

COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore III - Politiche Territoriali

Piano Operativo Comunale

Relazione programmatica

Ottobre 2021

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore e Vice Sindaco : **Fabio Barsottini**

Dirigente del Settore: **Alessandro Annunziati**

Settore III – Politiche territoriali

Martina Gracci

Monica Salvadori

Romina Falaschi

Valentina Acquasana

Sommario

1. PREMESSA	1
ELEMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	3
2. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE	3
2.1. Dimensionamento del Secondo Regolamento Urbanistico	5
2.2. Stato di attuazione degli interventi diretti	7
2.3 Stato di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC)	12
2.4 Stato di attuazione degli standard urbanistici	19
2.5 Standard urbanistici effettivi	20
2.6 Opere strategiche: la città che cambia	25
Stadio Carlo Castellani: riqualificazione e vendita	25
Nuovo teatro comunale	25
Nuova S.R. 429	26
Progetti finanziati e in corso: Hope e Home	27
Strada di Serravalle	28
3. ANALISI DELLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE	29
3.1 L'andamento della popolazione negli anni 2010-2021	29
3.2 Distribuzione della popolazione per UTOE	31
Conclusioni	31
Mancata attuazione di PUA/PUC e sotto realizzazione degli standard previsti	31
Dotazione di standard	32
Minore crescita demografica	34
Monitoraggio degli interventi diretti	34
REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	35

Fasi della redazione del Piano Operativo Comunale	35
4. OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO	36
4.1 Riferimenti per la definizione degli obiettivi del Piano Operativo	36
4.2 Obiettivi del Piano Operativo Comunale	38
4.3 Digitalizzazione della strumentazione urbanistica e SIT	43
5. FOCUS DEL PIANO OPERATIVO	46
6. PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	47
#EMPOLIFAIMPRESA	61
VARIANTE RELATIVA ALLE SOLE AREE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	64
LE NUOVE SFIDE	67

1. PREMESSA

Ai fini dell'illustrazione della presente revisione della strumentazione urbanistica, che porterà alla redazione del primo Piano Operativo comunale, si ritiene opportuno premettere la cronologia degli atti che precedono la proposta in oggetto o che sono in corso di svolgimento.

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. 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 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della LR 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; 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 anche 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 LRT 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 LRT 65/2014) era consentito ai Comuni approvare varianti urbanistiche di cui all'art. 222 della LRT 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 all'art. 29,30 e 31 della LRT 65/2014.

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

- Una variante al R.U. per le zone produttive, approvata con Delibere del Consiglio comunale n. 90 del 19.11.2018 e n. 33 del 10.04.2019, con contestuale variante anche 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 del Consiglio comunale n. 122 del 25.11.2019 (di seguito "variante puntuale").

L'Amministrazione ha dato inoltre 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. In data 5.08.2021 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LRT n. 65/2014.

Certamente si tratta di una fase importante per la pianificazione di Empoli: il nuovo Piano Operativo dovrà tenere conto in "corso d'opera" del Piano Strutturale in fase di formazione, e nel contempo monitorare l'attuazione delle due varianti principali al R.U. attualmente attive. 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 LRT n. 65/2014.

Nel contesto di tali valutazioni si inserisce la presente relazione programmatica, che partendo dall'analisi dello stato di attuazione del Secondo Regolamento Urbanistico quale passaggio necessario per l'avvio del procedimento urbanistico del nuovo P.O. (art. 17 della LRT n. 65/2014), intende inquadrare e declinare gli obiettivi del nuovo P.O. tenendo conto sia dell'esperienza maturata con il Regolamento Urbanistico, figlio di un quadro normativo ormai superato, sia delle varie sollecitazioni attualmente in gioco.

ELEMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

2. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Lo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico fornisce una fotografia ad oggi delle trasformazioni previste e del relativo stato di attuazione, sia per quanto riguarda gli interventi edilizi diretti (ovvero attuabili direttamente mediante l'opportuno titolo abilitativo edilizio: Permessi di Costruire, SCIA) e gli standard, sia per quanto riguarda gli interventi indiretti (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.

Gli interventi analizzati sono inoltre distinti, oltre che per modalità di trasformazione, in rapporto alla destinazione d'uso (residenziale, industriale, attrezzature, verde

pubblico, ecc.), e all'U.T.O.E. di riferimento.

Per procedere alla redazione del nuovo Piano Operativo, ed in particolare per definire il dimensionamento del piano, cioè la previsione di nuova superficie edificabile, è necessario verificare lo stato di attuazione dell'attuale R.U. per definire quanto è stato consumato dal dicembre 2013 ad oggi e di conseguenza il dimensionamento residuo del P.S. attualmente vigente, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale in corso di formazione. La verifica dello stato di attuazione della pianificazione vigente è infatti uno degli elementi che concorrono a definire il quadro conoscitivo del nuovo P.O., già dalla fase di avvio del procedimento (art. 17 della LRT n. 65/2014).

Tale analisi è già stata, in parte, avviata in altre occasioni negli ultimi anni, soprattutto tenendo in considerazione la decadenza delle previsioni quinquennali del R.U. (dicembre 2018) e la necessaria riattivazione delle previsioni per mezzo delle varianti.

La prima fase di monitoraggio è avvenuta nel 2019, in occasione della Variante puntuale, con lo scopo di individuare gli interventi presenti sul territorio comunale e verificarne lo stato di avanzamento; a partire dallo stato degli interventi è stata definita la Superficie Edificabile (ex SUL) spesa e quella disponibile, rispetto a quanto indicato dal Piano Strutturale. Non fu però eseguita la verifica degli standard territoriali in tale occasione, in quanto essi non erano oggetto della Variante che interessava principalmente gli strumenti di attuazione indiretta delle previsioni (Piani Attuativi e i Progetti Unitari Convenzionati).

Altri dati molto rilevanti ai fini dello stato di attuazione provengono dal monitoraggio che gli Uffici Tecnici comunali eseguono mensilmente in relazione alla SUL consumata per le destinazioni d'uso residenziale e agricola (relativamente alle deruralizzazioni) mediante intervento diretto, dalla data di entrata in vigore del secondo Regolamento

Urbanistico (24.12.2013) ad oggi. Questa analisi è dovuta all'impostazione dell'attuale norma di Piano che, ai sensi degli articoli 55, 75.2bis e 75.4, dispone che la realizzazione di certi tipi di interventi nelle zone B ed E è consentita esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti. La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie utile lorda a destinazione residenziale e rurale disponibile per UTOE, è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento Urbanistico, aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui sopra.

A causa della norma sopra richiamata, inoltre, a luglio 2020 è stata redatta una relazione sul dimensionamento, relativa all'uso della SUL a destinazione residenziale e agricola consumata e disponibile per intervento edilizio diretto (IED), finalizzata allo spostamento di parte delle quantità edificabili tra U.T.O.E. diverse, secondo quanto disposto dall'art. 55 del Piano Strutturale vigente.

L'attuale analisi parte dalle valutazioni emerse dalle verifiche così svolte, per completarne e aggiornarne i dati.

2.1. Dimensionamento del Secondo Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento del Piano Strutturale era contenuto nel documento "Integrazione schede UTOE" (ottobre 2013), aggiornato contestualmente alla Variante di minima entità al Piano Strutturale. Il documento riportava 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). Le dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi prendono in

considerazione la popolazione prevista per il 2018.

In seguito alla Variante alle zone produttive, il documento di riferimento è stato sostituito con il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale allegato alla variante, in cui sono riportate le modifiche al dimensionamento del Regolamento Urbanistico e, dove richiesto, del Piano Strutturale.

La variante puntuale, la più recente, interessa soltanto porzioni limitate del territorio comunale, e non intervenendo sul dimensionamento generale non ha modificato di base il suddetto assetto. La variante riguarda infatti la riattivazione di alcune previsioni da attuare tramite PUA o PUC, altrimenti scadute, e la SUL di nuova previsione interessa le destinazioni d'uso residenziale (in zona C) e industriale-artigianale. Per la descrizione delle previsioni relative alla variante puntuale è stato redatto dai progettisti l'apposito allegato denominato "Dimensionamento" (novembre 2019).

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)	SUL realizzata al momento della variante puntuale (mq)	SUL disponibile per variante puntuale (mq) – RESIDUO	SUL di previsione Variante puntuale (mq)	RESIDUO post Variante puntuale (mq)
Residenziale	200.000	0	200.000	4.000	35.328	160.672	26.364	134.308
Turistico	10.010	1.732	11.742	7.752	0	3.990	0	3.990
Industriale/ artigianale	316.600	0	316.600	79.800	0	236.800	24.000	212.800
Direzionale/ servizi	15.000	87.541	102.541	96.170	0	6.371	0	6.371
Commerciale dettaglio	30.000	86.728	116.728	96.862	1.900	17.966	0	17.966
Commerciale ingrosso	0	39.686	39.686	39.686	0	0	0	0
Agricola	15.000	0	15.000	0	1.305	13.695	0	13.695

Tabella riassuntiva della SUL ("Dimensionamento" della variante puntuale)

UTOE 1				
DESTINAZIONI	PS residuo	PUC 1.6	Quantità Var puntuale	Quantità residua post Var puntuale
		Variante 2019		
Residenza	11.677	972	972	10.705
Turistico ricettivo	3.990	0	0	3.990
Industriale	0	0	0	0
Direzionale	1.000	0	0	1.000
Commerciale al dettaglio	2.500	0	0	2.500
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0
Agricola	0	0	0	0

Estratto dalla relazione di Dimensionamento della variante puntuale al R.U.

L'intervento più recente sul dimensionamento del R.U. è avvenuto a luglio 2020, quando ai sensi dell'art. 55 del Piano Strutturale è stata ridistribuita parte della SUL disponibile per interventi diretti, per le destinazioni residenziale e agricola tra le UTOE 1, 2, 3 e 12, spostamento avvenuto a seguito delle valutazioni emerse dalla relazione sul dimensionamento richiamata nel paragrafo precedente.

2.2. 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 hanno riguardato principalmente le destinazioni residenziale e agricola, per cui queste sono state dimensionate anche per interventi diretti e sono state oggetto di uno specifico controllo.

Come anticipato a inizio capitolo infatti, le N.T.A. del RU 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 ricadente in uno dei punti precedenti comporta la sottrazione delle quantità di progetto dalle quantità massime consentite dal R.U., mentre non è richiesta la suddetta verifica nel caso di ampliamenti una tantum previsti da specifiche norme nazionali, regionali o dalle stesse NTA del 2° R.U., trattandosi di regimi espressamente derogatori (generalmente di modeste dimensioni).

Tale monitoraggio, tenuto mese per mese dagli Uffici Tecnici comunali, ha fornito la SUL consumata e la SUL disponibile per le destinazioni d'uso residenziale ed agricola nel tempo. Le quantità indicate nella tabella seguente sono relative ad agosto 2021.

Per le altre destinazioni d'uso 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 in poi

- 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 delle verifiche sopra esposte sono riportati nella tabella allegata, distinta per U.T.O.E., destinazioni d'uso e zona territoriale omogenea. La distinzione in due fasi è dovuta alla redistribuzione della SUL tra UTOE eseguita a luglio 2020, di cui alla relazione sopra citata, la quale prendeva come riferimento per il consumo di SUL il mese di maggio 2020, da cui siamo qui ripartiti.

Dal momento che solo alcune destinazioni d'uso (in primis la residenziale e l'agricola, per la specifica disciplina sopra richiamata) sono dimensionate dall'attuale Regolamento Urbanistico in termini di interventi diretti, le colonne "SUL di PIANO" o "SUL di VARIANTE" sono talvolta vuote.

Non sono stati rilevati nuovi consumi di superficie per le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

Dalla analisi qui descritta si evince un consumo di superficie pari a circa 48.000 mq totali dal 2014 ad oggi, ripartiti come indicato nella tabella seguente.

