione sottoscritta il 21.07.2022, Rep. n. 26564, racc. n. 20907, Registrata a Firenze il 28.07.2022 al n. 33034 serie 1T]



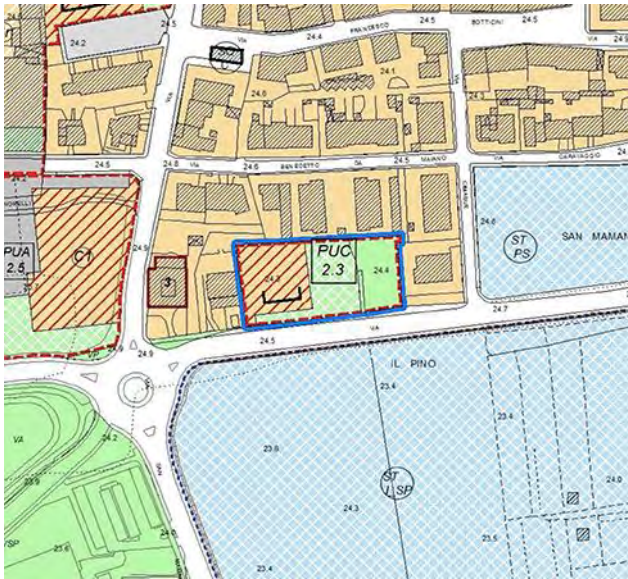
PUC 2.2

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**

PUC 2.3

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



Stato: **CONVENZIONATO**

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

PUA 2.5

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



**PUA 2.6**

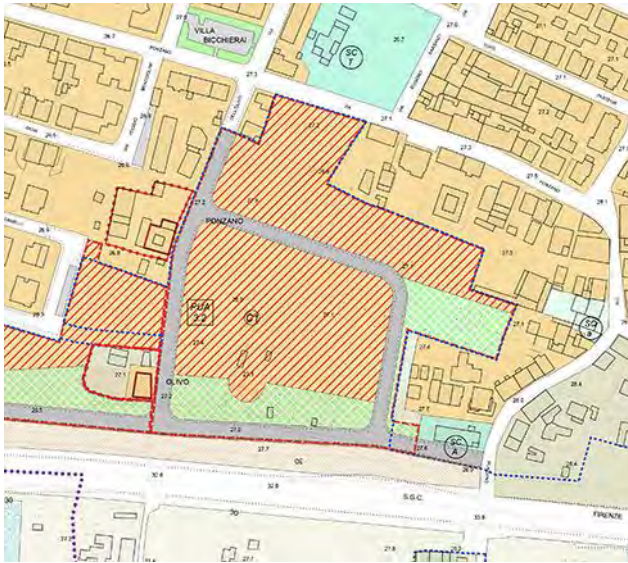
Stato: **CONVENZIONATO E IN ATTUAZIONE**

