

Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014



Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Pian. Manuela Fontanive
Elaborazione grafica e GIS

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Emilio Pistilli
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Brenda Barnini
Sindaco

Fabio Barsottini
*Assessore all'Urbanistica –
Edilizia privata – Lavori Pubblici*

Ing. Alessandro Annunziati
Responsabile del procedimento

Arch. Chiara Lotti
Arch. Patrizia Spini
*Collaborazione tecnica
Settore III – Politiche Territoriali*

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

Relazione di monitoraggio

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e delle integrazioni volontarie
[Stato modificato]

Novembre 2019



Indice

1. PREMESSA.....	2
2. CONTENUTI E FINALITA'.....	3
3. POPOLAZIONE E DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE.....	4
4. GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE E IL DIMENSIONAMENTO.....	7
4.1 IL DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI.....	7
5. LE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	13
6. LO STATO DI ATTUAZIONE.....	19
6.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE.....	24
7. INDICAZIONE PER LA FORMAZIONE DELLE VARIANTE.....	27

1. PREMESSA

La relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 95, comma 14, della Legge Regionale n. 65 del 2014, è un momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo vigente. In tale documento si valuta in termini sia quantitativi che qualitativi le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, sia in relazione alle dinamiche attuatesi sul territorio, ma anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

L'articolo in specie disciplina esplicitamente che *“Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute [...]”*. Ai sensi dell'articolo 95 della suddetta legge, il presente documento è propedeutico alla redazione della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, in particolare al fine di constatare le previsioni realizzate e verificare la disponibilità della quota a disposizione per le previsioni oggetto della Variante stessa. Ai fini della variante, non si ritiene necessaria la verifica degli standard urbanistici e si rimanda alla fase di redazione del nuovo Piano Operativa l'analisi dello stato di attuazione degli stessi. La Variante infatti non è interessata da attrezzature di interesse pubblico, ad esclusione di un intervento di minima entità, inerente l'acquisizione di un'area adibita a parcheggio pubblico.

Si riportano in sintesi gli atti della pianificazione del Comune di Empoli:

- **Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n. 43 il 30 marzo 2000 redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/1995;, al quale sono susseguite le seguenti varianti:
 - o Variante di minima entità al Piano Strutturale, contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/ 2013; la Variante è stata redatta ai sensi della L.R. n.1/2005.
 - o Variante alle zone produttive al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018; la Variante è stata redatta ai sensi della L.R. n.65/2014.
- **Regolamento Urbanistico (Secondo RU)** approvato con Del. C.C. n. 72 del 04/11/2013 al quale sono susseguite le seguenti varianti:
 - o Variante alle zone produttive approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018.

2. CONTENUTI E FINALITA'

Ai fini della Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n° 65/2014, il presente documento di monitoraggio ha lo scopo individuare gli interventi presenti sul territorio comunale e verificarne lo stato di avanzamento; a partire dalla stato degli interventi sarà possibile definire la Superficie Edificabile (ex SUL) spesa e quella disponibile, rispetto a quanto indicato dal Piano Strutturale.

Non si ritiene necessario procedere alla verifica degli standard territoriali, in tale occasione, in quanto essi non sono oggetto della Variante che interessa principalmente i Piani Attuativi (PUA e PUC); sono possibili parziali variazioni di minima entità agli standard, di fatto ininfluenti al soddisfacimento degli stessi in un Comune dalle dimensioni territoriali, quale quello di Empoli. Pertanto si rimanda una accurata verifica degli standard alla fase di redazione del nuovo Piano Operativo.

Si sintetizzano brevemente gli argomenti della presente relazione:

- Verifica delle indicazioni di Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e successive Varianti per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati;
- Indicazione per la formazione della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico.

I precedenti argomenti sono introdotti da un inquadramento socio economico del Comune, che mostra le dinamiche della popolazione con riferimento al periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico.

Attraverso il documento si intende fornire una descrizione, anche quantitativa, dello stato di fatto della programmazione urbanistica attuale; esso risulta essere, in tal modo, anche una base per la definizione del nuovo quadro strategico quinquennale per redigere l'atto di governo del territorio. A tal fine è opportuno riportare alcune informazioni sullo sviluppo del Comune, in particolare in termini di socio-economici.

3. POPOLAZIONE E DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

Il Comune di Empoli, con densità abitativa pari a 779 abitanti/kmq, ha una popolazione pari a 48,626 abitanti al 31 Dicembre 2017 (ISTAT). E' opportuno confrontare tale dato con quelli al 2012/2013, anni di redazione del Regolamento Urbanistico.

Trend popolazione

Anno	Popolazione (N.)	Variatione % su anno prec.
2012	47.912	-
2013	47.904	-0,02
2014	48.008	+0,22
2015	48.109	+0,21
2016	48.442	+0,69
2017	48.626	+0,38



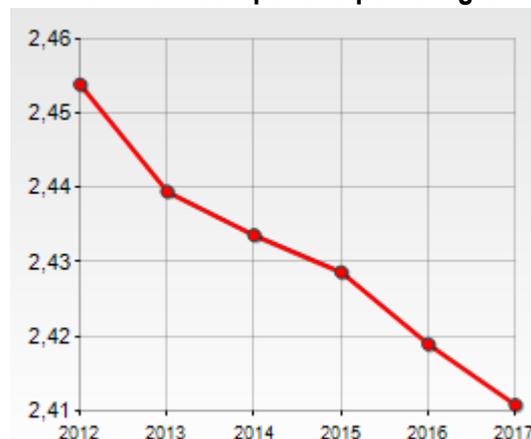
Fonte: UrbiStat AdimStat, rielaborazione su dati Istat

Dai grafici riportati si osserva che l'andamento demografico è in lieve crescita tra il 2012 e il 2017 con un aumento percentuale medio dello 0,25.

Trend numero di famiglie

Anno	Famiglie (N.)	Variatione % su anno prec.	Componenti medi
2012	19.525	-	2,45
2013	19.637	+0,57	2,44
2014	19.727	+0,46	2,43
2015	19.809	+0,42	2,43
2016	20.026	+1,10	2,42
2017	20.170	+0,72	2,41

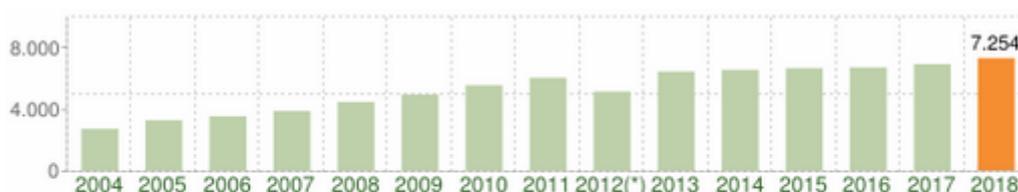
Trend num componenti per famiglia



Fonte: UrbiStat AdimStat, rielaborazione su dati Istat

Risulta in aumento anche il numero delle famiglie a livello comunale, mentre ha andamento inverso il numero di componenti per famiglia, tendente a 2 persone per nucleo familiare.