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	5.264	2.099
Zone E	RESIDENZIALE	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						5.264	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	392	608
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
Zona F	RESIDENZIALE (E.R.P.)	972	0		972	0	972
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.997			1.997	
TOTALE						5.189	3.262

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

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

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) ^A	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	8.637	741	(non decadono) ^A	7.637	851	6.786
	AGRICOLO	2.044	0	(non decadono) ^A	2.044	0	2.044
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	96.600	11.325	(non decadono) ^A	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) ^A	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	4.316	4.085	(non decadono) ^A	4.316	4.140	176
	AGRICOLO	10.322	1.151	(non decadono) ^A	10.322	1.151	9.171
	SERVIZI	non dimensionata	339	(non decadono) ^A		339	

Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	1.250	(non decadono) ^A		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) ^A	256	0	256
Zone E	RESIDENZIALE	490	490	(non decadono) ^A	490	490	0
	AGRICOLO	1.812	0	(non decadono) ^A	1.812	0	1.812
Zone D	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	non dimensionata	23	(non decadono) ^A		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) ^A	0	0	0
Zone E	RESIDENZIALE	1.225	829	(non decadono) ^A	1.225	948	277
	AGRICOLO	0	0	(non decadono) ^A	0	0	0
TOTALE						948	277

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

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

IN SINTESI	SUL DI PIANO	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
TOTALE QUANTITA' DIMENSIONATE	169.911	35.960	133.951
TOTALE GENERALE	-	47.999	-

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

La definizione di comparti trasformabili, previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, costituisce la modalità principale di trasformazione indicata dal Regolamento Urbanistico. Così come per i Progetti Unitari Convenzionati, ciascun comparto è disciplinato da una specifica scheda norma ove sono definiti: obiettivi, parametri urbanistico-edilizi, elementi prescrittivi e invariati, destinazioni ammesse, condizioni di fattibilità geologico-idrauliche, condizioni alla trasformabilità e modalità attuative.

Il secondo R.U. prevedeva 37 schede norma, corrispondenti a comparti soggetti a PUA e PUC. In vista dello scadere della validità quinquennale del R.U. (2013-2018) con la "Variante delle zone produttive" una di queste schede norma è stata riattivata,

mentre per i restanti 12 comparti si tratta di nuove previsioni. La "Variante puntuale" ha poi riattivato 11 comparti.

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 del R.U.. Tali aree visibili all'interno dell'*Allegato 2 - Stato di attuazione PUA e PUC*, evidenziano come le previsioni attuate o non reiterate, siano in gran parte contenute all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, disegnato per la fase di Avvio del PSI, definibili vuoti urbani. Trattandosi di aree spesso ai margini dell'urbanizzato, avranno un ruolo centrale nella pianificazione da prevedere all'interno del nuovo Piano Operativo.

Tra i piani non riattivati, ne sono presenti 6 approvati e convenzionati prima della decadenza delle previsioni mentre 2 sono approvati e non ancora convenzionati.

Dall'entrata in vigore delle due varianti, 3 sono i piani che risultano essere approvati e convenzionati, altrettanti sono approvati e non ancora convenzionati.

Tra il 2020 e il 2021, 4 sono i piani presentati e tuttora in istruttoria.

I restanti 13 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°
Approvati e convenzionati	6
Approvati e non convenzionati	2
Non reiterati	18
Approvati e convenzionati oggetto di variante	3
Approvati da convenzionare oggetto di variante	3
In istruttoria oggetto di variante	4
Non presentati oggetto di variante	13
Totale	49

Aggiornamento ad agosto 2021

Nello specifico le tabelle riportate di seguito mettono in evidenza, in termini di dimensionamento ciò che è stato realizzato (SUL consumata), non realizzato (SUL disponibile) e le previsioni decadute, nonché 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 tra le UTOE effettuata nel luglio 2020 ai sensi dell'art. 55 del P.S., non interessa 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, di cui al punto precedente.

In generale le quantità residue ammontano a **100.022 mq**, mentre dal 2020 al 2021 si registra un aumento di SUL consumata pari a **37.125 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							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
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

**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							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
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		2.219

*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							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
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		
		PUC 3.7	-		+ 1.536		
TOTALE					49.959		
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 3.9	-		+ 996		
		PUA 3.10	-		+ 2.000		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 3.11	-			-	
TOTALE				1.200	2.996		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 alle aree produttive (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 4							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 5							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C	Previsioni non riattivate	PUA 5.4	-		+ 1.350		
	Previsioni approvate prima della scadenza	PUA 5.1	975	-			
TOTALE			975		1.350		
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 5.4	-	-	+ 636		
		PUA 5.5	-	-	+ 5.200		
TOTALE					5.836		

UTOE 6							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C/B	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			13.356
Zone F	Previsioni riattivate*	PUA 6.9	-	3.000	-	-	3.000
TOTALE				3.000			3.000

*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 7							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone C/B	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**	-	4.275	-	-	4.275
	Previsioni adottate prima della scadenza	PUA 7.1	-	4.990	-	-	4.990
TOTALE				14.333	11.548		14.333
Zone D	Previsioni nuove/riattivate**	PUA 7.5	-	7.400	-	-	7.400
TOTALE				7.400			7.400

*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 (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 8							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni nuove/riattivate*	PUC 8.1	-	2.685	-	-	2.685
TOTALE				2.685			2.685

*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 (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 9							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
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							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 11							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

UTOE 12							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 12.5	-	-	12.108		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 12.6	-	36.999	-	-	36.999
		PUA 12.7	-	24.000	-	-	24.000
		PUA 12.8	-	11.200	-	-	11.200
		PUA 12.9	-	11.000	-	-	11.000
		PUC 12.10	-	5.760	-	2.497	3.263
		PUC 12.11	-	7.616	-	-	7.616
		PUC 12.12	-	26.390	-	-	26.390
PUA 12.3	-	12.300	-	-	12.300		
TOTALE				12.108	2.497	132.768	

*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 (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 13							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	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 (EMPOLIFAIMPRESA)

UTOE 14							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Zone D	Previsioni non riattivate	PUA 14.1	-	-	+ 1.968		
	Previsioni nuove/riattivate*	PUA 14.3	-	4.660	-	-	4.660
		PUC 14.4	-	30.908	-	30.908	-
Zone B	Previsioni riattivate**	PUA 14.2	-	1.694	-	-	1.694
TOTALE				37.262	1.968	30.908	6.354

*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 (EMPOLIFAIMPRESA)

**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							
Zone Territoriali Omogenee	Stato	Tipologia di Piano	Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021	
			SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE
Non sono previsti interventi soggetti a PUA o PUC							

TOTALE DIMENSIONAMENTO PUA E PUC PREVISTI DAL 2°RU					
Situazione a luglio 2020			Situazione aggiornata ad agosto 2021		
SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS	SUL CONSUMATA	SUL DISPONIBILE	RESIDUO PS
14.724	89.202	100.022	37.125	187.342	

2.4 Stato di attuazione degli standard urbanistici

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, ricadono all'interno dei comparti di trasformazione, di cui al paragrafo precedente, per la maggior parte non reiterati alla loro scadenza o non presentati in seguito alla loro riattivazione.

Nonostante la quantità di dotazioni effettive (standard esistenti al momento della stesura del R.U. sommati agli standard realizzati negli anni di validità dello stesso) l'attuazione delle previsioni previste si aggira sul **4,7%**. All'interno di tale percentuale sono computati gli standard come definiti dal D.M. 1444/68 e un ulteriore standard territoriale disciplinato dal R.U.. Sommando ad essi le infrastrutture viarie di progetto, le previsioni realizzate raggiungono il **28%**.

In generale le aree sulle quali si riscontra una maggiore attuazione sono quelle destinate a verde attrezzato (+22.130,14), parcheggi (+11.281,06) e aree per l'istruzione di base (+6.787,34).

A livello di infrastrutture oltre il **70%** della viabilità prevista è stata realizzata; perlopiù si tratta di opere di iniziativa pubblica.

Analizzando le diverse UTOE, su tutte riscontriamo grandi quantità di previsioni non attuate, le uniche che presentano il maggior quantitativo di mq realizzati sono la n° 2 e la n° 13.

Non tutte le aree computate come standard di progetto rientrano nei comparti di trasformazione, ma possiamo affermare che tra i due ci sia una stretta correlazione.

I PUA e i PUC sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione delle previsioni contenute all'interno del Regolamento Urbanistico. Perlopiù di iniziativa privata, sono subordinati alla stipula di convenzioni che regolano i rapporti tra gli interessi pubblici e privati. L'attuazione di quest'ultimi è concessa attraverso la

realizzazione e/o cessione di aree pubbliche o di pubblico interesse. Venendo a mancare tale impegno da parte dei privati, si verifica 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	6.787,34	3.782,61
Attrezzature di interesse comune	2,0	2,0	67.748,09	507,53	67.240,55
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e	9,0	9,0	181.460,63	22.130,14	159.330,49
Parcheggi	2,5	3,0	78.928,03	11.281,06	67.646,97
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	-	-	471.148,34	335.938,08	135.210,26
TOTALE	35,5	36,0	1.341.704,27	376.644,16	965.060,11

2.5 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.

Il D.M. 1444/68, definisce anche gli standard territoriali 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.

Al 2010 la dotazione complessiva di standard territoriali era pari a 21,5 mq/ab, comprensivi di uno standard aggiuntivo (previsto dal R.U.) "attrezzature varie" di 2,7 mq/ab, contenente tutte quelle attrezzature di interesse sovra comunale non computabili nelle categorie previste per legge.

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.

Nonostante la popolazione residente sia aumentata passando da 47.950 (dato provvisorio al 2010 su cui erano state elaborate le analisi) a 48.696 (dato provvisorio aggiornato ad agosto 2021, proveniente dall'ufficio Anagrafe), la dotazione complessiva di standard comunali di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 è pari a 37,8 mq/ab, mentre gli standard territoriali di cui all'art. 4 dello stesso, raggiungono i 22,3 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 forte incremento raggiungendo rispettivamente 7,5 mq/ab e 22 mq/ab.

	D.M. 1444/68 art. 4 - zone F	QUANTITA' EFFETTIVE AL 2010		QUANTITA' EFFETTIVE AD AGOSTO 2021	
	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	22,3

Nello specifico la dotazione complessiva di standard è così ripartita¹:

- Istruzione di base: 3,0 mq/ab (- 1,5 rispetto ai 4,5 mq/ab prescritti dal D.M.1444/68)

Le aree per l'istruzione di base, risultano in generale inferiori al minimo di legge. Analizzando tali dati in riferimento alle UTOE presenti sul territorio comunale, si nota come per la maggior parte la dotazione di standard risulta essere al di sotto di oltre la metà, rispetto a quella prevista. Le UTOE, invece, che verificano il quantitativo standone al di sopra, sono la 6 e la 11.

La distribuzione non è omogenea all'interno delle diverse UTOE e la n. 11, corrispondente alla frazione di Monterappoli, presenta una dotazione superiore al minimo in rapporto al numero di abitanti censiti.

- Attrezzature di interesse comune: 7,6 mq/ab (+ 5,6 mq/ab rispetto ai 2,0 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68)

Le aree destinate ad attrezzature si confermano di gran lunga superiori al minimo di legge, tale dato risulta verificato anche all'interno di ciascuna UTOE ad eccezione della n. 15, corrispondente all'area di Arno Vecchio.

- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 22 mq/ab (+13 mq/ab rispetto ai 9,0 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68)

Le aree per il verde attrezzato, con un'estensione di 1.051.083 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.

¹ I dati anagrafici ripartiti all'interno di ciascuna UTOE, presentano al momento un errore pari al 6% circa, dovuto all'attuale aggiornamento e correzione della toponomastica su base informatica.

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.

Il sistema del verde urbano così come la struttura ambientale sono evidenziate all'interno della *Tavola 2*.

- Parcheggi: 5,7 mq/ab (+ 3,2 mq/ab rispetto ai 2,5 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68 e + 2,7 mq/ab rispetto alle prescrizioni dall'art. 14.1 del R.U. che quantifica tale dotazione a 3 mq/ab)

I parcheggi risultano a livello comunale, superiori al minimo di legge. Analizzando l'articolazione di tale standard per UTOE, si nota una distribuzione non omogenea che evidenzia carenze all'interno delle unità n. 5,7,11,13 e 15.