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

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

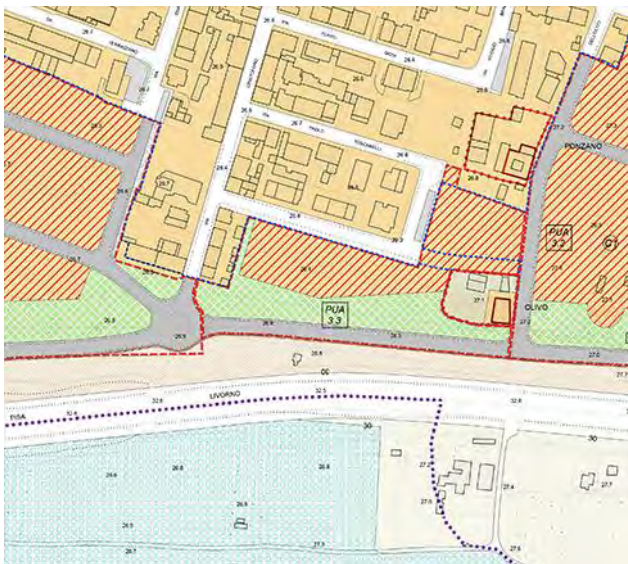
**PUA 3.1**

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



PUA 3.2

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.3

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.4

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.5

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



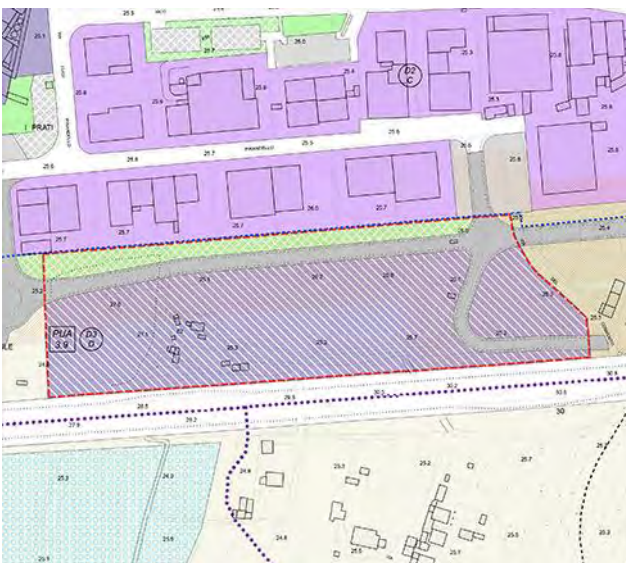
PUA 3.6

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



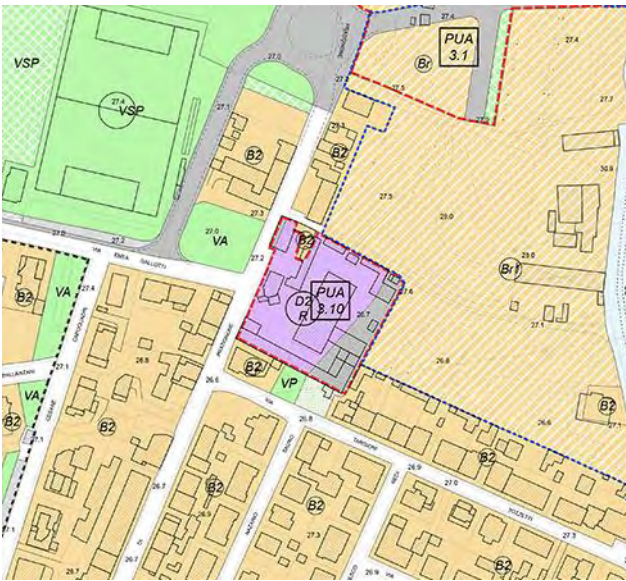
PUC 3.7

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



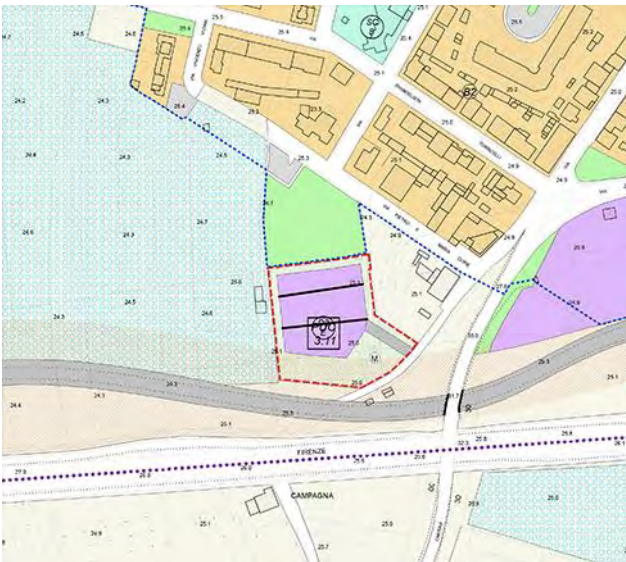
PUA 3.9

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 3.10

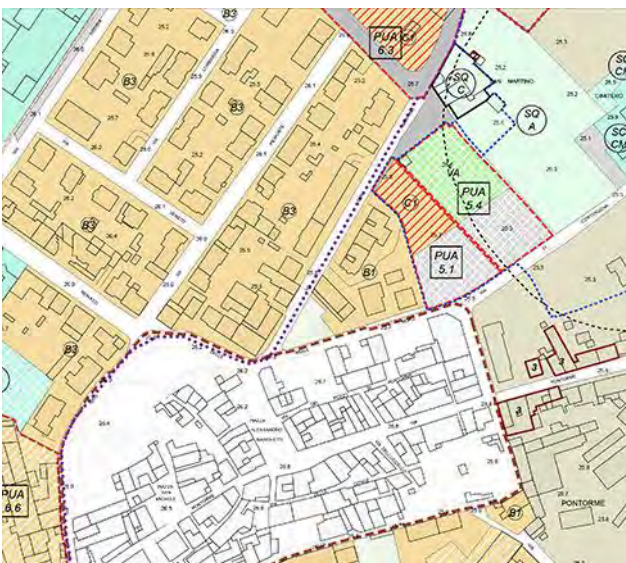
Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUC 3.11

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

Stato: NON ATTUATO, ATTIVO



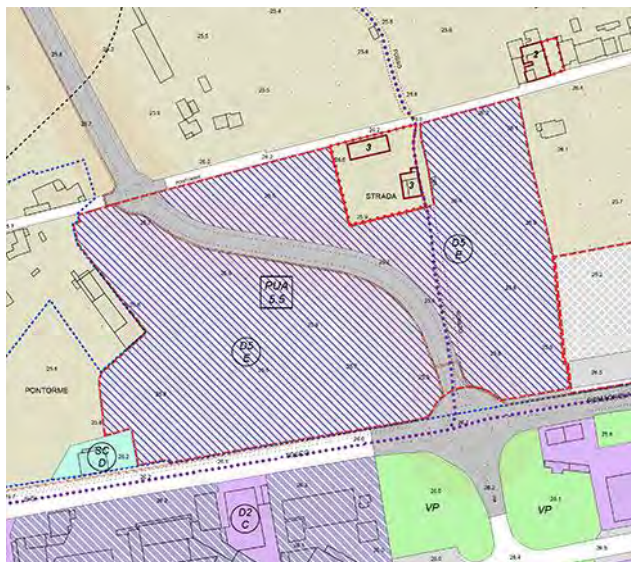
PUA 5.1

Stato: ATTUATO



PUA 5.4

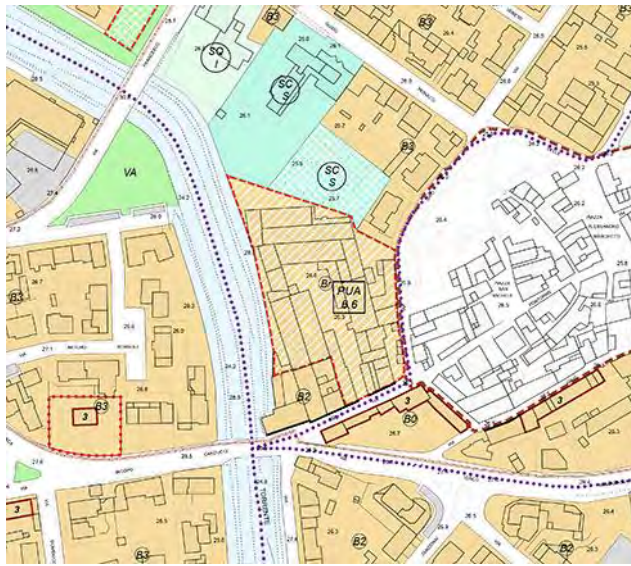
Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



PUA 5.5

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**

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



PUA 6.6

Stato: **CONVENZIONATO**

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



PUC 6.7

Stato: **CONVENZIONATO**

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

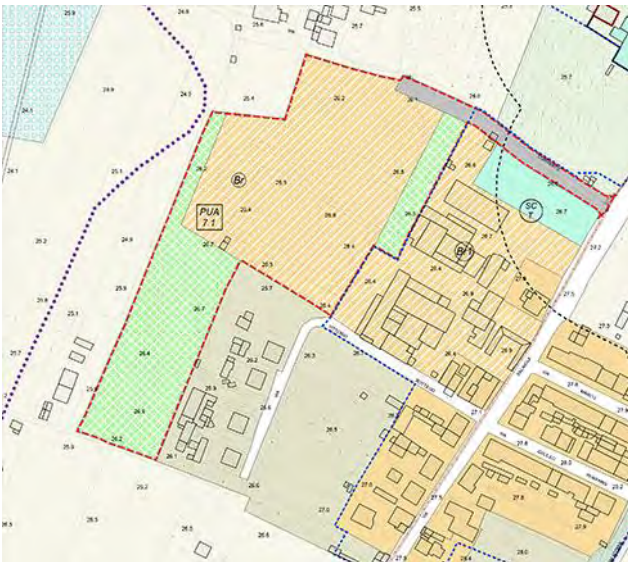
[Convenzione sottoscritta il 26.4.22, rep. 26249, racc. 20640, registrata a Firenze il 12.05.2022 al n° 19850 serie IT]



PUA 6.9

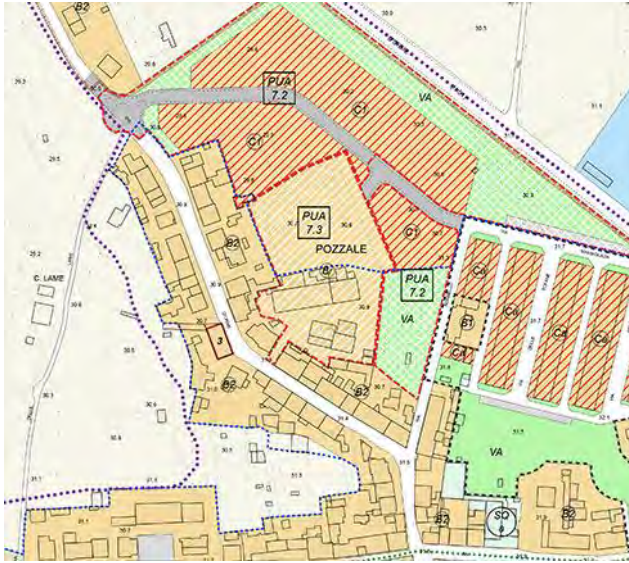
[Variante puntuale approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019]