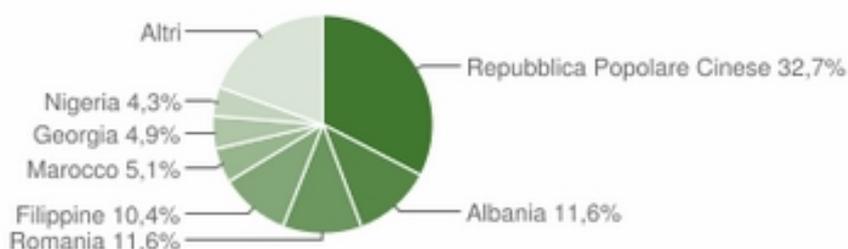
Trend popolazione straniera



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2018
 COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2018 - Elaborazione TUTTITALIA.IT
 (*) post-censimento

Fonte: tuttitalia.it, rielaborazione su dati Istat

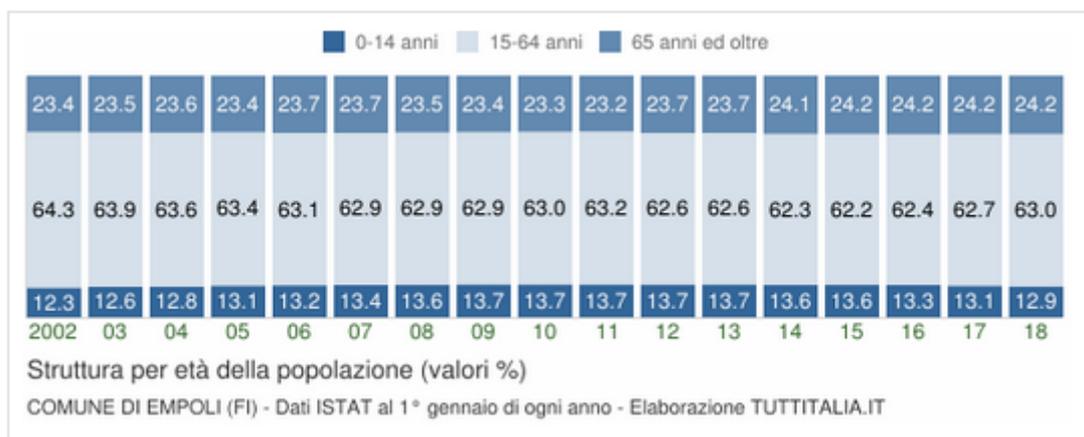
Provenienza popolazione straniera



Fonte: tuttitalia.it, rielaborazione su dati Istat

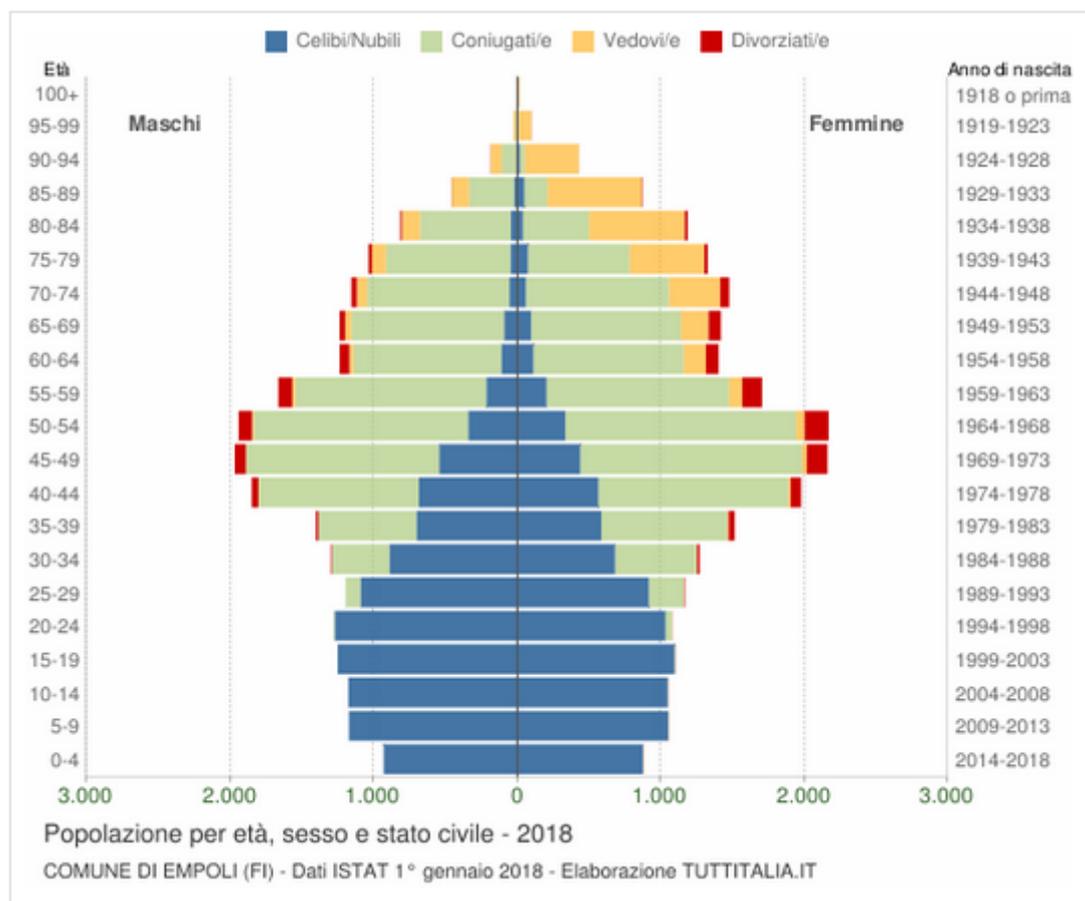
Anche per quanto riguarda la popolazione straniera residente nel Comune di Empoli, il dato è in crescita, passando da 6384 nel 2013 a 6866 nel 2017 e oltre 7000 residenti nel 2018. Al 1° Gennaio 2018, gli stranieri residenti a Empoli costituiscono il 14,9% della popolazione residente, con una netta prevalenza dei abitanti provenienti dalla Repubblica Popolare Cinese (32,7%), seguiti da provenienti dall'Albania e della Romania (11,6%).