AREE PER L'ISTRUZIONE									
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	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

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

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

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. 3	QUANTITA' DA RU	QUANTITA' EFFETTIVE AL 2010	QUANTITA' EFFETTIVE AD AGOSTO 2021
	mq/ab	mq/ab	mq	mq/ab*
AREE PER L'ISTRUZIONE DI BASE	4,5	4,5	142.056	3,0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2,0	2,0	279.720	5,8
VERDE	9,0	9,0	742.547	15,5
PARCHEGGI	2,5	3,0	169.340	3,5
TOTALE	18,0	18,5	1.333,663	27,8

* Residenti 47.950

**Dati Anagrafe aggiornati ad agosto 2021 48.696 abitanti

2.6 Opere strategiche: la città che cambia

Nel territorio comunale, alcune opere di particolare rilievo che si sono realizzate negli ultimi anni, o che sono attualmente in corso, meritano considerazione specifica per l'impatto che complessivamente hanno sulla città di Empoli. Sono infatti interventi che devono essere tenuti in considerazione per valutare il futuro sviluppo del territorio, e che vengono di seguito brevemente descritti.

Stadio Carlo Castellani: riqualificazione e vendita

Proseguendo un percorso avviato da tempo, l' A.C. sta procedendo all'alienazione dello Stadio Comunale in un'ottica di riqualificazione dell'area e di potenziamento delle infrastrutture sportive comunali.

A metà dello scorso febbraio il Consiglio Comunale ha approvato il cosiddetto Masterplan per lo Sport, un piano messo a punto dalla Giunta che prevede la possibilità di cedere l'impianto sportivo più importante del territorio. Il ricavato di una sua cessione servirà a finanziare investimenti in altre strutture dedicate allo sport per la città, in particolare l'impianto per l'atletica leggera, che verrà rilocalizzato in altra sede. Attualmente, per inserire un immobile pubblico nel piano delle alienazioni occorre conoscerne il suo prezzo, a tale scopo l'amministrazione comunale si è rivolta all'Agenzia delle Entrate.

Nuovo teatro comunale

Obiettivo strategico dell'attuale programma amministrativo, l'amministrazione ha formulato una specifica domanda di adesione alla procedura di cui all'art. 13 e ss della L. 46/2013, finalizzata all'ottenimento di un sostegno da parte dell'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione (APP), a favore dell'attivazione di un percorso di dialogo e confronto con la comunità locale volto a raccogliere i contributi dei/le cittadini/e, necessari a dare avvio alla progettazione del Teatro Civico

Empolese.

L'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione, con deliberazione n. 16 del 21.06.2021, all'esito di una selezione comparativa, ha già ritenuto la proposta preliminare, elaborata da Avventura urbana, "Ammissibile al finanziamento", per € 17.500 di contributo.

Se confermata la valutazione positiva anche sul progetto definitivo, approvato nella seduta della Giunta comunale di mercoledì 28 luglio 2021, il Comune di Empoli potrà contare su un contributo regionale di euro 17.500, che sommati ai 5mila euro messi a disposizione direttamente dal Comune, vedono un totale di 22.500 euro a disposizione per il percorso partecipativo sul teatro.

Nuova S.R. 429

Opera di preminente rilievo in termini di infrastrutture, potenzialmente molto incisiva sullo sviluppo di Empoli e delle frazioni della Valdelsa, è la nuova S.R. n. 429.

Intervento di lungo corso, di cui a dicembre 2020 è stato aperto ufficialmente il tratto relativo al lotto IV della nuova S.R. 429, ultima tappa del raccordo Castelfiorentino-Empoli, grazie al completamento delle opere sul tracciato che collega la frazione di Dogana alla nuova rotatoria realizzata appositamente sulla S.P. 4 Volterrana, a poche centinaia di metri dal capoluogo di Castelfiorentino. tracciato del lotto IV, della lunghezza di km 5,7, è caratterizzato dalla presenza di ben tre gallerie e due ponti, opere necessarie per consentire alla nuova Srt 429 di deviare all'altezza della frazione di Dogana, evitando così un'area a maggiore densità abitativa.

Dal momento che il lotto 1 e il 2 (variante di Certaldo) sono già stati realizzati, con il lotto III (Castelfiorentino-Certaldo) sarà completato il collegamento tra le due più importanti viabilità territoriali dell'area, ovvero il raccordo autostradale Firenze-Siena presso Poggibonsi e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno presso Empoli.

Progetti finanziati e in corso: Hope e Home

Il progetto H.O.P.E. (home of people equality), avviato dall'amministrazione comunale nel 2016 e oggi in corso di attuazione, persegue gli obiettivi del bando competitivo PIU (Progetto di Innovazione Urbana) della Regione Toscana, prevedendo interventi integrati e intersettoriali, di miglioramento dei servizi sociali ed educativi, della fruizione dei luoghi della cultura, dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio pubblico e della mobilità urbana.

Il progetto ha ottenuto, sulla base del bando, il cofinanziamento di una quota degli interventi, attraverso i fondi strutturali europei POR-FESR 2014-2020 destinati alla rigenerazione urbana (ASSE 6).

Gli interventi sono concentrati su tre luoghi cardine del centro storico, per recuperarli e riqualificarli, facendoli tornare a essere vissuti e utilizzati dai cittadini, rendendoli funzionali a ospitare servizi e attività che siano occasioni di attrattiva e incontro per la popolazione, non solo di Empoli: si tratta del complesso di San Giuseppe che comprende l'ex-Ospedale cittadino e l'ex-Convitto Infermieri, l'ex-Convento degli Agostiniani, oggi sede della Biblioteca Comunale e l'ex-Sert, edificio che prospetta sulla rinnovata Piazza XXIV Luglio.

Il Comune di Empoli inoltre, all'interno dell'Unione dei Comuni dell'Empolese Valdelsa, ha partecipato al progetto 'Home in Midsize Cities' (Housing opportunities for metropolitan empowerment), progetto strategico per migliorare la qualità dell'abitare nel territorio, che punta a riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblico e alla rigenerazione di contenitori oggi dismessi, a partire da quelli prossimi ai nodi della mobilità intermodale (come le stazioni ferroviarie). Il progetto H.O.M.E. (Home in Our Metropolitan Ecosystem) è rientrato tra i progetti ammessi a finanziamento nel programma PINQua (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare). Nel dettaglio, le aree interessate nel territorio comunale, attuate dall'amministrazione, comprendono: l'EcoPark, ovvero la rigenerazione urbana del grande fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa; l'intervento di

riqualificazione della copertura del palazzetto comunale di Ponte a Elsa; la riqualificazione delle aree a verde e la realizzazione di nuovi tratti di piste ciclabili nel centro abitato di Ponte a Elsa.

Strada di Serravalle

Nel mese di luglio 2021 è stata affidata la progettazione della nuova strada di Serravalle. Questo asse viario, lungo circa 900 metri che collega la zona sportiva alla S.S. 67, rappresenta un'importante via di collegamento tra il parco di Serravalle, lo stadio comunale "Carlo Castellani" e lo svincolo di Empoli Est della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI. È proprio per il grande valore che riveste nella rete stradale della città che l'Amministrazione ha deciso di inserirle la strada nel Piano delle Opere Pubbliche, e di finanziarla completamente con risorse proprie di bilancio, per quanto in origine, nella pianificazione del Secondo R.U., fosse in parte interna ad un Piano Urbanistico Attutativo decaduto allo scadere del quinquennio e ad uno riattivato con la "variante puntuale".

3. Analisi delle dinamiche demografiche

3.1 L'andamento della popolazione negli anni 2010-2021

Il Piano Strutturale vigente, vista la dinamica insediativa verificatesi nel periodo compreso tra il 1997 e il 2010, che ha visto l'aumento della popolazione residente di **+4.425** unità, corrispondente ad un incremento percentuale del **+10,2%**, basa il suo dimensionamento sulle proiezioni previste per l'anno 2018. Per tale anno era stato ipotizzato il raggiungimento di **50.840** abitanti, +4.066 unità rispetto ai 46.774 raggiunti nel 2010.

L'aumento della popolazione considerava anche il fenomeno migratorio che nel 2010 rappresentava il 18%, con un aumento negli anni 1996-1997 fino al 29%. In particolare il numero di stranieri residenti è passato da 1.159 del 1998 a 5.985 del 2010.

La relazione di monitoraggio redatta nel novembre 2019 a supporto della "Variante puntuale", evidenziava come dal 2012 al 2017 l'andamento demografico fosse aumentato con una media dello 0,25% raggiungendo i 48.628 abitanti e un conseguente aumento di 645 famiglie. Diverso invece, era il trend sul numero dei componenti per famiglia che scendeva a 2.

Attualizzando tali dati, la situazione risulta essere costante, come evidenziato dalla tabella riportata di seguito, con la variazione tra gli anni 2010 e 2021.

ANNO	N° RESIDENTI	N° FAMIGLIE	MEDIA PERSONE PER FAMIGLIA
2010	47.955	19.383	2,47
2021	48.696	20.631	2,36
Incremento	741	1.248	-0,11

Analizzando i dati ISTAT la popolazione residente al 2018 si è fermata a **48.675** con un incremento di +1.901 unità rispetto a quello ipotizzato nel 2010. Il dato rimane pressoché invariato nell'anno successivo per poi scendere a 48.611 nel 2020. Ciò in parte è imputabile a diverse cause tra cui la pandemia, iniziata proprio tra gli ultimi mesi del 2019 e i primi del 2020.

A livello provinciale si registrano 12.717 decessi nel 2020 rispetto alla media di 11.540 degli anni 2015-2019.

Anche il saldo migratorio è da tener conto: i dati provvisori elaborati per l'anno 2020 evidenziano -151 residenti, mentre tra i mesi di marzo e aprile 2021 risultano essere -67.

La popolazione straniera residente al 31 dicembre 2018 era di 7.359 con un aumento pari a 105 unità rispetto all'inizio dell'anno e un aumento di 1.374 rispetto al 2010. Tra questi la percentuale maggiore è rappresentata da cittadini di origine cinese e della Repubblica Popolare, con il 34%. Al 1 gennaio 2020 si è verificato un leggero aumento per poi passare nuovamente a 7.374 residenti stranieri nel 2021 (dato provvisorio).

Come emerge dalla *Ricostruzione della popolazione 2002-2019*, effettuata dall'ISTAT, risultano essere in diminuzione le nascite che passano dallo 0,9% del 2010 allo 0,7% del 2019. Tale trend si conferma anche per gli anni 2020 e 2021 raggiungendo lo 0,6%.

Tra il 2012-2018 la fetta più ampia della popolazione era quella compresa tra i 15 e i 64 anni, con una percentuale tra il 62% e il 63%, mentre gli over 65 risultavano in costante e moderata crescita raggiungendo il 24,2% nel 2018.

Dal 2019 al 2021 la popolazione compresa tra i 15 e i 64 anni ha subito un leggero incremento raggiungendo il 63,9%, mentre gli over 65 in costante diminuzione sono passati dal 24,1% al 23,9%.

La percentuale maggiore di popolazione femminile, rispetto alla maschile, rimane costante nei vari archi temporali analizzati.²

² Fonte dati: <http://dati.istat.it/>, <http://demo.istat.it/index.php>

3.2 Distribuzione della popolazione per UTOE

Il vigente Piano Strutturale suddivide il territorio comunale in 15 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), le quali consentono di effettuare un'analisi puntuale sulla distribuzione della popolazione in ciascuna di esse, individuando in quali ambiti territoriali si sono concentrati maggiormente incrementi o decrementi demografici.

Nel 2010 l'incremento più significativo si era verificato all'interno dell'UTOE 1 - "La città compatta", ad oggi tali considerazioni possono essere effettuate solo parzialmente.

L'aggiornamento, attualmente in corso della toponomastica su base informatica, ci restituisce dei dati provvisori per ciascuna UTOE, con un margine di errore tra il 6% e il 6,8%. Non si possono sottolineare, quindi, variazioni sostanziali dal 2010 ad oggi.

Conclusioni

Al termine delle analisi riportate ai capitoli 2 e 3 si possono trarre alcune considerazioni utili per la redazione del nuovo strumento urbanistico.