Stato: **IN ISTRUTTORIA**



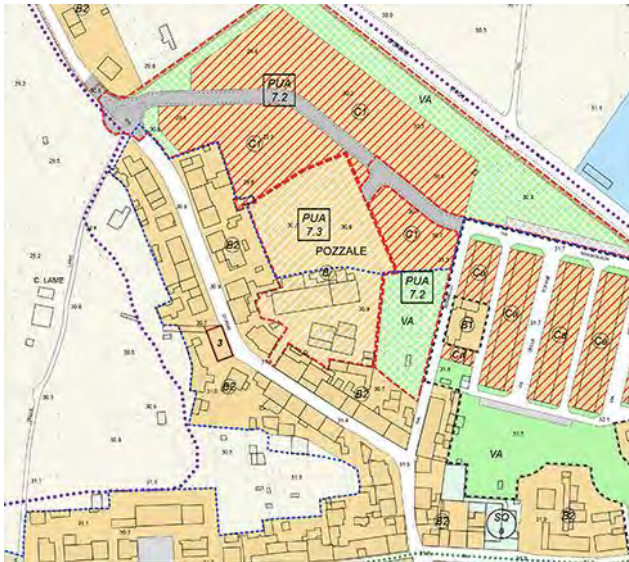
PUA 7.1

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



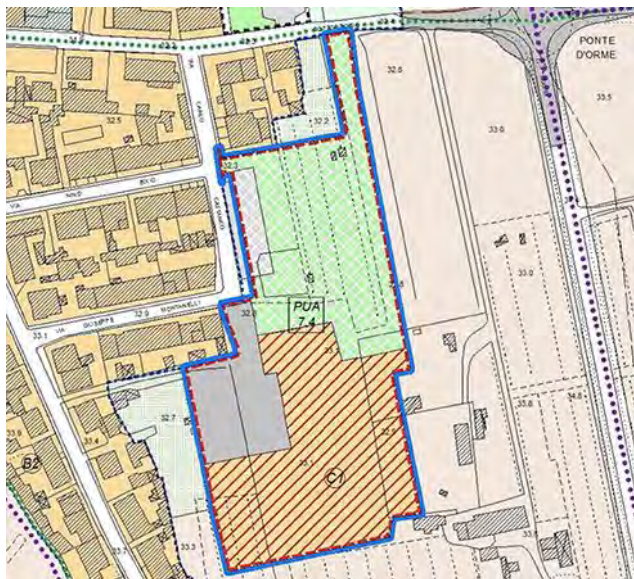
PUC 7.2

Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 7.3

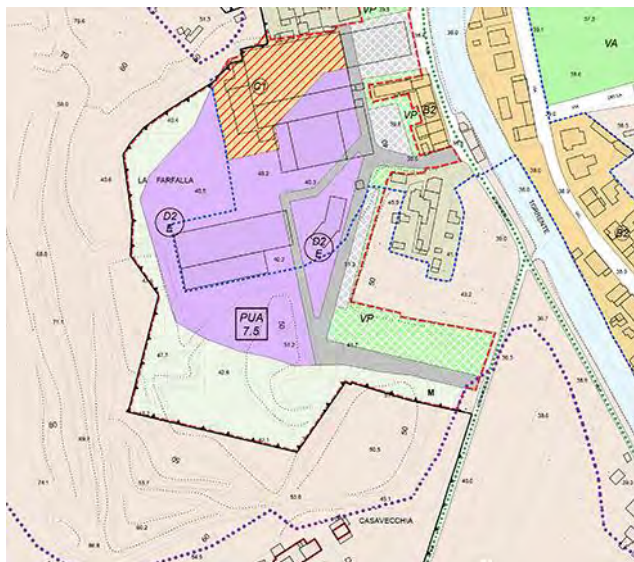
Stato: NON ATTUATO, DECADUTO



PUA 7.4

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

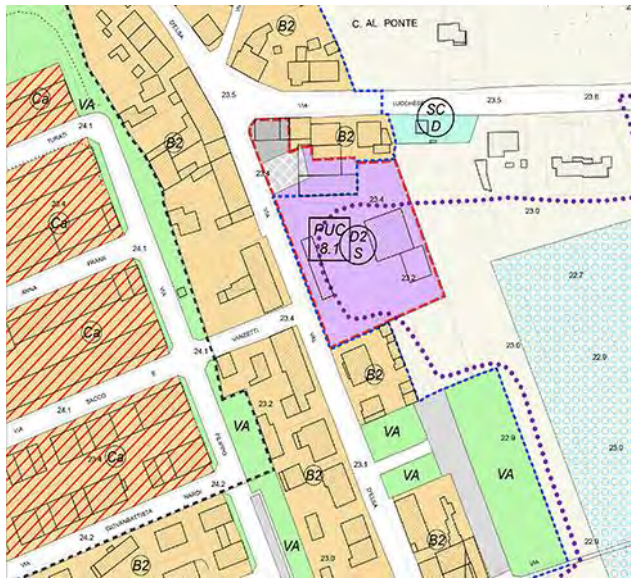
Stato: **IN ISTRUTTORIA**



PUA 7.5

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 8.1

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

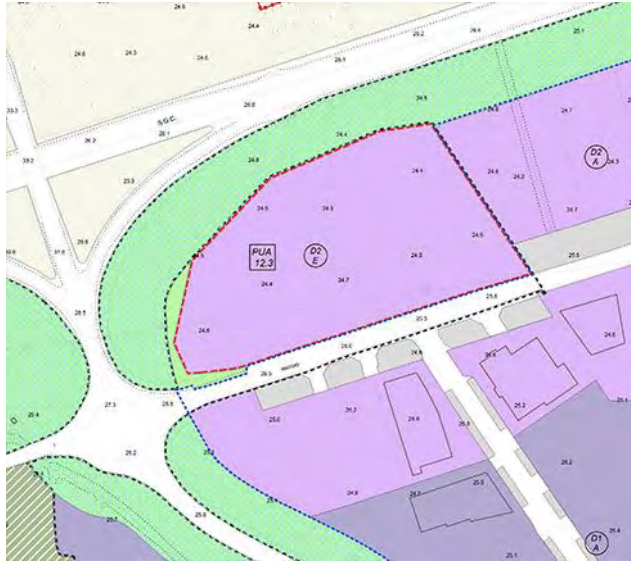
Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 9.1

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

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

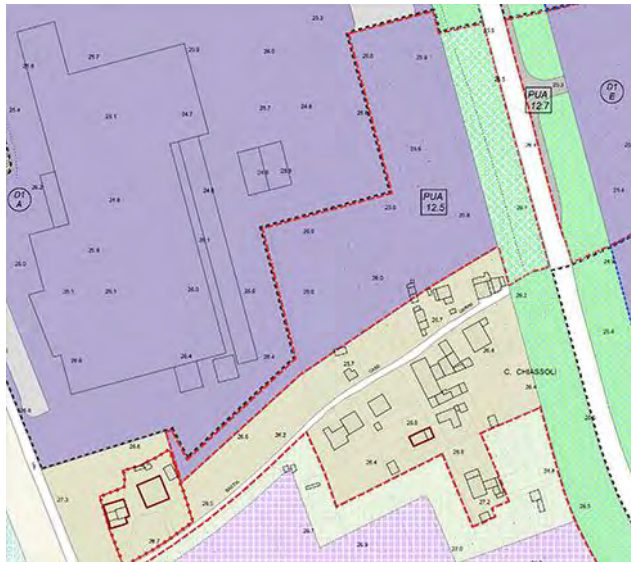


PUA 12.3

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

Stato: **APPROVATO**

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



PUA 12.5

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



PUA 12.6

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 12.7

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

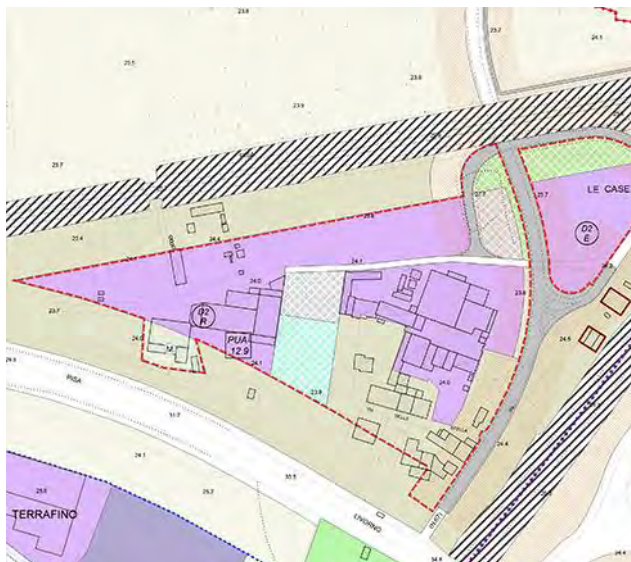
Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 12.8