Il grafico seguente della struttura della popolazione per età non mostra forti variazioni. La fetta più ampia della popolazione è quella compresa tra i 15 e i 64 anni, con percentuali che variano tra il 62% e il 63% nell'arco di anni 2012-2018. La percentuali anziani (oltre 65 anni) è in costante e moderata crescita pari al 23,7% nel2012 e a 24,2% nel 2018; la fetta di giovani (con età inferiore ai 15 anni) è circa la metà della precedente, in lieve diminuzione del 13,7% nel 2012 al 12,9% nel 2018.



Struttura per età della popolazione (valori %)
 COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Infine il grafico della piramide dell'età si osserva mostra in modo complessivo le distribuzioni della popolazione residente nel comune di Empoli al 1° Gennaio 2018; la popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra).



In conclusione si osserva che la popolazione del Comune di Empoli è in lieve crescita, come anche il numero delle famiglie; il trend positivo sembra essere supportato dalla presenza crescente della popolazione straniera, ricadente nella fascia di età di popolazione attiva (15-64 anni). La riduzione del numero di persone nel nucleo familiare può essere relazionata in parte alla riduzione dei residenti in età compresa tra 0 e 14 anni, quindi a una riduzione del numero di figli, in parte all'incremento di popolazione anziana (oltre 65 anni di età), quindi un maggior numero di persone che vivono da sole, come si può osservare dal grafico della "Struttura per età della popolazione".

4. GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE E IL DIMENSIONAMENTO

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000; con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la Variante di minima entità al Piano Strutturale, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale del 4 novembre 2013 n. 72 (2° Regolamento urbanistico), divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Inoltre è stata recentemente approvata la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018.

4.1 IL DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI

Il dimensionamento del Piano Strutturale è contenuto nel documento "Integrazione schede UTOE" (ottobre 2013), aggiornato contestualmente alla Variante di minima entità al Piano Strutturale. Il documento suddiviso in cinque paragrafi, 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. Le dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi tengono in considerazione la popolazione al 2018; le funzioni indicate sono:

- Residenziale > SUL
- Turistico ricettivo > posti letto
- Industriale > SUL
- Direzionale > SUL
- Commerciale > SUL
- Agricola > SUL

La seguente tabella mostra i dati riassuntivi del dimensionamento a livello comunale, aggiornati rispetto alle previsioni del Piano Strutturale al 2000.

2. DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEI CARICHI INSEDIATIVI	
Popolazione prevista al 2018	50.840
Abitanti insediabili	6.667
Capacità insediativa al 2018 (ab)	55.124
Capacità insediativa al 2018 (fam)	22.968
RESIDENZA SUL di previsione	200.000
Turistico ricettivo (posti letto)	286
Industriale (SUL)	316.600
Direzionale (SUL)	15.000
Commerciale (SUL)	30.000
Agricola (SUL)	15.000
L'inserimento delle quantità sopra indicate all'interno del RU è subordinata al contestuale reperimento delle quantità minime di standard di cui al D.M. 1444\68	

E' da specificare che in seguito alla Variante alle zone produttive, il documento di riferimento è l'allegato D Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Integrazione, in cui sono riportate le modifiche al

dimensionamento del Regolamento Urbanistico e, dove richiesto, del Piano Strutturale; in esso, la quota per la destinazione d'uso turistico ricettiva è dimensionata anche in SUL (35 mq/abitante) e la quantità del commerciale è stata divisa in commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso, separandolo a sua volta dalla categoria industriale, al fine di quantificare con maggiore precisione le superfici necessarie. La Variante alle zone produttive ha comportato, quindi, delle modifiche al Piano Strutturale, che in termini di dimensionamento corrispondono ad un incremento della quote ammissibili per le seguenti categorie funzionali: turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, commerciale. Per le altre funzioni è stata incrementata la SUL solamente per le previsioni del Regolamento Urbanistico, lasciando invariata la quota del PS, come mostrato nel quadro riassuntivo che segue.

3. DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEI CARICHI INSEDIATIVI (VARIANTE)	
Popolazione prevista al 2018	50.840
Abitanti insediabili	6.667
Capacità insediativa al 2018 (ab)	55.124
Capacità insediativa al 2018 (fam)	22.968
RESIDENZA SUL di previsione	200.000
Turistica ricettiva (posti letto)	336
Turistica ricettiva (SUL)	11.742
Industriale ed artigianale (SUL)	316.600
Direzionale (SUL)	102.541
Commerciale (SUL)	116.728
Commerciale all'ingrosso e depositi (SUL)	39.686
Agricola (SUL)	15.000

L'inserimento delle quantità sopra indicate all'interno del RU è subordinata al contestuale reperimento delle quantità minime di standard di cui al D.M. 1444/68

Si riportano nel dettaglio le variazioni al dimensionamento suddivise per categorie e per UTOE.

Residenziale:

la quota per la funzione residenziale è rimasta invariata a per l'intero territorio comunale, pari a 200.000 mq di SUL. Al fine di incentivare l'intervento di recupero di una ex cava e degli edifici produttivi relativi, previsto dalla Variante alla zone produttive, nell'UTOE 7 vi è un incremento di 4.000 mq di SUL; tale quantità è stata prelevata da altre UTOE al fine di mantenere invariato il valore del dimensionamento.

Si precisa che, come riportato nella Relazione Integrativa – Elaborato A, Ottobre 2013, il dimensionamento comprende oltre alla nuova edificazione anche gli interventi del patrimonio edilizio esistente.

Considerate tutte le previsioni attuabili dal II RU e successiva Variante, si ottiene un residuo di 11.366 mq sul dimensionamento del PS.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
RESIDENZA (SUL DI PREVISIONE PS)	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000	
QUANTITÀ DIMENSIONATE 2°RUC	20.040	15.945	57.755	1.115	3.054	23.720	25.904	4.981	9.711	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	184.635	
RESIDUI UTOE	0	2.205	7.986	154	0	3.280	0	0	1.351	390	0	0	0	0	0	15.365	
QUANTITÀ DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0	4.000	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	2.205	7.986	154	0	3.280	-4.000	0	1.351	390	0	0	0	0	0	11.366	
RESIDENZA (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	20.040	15.944	57.755	1.116	3.054	23.719	29.904	4.981	9.771	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	188.633	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	+ 11.366