Mancata attuazione di PUA/PUC e sotto realizzazione degli standard previsti

In primo luogo possiamo osservare come le previsioni da realizzarsi mediante intervento indiretto, con PUA o PUC, hanno una percentuale di attuazione piuttosto bassa, data dal bilancio tra i piani in previsione e quelli effettivamente convenzionati/attuati. Una probabile ragione potrebbe essere l'iter più complesso rispetto all'intervento diretto, ma più verosimilmente la problematica principale risiede negli oneri a carico dei privati in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), che risultano, come riportato nelle schede norma che disciplinano ogni singolo PUA/PUC, una condizione preliminare imprescindibile per gli

interventi di interesse privato previsti. Tali strumenti, infatti, cercano di riappropriarsi del significato più profondo di città, intesa non come un insieme di case ma come la casa della società e della comunità, in cui i bisogni collettivi devono andare di pari passo con quelli individuali, attraverso un uso razionale del territorio.

Se da un lato le opere pubbliche previste all'interno dei comportati di trasformazione sono necessarie per garantire tali bisogni, commisurati al carico urbanistico, derivante dagli interventi privati previsti o alla carenze di aree pubbliche o di interesse pubblico, dall'altro tali opere però devono essere effettivamente commisurate alle capacità dei privati di realizzarle, anche in termini di convenienza economica.

La situazione economica dall'approvazione del secondo R.U. è cambiata profondamente, potrebbe essere opportuno quindi rimodulare la percentuale di opere pubbliche richieste, eventualmente prevedendo delle premialità per i privati da assegnare in base all'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare. Tali premialità dovrebbero essere più consistenti per gli interventi di rigenerazione urbana e recupero.

Così facendo potremmo assistere a un'attuazione maggiore delle previsioni previste e a un recupero del patrimonio edilizio esistente, come previsto all'interno degli obiettivi del PSI, riportati nel capito 4.

Dotazione di standard

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:

- demolizione e ricostruzione con ampliamento della scuola su Via Saettino in località Marcignana;
- ampliamento della scuola su Via Liguria in località Serravalle;
- ampliamento del complesso scolastico su Via Raffaello Sanzio in località Santa

Maria;

- demolizione e ricostruzione con ampliamento della scuola su Via A. Righi in località Ponzano;
- approvazione studio di fattibilità per l'ampliamento della scuola su Via Lorenzoni in località Ponte a Elsa;

Analizzando i dati ripartiti per UTOE possiamo affermare che spesso le carenze di standard si riscontrano all'interno di centri storici, frazioni, aree agricole e collinari.

Allo stesso tempo il DM 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.

Il piano delle *Alienazioni e valorizzazioni 2021-2023*, prevede vari cambiamenti sull'assetto del territorio. Quelli maggiormente rilevanti sotto il profilo della dotazione di standard sono:

- scheda n. 4, interessa porzione dell'edificio *Ex Ospedale vecchio*, il quale andrà ad ospitare la nuova sede dell'Unione dei Comuni. Tale porzione computata all'interno degli standard territoriali passerà da *aree per l'istruzione superiore ad attrezzature varie*;
- scheda n. 11, interessa l'edificio scolastico di Via Fratelli Rosselli, il quale passerà da *attrezzature varie ad aree per l'istruzione superiore*;
- scheda n. 18, interessa la dismissione di terreni in zona Villa di Cerbaiola, attualmente computati all'interno degli standard comunali come *attrezzature di*

interesse comune;

- scheda n. 20, interessa il campo di calcio a cinque in zona Ponte a Elsa. L'area passerà, all'interno degli standard comunali, da *attrezzature di interesse comune a verde attrezzato;*

Ciò considerato non si ravvisano modifiche sostanziali, per la dotazione di standard comunali e territoriali.

Il piano delle *Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024*, recentemente adottato, prevede l'inserimento di ulteriori due schede, ad oggi non rilevanti ai fini della variazione di dotazione di standard.

Nella redazione del Piano Operativo la zonizzazione e la dotazione di standard comunali e territoriali, terrà conto delle considerazioni suddette e di tutti i contributi presentati da parte dei privati, aventi come oggetto la richiesta di modifica della destinazione urbanistica attuale.

Minore crescita demografica

Se in linea generale la situazione demografica attuale non presenta particolari sorprese rispetto a quanto presente nel monitoraggio del primo Regolamento Urbanistico, si rileva d'altra parte come la crescita demografica abbia subito un rallentamento, tale che la previsione di 50.000 abitanti nel 2018 non è stata raggiunta.

La crescita demografica deve quindi trovare nuovi impulsi, inquadrandola anche nelle politiche di inclusione e coesione del PNRR.

Monitoraggio degli interventi diretti

Nella redazione dello stato di attuazione degli interventi diretti di cui al capitolo 2, è risultato evidente un aspetto che era già emerso dall'entrata in vigore del Secondo

Regolamento Urbanistico ad oggi, anche se in termini leggermente diversi.

Il monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi diretti è stato introdotto nel secondo RU all'art. 5 quater, poi modificato nel tempo, per permettere un controllo delle trasformazioni contestualmente alla presentazione delle relative pratiche edilizie. Su questa base, gli uffici tecnici comunali si sono quindi impegnati a garantirne al meglio l'attuazione, svolgendo un lavoro di rilievo negli anni. Se tale lavoro riveste un'analisi molto utile a fini "statistici" e conoscitivi, risulta invece difficilmente spendibile nel momento della verifica dello stato di attuazione degli interventi allo scadere dei cinque anni del R.U. vigente, in termini di SUL consumata per le destinazioni d'uso non residenziali.

La mole di lavoro che queste analisi richiedono, inoltre, necessita di un processo di digitalizzazione al fine di renderla meno gravosa per gli uffici comunali e più dettagliata, elemento che già emergeva nel succitato art. 5 quater delle N.T.A. sopra richiamato, ma mai attuato nei fatti.

REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Fasi della redazione del Piano Operativo Comunale

La redazione del Piano Operativo è articolata nel seguente modo:

Fase 0: Approvazione, mediante atto di indirizzo di Giunta, degli obiettivi del POC e della presente Relazione Programmatica.

Fase 1: Avvio del procedimento di formazione del POC ai sensi dell'17 della l.r. 65/2014, da approvare mediante delibera di Consiglio Comunale, con contestuale:

- avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, con l'invio del Documento preliminare di VAS all'Autorità Competente (Città Metropolitana di

Firenze) e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni di cui all'art. 23, comma 2 della LRT 10/2010, disponendo che esse debbano concludersi entro 60 giorni dall'invio del documento medesimo, di concerto con l'autorità competente;

- avvio al procedimento di conformazione dello strumento al PIT/PPR, ai sensi dell' art. 31 della l.r. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del P.I.T./PPR.

Fase 2: Approvazione di uno specifico avviso pubblico in applicazione dei disposti di cui all'art. 95, comma 8 della l.r. 65/2014 e dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.32/R del 5 luglio 2017, finalizzato alla raccolta di proposte o progetti in coerenza con gli obiettivi strategici indicati nel Piano Strutturale Intercomunale e le missioni del Piano Operativo;

Fase 3: Attuazione del percorso partecipativo del Piano Operativo Comunale, come verrà declinato nella relazione di avvio del procedimento;

Fase 4: Adozione del POC da parte del Consiglio comunale, successive osservazioni e approvazione definitiva ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014

Fase 5: Revisione/adeguamento, contestuale alla Fase 4, di tutti gli specifici piani di settore connessi e collegati agli Strumenti Urbanistici. Nello specifico, revisione/aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), del Piano per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA);

4. Obiettivi del Piano Operativo

4.1 Riferimenti per la definizione degli obiettivi del Piano Operativo

Nella definizione degli obiettivi sono stati considerati essenzialmente 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 POC riprendono quindi la declinazione degli obiettivi definiti nel programma di mandato del Sindaco "Empoli come Te" 2019-2024, come declinati nella parte strategica e operativa per gli anni 2020-2023 del Documento Unico di Programmazione. Inoltre, sono perfettamente 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 PSI 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".

Nel contesto sovracomunale, gli obiettivi sono coerenti con la pianificazione strategica e territoriale di livello sovraordinato, in quanto:

- sono perfettamente inquadrabili nelle visioni evidenziate dal percorso partecipativo di Updating del Piano Strategico Metropolitano, avviato nel 2020 dalla Città Metropolitana di Firenze a tre anni di distanza dalla sua

approvazione, ai fini del suo aggiornamento e monitoraggio;

- sono coerenti con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013;
- sono conformi gli obiettivi e i meta obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015.

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.

Come indicato in premessa, infatti, il particolare momento storico, la coincidenza dell'attivarsi delle iniziative nazionali ed europee sopra richiamate e dell'avvio della nuova fase della pianificazione di Empoli rende necessario ed opportuno andare a delineare una forte connessione tra i due ambiti, la pianificazione comunale e gli obiettivi nazionali ed europei per la ripresa, che si concretizza nella redazione di un Piano Operativo in linea con tali missioni, e prevedendo azioni conseguentemente indirizzate in tal senso.

In altre parole, favorire la concreta applicabilità del Piano in relazione al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ed a specifici progetti di sviluppo capaci di intercettare finanziamenti da parte di Enti sovraordinati (Città Metropolitana, Regione ecc.) sarà un obiettivo che riguarda trasversalmente tutti gli aspetti della pianificazione.

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

4.2 Obiettivi del Piano Operativo Comunale

Il Piano Operativo Comunale si propone i seguenti obiettivi:

Missione 1 digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo

- favorire un'agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;
- incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;
- disporre di uno strumento pienamente coerente con le disposizioni legislative vigenti, nonché con la pianificazione sovraordinata;
- 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..
- aggiornare la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente.
- 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;
- favorire il potenziamento dei servizi culturali e sportivi comunali, riqualificando l'esistente e prevedendo nuove attrezzature di interesse anche sovracomunale;
- incentivare le infrastrutture digitali a servizio del cittadino da coordinare con il Piano delle Antenne Comunale;
- 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;
- valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;
- valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di filiera corta;

- valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;
- Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricompegni, individuando le aree idonee;
- 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

- 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)
- 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
- valorizzino 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.);
- valutino l'inserimento di previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica
- 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,
- consolidare i poli produttivi esistenti, anche attraverso interventi di

ampliamento, in modo da evitarne la diffusione indistinta sul territorio

- 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);
- 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;
- incentivare strategie volte al miglioramento del microclima urbano, favorendo azioni come il rimboschimento urbano e la messa in sicurezza dell'approvvigionamento idrico.
- 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.
- incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole
- individuare le aree più sensibili e fragili sotto il profilo ambientale e paesaggistico ove limitare gli interventi ammissibili;
- favorire la filiera agroalimentare sostenibile attraverso politiche di qualità che incentivino la riduzione di inquinanti a favore di una agricoltura sostenibile;
- 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;
- Riquilibrare l'ambito urbano-rurale della città tra le barriere infrastrutturali, coerentemente con l'obiettivo del P.S.I.;
- valorizzare dell'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;

- 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

- potenziare la rete dei servizi sotto il profilo localizzativo e qualitativo, al fine di raggiungere l'obiettivo della città del quarto d'ora;
- 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;
- 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.;
- studiare, analizzare e potenziare le aree di sosta nelle zone che presentano criticità in merito
- Incentivare la mobilità sostenibile tramite l'individuazione di percorsi ciclopedonali
- 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

- confermare il ruolo policentrico dei servizi scolastici esistenti e completare il polo scolastico con nuovi servizi scolastici sovracomunali;

Missione 5 inclusione e coesione

- 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.);

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

- completare gli interventi in corso volti a dotare il territorio empolesse 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;

4.3 Digitalizzazione della strumentazione urbanistica e SIT

Il piano triennale 2020-2022 per l'informatica nella Pubblica Amministrazione è uno strumento essenziale per promuovere la trasformazione digitale del Paese e, in particolare, quella della Pubblica Amministrazione. La strategia del piano, che rappresenta la naturale evoluzione dei due piani precedenti, è volta a: favorire lo sviluppo di una società digitale, dove i servizi mettono al centro i cittadini e le imprese; promuovere lo sviluppo sostenibile, etico ed inclusivo, attraverso l'innovazione e la digitalizzazione al servizio delle persone, delle comunità e dei territori, nel rispetto della sostenibilità ambientale; contribuire alla diffusione delle

nuove tecnologie digitali incentivando la standardizzazione, l'innovazione e la sperimentazione nell'ambito dei servizi pubblici.

Il concetto di digitalizzazione si ritrova anche all'interno della Missione 1 del Piano Operativo riportata al capito precedente.