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

Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**



PUA 12.9

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

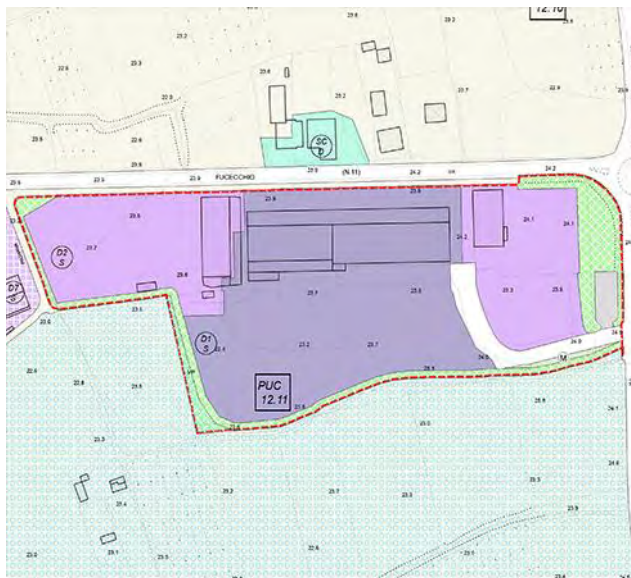
Stato: **NON ATTUATO, ATTIVO**

**PUC 12.10**

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

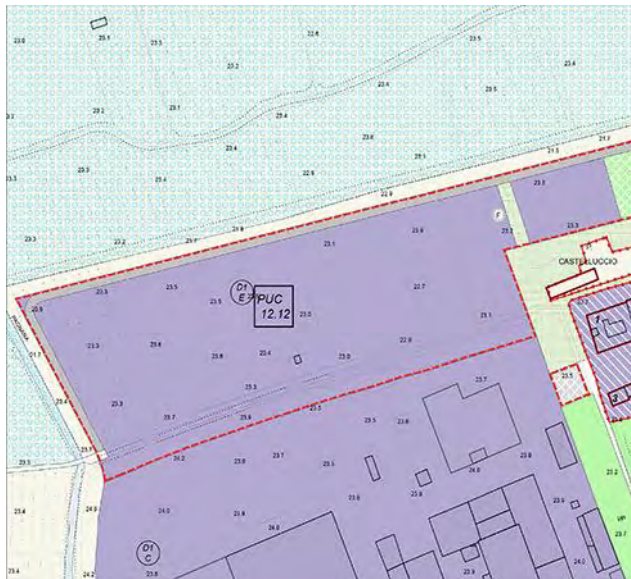
Stato: CONVENZIONATO, IN ATTUAZIONE

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

**PUC 12.11**

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

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



PUC 12.12

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

Stato: IN ISTRUTTORIA



PUC 13.1

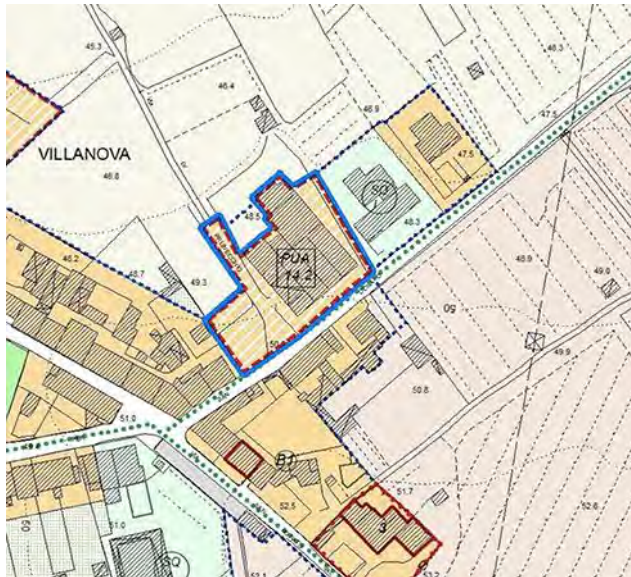
[Variante zone produttive
approvazione Del. C.C. 90 del 19/11/2018]
[Conferenza Copianificazione Verbale 01/08/2017]

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



PUA 14.1

Stato: **NON ATTUATO, DECADUTO**



PUA 14.2

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

Stato: **IN ISTRUTTORIA**

**PUA 14.3**

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

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

**PUC 14.4**

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

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

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

Nonostante in termini di dimensionamento, la redistribuzione della SUL residenziale tra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

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

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

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

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

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

3. Stato di attuazione degli standard urbanistici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Standard urbanistici effettivi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Residenti 47.950

**Dati Anagrafe aggiornati a marzo 2023 48.456 abitanti

Nello specifico la dotazione complessiva di standard è così ripartita¹:

- Istruzione di base: 3,0 mq/ab, ovvero al di sotto di 1,5 mq/ab rispetto alla quantità prescritta per legge;
- Attrezzature di interesse comune: 7,7 mq/ab (+ 5,7 mq/ab rispetto ai 2,0 mq/ab prescritti per legge), confermandosi di gran lunga superiori al minimo di legge;

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

- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 22 mq/ab (+13 mq/ab rispetto ai 9,0 mq/ab prescritti per legge).

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

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

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

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

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

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

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

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

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

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

Come illustrato in precedenza, a livello comunale non si riscontrano carenze di

standard comunali e territoriali fatta eccezione per le aree destinate all'istruzione di base.

Si precisa che dalle quantità di quest'ultime sono esclusi tutti i progetti in corso di realizzazione non ancora conclusi, che l'amministrazione sta portando avanti, infatti rientrano nel conteggio degli standard effettivi quelli presenti al momento della stesura del 2° RU e quelli da esso previsti e ad oggi realizzati. Lo stesso ragionamento vale per il conteggio delle infrastrutture: il tracciato stradale che si snoderà da via Serravalle attraverso la zona di Pontorme collegando la zona sportiva e la Statale 67, con un'estensione di oltre 900 metri, ancora in corso di realizzazione, è identificata all'interno della tavola 2 come *"viabilità di progetto non realizzata"*.

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

- con la variante per la ristrutturazione dell'asilo nido Stacciaburatta, a fronte di una diminuzione con contestuale riconfigurazione del verde pubblico (Parco di Ponzano), si otterrà un aumento della dotazione di aree per l'istruzione di base pari a 603,72 mq;
- con la variante "ECO-PARK" per la rigenerazione urbana di un fabbricato dismesso (ex zona B) nella frazione di Ponte a Elsa, si avrà un aumento della dotazione di attrezzature di interesse comune pari a 3.328,84 mq;
- con la variante per la "Rigenerazione urbana del complesso di Piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo Teatro Comunale", per la ripianificazione dell'area compresa in un PUA decaduto (ex PUA 1.1), si avrà un aumento della dotazione di attrezzature a scala territoriale pari a circa 10.000 mq.

6. QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE E VALUTAZIONE

Il R.U. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal Titolo II del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia

ambientale) e dalla l.r. 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale **strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza**).

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

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

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

Contestualmente all'avvio del procedimento viene quindi avviata la procedura di VAS, ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010.

Per la trattazione di dettaglio delle tematiche di VAS si **rimanda all'elaborato specifico**, il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (art. 23 della l.r. 10/2010) **redatto dall'Arch. Gabriele Banchetti**.

7. BENI PAESAGGISTICI, TUTELE E SALVAGUARDIE

1. Conformità al PIT-PPR

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

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

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

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

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

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

- Tavola delle salvaguardie e ambiti di rispetto (2013)

Di seguito si individuano le aree oggetto di variante interessate da vincoli derivanti dal PIT; gli estratti cartografici allegati sono ripresi dalla rappresentazione grafica del PIT riportata sul Geoscopio regionale.

1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro a Castelluccio

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

2. Modifica del perimetro del PUA 12.11

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

3. Modifiche al PUA 14.3

L'area del PUA non è interessata da vincoli da PIT. Immediatamente a sud di questo si trova il vincolo **del corso d'acqua ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice**, che interessa la previsione delle casse di espansione attualmente previste con il PUA; queste però, come anticipato al paragrafo 3 del capitolo 1, saranno eliminate come previsione con la presente variante.

4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

5. Completamento di area in località Terrafino

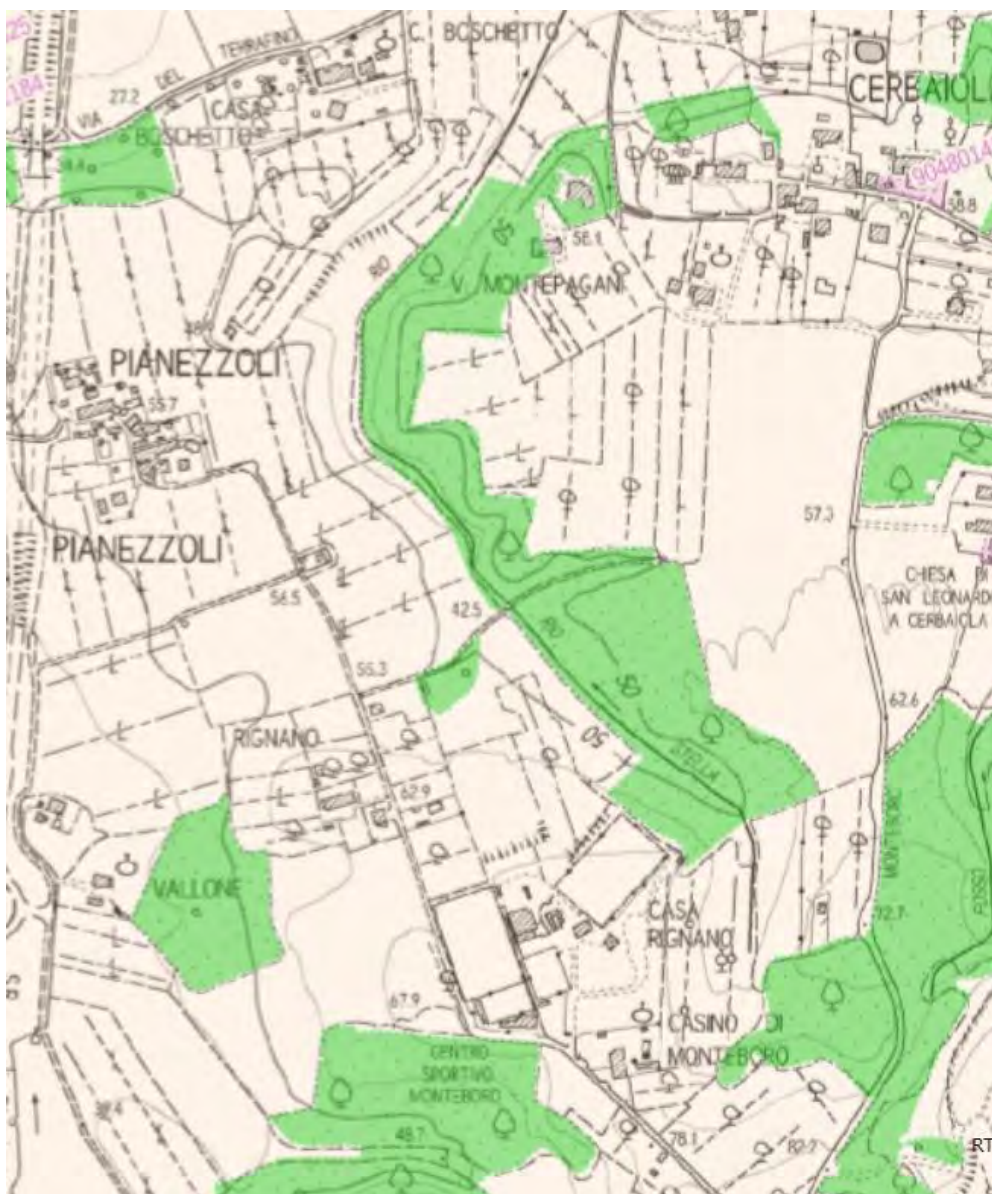
L'area non è interessata da vincoli da PIT.

6. Riqualificazione di centro ippico

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

Parte dell'area interessata dalla previsione è coperta da aree vincolate come aree boscate (art. 142 lett. g del Codice), come si evince dall'estratto del geoscopio sotto riportato. Su queste aree non verranno realizzati interventi edilizi ma solo eventuali opere di manutenzione e miglioramento della risorsa naturale e dei percorsi esistenti.