Turistico ricettivo:

i posti letto sono stati ricalcolati in SUL (mq), dove 1 posto letto = 35 mq. Sono state aggiunte alla SUL già disponibile nel Piano Strutturale, le quantità previste della Variante alle zone produttive, pari a 1.732 mq. Le variazioni riguardano le UTOE 12 – La piana industriale e 14 – La piana agricola.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
TURISTICA RICETTIVA DI PREVISIONE PS (POSTI LETTO)	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286	
TURISTICA RICETTIVA DI PREVISIONE PS (SUL)	10.010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.010	
QUANTITÀ DIMENSIONATE 2°RUC	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990	
QUANTITÀ DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.075	0	1.677	0	7.752	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	6.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.075	0	-1.677	0	-1.732	
TURISTICA RICETTIVA (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.075	0	1.677	0	11.742	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	- 1.732

Industriale e artigianale:

nel II RU, questa categoria, denominata “industriale”, comprendeva anche il commercio all’ingrosso e non prendeva in considerazione i cambi di destinazione d’uso se e in quanto ammissibili nelle varie zone urbanistiche di appartenenza, ma solo le quantità che necessitavano di nuovo consumo di suolo; la quantità stimata era pari a 150.063 mq. Quindi, tale quantità comprende le zone D1/A – zone di espansione in corso di attuazione e D1/E – zone di espansione da attuare, mentre esclude le zone di completamento D1/C, D2/C e D1/S.

Con la Variante alle zone produttive sono state inserite le previsioni che comportano un ampliamento o l’istituzione di nuovi comparti e le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate. Le nuove quantità riguardano le UTOE 3 – La città separata, 7 – Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove, 12 – La piana industriale, 13 – La collina e 14 – La piana agricola e risultano tutte contenute nel dimensionamento del Piano Strutturale, per cui non è necessario un incremento della SUL.

Considerate tutte le previsioni attuabili dal II RU e successiva Variante, si ottiene un residuo di 86.107 mq sul dimensionamento del PS.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE di previsione PS (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600	
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693	0	0	0	150.693	
RESIDUI UTOE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	165.907	
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	44.135	8.200	24.665	0	79.800	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	0	-1.200	0	0	0	-1.600	0	0	0	0	121.772	-8.200	-24.665	0	86.107	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	194.828	8.200	24.665	0	230.493	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	+ 86.107

Direzionale e di servizio:

comprende le quantità da destinarsi alle funzioni del terziario; oltre alle dimensioni che comportano l'ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono considerate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate.

Gli incrementi relativi alla Variante alle zone produttive ricadono nelle UTOE 3 – La città separata, 7 – Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove, 8 – Le espansioni lineari: Vitiana-Pagnana-Marcignana, 12 – La piana industriale e 14 – La piana agricola.

In conseguenza alle nuove quantità richieste è stato necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 86.137 mq di SUL.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO DI PREVISIONE PS (SUL)	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371	
RESIDUI UTOE	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629	
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	1.350	0	0	0	1.800	253	0	0	0	61.366	0	31.401	0	96.170	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	680	2.300	-756	0	200	3.259	-204	-253	0	0	0	-61.366	0	-31.401	0	-87.541	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	1.000	0	5.221	0	0	1.500	1.800	253	0	0	0	61.366	0	31.401	0	102.541	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	- 86.137

Commerciale al dettaglio:

relativamente alla categoria funzionale del commerciale al dettaglio per le medie strutture di vendita, sono state inserite le quantità di SUL previste dalle azioni della Variante. Oltre alle previsioni che comportano un ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono state dimensionate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate. Le UTOE interessate dalle modifiche sono 7 – Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove, 8 – Le espansioni lineari: Vitiana-Pagnana-Marcignana, 12 – La piana industriale e 14 – La piana agricola.

In conseguenza alle nuove quantità richieste è stato necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 86.728 mq di SUL.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
COMMERCIALE DI PREVISIONE MEDIA DISTRIBUZIONE PS (SUL)	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000	
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	19.866	
RESIDUI UTOE	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134	
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	4.275	2.183	0	0	0	88.745	0	1.659	0	96.862	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	0	1.310	0	705	6.759	-1.915	-2.183	0	0	0	-89.745	0	-1.659	0	-86.728	
COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	3.800	0	8.250	0	5.836	600	4.655	2.183	0	0	0	89.745	0	1.659	0	116.728	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	- 86.728

Relativamente alla categoria funzionale del commerciale al dettaglio per le grandi strutture di vendita, non sono state effettuate modifiche di SUL, pertanto la quota rimane pari a 0 mq.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
COMMERCIALE DI PREVISIONE GRANDE DISTRIBUZIONE PS (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	0

Commerciale all'ingrosso e depositi:

tale categoria era ricompresa nella categoria funzionale industriale e artigianale. Le quantità inserite derivano dalle azioni previste dalla Variante alle zone produttive e riguardano la UOTE 12 – La piana industriale e 14 – La piana agricola. Oltre alle previsioni che comportano un ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono state dimensionate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate.

In conseguenza alle nuove quantità richieste è stato necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 39.686 mq di SUL.

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
COMM. ALL'INGROSSO E DEPOSITI DI PREVISIONE PS (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESIDUI UTOE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.863	0	1.823	0	39.686	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-37.863	0	-1.823	0	-39.686	
COMM. ALL'INGROSSO E DEPOSITI (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.863	0	1.823	0	39.686	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE	-39.686

Agricolo:

non vi sono state modifiche relativamente alla funzione agricola, per cui la quota di SUL rimane pari a 15.000 mq. Nelle quantità definite si tiene conto delle esigenze richieste nel corso della redazione del II RU dalle imprese agricole tradizionali; inoltre si tiene conto dei cambi in d'uso in zona agricola.

Nella quadro che segue sono riportate complessivamente le variazioni. Sono suddivise per funzioni e sintetizzano le modifiche a partire dal dimensionamento del Piano Strutturale del 2000.

DESTINAZIONI	Previsione PS 2000	Previsione 1° RU	Quantità realizzate	Previsione PS 2012			Previsione 2° RU	residuo PS	Previsione VARIANTE	SUL non confermata VARIANTE (**)	Residuo PS (***)	Quantità da inserire
				Quantità residue	nuova previsione	totale						
Residenze (SUL)	211.333	211.842	134.133	77.200	122.800	200.000	184.635	15.365	4.000	0	+ 11.366	0
Turistica ricettiva (posti letto)	non dimensionata	286	0	286	0	286	114	172	222	0	- 50	50
SUL (*)	non dimensionata	10.010	0	10.010	0	10.010	3.990	6.020	7.752	0	- 1.732	1.732
Industriale artigianale (SUL)	400.000	400.000	83.400	316.600	0	316.600	150.693	165.907	79.800	73.327	+ 159.434	0
Direzionale e di servizio (SUL)	non dimensionata	15.000	0	15.000	0	15.000	6.371	8.629	94.766	0	- 86.137	86.137
Commercio al dettaglio (SUL)	13600 (superficie di vendita)	30.000	0	30.000	0	30.000	19.866	10.134	96.862	0	- 86.728	86.728
	16.281	16.281	16.281	0	0	0	0	0	0	0	+ 0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi (SUL)	non dimensionata	non dimensionata	non dimensionata	0	0	0	0	0	39.686	0	- 39.686	39.686
Agricola (SUL)	non dimensionata	non dimensionata	0	0	15.000	15.000	15.000	0	0	0	+ 0	0