A questo scopo negli ultimi mesi il Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Empoli è stato oggetto, e lo è tutt'ora, di aggiornamenti, in quanto sebbene già da anni a disposizione dei cittadini e degli uffici comunali, era relegato ormai a un ruolo marginale a causa del mancato recepimento delle varianti effettuate dal 2017 al 2019. Le modifiche apportate nella sezione *Regolamento Urbanistico* sono state accompagnate dalla modifica dell'interfaccia grafica basata sul "mobile first" e il trasferimento dell'intero portale in "cloud", in applicazione del Piano Triennale per l'informatica nella Pubblica Amministrazione dell' AGID.

La nuova interfaccia utilizzabile su schermi di qualsiasi dimensione, compresi i dispositivi mobili, con la possibilità da parte dell'utente di georeferenziarsi, può essere particolarmente di aiuto durante i sopralluoghi.

Tra le innovazioni e gli aggiornamenti apportati c'è l'aggiornamento mensile del catasto.

Tutto ciò concorre a una più immediata ed agevolata applicazione della normativa vigente, per i tecnici interni ed esterni.

La struttura del SIT prevede una parte pubblica e una riservata agli utenti autorizzati dall'amministrazione, accessibile tramite credenziali personalizzate. Attualmente i gestionali a disposizione degli uffici sono: catasto, catasto analisi, easyanswer, strade (in aggiornamento), edifici (in aggiornamento), numerazione civica (in aggiornamento), CDU, attività economiche.

La parte dedicata ai cittadini contiene la visualizzazione e consultazione del Regolamento Urbanistico sotto il profilo normativo e cartografico, del catasto, del catasto Leopoldino e delle foto aeree.

Con l'adozione e l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo le sezioni, i gestionali e le informazioni messe a disposizione dei cittadini e degli uffici comunali saranno ampliate.

Per comprendere fino in fondo il significato di Sistema Informativo Territoriale, da cui l'acronimo SIT, proveniente dall'inglese Geographical Information System, si devono analizzare le varie componenti:

- *Territoriale*: i dati provenienti dai vari operatori e dai vari uffici, per quanto eterogenei hanno una radice comune, la localizzazione;
- *Informativo*: l'informazione si ottiene mediante l'elaborazione di dati da parte di un operatore che trasforma i dati stessi in informazione. La presenza di competenze informatiche si affianca alle banche dati e ai programmi di elaborazione;
- *Sistema*: l'eterogeneità di dati e di competenze, sopportato dalla capacità di integrare i diversi dati, obbliga a pensare in una logica di partecipazione di più soggetti verso un unico obiettivo.

In generale un SIT garantisce la coerenza dei dati attraverso le diverse web application e le varie visualizzazioni dei dati stessi. Questo significa poter gestire in modo integrato i dati che riguardano i diversi uffici comunali, senza ricorrere a superflue duplicazioni. Allo stesso modo, l'uso di un'unica banca dati garantisce anche il massimo aggiornamento dei dati consultati, senza passaggi intermedi o parziali: quello che viene visualizzato è sempre il dato più aggiornato, in contemporanea per tutti gli Uffici. Si determina infine una netta riduzione dell'uso del supporto cartaceo, con conseguente riduzione dei costi dell'Amministrazione e dell'obsolescenza dei documenti.

E' facile intuire quindi come tale strumento sia fondamentale per una gestione razionale del Territorio, motivo per cui l'utilizzo dei SIT è in continua crescita

all'interno delle amministrazioni.

Il SIT non sostituisce le procedure specifiche adottate dai vari uffici o le applicazioni utilizzate nei diversi settori dell'Amministrazione, piuttosto ne utilizza i dati ed i risultati, integrandoli tra loro e localizzandoli sul territorio (georeferenziazione), mettendo a disposizione di tutti gli operatori il prodotto di tali analisi.

Questo ampio panorama di settori disciplinari che costituiscono la formazione di un sistema informativo territoriale si riflette poi nei ruoli che ciascuno può assumere: scrivere, modificare, visualizzare. Funzioni diverse a livello tecnico ed organizzativo che però hanno a comune la partecipazione a un SISTEMA.

Questa è l'ambizione che abbiamo con la redazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

5. FOCUS DEL PIANO OPERATIVO

Tra le numerose tematiche che il POC dovrà tenere in considerazione durante la sua formazione, ce ne sono alcuni i cui contenuti non discendono da adempimenti di espresse disposizioni normative, ma che afferiscono alle condizioni specifiche del territorio oggetto di piano. Alcuni invece, pur rientrando in tematiche comuni agli strumenti di pianificazione urbanistica, assumono particolari connotazioni una volta calati nello specifico territorio comunale.

Tali aspetti, variabili di caso in caso, necessitano quindi di approfondimenti specifici in fase di redazione del POC.

A titolo non esaustivo se ne elencano alcuni, al fine di poter definire spunti per l'elaborazione del POC:

- Città dei 15 minuti e i tempi della Città
- Raggiungimento di 50.000 abitanti nel Comune di Empoli: transizione da Paesone a Città.
- Semplificazione dei dispositivi normativi e pianificatori comunali, anche alla luce delle criticità applicative delle norme del R.U. vigente (tra cui: semplificazione delle norme relative agli interventi su edifici tutelati, disponibilità di SUL per interventi diretti).
- Aggiornamento del Quadro Conoscitivo relativamente agli aspetti geologici/sismici/idraulici, mitigazione del rischio idraulico sul territorio.
- Implementazione e ottimizzazione del sistema di Protezione Civile Comunale ed Intercomunale anche in funzione della pianificazione delle aree di Protezione Civile (aree di attesa, di ricovero, ecc).
- Opportunità offerte dal potenziamento della linea ferroviaria.
- Adattamento al clima e contrasto ai cambiamenti climatici.

6. PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate, ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare.

La trasparenza e la partecipazione sono direttamente proporzionali alla generalità e complessità dello strumento urbanistico: più l'atto di governo del territorio è generale e territorialmente esteso e più la partecipazione diventa fondamentale nella sua costruzione.

La ragione di tutto questo sta nel fatto che la pianificazione deve essere al servizio della comunità. Deve essere il frutto del comune sentire, di coloro che "usufruiscono" del territorio e lo vivono, in quanto principali "Tester" delle scelte pianificatorie; gli

unici in grado di comprendere quanto queste scelte siano utili, efficaci o assolutamente deleterie per il territorio, per un ambiente e la sua comunità.

La partecipazione alla elaborazione e alla formazione delle politiche locali è sempre di più un diritto e ogni amministrazione locale non può far altro che promuovere forme e strumenti di partecipazione democratica che rendano effettivo tale diritto.

La partecipazione va intesa come strumento di buona amministrazione, capace di garantire l'imparzialità, la trasparenza e l'equità, ma soprattutto la sussidiarietà sociale e istituzionale.

Gli obiettivi cui ogni amministrazione deve tendere sono pertanto:

l'innovazione della democrazia e delle sue istituzioni mediante processi, pratiche e strumenti di democrazia partecipativa;

- la promozione di ogni forma di partecipazione, in tutti i settori e a tutti i livelli;
- il rafforzamento della capacità di costruzione, definizione e elaborazione delle politiche pubbliche;
- la creazione di nuove forme di scambio e comunicazione tra le istituzioni e la società;
- la ricerca di una maggiore coesione sociale, attraverso la diffusione di una cultura della partecipazione e la valorizzazione di forme di impegno civico;
- la ricerca di una maggiore giustizia sociale, mediante l'inclusione di soggetti deboli e di interessi scarsamente rappresentati,
- la valorizzazione dei saperi e delle competenze diffusi nella società.

Nella ferma volontà di realizzare ciascuno degli obiettivi descritti, l'amministrazione comunale ha compiuto precise scelte di merito.

Senza ombra di dubbio una scelta di rilievo è stata l'istituzione e la nomina del garante della comunicazione (oggi *Garante dell'informazione e della partecipazione*), mediante l'adozione di apposito regolamento per l'esercizio delle sue funzioni, approvato con delibera di consiglio comunale n. 4 del 23 gennaio 2006.

Il garante rientra nell'ambito degli strumenti di partecipazione democratica che rendono effettivo il "diritto" alla partecipazione, alla elaborazione e formazione delle politiche locali; è colui che si interfaccia con il mondo esterno e recepisce i desideri partecipativi, traducendoli in forme di scambio tra le istituzioni e la società. Il garante della comunicazione, inteso come interprete dei desideri partecipativi, non è solo un tramite tra l'amministrazione e i privati, ma un soggetto attivo.

La funzione del Garante dell'informazione e della partecipazione consiste nell'assunzione di ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio. In estrema sintesi il garante ha il compito di fissare i criteri per la partecipazione, integrando le attività svolte dal Responsabile del Procedimento, e di promuovere iniziative per misurare l'efficacia delle forme di comunicazione svolta.

Il garante redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere, ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica. Il rapporto sull'attività svolta nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio è parte integrante della documentazione da allegare in sede di assunzione dei provvedimenti per l'adozione e l'approvazione degli stessi.

Al garante, dal giorno della sua istituzione, sono stati dedicati i delicati compiti di verifica della completezza dell'informazione circa le scelte e le motivazioni poste alla base della attività pianificatoria comunale, al fine di garantire la loro massima comprensibilità e divulgabilità, promuovendone dove necessario, l'integrazione sotto i profili del contenuto e delle modalità di diffusione.

Al suo operato è stata dedicata nel sito istituzionale dell'ente una apposita sezione in cui è possibile trovare ogni informazione circa i procedimenti urbanistici in corso e

quelli conclusi, la relativa documentazione, nonché l'elenco dei contributi e delle osservazioni pervenute.

L'attività di informazione viene garantita mediante le normali procedure di pubblicità degli atti istituzionali relativi ai singoli procedimenti (pubblicazione di delibere di adozione e approvazione ecc.) e la pubblicazione degli appositi rapporti consuntivi che certificano le iniziative intraprese e i risultati conseguiti in riferimento a ciascun procedimento urbanistico.

Dal giorno della sua istituzione (29 novembre 2007) ad oggi il sito del garante ha raccolto ben 17.974 contatti.

L'attività di divulgazione ed informazione viene inoltre garantita mediante la messa a disposizione al pubblico del materiale tecnico, reperibile direttamente online, ma soprattutto attraverso una campagna a mezzo stampa finalizzata ad agevolare la partecipazione di una platea sempre più ampia di city users.

Negli ultimi dieci anni l'utilizzo dei social network è fortemente aumentato anche da parte della stessa amministrazione, che può contare su canali social dedicati (Facebook, Twitter, Telegram, Youtube), che agevolano l'informazione e che possono essere utilizzati per forum pubblici di raccolta dei contributi, oltre che come strumenti di divulgazione di iniziative, dibattiti pubblici ecc.

Indubbiamente tali strumenti hanno agevolato il lavoro del garante e contribuito a dare piena attuazione al concetto di cittadinanza attiva, con ciò facendo riferimento a tutti coloro che hanno un rapporto di fatto con il territorio, anche di tipo occasionale.

La legge regionale sul governo del territorio (LRT 65/2014), recependo pienamente l'art. 6 della Convenzione di Aarhus, la Carta di Nizza e la Convenzione europea del paesaggio, introduce nel procedimento di formazione di ogni atto del governo del territorio l'obbligo della partecipazione nella fase intercorrente tra l'avvio del procedimento e l'adozione, e dunque fin dall'inizio del processo decisionale quando ancora le alternative sono praticabili, e, a seguire, durante tutto l'iter di formazione dei contenuti del piano.

Nella legge 65/2014 la partecipazione diventa un metodo che incide nella costruzione del piano, diventa un nuovo modo di formare ed esternare le determinazioni

dell'amministrazione.

La partecipazione diventa terreno di incontro tra amministrazione e collettività, chiamata non a co-decidere, ma a collaborare alla definizione dei contenuti dei piani.

La partecipazione, quindi, intesa come un valore strumentale e non finale, che si differenzia dalle osservazioni sul piano adottato, le quali hanno un carattere individuale e difensivo, sono strumenti di tipo "autoprotettivo" che intervengono su un piano già formato, su decisioni già assunte formalmente. Al contrario, la partecipazione agendo in fase prodromica serve a far emergere istanze, sollecitazioni a carattere soprattutto superindividuale, collettivo, diffuso.