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

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

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

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

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

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

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

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



12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

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



14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

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

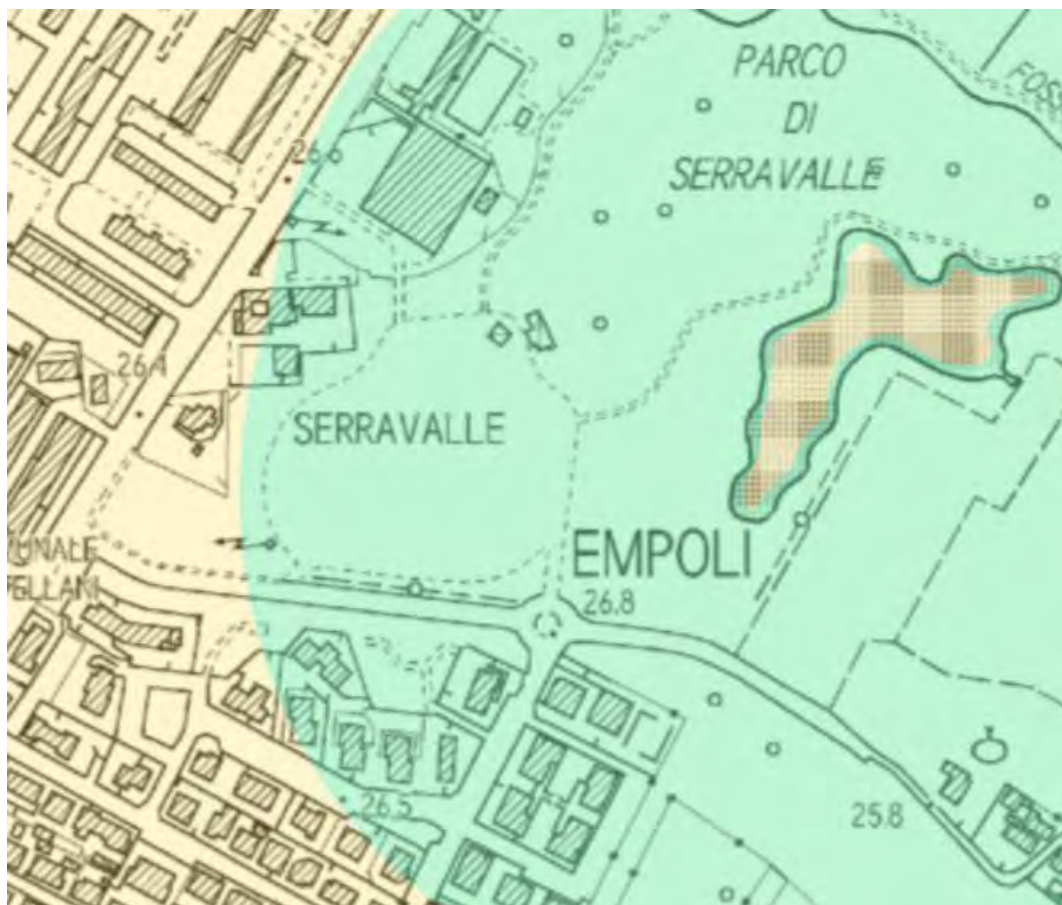
Il 17/08/2015 il Comune trasmise alla Regione *una richiesta di interpretazione ufficiale e univoca in merito all'invaso artificiale di Serravalle, al fine di chiarire l'ambito di esclusione rispetto ai vincoli di tutela di cui all'art. 142 c. 2 del Codice.*

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

“In merito alla richiesta di interpretazione ufficiale e univoca riguardo l’invaso artificiale di Serravalle in Comune di Empoli, sulla base della documentazione inviata dall’amministrazione comunale il 17/08/2015, si chiarisce che, sebbene l’invaso artificiale presenti una lunghezza della linea di battigia superiore ai 500 m ed il corpo idrico superficiale risulti a carattere permanente, per le quali condizioni ai fini della ricognizione dei beni vincolati il territorio contermina al lago per una profondità di 300 m dalla linea di battigia risulterebbe sottoposto a tutela paesaggistica, si rileva che al suo mantenimento si provvede artificialmente per assicurarne l’esistenza nei periodi di siccità. Inoltre è rilevato che l’opera è stata realizzata attraverso variante al PRG (approvato GR n. 10019/1993) nell’ambito del “Progetto del Parco Urbano di Serravalle”, che risulta classificato dal RU come “Ambito di attrezzature e servizi a scala territoriale” corrispondenti alle zone omogenee F di cui all’ art.4 del DM 1444/1968.

Per quanto sopra rilevato, in considerazione dell’evidente artificialità dell’opera e del suo inserimento quale attrezzatura all’interno di un parco urbano, anche enfatizzata dal disegno della forma, ed inserita in un ambito urbanizzato, si ritiene che l’invaso artificiale non sia da considerare tra i vincoli di tutela di cui all’art.142 co.2 lett.b).”

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



15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

L'area non è interessata da vincoli da PIT.

2. Ambiti di rispetto e salvaguardie specifiche

Di seguito si analizzano le previsioni interessate da specifiche salvaguardie di livello sovracomunale, analizzate in base sia agli studi svolti per la redazione del P.S.I., sia alla strumentazione vigente del R.U. del 2013, ovvero:

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

archeologico).

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

Nell'area oggetto della nuova previsione, la zona sud è interessata dalla *Fascia di rispetto cautelativa per elettrodotti di alta tensione*, normata ai sensi degli artt. 9.6, 41 delle NTA del R.U.



Previsione 6 - Riqualificazione di centro ippico

L'intera area del centro ippico attuale e il suo ampliamento si trovano in *zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94)* ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del R.U.

Nella *Carta del rischio archeologico* e nella *Carta dei vincoli e delle tutele*, la via vicinale di Prunecchio e una sua parallela interna all'area di interesse vengono individuate come soggetta a rischio archeologico, con livello di criticità basso, normata ai sensi dell'art. 95 septies delle NTA.



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

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

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

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

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

L'area dell'ex PUA 3.1 confina a nord con il rilevato ferroviario ed è quindi interessata dalla *fascia di rispetto della linea ferroviaria (D.P.R. 753/1980, art. 49)*, normata dal R.U. all'art. 9.2 delle N.T.A., che entra nel comparto per la profondità di circa 20 metri.

Previsione 11 - Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

La zona sud dell'area dell'ampliamento è interessata dalla tutela di R.U. *Aree di alto rischio/potenzialità archeologica* ai sensi degli artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U..

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

Parte dell'area oggetto di variante, compreso l'invaso idrico, ricade in *area di rispetto cimiteriale*, ai sensi dell'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U., relativa al cimitero di Marcignana.

Previsione 14 - Parcheggio pubblico in località Serravalle

L'intera area si trova in *zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94)* ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del R.U..

3. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (art. 224 I.r. 65/2014)

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

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

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

Come anticipato al capitolo sul Quadro Conoscitivo, **l'attuale** individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata effettuata con la variante al P.S. per le aree produttive (2018) e recepita dalle successive varianti.

4. AREE OGGETTO DI COPIANIFICAZIONE (art. 17 c. 3 lett.a)

La presente variante opera su interventi puntuali la cui destinazione finale non sarà agricola, alcuni dei quali **ricadenti all'esterno del** territorio urbanizzato definito ai sensi **dell'art. 224 della I.r. 65/2014**, per il quali **si rende necessaria l'attivazione della** conferenza di copianificazione ai sensi **dell'art. 25 della medesima legge**.

Tra le previsioni inserite all'interno della variante sono presenti aree già sottoposte **all'attenzione della conferenza di copianificazione** in precedenti fasi della pianificazione (vedi tavola 1 - Stato di attuazione dei Piani urbanistici Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati e tavola 4 - Ricognizione varianti per interventi specifici):

- previsione 3 (modifiche al PUA 14.3), in data 01/08/2017, **all'interno del** procedimento della variante delle zone produttive. Tale previsione comprendeva sia il PUC 14.4 attuato sia il PUA 14.3 oggetto della presente variante, dal momento che le due previsioni furono divise solo successivamente, a seguito delle osservazioni alla variante;

- previsione 7 (**potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro**), in data 04/10/2021 in occasione della conferenza per le previsioni intercomunali del PSI;

- previsione 1 (ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro a Castelluccio), in data 04/10/2021 in occasione della conferenza per le previsioni intercomunali del PSI.

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

Oltre quanto sopra, altre previsioni oggetto della presente variante ricadono in territorio rurale e non avranno una destinazione agricola a seguito della variante. Tali previsioni ricadono tra quelle **definite ai sensi dell'art. 64 c. 1 lett.d della l.r. 65/2014** e sono:

- previsione 6 (centro ippico): attualmente **l'attività esistente ricade** in area agricola, e la variante prevede una nuova destinazione urbanistica più adatta alla funzione presente e al suo potenziamento;

- previsione 12 (pesca sportiva a Castelluccio): attualmente **l'attività esistente ricade** in area agricola, e la variante prevede una nuova destinazione urbanistica più adatta al tipo di servizio che svolge e al suo potenziamento.