(*) 1 posto letto/ 35 mqSUL

(**) SUL risparmiata nell'ipotesi di cambio di categoria funzionale ammesso dalla variante

(***) Senza considerare la SUL eventualmente risparmiata nell'ipotesi di cambio di categoria funzionale ammesso dalla variante

Dimensionamento generale per funzione, estratto Allegato D "Quadro Previsionale Strategico Quinquennale - Integrazione"

Prendendo in considerazione il dimensionamento del Piano Strutturale del 2010, si osserva che per la Variante per le zone produttive si è attinto principalmente dal residuo disponibile; è rimasto invariato infatti il dimensionamento totale per la categoria funzionale della residenza, dell'industria e artigianato, dell'agricolo e del commerciale per quanto concerne la grande distribuzione. In coerenza con gli obiettivi della Variante per le zone produttive, le quote maggiori in aggiunta al PS riguardano le categorie del direzionale e servizio e il commerciale al dettaglio, con oltre 80.000 mq di SUL, rispetto ai precenti massimi di 15.000 mq e 30.000 mq; inoltre, per il commerciale all'ingrosso e per i depositi è stato previsto un incremento di quasi 40.000 mq di SUL. Il settore turistico ha visto un incremento molto inferiore corrispondente a meno di 2.000 mq di SUL.

5. LE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico di Empoli governa gli interventi che prevedono la trasformazione di suolo o interventi di recupero attraverso:

- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA): strumenti di dettaglio di iniziativa pubblica o privata, per coordinare l'intervento sul territorio con le caratteristiche dei piani attuativi della norma nazionale vigente;
- i Progetti Unitari Convenzionati (PUC): strumento di attuazione privata, di tipo convenzionato, per la realizzazione di un progetto architettonico esteso sull'intera area di intervento e di opere di urbanizzazione, infrastrutturali e/o di riqualificazione urbanistica ambientale.
- gli Interventi Edilizi Diretti (IED): per realizzare opere in assenza di PUA/PUC e previo rilascio dei titoli abilitativi previsti per legge.

Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente e/o piccole aree residuali interne al tessuto edilizio, il R.U. disciplina le categorie di intervento per ognuna delle quali, in relazione a quanto ammesso e previsto, valgono determinate modalità e tipi di intervento compatibili.

Gli interventi per cui il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione attraverso PUA o PUC sono normati da Schede Norma. Gli interventi sono numerati in ordine progressivo rispetto alla UTOE e all'intervento (es. 1.1, 1.2, ...), è indicata l'UTOE come individuata dal Piano Strutturale e la ZTO come indicate dal D.M.1444/1968. Di seguito si riportano gli interventi assoggettati a schede norma e relativi parametri al fine di monitorarne lo stato di attuazione.

Si precisa che le previsioni in zona B di completamento (individuate sulle tavole zone B1, B2 e B3) sono stime riportate dal precedente documento di dimensionamento del PS. La stima è ottenuta incrociando le informazioni in forma vettoriale della CTR in ambiente GIS e i dati provenienti dalle concessione e dalle autorizzazioni; in particolare sono stati individuati gli edifici ricadenti nelle zone B di completamento e ne sono stati ricavati i parametri e i dati volumetrici dagli atti di concessione e autorizzativi, da cui ricavare la densità edilizia e il rapporto di copertura degli isolati. Dall'analisi di questi indici per i lotti di completamento e dall'individuazione dei lotti liberi in zona B è stata stimata una potenzialità residua di 67.000 mq di SUL. Il dato così calcolato non tiene conto degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente che, salvo il rispetto dei vincoli, può essere interamente demolito e ricostruito con interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Dall'analisi storica del monitoraggio era stato osservato che gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente corrispondevano circa a $\frac{1}{4}$ degli interventi di nuova edificazione, con tendenza ad aumentare; a seguito della precedente stima, nel II RU è stata inserita una quota di 38.000 mq comprensiva degli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sottolineando la necessità di un costante monitoraggio per verificare eventuali criticità che dovessero presentarsi (*Relazione Integrativa – testo modificato, elaborato A, Ottobre 2013*).

Di seguito sono riportati le previsioni di SUL (mq) per ogni UTOE, in riferimento all'intervento e alla destinazione d'uso. Nel caso in cui la superficie dell'intervento sia pari a 0 mq, si tratta di interventi di recupero normati da schede norma per i quali rimane invariata la destinazione d'uso e sono pertanto esclusi dal dimensionamento.

UTOE 1				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
1.1 PUA	Polo Espositivo, Piazza Guido Guerra	C	Residenziale Turistico ricettiva direzionale e servizi commerciale (MD)	10.000 3.990 1.000 2.500
1.2 PUA	Ex- Vitrum	C (PdR)	Residenziale Commerciale (MD)	5.000 1.300
1.4 PUA	Centro storico (via Chiara-via Chimenti)	A1 (PdR)	Residenziale	705
1.5 PUA	Complesso edilizio dell'Ospedale di San Giuseppe	A (PdR)	Servizi	0
1.6 PUC	Borgo, via Orti	C	Residenziale	972
Altre previsioni	-	B	Residenziale	3.363

UTOE 2				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
2.2 PUC	Via Bicci di Lorenzo, Via Beato Angelico, via Artemisia Gentileschi e via di Pratovecchio	C	Residenziale	1.398
2.3 PUC	Via Raffaello Sanzio	C	Residenziale	821
2.5 PUA	via Raffaello Sanzio	C	Residenziale	3.552
2.6 PUC	via Guido Reni	B (PdR)	Residenziale umi1 Residenziale umi2	2.150 1.002
Altre previsioni	-	B (stima)	Residenziale	7.022

UTOE 3				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
3.1 PUA	Ex MONTEVIVO	C (PdR)	residenziale direzionale e servizi commerciale (MD)	14.035 3.171 2.594
3.2 PUA	Ponzano	C	residenziale	10.343
3.3 PUA	Ponzano	C	residenziale	4.632
3.4 PUA	Ponzano (Edilfuturo)	C	residenziale	12.755
3.5 PUA	complesso industriale Ex Cesa	C (PdR)	residenziale commerciale (MD)	3.400 1.187
3.6 PUA	via dei Cappuccini	C (PdR)	residenziale commerciale (MD)	3.258 2.173
3.7 PUC	via Pacinotti, via Bartoloni e via G. Vico	C	residenziale	1.536