Nei cinque anni di validità del secondo Regolamento Urbanistico, l'amministrazione comunale ha messo in campo risorse per incrementare le attività di partecipazione, credendo fortemente nell'utilità di detta attività.

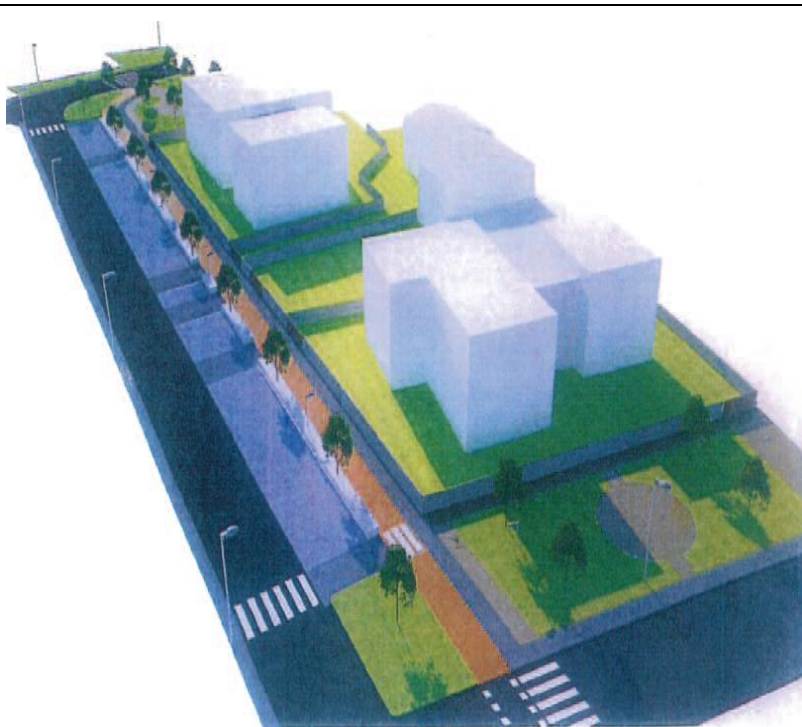
E' stata data attuazione allo strumento urbanistico generale attraverso piani urbanistici attuativi e progetti unitari convenzionati, ciascuno dei quali è stato accompagnato da una adeguata e proporzionata campagna di informazione e attività mirata a sollecitare la partecipazione.

Nello specifico, dal 2014 al 2019, hanno concluso il loro iter di formazione e sono stati convenzionati n. 5 Piani Urbanistici Attuativi e n. 3 Progetti Unitari Convenzionati e, precisamente:

PUA di cui alla scheda norma 2.6 UMI 1

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.2 - La città sfrangiata, del Piano Strutturale

E' prevista la realizzazione di una zona residenziale di 2.150 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.), oltre ad una zona a verde e parcheggio pubblico. Nello specifico i lotti residenziali avranno complessivamente una superficie coperta di mq 1.257,55 mq con altezza massima fuori terra di 10.50 m.



PUA di cui alla scheda norma 2.6 UMI 2

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.2 - La città sfrangiata, del Piano Strutturale

E' prevista la realizzazione di una zona residenziale di 1.002 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) oltre ad una zona a verde e parcheggio pubblico. Nello specifico l'area a destinazione residenziale, dotata di resede pertinenziale esclusivo, avrà complessivamente una superficie coperta di mq 648,02, con altezza max fuori terra di 10.50 m, disposta su max tre piani fuori terra (due piani oltre sottotetto) e piano interrato, divisa in 4 lotti, con in fabbricato per lotto .



1 - VISTA DA VIA SAN MAMANTE

2 - VISTA DA VIA SAN MAMANTE
INGRESSO VIA F. BOTTICINI

3 - VISTA DA VIA F. BOTTICINI

PUA di cui alla scheda norma 5.1

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.5 - Pontorme.

Il piano prevede la nuova edificazione di un unico fabbricato a destinazione residenziale, composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Gli alloggi previsti sono 12, per una Sul pari a 975 mq e una Superficie coperta MAX 544.72 mq

e un'altezza max di 7.5 ml piani fuori terra. Le opere di urbanizzazione da realizzare e cedere consistono in

- allargamento stradale, compreso marciapiede, di via San Martino per circa 75 mq
- percorso ciclo-pedonale lungo il confine nord/est del lotto per circa mq 196
- area a verde e parcheggio in fregio a via di Cortenuova, compreso percorso pedonale e pista ciclabile lungo via di Cortenuova per complessivi mq. 1729 circa



PUA di cui alla scheda norma 6.6


L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.6 .

La nuova edificazione si estende su cinque lotti. Le unità immobiliari destinate a residenza saranno circa novanta, mentre i piani terreni che si affacciano su via Giro delle Mura Nord ospiteranno la destinazione direzionale. La superficie utile lorda massima è di 6197 mq , di cui 5597 destinabile a residenza e 600 mq a commerciale e direzionale.

Il progetto, prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e di una fascia a verde della profondità minima di m. 10,00 in fregio all'Orme.



PUA di cui alla scheda norma 1.2

<p>L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n. 1 - la città compatta.</p> <p>La superficie utile lorda di progetto è mq 6.068,25, suddivisa come di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ SUL Residenziale mq 4.735,57; ✓ SUL Commerciale mq 928,65; ✓ SUL Direzionale mq 404,03. <p>Sono previsti n. 13 blocchi di edifici, che percorrono l'intero isolato e la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un verde pubblico.</p>	
--	--

PUC di cui alla scheda norma 13.1

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.13

L'intervento consiste nella realizzazione di nuovi opifici industriali con tettoie di servizio e collegamento, del tipo prefabbricato della superficie coperta complessiva di circa 3.342 mq.

Le superfici di urbanizzazioni primarie in progetto sono pari a mq 1.972 (di cui mq 1.437 parcheggi pubblici e mq 535 di verde, ai quali deve essere aggiunto il verde

privato di mitigazione pari a mq 789; il risultato, pari a mq 2.761, rappresenta il risultato totale della urbanizzazione primaria in progetto.



PUC di cui alla scheda norma 12.10

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n. 12 - la piana industriale.

L'area è già parzialmente edificata. Il progetto unitario svilupperà tre lotti. La Superficie utile lorda (SUL) passerà da 5.803,50 mq a 8.300,90 mq, la Superficie coperta (SC) da 7.076,30 mq a 8.951,10 mq.

E' prevista la sistemazione del verde pubblico fronte strada.



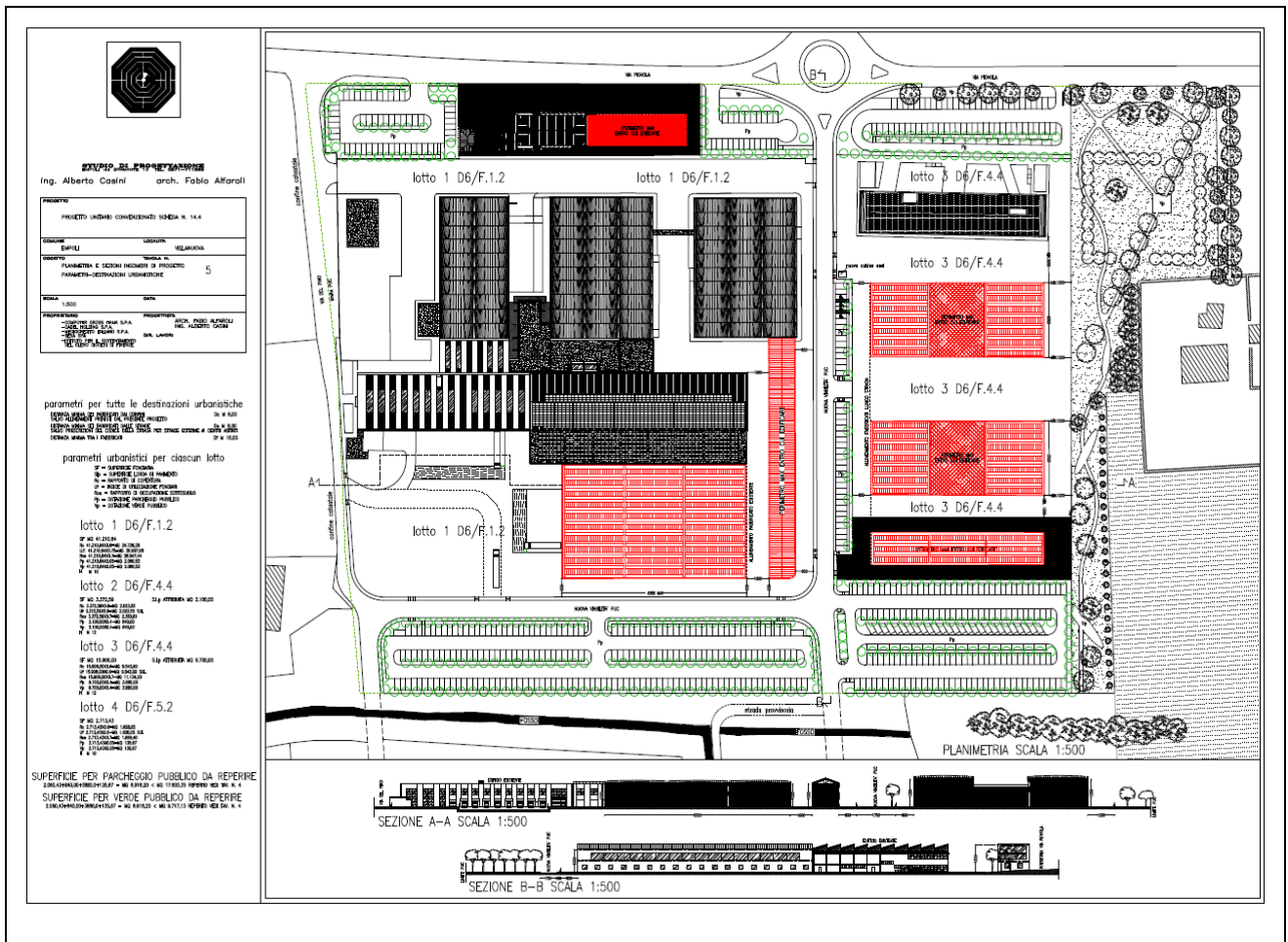
PUC di cui alla scheda norma 14.14

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n. 14.14.

Il progetto si sviluppa in 4 lotti e verrà attuato in 3 stralci funzionali.

Il progetto prevede la realizzazione e cessione delle seguenti opere di urbanizzazione :

- strade pubbliche per circa mq 6080;
- parcheggi pubblici per circa mq 17603;
- verde pubblico per circa mq 9.712.



Hanno concluso il loro iter di approvazione anche i piani urbanistici attuativi (PUA) di cui alla scheda norma 7.4, 12.3 e 12.7.

Detti PUA non sono stati mai convenzionati e pertanto alla scadenza dei cinque anni di validità del secondo RU, in conformità ai disposti di cui all'art. 95, comma 11, risultano decaduti.

I progetti unitari convenzionati (PUC), di recente approvazione, di cui alla scheda norma 6.7,12.12 sono invece in attesa di essere convenzionati.

L'amministrazione è stata impegnata nelle attività di partecipazione di ciascuno dei piani approvati, proporzionalmente alla dimensioni e agli impatti dei medesimi sul territorio.

Per tutti sono stati garantiti i livelli minimi prestazionali e partecipativi di cui al

Regolamento regionale 4/R del 2017 e le linee Guida, attraverso:

- la redazione di una sintesi dei contenuti propri dell'atto di governo del territorio, diretta a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso;
- la creazione di una specifica sezione all'interno della pagina web del garante e il costante aggiornamento delle attività in itinere;
- lo svolgimento di almeno una forma di partecipazione digitale, in quanto potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare, volta a raccogliere contributi.

Dette attività hanno prodotto in alcune occasioni delle reali forme di partecipazione e hanno stimolato l'incontro tra i soggetti attuatori e portatori di interessi specifici o diffusi, generando dei comportamenti virtuosi, come nel caso della creazione di consorzi stradali o di compartecipazioni alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, laddove a servizio di aree più ampie dei perimetri dei comparti.