Per queste due trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, si procederà alla richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi **dell'art. 25** della l.r. 65/2014.

Inoltre, la previsione n. 8 (area ex Montevivo) riguarda attività commerciali che potrebbero configurarsi come aggregazione di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, **le quali, ai sensi dell'art. 26 della l.r. 65/2014**, sono soggette a conferenza di copianificazione anche se interne al perimetro del territorio urbanizzato. Si intende quindi, al momento, sottoporre anche questa previsione alla conferenza di copianificazione della presente variante, fermo restando che sono in corso verifiche sulla tipologia di media struttura di vendita da pianificare, a valle delle quali verrà valutata nel dettaglio la necessità di copianificazione per la previsione n. 8.

In merito alle altre previsioni della presente variante esterne al territorio urbanizzato, e già oggetto delle precedenti conferenze di copianificazione di cui sopra, risulta opportuno, a seguito di confronti con la Regione, portare in conferenza di copianificazione di variante la previsione n. 1 (Zignago Vetro). Questa infatti, seppur già valutata in sede di conferenza di P.S.I., necessita di approfondimenti per l'inserimento nel R.U., dovuti alla sua rilevanza e al suo possibile impatto sul territorio.

5. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI A CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI E PARERI (art. 17 c. 3 lett. c,d)

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

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Province di Prato e Pistoia
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana

- Regione Toscana:
 - Direzione Urbanistica – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
 - Direzione Urbanistica – Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio
 - Settore VIA-VAS
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale**
- Città Metropolitana di Firenze:
 - Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico
 - P.O. Manutenzione Viabilità Zona 3
- Azienda USL Toscana Centro – Zona Empolese Valdarno Inferiore
- ARPAT
- **Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa**
- TERNA S.p.A.
- ENEL Distribuzione S.p.A. Divisione Infrastrutture e Reti Unità territoriale rete elettrica Toscana e Umbria Zona Firenze SUD
- Telecom Italia S.p.A.
- Toscana Energia S.p.A.
- Acque S.p.A.
- Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Centro
- Alia Servizi Ambientali S.p.A.
- Publiambiente S.p.A.

- SNAM rete Gas Centro di Scandicci
- R.F.I. S.p.A. – Direzione territoriale di Firenze
- Vigili del Fuoco – Comando provinciale di Firenze
- Vodafone Italia S.p.A.
- WindTre S.p.A.
- Comune di Cerreto Guidi
- Comune di Capraia e Limite
- Comune di Montelupo Fiorentino
- Comune di Vinci
- Comune di San Miniato
- Comune di Montespertoli
- Comune di Caselfiorentino.

Si propone di assegnare il termine di 45 giorni per i pareri ed i contributi di cui sopra, dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

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

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica:
 - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
 - Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT

- Azienda USL Toscana Centro – Zona Empolese Valdarno Inferiore
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Province di Prato e Pistoia
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.**

6. CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA, GEOLOGICA E SISMICA

Per quanto concerne gli aspetti geologici, idraulici, sismici, geomorfologici e di vulnerabilità delle falde acquifere, il Quadro Conoscitivo della Variante sarà una sintesi di studi specialistici del RU e del PS vigenti e gli approfondimenti/aggiornamenti già condotti per il Piano Strutturale Intercomunale. In allegato le tavole 7 - Pericolosità Idraulica del **Piano di Gestione Alluvioni dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (PGRA)** e 8 - Pericolosità da frana del Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

Tra i criteri utilizzati per la scelta delle aree oggetto della presente variante, come sopra detto, vi è quello di aver verificato che le zone non ricadessero in aree a pericolosità idraulica molto elevata del PGRA e, che impongono vincoli di messa in sicurezza mediante la realizzazione di opere idrauliche ai sensi della l.r. 41/2018.

7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

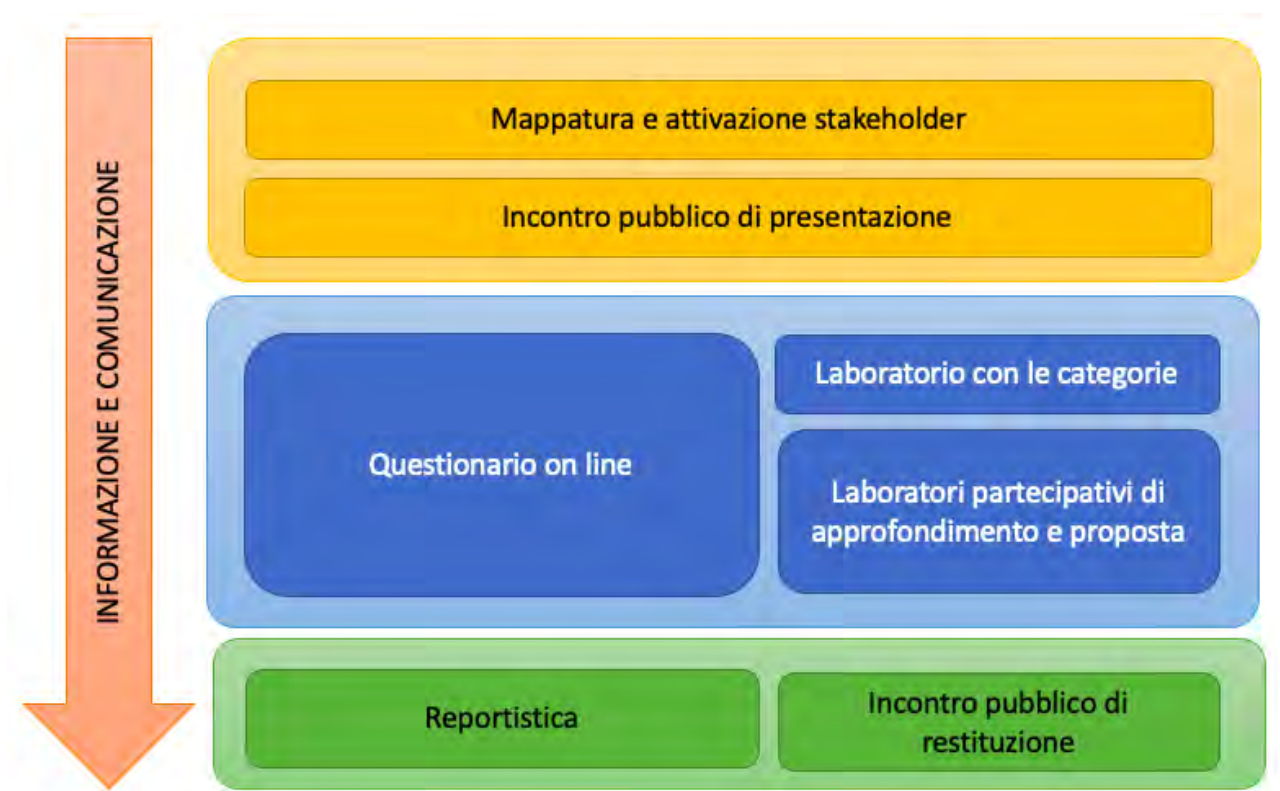
(art. 17 c. 3 lett. e,f)

La variante in oggetto sarà accompagnata da uno specifico processo partecipativo,

affidato, nella sua gestione ad una società altamente specializzata, in accordo con il **Garante dell'informazione e della partecipazione** e si svolgerà seguendo le seguenti fasi di lavoro:

- Fase preparatoria
- Fase centrale
- Fase di restituzione

Di seguito sono schematizzate le principali attività che saranno svolte.