3.9 PUA	Carraia	D	commerciale (MD)	996
3.10 PUA	via Pratignone e via Tozzetti	D	direzionale e servizi commerciale (MD)	700 1.300
3.11 PUC	Carraia	DE	Industriale e artigianale direzionale e servizi	1.200 1.350
Altre previsioni	-	B (stima) E F	Residenziale Residenziale Residenziale	6.482 342 972

UTOE 4

INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
Altre previsioni	-	B	Residenziale	1.115

UTOE 5

INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
5.1 PUA	Pontorme	C	residenziale	975
5.4 PUA	Pontorme	C (PdR)	residenziale commerciale (MD)	1.350 636
5.5 PUA	Pontorme	D	commerciale (MD)	5.200
Altre previsioni	-	B (stima)	Residenziale	729

UTOE 6

INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
6.2 PUA	Serravalle	C	residenziale	4.023
6.3/6.4 PUA	Serravalle	C	residenziale	8.380
6.5 PUA	Cortenuova	D (PdR)	Commerciale	0
6.6 PUA	Ex Fiammiferi	C (PdR)	residenziale commerciale (MD)	5.597 600
6.7 PUC	via F. Berni	C	residenziale	953
6.9 PUA	SERRAVALLE (COMMERCIALE)	D	direzionale e servizi	1.500
Altre previsioni	-	B (stima) E	Residenziale Residenziale	2.682 2.084

UTOE 7				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
7.1 PUA	ex FIASCAI (Rizzi)	C	residenziale commerciale (MD)	4.990 380
7.2 PUA	via Val d'Orme	C	residenziale	8.940
7.3 PUA	Pozzale	C (PdR)	residenziale	2.608
7.4 PUA	Pozzale	C	residenziale	5.068
7.5 PUA	Via D'Ormicello	C DE	residenziale Industriale e artigianale direzionale e servizi commerciale (MD)	4.000 1.600 1.800 4.275
Altre previsioni	-	B (stima) E	Residenziale Residenziale	3.991 308

UTOE 8				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
8.1 PUC	Marcignana	D	direzionale e servizi commerciale (MD)	253 2.183
Altre previsioni	-	B (stima) E	Residenziale Residenziale	3.632 1.349

UTOE 9				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
9.1 PUA	Via XXV Aprile PONTE A ELSA	C	Residenza	3.055
Altre previsioni	-	B (stima) F	Residenziale Residenziale	5.702 1.014

UTOE 10				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
Altre previsioni	-	B (stima)	Residenziale	2.818

UTOE 11				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
Altre previsioni	-	B (stima) E	Residenziale Residenziale	780 166

UTOE 12				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
12.3 PUC	via I° Maggio, Terrafino	DE	Industriale e artigianale commerciale (MD)	17.985 1.000
12.5 PUA	Terrafino	DE	Industriale e artigianale	12.108
12.6 PUA	Terrafino	D	Commerciale all'ingrosso e depositi	36.997
12.7 PUA	Terrafino	DE	Industriale e artigianale	24.000
12.8 PUA	Grande struttura di vendita di S.Maria.	D	Turistico ricettiva direzionale e servizi commerciale (MD)	6.075 2.600 2.600
12.9 PUA	Terrafino	DE	Industriale e artigianale commerciale (MD)	6.032 5.071
12.10 PUC	Castelluccio Nord, via Lucchese	DE	Industriale e artigianale	5.760
12.11 PUC	Castelluccio Nord, via Lucchese	DE	Industriale e artigianale commerciale (MD)	18.400 7.616
12.12 PUC	Castelluccio Nord	D1/S D2/S	Industriale e artigianale	0
Altre previsioni	-	E DA C D F C D F C D F A	Residenziale Industriale e artigianale Industriale e artigianale commerciale (MD) Commerciale all'ingrosso e depositi Agricolo	8.637 96.600 9.463 73.458 864 2.044

UTOE 13				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
13.1 PUC	Molin Nuovo	DE	Industriale e artigianale	3.720
Altre previsioni	-	E C D F A	Residenziale Industriale e artigianale Agricolo	4.316 4.480 10.322

UTOE 14				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
14.1 PUA	Villanova	C (PdR)	Residenza	1.968
14.2 PUA	Villanova	C (PdR)	Residenza	1.694
14.3 PUA	Area produttiva di via Piovola	DE	Turistico ricettiva Industriale e artigianale commerciale (MD) Commerciale all'ingrosso e depositi	1.677 24.665 1.659 1.823
14.4 PUC	Area produttiva di via Piovola	D	Industriale e artigianale direzionale e servizi	0 0

			Commerciale all'ingrosso e depositi	0
Altre previsioni	-	B (stima) E A	Residenziale Residenziale Agricolo	256 490 1.812

UTOE 15				
INTERVENTO	LOCALIZZAZIONE	ZONA	DESTINAZIONE D'USO	SUL (mq)
-	-	-	-	-

6. LO STATO DI ATTUAZIONE

In questo capitolo si riporta lo stato di attuazione delle previsioni del II RU e successive Varianti, attuabili attraverso Piano Attuativo o intervento diretto, al fine di evidenziare la Superficie edificabile non attuata, quindi disponibile, da quella attuata. Gli interventi sono distinti per UTOE.

Residenziale					
Utoe	Intervento	Stato	Sul	Attuato	Non attuato
UTOE 1	1.1	Non realizzato	10.000	0	10.000
	1.2	Realizzato	5.000	5.000	0
	1.4	Non realizzato	705	0	705
	1.6	Non realizzato	972	0	972
	Altre previsioni (zona B) *	Realizzato	3.363	3.363	0
Totale UTOE 1			20.070	8.363	11.707
UTOE 2	2.2	Non realizzato	1.398	0	1.398
	2.3	Non realizzato	821	0	821
	2.5	Non realizzato	3.552	0	3.552
	2.6 UMI 1	Realizzato	2.150	2.150	0
	2.6 UMI 1		1.002	1.002	
Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	7.022	898	6.124	
Totale UTOE 2			15.946	4.050	11.895
UTOE 3	3.1	Non realizzato	14.035	0	14.035
	3.2	Non realizzato	10.343	0	10.343
	3.3	Non realizzato	4.632	0	4.632
	3.4	Non realizzato	12.755	0	12.755
	3.5	Non realizzato	3.400	0	3.400
	3.6	Non realizzato	3.258	0	3.258
	3.7	Non realizzato	1.536	0	1.536
	Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	6.482	1.375	5.107
	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	342	206	137
	Altre previsioni (zona F)	Non realizzato	972	0	972
Totale UTOE 3			57.755	1.581	56.174
UTOE 4	Altre previsioni (zona B) *	Realizzato	1.115	1.115	0
Totale UTOE 4			1.115	1.115	0