Naturalmente le attività partecipative più interessanti e stimolanti sono state svolte con riferimento agli strumenti generali e a quelle varianti capaci di generare maggiori effetti sul territorio.

Dal punto di vista urbanistico Empoli si trova a vivere un periodo di transizione ed innovazione della strumentazione urbanistica.

Nel 2018 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale, optando per un piano strutturale intercomunale, che riunisce i territori del comune di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci.

Il regolamento urbanistico è decaduto nelle sue previsioni attuative ed espropriative a dicembre 2019 e ci stiamo accingendo ad avviare il procedimento per la sua formazione.

In questo periodo transitorio, l'amministrazione è stata tuttavia impegnata nella approvazione di varianti agli strumenti generali, quali:

- ✓ una variante a carattere redazionale per l'adeguamento del RU alle normative sopravvenute, con particolare riferimento al regolamento sui parametri urbanistici 64/R, approvata nel 2017;

- ✓ una variante riguardante tutte le attività e le aree produttive di Empoli, denominata #EMPOLIFAIMPRESA, approvata nel 2019;
- ✓ una variante relativa alle sole aree all'interno del territorio urbanizzato, finalizzata a riattivare alcune previsioni attuative decadute e a riconfermare i vincoli espropriativi apposti per la realizzazione di importanti opere pubbliche, anch'essa approvata nel 2019;

Tralasciando la variante a carattere redazionale di mero adeguamento, le altre due varianti sono state accompagnate da un percorso partecipativo articolato.

#EMPOLIFAIMPRESA



Già nel 2014, con la Deliberazione n. 31, la Giunta Comunale da mandato all'ufficio di piano di procedere alla ricognizione e ad un approfondimento delle osservazioni presentate al secondo Regolamento Urbanistico, inerenti le aree produttive, risultate, in linea generale, condivisibili, ma non

accolte, in ragione della necessità di valutare gli effetti derivanti dalle modifiche richieste in una più generale revisione della strumentazione urbanistica riferita agli ambiti produttivi.

Al contempo, la Giunta da mandato all'ufficio di promuovere ulteriori iniziative finalizzate ad acquisire contributi e proposte da parte delle categorie economiche e delle singole imprese. A seguito di ciò viene compiuta una specifica campagna di stampa con comunicati e pubblicazioni sui quotidiani locali¹.

L'intento è quello di raccogliere contributi e manifestazioni di interesse delle associazioni di categoria, dai singoli cittadini, dai soggetti territorialmente interessati e dagli enti, delineando un percorso di adeguamento e aggiornamento della strumentazione comunale vigente, articolato in tre fasi:

1. pubblicazione dell'avvio del procedimento, contenente la relazione programmatica e il quadro conoscitivo;
2. raccolta dei contributi;
3. elaborazione della variante.

L'idea è costruire "insieme" agli operatori economici, alle associazioni e agli enti, un percorso di variazione degli strumenti urbanistici, realmente rispondente ai bisogni e alla necessità di chi sul territorio opera, attraverso un processo di condivisione e partecipazione.

L'Amministrazione Comunale ha sempre dimostrato una spiccata attenzione allo sviluppo economico produttivo del territorio empoiese, facendone un obiettivo strategico sia del primo che del secondo mandato:

Programma di mandato del sindaco Brenda Barnini - 1° legislatura:

"Lo sviluppo infrastrutturale è propedeutico a qualunque progetto di sviluppo economico, a maggior ragione se vogliamo rappresentare il distretto produttivo della città metropolitana, diventa prioritario l'ammodernamento delle zone industriali a cominciare dal Terrafino. Già nella fine dello scorso mandato gli uffici stavano lavorando su un procedimento di variante urbanistica dedicata alle attività produttive. Riprendiamo quel percorso e ci impegniamo a dare risposta in tempi rapidi alle esigenze di crescita o ammodernamento delle imprese del nostro territorio. Sarà questa l'occasione per riprogettare anche il Terrafino dotandolo di quei servizi -siano essi finanziari, ricettivi, per le imprese e i lavoratori- indispensabili a farne un centro di attrazione. Allo stesso tempo anche il Polo Tecnologico merita di essere ampliato e rafforzato a beneficio di nuove start up e spazi da destinare al co-working, poiché per competere nel mercato estero sarà sempre più necessario servirsi di piattaforme tecnologiche, business cloud, e-commerce e servizi informatici di nuova generazione. Qualificare Empoli come capitale toscana dell'innovazione tecnologica a servizio delle imprese è un compito affascinante che non vogliamo lasciare soltanto all'iniziativa privata, ma su cui vogliamo impegnarci anche attraverso un aggiornamento delle funzioni della nostra Agenzia per lo Sviluppo che dovrà essere sempre più centro di ricerca e stimolo per le attività imprenditoriali (...)"

Programma di mandato del sindaco Brenda Barnini - 2° legislatura:

"Empoli con 5094 imprese registrate nel quarto trimestre del 2018 è il secondo Comune dell'Area metropolitana fiorentina per numero di imprese dopo Firenze. Gli avviamenti al lavoro tra il 2014 e il 2018 sono passati da 21.859 a 24.540 unità con una crescita del 12% pari a quasi 3mila unità. Ma questi numeri non possono comunque farci stare tranquilli sullo stato di salute del mercato del lavoro e dei profili occupazionali del nostro territorio. Senza un recupero forte, robusto e duraturo delle prospettive di lavoro entra in crisi anche il modello dei servizi e della qualità relazionale, sociale e culturale della nostra comunità. Empoli è davvero fondata sul lavoro come recita il primo articolo della nostra Costituzione e in assenza di questo perde non solo ricchezza ma identità in una spirale di sfiducia che noi in questi anni abbiamo fortemente arrestato, grazie ad alcuni provvedimenti importanti che hanno visto pubblico e privato collaborare per costruire nuove opportunità di sviluppo. Altro elemento chiave della nostra visione politica e amministrativa è proprio il binomio inscindibile tra lavoro e sviluppo. Non può esistere occupazione né buona occupazione in assenza di una crescita, per quanto ispirata, guidata e fondata su principi di sostenibilità ambientale. La vera sostenibilità è quella che trova l'equilibrio tra l'ambiente e la vita antropizzata. Ciò che intendiamo fare nei prossimi anni per proseguire l'azione di rilancio della competitività economica e occupazionale del nostro territorio: (...)

- Completare la transizione urbanistica verso aree produttive multifunzione e creare consorzi tra Comune e imprese per le aree di Terrafino, Pontorme e Carraia per la manutenzione, la sicurezza e le scelte strategiche di gestione ambientale ed energetica delle zone industriali e produttive.

Per garantire più partecipazione possibile sono state inviate ben oltre 1000 lettere agli operatori presenti sul territorio empolesse.

E' stato pubblicato un questionario, sul sito istituzionale del Comune, compilabile on line e sono stati organizzati due incontri (14 giugno e 5 settembre 2016) con i rappresentanti delle principali associazioni di categoria dei settori produttivi e commerciali. L'invito è stato rivolto a CNA, Confartigianato, Confesercenti,

Confcommercio e Confindustria.

Agli incontri hanno partecipato gli esponenti di CNA, Confesercenti, Confcommercio e Confindustria.

Il tavolo appositamente rivolto ai principali gruppi di interesse economici presenti sul territorio empoiese, aveva lo scopo di fornire loro elementi di conoscenza propedeutici all'impostazione del percorso partecipato. In particolar modo, l'amministrazione cercava di facilitare gli operatori economici, operanti nel settore industriale, commerciale e artigianale, nella formulazione di richieste e contributi in merito a specifiche necessità, intese come esigenze di ampliamento del perimetro dell'area produttiva o implementazioni delle destinazioni urbanistiche ammesse.

In risposta alle iniziative sono pervenuti in totale n. 37 contributi da parte dei cittadini ed imprese private, ognuno dei quali è stato oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio.

I contributi hanno costituito integrazione della documentazione allegata all'avvio del procedimento di variante.

Successivamente alla deliberazione di integrazione all'atto di avvio della variante non sono mancati ulteriori momenti di informazione, con lo scopo di consentire la piena e capillare diffusione sia dello stato di avanzamento dell'iter procedurale che dei nuovi contenuti della variante.

Sono infatti apparsi articoli sui quotidiani locali e online e sulla pagina Facebook del comune, oltre che su Twitter e Telegram.

Per diffondere maggiormente le informazioni è stato organizzato un ulteriore incontro, il 31 ottobre 2017 al Museo del Vetro, aperto a chiunque, tecnici e cittadini, denominato "Le regole del gioco 2.0 sul presente e sul futuro urbanistico di Empoli", nel corso del quale è stato trattato, tra l'altro, il tema della variante urbanistica delle aree produttive, con presentazione di slide.

Infine, non è mancato il confronto istituzionale con la giunta e con i gruppi consiliari facenti parte delle commissioni consiliari "Ambiente e territorio" e "Affari generali".

VARIANTE RELATIVA ALLE SOLE AREE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO

URBANIZZATO



La variante nasce dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi già presentati, che non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, oltre che l'opportunità di reiterare (e in alcuni casi introdurre ex novo) vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche, considerate a tutt'oggi strategiche e di rilevante interesse pubblico, che non sono state compiute nel quinquennio.

Si trattava di 11 piani attuativi per i quali era stata avviata la procedura di adozione o approvazione, ma che a causa della scadenza quinquennale del RU hanno visto compromesso il completamento del procedimento e il relativo convenzionamento.

A questi si aggiungeva una previsione (PUA 5.5.) per la quale non era stata presentata alcuna proposta, ma che risultava essere strettamente collegata ad altri due previsioni (PUA 6.2 e 6.3) a causa dell'impegno sottoscritto da tutti i soggetti attuatori a realizzazione la strada di collegamento tra il quartiere dello stadio e la viabilità di scorrimento S.S. Tosco Romagnola (n.67).

Per quanto riguarda il PUC 6.7, i soggetti attuatori avevano presentato una proposta di PUC con modifica della scheda norma approvata.

In conseguenza delle analisi idrauliche e delle problematiche emerse, l'elenco di cui sopra è stato rivisto e ridotto per un totale di otto previsioni attuative e per la

reiterazione dei vincoli espropriativi legati alla realizzazione di quattro opere pubbliche (OP1 – Ampliamento plesso scolastico loc. Marcignana, OP2 - Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino, OP3 – Cassa di espansione, OP4 – Ampliamento e sistemazione Via Pietro Lari – Via del Borghetto).



COMUNE DI EMPOLI

LA NAZIONE
Empoli

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
PER INTERVENTI PUNTUALI ALL'INTERNO
DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO
AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA LRT 65/2014**

Giovedì 18 luglio ore 18
MUVE Museo del Vetro
Via Ricciofi, 70 - EMPOLI

INCONTRO PARTECIPATIVO
APERTO A TUTTA LA CITTADINANZA

Intervengono

BRENDA BARNINI Sindaco del Comune di Empoli
EDO ROSSI Dirigente Settore Tecnico del Comune di Empoli
ROMINA FALASCHI Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Empoli
GIOVANNI PARLANTI Architetto, coordinatore del Gruppo di Progettazione della Variante Urbanistica
SIMONE POZZOLINI Ingegnere Idraulico per HS Ingegneria srl, Società del Gruppo di progettazione della Variante Urbanistica



AL MU.VE.

**Variante urbanistica
Incontro pubblico**

IL 18 LUGLIO, il MuVe ospita alle 18 un incontro pubblico di informazione sui contenuti tecnici di una variante urbanistica. La documentazione è disponibile sul sito del Comune e chi volesse formulare proposte, può inviarle a r.falaschi@comune.empoli.fi.it

Il procedimento di variante è stato accompagnato da una attività di comunicazione finalizzata non solo ad informare ma anche a stimolare la partecipazione.

E' stato aperto un forum nei canali social ed è stato organizzato incontro pubblico, presso il MUVE, il Museo del Vetro di Empoli.

Queste attività hanno prodotto dei contributi che hanno comportato solo dei chiarimenti ma non delle modifiche alle previsioni.

LE NUOVE SFIDE

Accanto ed in parallelo alle attività messe in campo in questa fase transitoria, l'amministrazione ha concluso o sta improntando nuove sfide per il prossimo futuro.