FASE PREPARATORIA - Comunicazione e coinvolgimento

Si tratta della fase preliminare allo svolgimento del vero e proprio percorso partecipativo. L'obiettivo è quello di comunicare le varie fasi del progetto di partecipazione e informare i cittadini del valore strategico della variante, al fine di coinvolgere il maggior numero di persone.

- **Individuazione degli stakeholders.** Oltre ai semplici cittadini, saranno individuati e coinvolti quantomeno tre gruppi di stakeholders:

- a) Enti e istituzioni pubbliche;
- b) Organizzazioni di categoria, commercianti, operatori turistici, imprenditori locali, ecc.;
- c) Associazioni ambientaliste, associazioni locali, associazione dei consumatori, ecc..

Sarà costituito un Database degli stakeholders, condiviso e dinamico, aggiornabile in qualsiasi momento.

• **Attività di comunicazione e coinvolgimento.** In accordo con l'Amministrazione Comunale sarà predisposto un Piano della Comunicazione che conterrà le strategie e le azioni finalizzate a informare gli stakeholders e i cittadini sul progetto in modo semplice ed efficace, comprensibile anche da un pubblico non esperto. I canali/strumenti di comunicazione che saranno utilizzati sono:

- a) creazione di pagina web dedicate al percorso partecipativo
- b) attivazione dei principali social network; eventuale utilizzo di mailing mirati;
- c) redazione di comunicati stampa;
- d) creazione di infografiche e materiale di presentazione a supporto degli incontri pubblici del progetto.

• **Documento di presentazione del percorso partecipativo**

Verrà elaborato un documento di sintesi degli obiettivi, dei contenuti e dell'iter amministrativo della variante al PS e RU.

• **Interviste in profondità**

Verranno realizzate alcune interviste in profondità da concordare con l'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di dare informazioni sul percorso partecipativo, integrare il database degli stakeholder, completando la mappatura degli attori, integrare il quadro conoscitivo, se necessario, raccogliendo indicazioni,

suggerimenti e informazioni; verificare il grado di disponibilità dei soggetti locali a diventare parte attiva del processo stesso e il tipo di aspettativa in gioco; verificare la presenza di temi **conflittuali di cui tener conto; creare "alleanze" locali nell'engagement delle comunità; indagare le condizioni di svolgimento dei successivi incontri partecipativi.**

• **Seminario iniziale (un incontro)**

Il seminario si svolgerà nell'arco di mezza giornata in presenza in una sede messa a disposizione dall'amministrazione comunale, oppure in modalità online o mista. Gli obiettivi del seminario saranno:

1. Presentare il tema del processo partecipativo attraverso una serie di relazioni dei progettisti e dei consulenti, realizzate in linguaggio non tecnico, che mettano in condizione i partecipanti di appropriarsi delle informazioni di base per poter fare domande e proposte pertinenti e utili allo scopo del processo;

2. **Illustrare l'approccio di ascolto e coinvolgimento**, nonché pubblicizzare il calendario degli eventi, anche attraverso la diffusione del materiale informativo preparatorio.

I contenuti degli interventi verranno concordati con il Comune di Empoli; sarà prevista la possibilità di interagire tra relatori e partecipanti.

FASE CENTRALE: interazione con cittadini e portatori di interesse

• **Questionario on line.**

In parallelo allo svolgimento del percorso, verrà preparato un questionario on line da diffondere (tramite un link) tra gli abitanti del Comune di Empoli che permetterà di esprimere opinioni e indicazioni anche da parte di chi non avrà la possibilità di partecipare agli incontri previsti.

• **Laboratorio rivolto alle categorie (un incontro)**

Si svolgerà in 2 ore, in modalità online. Dovranno essere invitate a partecipare le

categorie tecniche, economiche e sociali del territorio. Per questo laboratorio si prevede di utilizzare la tecnica del focus group, che si presta per studiare un fenomeno o indagare uno specifico argomento in profondità, **utilizzando l'interazione** che si realizza tra i componenti di un gruppo di esperti o di persone interessate **all'argomento oggetto dell'indagine. La discussione sarà condotta e gestita da un** facilitatore esperto messo a disposizione della società. Dovranno essere presenti i progettisti di piano.

• **Laboratorio di approfondimento (un incontro)**

Sarà organizzato un laboratorio con tavoli di lavoro suddivisi per aree di intervento. I tavoli saranno presidiati e gestiti da facilitatori esperti messi a disposizione dalla società incaricata. La metodologia adottata, concordata nei dettagli con l'Amministrazione, **sarà pensata affinché tutti i partecipanti al laboratorio si possano confrontare tra loro su tutte le tematiche oggetto di variante. All'occorrenza sarà** allestito un ulteriore tavolo di discussione messo a disposizione per coloro che vorranno approfondire temi specifici durante tutto l'arco dell'incontro.

FASE DI RESTITUZIONE

• **Seminario finale (un incontro)**

Il seminario finale si svolgerà in presenza nell'arco di mezza giornata in una sede messa a disposizione dall'amministrazione comunale, oppure in modalità online. L'impostazione metodologica sarà quella di un incontro pubblico di restituzione, di tipo assembleare, in cui verranno presentati i principali risultati conseguiti nel processo partecipativo.

In particolare sarà evidenziato come gli esiti della partecipazione saranno accolti dal Comune di Empoli nei contenuti della Variante, individuando quindi gli effetti del processo di partecipazione nella definizione delle strategie per il futuro sviluppo del territorio.

• **Restituzione del materiale (Reportistica, infografiche, ecc.)**

Alla fine di ogni incontro, seminario e laboratorio, verrà redatto in un report sintetico contenente la descrizione delle attività svolte, le immagini dell'incontro, i risultati della discussione, sotto forma diversa a seconda del tipo di incontro (descrizione, schemi, infografiche...).

I report avranno l'impostazione grafica coerente con l'immagine coordinata dell'intero processo partecipativo. I report verranno discussi con il gruppo dei progettisti del PS/RU e pubblicati tempestivamente sul sito dedicato; in alcuni casi, in accordo con i Comune di Empoli, potranno anche essere inviati ai partecipanti e inviati alla stampa.

Di seguito vengono inoltre riportate le principali azioni di informazioni legate ai momenti procedurali di approvazione della variante.

PROCEDIMENTO di variante		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
Deliberazioni di Giunta Comunale di avvio del procedimento della variante e delle verifiche VAS	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della informazione e della partecipazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, social, comunicati ecc.)	cittadinanza di Empoli
Documentazione illustrative della proposta di variante	Pubblicazione nella sezione dedicata del sito web del Comune di Empoli	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Stampa locale	Articolo illustrativo sulla stampa locale	cittadinanza di Empoli

PROCEDIMENTO di variante		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della variante	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo e cittadinanza di Empoli
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna	
Osservazioni	Deposito atti anche in forma digitale presso il Servizio Gestione del territorio Accesso garantito agli atti a cura del Responsabile del procedimento	Chiunque abbia interesse
Piano assoggettato a VAS		
Documento preliminare	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Rapporto ambientale e sintesi non tecnica	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	
	Avvio consultazioni con possibilità di presentare	

PROCEDIMENTO di variante		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
	osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
Fase conclusiva di approvazione		
Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della variante e Decisione finale (parere motivato e dichiarazione di sintesi)	Publicazione sul BURT di apposito avviso	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo e cittadinanza di Empoli
	Publicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna	

Empoli, 29.05.2023

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Alessandro Annunziati