UTOE 5	5.1	Non realizzato	975	0	975
	5.4	Non realizzato	1.350	0	1.350
	Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	729	629	100
Totale UTOE 5			3.054	629	2.425
UTOE 6	6.2	Non realizzato	4.023	0	4.023
	6.3/6.4	Non realizzato	8.380	0	8.380
	6.5	Realizzato	0	0	0
	6.6	Realizzato	5.597	5.597	
	6.7	Non realizzato	953	0	953
	Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	2.682	1.881	801
	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	2.084	390	1.694
Totale UTOE 6			23.729	7.868	15.861
UTOE 7	7.1	Realizzato	4.990	4.990	0
	7.2	Non realizzato	8.940	0	8.940
	7.3	Non realizzato	2.608	0	2.608
	7.4	Non realizzato	5.068	0	5.068
	7.5	Non realizzato	4.000	0	4.000
	Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	3.991	29	3.962
	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	308	228	80
Totale UTOE 7			29.905	5.247	24.658
UTOE 8	Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	3.632	83	3.549
	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	1.349	806	543
Totale UTOE 8			4.981	889	4.092
UTOE 9	9.1	Non realizzato	3.055	0	3.055
	Altre previsioni (zona B) *	Parzialmente realizzato	5.702	411	5.291
	Altre previsioni (zona F)	Non realizzato	1.014	0	1.014
Totale UTOE 9			9.771	411	9.360
UTOE 10	Altre previsioni (zona B) *	Non realizzato	2.818	0	2.818
Totale UTOE 10			2.818	0	2818
UTOE 11	Altre previsioni (zona B) *	Non realizzato	780	0	780

	Altre previsioni (zona E) *	Non realizzato	166	0	166
Totale UTOE 11			946	0	946
UTOE 12	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	8.637	741	7.896
Totale UTOE 12			8.637	741	7.896
UTOE 13	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	4.316	3.118	1.198
Totale UTOE 13			4.316	3.118	1.198
UTOE 14	14.1	Non realizzato	1.968	0	1.968
	14.2	Non realizzato	1.694	0	1.694
	Altre previsioni (zona B) *	Non realizzato	256	0	256
	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	490	487	3
Totale UTOE 14			4.408	487	3.921
UTOE 15	Altre previsioni (zona E) *	Parzialmente realizzato	1.225	829	396
Totale UTOE 15			1.225	829	396
Totale residenziale			187.703	35.328	152.375

* Aggiornato al 31.03.2019 (dati: Settore politiche territoriali – Comune di Empoli)

Turistico ricettivo					
Utoe	Intervento	Stato	Sul	Attuato	Non attuato
UTOE 1	1.1	Non realizzato	3.990	0	3.990
Totale UTOE 1			3.990	0	3.990
UTOE 12	12.8	Non realizzato	6.075	0	6.075
Totale UTOE 12			6.075	0	6.075
UTOE 14	14.3	Non realizzato	1.677	0	1.677
Totale UTOE 14			1.677	0	1.677
Totale turistico ricettivo			8.742	0	8.742

Industriale e artigianale					
Utoe	Intervento	Stato	Sul	Attuato	Non attuato
UTOE 3	3.11	Non realizzato	1.200	0	1.200
Totale UTOE 3			1.200	0	1.200
UTOE 7	7.5	Non realizzato	1.600	0	1.600
Totale UTOE 7			1.600	0	1.600
UTOE 12	12.3	Non realizzato	17.985	0	17.985

	12.5	Non realizzato	12.108	0	12.108
	12.7	Non realizzato	24.000	0	24.000
	12.9	Non realizzato	6.032	0	6.032
	12.10	Non realizzato	5.760	0	5.760
	12.11	Non realizzato	18.400	0	18.400
	Altre previsioni DA	Non realizzato	96.600	0	96.600
	Altre previsioni C D F	Non realizzato	9.463	0	9.463
Totale UTOE 12			190.348	0	190.348
UTOE 13	13.1	Non realizzato	3.720	0	3.720
	Altre previsioni C D F	Non realizzato	4.480	0	4.480
Totale UTOE 13			8.200	0	8.200
UTOE 14	14.3	Non realizzato	24.665	0	24.665
	14.4	Non realizzato	0	0	0
Totale UTOE 14			24.665	0	24.665
Totale Industriale e artigianale			226.013	0	226.013

Direzionale e servizi					
Utoe	Intervento	Stato	Sul	Attuato	Non attuato
UTOE 1	1.1	Non realizzato	1.000	0	1.000
Totale UTOE 1			1.000	0	1.000
UTOE 3	3.1	Non realizzato	3.171	0	3.171
	3.10	Non realizzato	700	0	700
	3.11	Non realizzato	1.350	0	1.350
Totale UTOE 3			5.221	0	5.221
UTOE 6	6.9	Non realizzato	1.500	0	1.500
Totale UTOE 6			1.500	0	1.500
UTOE 7	7.5	Non realizzato	1.800	0	1.800
Totale UTOE 7			1.800	0	1.800
UTOE 8	8.1	Non realizzato	253	0	253
Totale UTOE 8			253	0	253
UTOE 12	12.8	Non realizzato	2.600	0	2.600
Totale UTOE 12			2.600	0	2.600
UTOE 14	14.4	Non realizzato	0	0	0
Totale UTOE 14			0	0	0
Totale Direzionale e servizi			12.374	0	12.374

Commerciale al dettaglio (MD)					
Utoe	Intervento	Stato	Sul (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
UTOE 1	1.1	Non realizzato	2.500	0	2.500
	1.2	Realizzato	1.300	1.300	0
Totale UTOE 1			3.800	1.300	2.500
UTOE 3	3.1	Non realizzato	2.594	0	2.594
	3.5	Non realizzato	1.187	0	1.187
	3.6	Non realizzato	2.173	0	2.173
	3.9	Non realizzato	996	0	996
	3.10	Non realizzato	1.300	0	1.300
Totale UTOE 3			8.250	0	8.250
UTOE 5	5.4	Non realizzato	636	0	636
	5.5	Non realizzato	5.200	0	5.200
Totale UTOE 5			5.836	0	5.836
UTOE 6	6.5	Reaiizzato	0	0	0
	6.6	Realizzato	600	600	0
Totale UTOE 6			600	600	0
UTOE 7	7.1	Non realizzato	380	0	380
	7.5	Non realizzato	4.275	0	4.275
Totale UTOE 7			4.655	0	4.655
UTOE 8	8.1	Non realizzato	2.183	0	2.183
Totale UTOE 8			2.183	0	2.183
UTOE 12	12.3	Non realizzato	1.000	0	1.000
	12.8	Non realizzato	2.600	0	2.600
	12.9	Non realizzato	5.071	0	5.071
	12.11	Non realizzato	7.616	0	7.616
	Altre previsioni C D F	Non realizzato	73.458	0	73.458
Totale UTOE 12			89.745	0	89.745
UTOE 14	14.3	Non realizzato	1.659	0	1.659
Totale UTOE 14			1.659	0	1.659
Totale Commerciale al dettaglio (MD)			116.728	1.900	114.828