I percorsi – importanti in termini di scelte strategiche – sono:

- il percorso partecipativo sullo Stadio Castellani di Empoli "Stadio, dicci la Tua!", affidato ad Avventura Urbana, che si è concluso nel 2017 ma i cui risultati sono oggi il punto di partenza per la riqualificazione delle aree sportive di Empoli, il c.d. "Masterplan dello sport";
- il percorso partecipativo del Piano Strutturale Intercomunale "Due rive per un piano", che interessa i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo e Vinci, affidato a Sociolab, in pieno svolgimento;
-
- Il percorso partecipativo del Teatro civico empolese "Teatro. Punto e a capo", affidato ad Avventura Urbana, che sta per avere inizio.

STADIO, DICCI LA TUA

Il processo partecipativo è nato al fine di costruire le osservazioni alla proposta di Project Financing relativo all'ampliamento, la ristrutturazione e l'adeguamento dello stadio Comunale "Carlo Castellani" e alla realizzazione di un nuovo impianto di atletica leggera, (progetto presentato, nell'aprile 2017, dall'Empoli FC S.p.A alla pubblica amministrazione ad oggi archiviato).

Il processo partecipativo, promosso dal Comune di Empoli e condotto dalla Società Avventura Urbana, si è aperto a maggio 2017 e si è articolato in due distinte fasi di lavoro:

- una prima fase di ascolto del territorio, che si è conclusa alla fine di luglio 2017, nella quale sono state condotte interviste in profondità a circa 60 testimoni privilegiati, tra cui cittadini del quartiere di Serravalle, commercianti, varie associazioni sportive locali, le principali associazioni di categoriale, organizzazioni

sindacali e gli amministratori locali;

- una seconda fase di lavoro con l'organizzazione dell'evento di partecipazione "Stadio_Dicci la Tua!", a cui hanno partecipato 160 cittadini.

L'incontro pubblico "Stadio_Dicci la Tua!" si è svolto il 30 settembre 2017 a Empoli. L'evento si è strutturato come un grande forum cittadino, nel quale i partecipanti, divisi in 11 tavoli di lavoro e guidati da facilitatori, hanno lavorato un'intera mattina alla costruzione di un insieme di proposte, suggerimenti e osservazioni relative al progetto per il nuovo stadio e a quello per la realizzazione del nuovo impianto di atletica leggera.



La costruzione di un nuovo impianto per l'atletica leggera viene percepita come un'opportunità dalla maggior parte degli intervenuti.

Il percorso ha fatto emergere delle criticità e delle preoccupazioni legate non solo ad aspetti legati allo stadio, ma soprattutto alle ricadute urbanistiche e sul sistema della viabilità che la realizzazione del nuovo impianto determinerebbe sull'area intorno allo stadio e in particolare sul quartiere di Serravalle.

Il quartiere viene infatti ritenuto un'area particolarmente vulnerabile poiché presenta già ad oggi seri problemi di viabilità soprattutto in occasione degli eventi sportivi e del mercato settimanale. In quest'ottica la preoccupazione più sentita riguarda la mancanza di un piano della mobilità annesso al progetto del nuovo stadio, che analizzi nel complesso la rete infrastrutturale della zona e preveda interventi da realizzarsi parallelamente alla ristrutturazione dell'impianto.

Nello specifico l'intervento maggiormente richiesto dagli intervenuti ha riguardato la realizzazione di un asse stradale di collegamento tra il quartiere di Serravalle e la SS.67, al fine migliorare la viabilità di scorrimento all'interno del quartiere soprattutto in occasione degli eventi sportivi. Inoltre, i cittadini hanno segnalato come la congestione del traffico sia destinata ad aumentare, non solo per l'incremento della

capienza e dell'attrattiva del nuovo stadio ma anche per la realizzazione di nuove strutture commerciali.

Altro aspetto ripetutamente evidenziato dai partecipanti riguarda la questione dei parcheggi. Gli intervenuti hanno raccomandato una particolare attenzione alla loro progettazione.

Molti degli intervenuti hanno suggerito anche di valutare con maggiore attenzione le ricadute che il nuovo impianto e in particolare le superfici commerciali previste, possano determinare sul sistema economico locale.

Il percorso partecipativo ha contribuito a mettere in evidenza delle criticità cui il Piano Operativo e le prossime varianti urbanistiche dovranno sicuramente affrontare e cercare di risolvere.

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE "DUE RIVE PER UN PIANO"



La natura strategica e complessa di questo strumento di pianificazione rende necessario il coinvolgimento della popolazione nella sua elaborazione.

I Comuni interessati accompagneranno la redazione del Piano con un percorso di confronto e di ascolto dei cittadini che verrà realizzato attraverso specifiche attività e iniziative di partecipazione attivate e coordinate

dalla figura del Garante alla Partecipazione.

La gestione del percorso è stata affidata alla società Sociolab ed ha preso il via nel corso del 2021 con una prima attività di ascolto, caratterizzata da interviste in

profondità con stakeholders rappresentativi dei territori interessati dal PSI e da trekking agrourbani, che si stanno svolgendo proprio in questi giorni.



URBANISTICA

La riunione dei sindaci dei cinque comuni all'Oasi naturalistica di Arnovecchio (FOTOCARLUSSEINI)

Ridisegnare il territorio I sindaci coinvolgono cinque consigli comunali

Presentato il percorso del Piano strutturale intercomunale che chiamerà in causa cittadini, associazioni mondo del lavoro e imprese.

Empoli. Coinvolgere i cittadini, le associazioni, il mondo del lavoro, dell'impresa, i giovani nella definizione del futuro del territorio: è questo l'obiettivo principale di "Due Rive per un Piano", il percorso di partecipazione promosso dai Comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, presentato ieri all'Oasi naturalistica di Arnovecchio, lo strumento di pianificazione urbanistica che disegnerà l'assetto dei cinque comuni per i decenni futuri.

Il percorso - affidato alla regia di Sociolab, cooperativa fiorentina da anni impegnata sul fronte della partecipazione e del coinvolgimento della cittadinanza nelle decisioni pubbliche - si articola in diverse fasi che accompagneranno la redazione del Piano fino alla sua adozione, in modo che i cittadini possano contribuire alla definizione degli obiettivi, dei temi e delle scelte che segneranno il futuro di questo territorio.

Conclusa nelle scorse settimane la fase di istruttoria interna, con il mese di marzo si entrerà nel vivo delle attività rivolte ai principali portatori di interesse e alla cittadinanza.

Il primo appuntamento sarà un incontro - previsto per la prossima settimana (in modalità online) - rivolto ai tecnici dei vari ordini professionali, con l'obiettivo di illustrare i contenuti e le modalità di presentazione di contributi tecnici riguardanti le trasformazioni del territorio non urbanizzato con destinazione non residenziale.

Successivamente il percorso si aprirà a tutti: si comincerà con alcune interviste rivolte a personalità rappresentative del territorio e della sua storia, che serviranno ad ampliare il quadro conoscitivo, proseguendo poi con attività rivolte a tutta la cittadinanza (cerminiate urbane, laboratori interattivi all'aperto), con particolare attenzione ai più giovani. Un momento particolare sarà quello che chiamerà i principali attori organizzati a confrontarsi sugli scenari di sviluppo del territorio. Le attività si concluderanno con un momento di confronto e riflessione finale, durante il quale saranno presentati i risultati della partecipazione. Infine, una volta adottato il Piano, sarà allestita una mostra virtuale che avrà l'obiettivo di "raccontare" in maniera viviva l'idea di territorio e di comunità che emerge dal documento, mettendo in evidenza i contributi emersi durante il percorso di partecipazione.

Intanto ieri sarà il percorso e tutto l'iter che porterà alla redazione del Piano, con i suoi obiettivi strategici, sono stati illustrati dai sindaci e dai tecnici coinvolti a tutti i consiglieri comunali (oltre ottanta) dei cinque Comuni invitati a partecipare a un incontro informativo on line, attraverso una piattaforma digitale. —



DUE RIVE PER UN PIANO

DUE RIVE PER UN PIANO

TREKKING AGRO-URBANI

sab 18 settembre Colline di Cerreto Guidi e Vinci*
Partenza ore 9:30
Ritrovo in Piazza V. Emanuele - Cerreto Guidi

sab 25 settembre Parco di Serravalle-Arnovecchio-Tinaia*
Partenza ore 9:30
Ritrovo al Green Bar del Parco di Serravalle - Empoli

(*) EVENTO GRATUITO CON OBBLIGO DI ISCRIZIONE !!!
Per partecipare a uno solo o entrambi i trekking registrati cliccando sul link che trovi nella descrizione



Il processo continuerà con dei POINT LAB, 6 momenti di coprogettazione suddivisi in macro-temi desunti dal documento di Avvio del Procedimento. La coprogettazione si svolgerà intorno alla postazione mobile del Point lab – una postazione “pop up” trasportabile e personalizzata con il coordinato grafico che Sociolab allestirà nei luoghi individuati di concerto con l’ufficio di Piano.

Il percorso procederà con uno SCENARIO WORKSHOP, un workshop organizzato secondo la metodologia EASW, che riunirà portatori di interesse appartenenti a categorie diverse (cittadini/associazioni, amministratori, tecnici, rappresentanti del mondo dell’impresa) e con un URBAN CONTEST che riunirà quanto emergerà dalle fasce di età più giovani di utenti, attraverso forum dedicati, organizzati anche grazie al supporto dei dirigenti scolastici degli istituti superiori del territorio empolesse.

Ognuno di questi momenti è finalizzato a raccogliere contributi, idee, sollecitazioni da

elaborare in proposte ma soprattutto da utilizzare al fine di declinare al meglio gli obiettivi di lungo termine del piano a livello strategico.

TEATRO. PUNTO E A CAPO



Prosegue a grandi passi anche il progetto delineato dal sindaco Brenda Barnini nel proprio programma di mandato di dotare Empoli di un proprio teatro civico; *“un Piccolo Teatro Civico empolese che sia adagiato lungo l'Arno, raggiungibile in bicicletta sfruttando la pista che corre oggi lungo il fiume, a disposizione di tutta la vallata dell'Arno, circolare come un abbraccio, quello che ci è mancato così tanto, come una sfera che possa farci vedere il futuro, aperto su un parco della musica e delle arti che comprenda anche il nostro vecchio Palazzo delle Esposizioni e con lui disegni una nuova polarità del nostro centro”* per riprendere le parole del sindaco.

Il nome del percorso, affidato ad Avventura Urbana, è stato scelto nel rispetto della tradizione e dei precedenti percorsi partecipativi avviati dall'amministrazione. Il percorso partecipativo si chiamerà “Teatro. Punto e a capo”.

Il processo coinvolgerà la comunità locale e avrà il compito di anticipare il percorso di progettazione tecnica vera e propria del nuovo Teatro Civico empolese, che l'amministrazione intende compiere mediante un concorso di idee.

L'obiettivo principale è quello di costruire un quadro di contributi, suggerimenti e proposte per il teatro. Tutto questo andrà a comporre una base conoscitiva di voci del

territorio, necessaria ad individuare le caratteristiche del bando di concorso di idee che verrà lanciato per la progettazione tecnica del teatro.

Il processo partecipativo si inserisce in un percorso di innovazione urbana avviato da tempo dall'amministrazione comunale e si articolerà nelle seguenti fasi, denominate con termini che rimandano al linguaggio del teatro e delle arti sceniche, al fine di attribuire al processo una chiara identità legata al tema in oggetto:

Preludio

Atto I – Ascolto e diagnostica

Interludio

Atto II – Nuovi scenari di gestione

Regia - Comunicazione e coordinamento metodologico

Il processo, mirando ad intercettare un pluralismo di sguardi, sarà rivolto a tutti/e i/le cittadini/e del territorio comunale.

In ragione dell'impatto rilevante che un'opera come quella del teatro avrà sul territorio, si prevede di coinvolgere esponenti di tutta la società civile empolese (associazionismo, commercio, turismo, educazione, ecc.) con particolare attenzione alle associazioni e alle istituzioni che operano in ambito artistico-culturale nel territorio.

Verrà inoltre attivato un tavolo di coordinamento interno composto dai tecnici del Comune, il quale si interfacerà con la comunità per fornire informazioni di dettaglio rispetto all'idea di progetto.