



**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

**Dimensionamento di  
Variante**

Agosto 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**

*Studi idraulici:* **Ing. Simone Pozzolini**

**H.S. Ingegneria srl**

*Studi geologici:* **Geol. Gabriele Grandini**

**Geo-Eco Progetti**

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

Tabella 1 – Dimensionamento diviso per funzione (SUL/SE) e per unità territoriale organica elementare

Destinazione		Unità Territoriali Organiche Elementari															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTALE***
Industriale e Artigianale	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693	0	0	0	150.693
	residuo PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	165.907
	VARIANTE 2018	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	60.995	8.200	24.665	0	96.660
	residuo PS 2018	0	0	-1.200	0	0	0	-1.600	0	0	0	0	104.912	-8.200	-24.665	0	69.247
	Residuo PS 2023*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.492	0	-1.823		27.669
	VARIANTE 2023	0	0	2740	0	0	0	0	0	0	0	0	60.300	0	0	0	63.040
	Residuo PS Var. 2023			-2740									-60.300				-35.371
Direzionale e di servizio	PS 2012	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
	2° RU	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371
	residuo PS 2012	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629
	VARIANTE 2018	0	0	1350	0	0	0	1.800	253	0	0	0	66.016	0	29.997	0	99.416
	residuo PS 2018	680	2.300	-756	0	200	3.259	-204	-253	0	0	0	-66.016	0	-29.997	0	-90.787
	Residuo PS 2023**	1.000	0	3871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.871
	VARIANTE 2023	0	0	217	0	0	0	0	0	0	0	0	200	0			417
	Residuo PS Var. 2023	1000	0	3.654	0	0	0	0	0	0	0	0	-200	0	0	0	4.454
Commercio al dettaglio - media distribuzione	PS 2012	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
	2° RU	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	19.866
	residuo PS 2012	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134
	VARIANTE 2018	0	0	0	0	0	0	4.275	2.183	0	0	0	99.395	0	1.659	0	107.512
	residuo PS 2018	0	0	1.310	0	705	6.759	-1.915	-2.183	0	0	0	-100.395	0	-1.659	0	-97.378
	Residuo PS 2023**	2500	0	8.250	0	5.836	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.586
	VARIANTE 2023	0	0	7.038	0	0	0	0	0	0	0	0	206	0	0	0	7.244
	Residuo PS Var. 2023	2500	0	1.212	0	5.836	0	0	0	0	0	0	-206	0	0	0	9.342

\* Valore attualizzato del residuo di Piano Strutturale vigente al 2023 pre variante, tenuto conto di :

- redistribuzione della SUL tra utoe a seguito della Variante 2018

- SUL decaduta nel dicembre 2018 con la scadenza quinquennale delle previsioni non reiterate tramite varianti, che ritorna nel residuo di PS(+12.108)

- PUC 12.12, non precedentemente dimensionato (-14.000)

-SUL assorbita con la variante 2018 nella destinazione di commerciale all'ingrosso e depositi (-37.863 -1.823 = - 39.686 mq).

\*\* Valore attualizzato del residuo di Piano Strutturale vigente al 2023 pre variante, tenuto conto dell'azzeramento del residuo del PS a seguito della variante del 2018, e aggiungendo la SUL decaduta nel dicembre 2018 con la scadenza quinquennale delle previsioni non reiterate tramite varianti, che ritorna nel residuo di PS

\*\*\*Quando il residuo totale di PS ha segno positivo, le quantità indicate sono quelle ancora disponibili nel residuo di PS; quando il segno è negativo, le quantità corrispondenti vanno inserite nel PS per attuare le previsioni di RU, per cui il residuo di PS è pari a 0.

Tabella 2 – PREVISIONI OGGETTO DI PUA/PUC VIGENTI E PREVISIONI DI VARIANTE

UTOE 3						
DESTINAZIONI		Quantità variante 2023 (IED/PUA/PUC)	Quantità RU vigente PUA- PUC	PUA 3.1	PUC 3.7	PUA 3.11
Residenziale		\	\	\	\	\
Turistica ricettiva (posti letto)		0	0	0	0	0
Turistica ricettiva (SUL)		0	0	0	0	0
Industriale Artigianale	DE	2.740	1.200	0	2.740	1.200
	DA	0				
	<b>TOTALE</b>	<b>2.740</b>				
Direzionale e di servizio		217	1.350	0	217	1.350
Commerciale	media distribuzione	7.038	0	6.795	243	0
Commerciale all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0
Agricola		0	0	0	0	0



## UTOE 14

DESTINAZIONI		Quantità variante 2023 (IED/PUA/PUC)	Quantità RU vigente PUA-PUC	PUA 14.2	PUA 14.3	PUC 14.4
Residenziale		0	1.694	1.694	0	0
Turistica ricettiva (posti letto)		0	48	0	48	0
Turistica ricettiva (SUL)		0	1.677	0	1.677	0
Industriale Artigianale	DE	0	24.665	0	7.000	17.665
	DA	0	0			
	TOTALE	0	24.665			
Direzionale e di servizio		0	29.997	0	3.000	26.997
Commerciale	media distribuzione	0	1.660	0	1.660	
	grande distribuzione	0	0	0	0	
	TOTALE	0	1.660			
Commerciale all'ingrosso e depositi		0	1.863	0	0	1.823
Agricola		0	0	0	0	

**Tabella 3 - Riepilogo del dimensionamento delle previsioni oggetto di variante**

Previsioni con modifiche al dimensionamento di R.U. e relative quantità di SE per funzione						
PREVISIONE DI VARIANTE	UTOE	DESTINAZIONE	FUNZIONI	SE PER FUNZIONE		
1-PUA 12.13 - ZIGNAGO	12	INDUSTRIALE	F.1.1, F.1.2	60.000		
4- PUC 3.7 - CARRAIA	3	INDUSTRIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	F.1.2, F.1.4 F.2.1 da F.4.4 a F.4.9	2.740 243 217		
				3.200	<i>totale di PUC</i>	
5- IED - TERRAFINO	12	INDUSTRIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	F.1.2, F.1.4 F.2.1 da F.4.4 a F.4.9	300 206 200		
8- PUA 3.1 - MONTEVIVO	3	COMMERCIALE	F.2.1	6.795		

Modifiche al Residuo di Piano Strutturale a seguito delle previsioni			
DESTINAZIONE	RESIDUO PS ATTUALIZZATO 2023	QUANTITA' VARIANTE	DIFFERENZA*
INDUSTRIALE	27.669	63.040	-35.371
COMMERCIALE	16.586	7.244	9.342
DIREZIONALE	4.871	417	4.454

\*DIFFERENZA NEGATIVA= MQ DA INSERIRE IN PS E DI CONSEGUENZA NEL RU (RESIDUO FINALE DI PS=0)  
DIFFERENZA POSITIVA= MQ DISPONIBILI NEL RESIDUO PS, DA INSERIRE NEL RU

Distribuzione per UTOE delle quantità di variante			
UTOE 3	INDUSTRIALE		2.740
	COMMERCIALE		7.038
	DIREZIONALE		217
UTOE 12	INDUSTRIALE		60.300
	COMMERCIALE		206
	DIREZIONALE		200