Commerciale all'ingrosso e depositi					
Utoe	Intervento	Stato	Sul (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
UTOE 12	12.6	Non realizzato	36.997	0	36.997
	Altre previsioni C D F	Non realizzato	864	0	864
Totale UTOE 12			37.861	0	37.861

UTOE 14	14.3	Non realizzato	1.823	0	1.823
	14.4	Non realizzato	0	0	0
Totale UTOE 14			1.823	0	1.823
Totale Commerciale all'ingrosso e depositi			39.684	0	39.684

Agricolo					
Utoe	Intervento	Stato	Sul (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
UTOE 12	Altre previsioni	Non realizzato	2.044	0	2.044
Totale UTOE 12			2.044	0	2.044
UTOE 13	Altre previsioni	Parzialmente realizzato	10.322	1.305	9.017
Totale UTOE 13			10.322	1.305	9.017
UTOE 14	14.3	Non realizzato	1.812	0	1.812
Totale UTOE 14			1.812	0	1.812
Totale Agricolo			14.178	1.305	12.873

6.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE

Nella tabella che segue sono riportati i valori del dimensionamento del piano Strutturale del 2012 e aggiornati in seguito alla Variante per le zone produttive; dal nuovo dimensionamento, ottenuto con le quantità richieste dalla Variante produttiva, sono state escluse le quote di previsione di quest'ultima, in quanto superficie non disponibili per la nuova Variante. Nelle colonna in coda è riportata la SUL residua del dimensionamento del Piano Strutturale, spendibile per la variante in fase di redazione.

Destinazioni d'uso	PS 2012 (mq)	Introdotta con Variante alle zone produttive (mq)	PS 2012 + Variante alle zone produttive = Totale PS (mq)	Previsioni della Variante alle zone produttive (mq)	Dimensionamento Residuo post Variante produttiva (mq)
Residenziale	200.000	0	200.000	4.000	196.000
Turistico	10.010	1.732	11.742	7.752	3.990
Industriale/ artigianale	316.600	0	316.600	79.800	236.600
Direzionale/ servizi	15.000	87.541	102.541	96.170	6.371
Commerciale dettaglio	30.000	86.728	116.728	96.862	17.966
Commerciale ingrosso	0	39.686	39.686	39.686	0
Agricola	15.000	0	15.000	0	15.000

Di seguito è stata considerata la SUL spendibile al netto degli interventi realizzati o convenzionati nel periodo di vigenza del Secondo Regolamento Urbanistico. Nell'ultima colonna della seguente tabella si riporta l'effettiva quantità di SUL a disposizione per la nuova Variante.

Destinazioni d'uso	Dimensionamento Residuo post Variante produttiva	SUL realizzata al momento della variante puntuale (mq)	SUL disponibile per variante puntuale (mq) - RESIDUO
Residenziale	196.000	35.328	160.672
Turistico	3.990	0	3.990
Industriale/ artigianale	236.800	0	236.800
Direzionale/ servizi	6.371	0	6.371
Commerciale dettaglio	19.866	1.900	17.966
Commerciale ingrosso	0	0	0
Agricola	15.000	1.305	13.695

Nella tabella successiva è riportato il dimensionamento ripartito per UOTE; per ogni UTOE è riportato il valore di SUL previsto in seguito alle modifiche effettuate per la Variante per le zone produttive, la quantità di SUL realizzata e il valore di SUL residuo a disposizione per ogni UTOE, relativamente a ogni categoria funzionale. Si specifica che la Variante alle zone produttive, nell'UTOE 7 attribuisce un incremento di 4000 mq di SUL, prelevata da altre UTOE al fine di mantenere invariato il valore del dimensionamento.

		UTOE														
Stru-mento		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Res	PS post varante prod	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225
	attuata	8.363	4.050	1.581	1.115	629	7.868	5.247	889	411	0	0	741	3.118	487	829
	PS residuo	11.677	14.099	64.160	155	2.425	19.131	20.657	4.092	10.711	3.208	945	7.896	1.198	3.921	396
Tur	PS post varante prod	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	attuata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ind	PS attuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236.800	0	0	0
	attuata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236.800	0	0	0
Dir	PS post varante prod	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	attuata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Com MD	PS post varante prod	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0
	attuata	1.300	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0
Com GD	PS attuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	attuata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dep	PS attuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	attuata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agr	PS attuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2044	10322	1812	822
	attuata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.305	0	0
	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2044	9.017	1812	822

7. INDICAZIONE PER LA FORMAZIONE DELLE VARIANTE

La struttura del dimensionamento dell'atto urbanistico è molto dettagliata e il monitoraggio ha permesso di quantificare le quantità residue per funzione e per UTOE. Si apprende che nel periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico, molte delle previsioni risultano da attuare; nello specifico, analizzandole per funzioni è da distinguere quelle oggetto delle produttive e commerciali da quelle residenziali. Per le prime infatti è recentemente stata approvata una variante specifica, per ampliare aree già esistenti o inserirne di nuove, al fine di riorganizzare l'assetto del sistema produttivo locale e territoriale e consentirne lo sviluppo in termini tecnologici per le aziende e di qualità dell'ambiente e dell'abitare; tali previsioni, quindi, sono troppo recenti per essere portate a termine. Per il secondo caso, poche sono le previsioni di tipo residenziale che sono state concluse (solo tre sono i piani attuativi convenzionati); una parte dei piani risulta in iter, mentre alcuni non sono stati presentati. Le difficoltà economiche che si protraggono in seguito agli anni della crisi e la mancanza di un decisivo cambiamento sono elementi che hanno rallentato il mercato immobiliare e l'interesse verso di questo. Tuttavia l'amministrazione ritiene opportuno favorire l'interesse dimostrato da parte dei cittadini verso quelle previsioni che hanno un iter procedurale attivo, ma che a causa dei termini normativi non possono completarlo. Sono inoltre da valorizzare quelli interventi a completamento di trasformazioni urbanistiche in atto o interessati da rigenerazione urbana.