



## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

### Variante urbanistica

ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

### **AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

ai sensi all'art. 17 della L.R. 65/2014

**Allegato A.4**

**Osservazioni al secondo Regolamento urbanistico  
riferibili agli ambiti produttivi  
Sintesi e controdeduzioni**

**Documento redatto da:**  
Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>013/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 11255	Cognome: MAZZONI ALDO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'area D3/RR dove ha sede la Mazzoni Ferro, ha esaurito la potenzialità edificatoria concessa dal rapporto di copertura al 30%. L'osservante rileva la necessità di poter ampliare l'attività esistente.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede pertanto l'aumento del rapporto di copertura dal 30% al 50%.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

La problematiche riguardano un ambito produttivo monofunzionale e specialistico. Il Regolamento urbanistico attualmente prevede infatti una sola zona destinata esclusivamente alle attività di rottamazione e recupero di materiali ferrosi e non ferrosi.

Tale destinazione di zona, derivata dalla previsione dello strumento previgente, non ha subito sostanziali incrementi nella sua trasposizione nel Regolamento urbanistico.

La definizione dei parametri edilizi ed urbanistici dell'area traevano fondamentale giustificazione dalle caratteristiche funzionali dell'attività che privilegiavano la necessità di aree scoperte di stoccaggio dei materiali da riciclare rispetto a quelle coperte.

Un tale iniziale indirizzo ha però subito in questi ultimi anni un sostanziale cambiamento dovuto prioritariamente alla modifica del quadro di riferimento normativo ed una maggiore sensibilità verso i modelli di dispersione degli inquinanti in atmosfera. Da ciò una sempre maggior esigenza di ambiti di selezione, trattamento e stoccaggio chiusi ove i rifiuti e rifiuti siano confinati.

Le esigenze evidenziate nell'osservazione risultavano già note all'amministrazione e sono state tema di valutazione nell'ambito delle procedure di Autorizzazione all'esercizio dell'impianto di smaltimento e recupero rifiuti ai sensi del D.P.R. 447/98.

La richiesta avanzata di incrementare l'attuale rapporto di copertura dal 30% al 50% presuppone una valutazione orientata ad ottenere una migliore efficacia delle modalità attuative del Regolamento urbanistico con riferimento a detta zona.

Il maggior consumo di suolo derivante dalla maggiore superficie copribile, sarebbe contenuto all'interno dell'area già destinata a tali usi dal vigente Regolamento urbanistico.

L'attuale configurazione dell'impianto, come restituita dall'attuazione degli interventi di adeguamento alle norme ambientali già autorizzati, presenta già un elevato grado di permeabilità derivante dai piazzali esterni agli edifici.

Le nuove costruzioni pertanto non andrebbero ad interessare nuove aree inedificate, fatto salvo quanto richiesto con altra istanza e riguardante la minima rettifica al lotto, e garantirebbero l'unitarietà e la compattezza dell'impianto.

Quanto richiesto avvicinerrebbe la potenzialità edificatoria di questa zona alle aree industriali ed artigianali di completamento che attualmente possiedono un rapporto di copertura pari al 60%, valutato ancora sostenibile in termini di impegno di suolo.

Se accolto l'incremento della superficie coperta non comporterebbe sensibili alterazioni al carico del dimensionamento globale e della conseguente capacità insediativa delle zone produttive.

Per le motivazioni sopra esposte e considerando la peculiarità della funzione insediata ed insediabile, si ritiene di poter accogliere la richiesta formulata anche verificato che la zona non presenta particolari problematiche dovute al rischio idraulico.

L'accoglimento dell'osservazione comporterà la modifica del dispositivo normativo del punto a) al comma 5 del paragrafo 67.1 dell'articolo 67, nel modo seguente:

a) Rapporto di copertura fondiario RC 0,50

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>013/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 11255	Cognome: MAZZONI ALDO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **2**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'area D3/RR dove ha sede la Mazzoni Ferro, ha esaurito la potenzialità edificatoria concessa dal rapporto di copertura al 30%. L'osservante rileva la necessità di poter ampliare l'attività esistente.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede pertanto l'inserimento di una striscia di terreno di proprietà "Mazzoni Ferro" nell'area industriale per la rottamazione D3/RR.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

La porzione di aree individuata dall'osservazione corrisponde alla parte residuale di un lotto in parte edificato e destinato esclusivamente alle attività di rottamazione e recupero di materiali ferrosi e non ferrosi.

L'area si colloca in fregio al Rio di Pagnana ed è destinata, dal Regolamento urbanistico adottato, ad Area con esclusiva o prevalente funzione agricola (art. 77 Norme).

Al fine di salvaguardare i corsi d'acqua in tale zona non sono ammesse nuove edificazioni all'interno di una fascia di 20 ml per ciascuna sponda del Rio. Tale prescrizione non è cogente per le altre zone connotate da un sensibile livello di trasformazione, fermo restando la distanza inderogabile di 10 ml fissata dalla lettera f) dell'art. 96 R.D. 523/1904.

Il modesto ampliamento della zona edificabile (circa 1236 mq), non crea sostanziali aumenti del carico urbanistico in quanto agevola l'edificazione in relazione alle prescrizioni relative ad un lotto già in parte edificabile e già edificato. L'area oggetto dell'osservazione rappresenta inoltre una ricomposizione pertinenziale che non compromette l'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico.

Considerato che:

- La richiesta si configura come modifica di minima entità alla perimetrazione di zona, finalizzata ad una razionalizzazione del perimetro della zona produttiva, senza incidere sugli obiettivi e le finalità del RU;
- la zona non presenta problematiche legate al rischio idraulico;
- che l'ampliamento della zona produttiva specializzata comporterà la possibilità di occuparne il sedime con nuove costruzioni, rimane comunque necessario confermare la tutela dei corsi d'acqua nel territorio aperto.

Tutto ciò premesso, si propone di accogliere la richiesta, mediante la modifica alla tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento" di seguito allegata.

L'accoglimento dell'osservazione comporterà inoltre la modifica del dispositivo normativo con l'aggiunta del punto g) al comma 5 del paragrafo 67.1 dell'articolo 67, nel modo seguente:

g) Distanza minima dai corsi d'acqua per le nuove costruzioni e per gli interventi di sostituzione edilizia: 20 ml

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>016/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 11926	Cognome: VIRGA GAETANO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Come già avanzato nella richiesta di cui al protocollo n° 7/2012 del 14/02/2012, l'area in oggetto risulta classificata in zona E ma è contornata da strade e zone produttive e commerciali.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede l'inserimento nel 2°RU dell'intervento di trasformazione urbanistica secondo quanto proposto dalla SGD Immobiliare srl nella proposta progettuale con cambio di destinazione da zona E1 a zona industriale commerciale

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;

- la proposta contenuta nell'osservazione comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito e ritenuto non opportuno procedere, in questa fase del procedimento, ad una sua modifica;

Rilevato, peraltro, che la richiesta di nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente;

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>035/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>13879</b>	Cognome: <b>ATERINI MASSIMO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Non vengono addotte dall'osservante motivazioni a sostegno della richiesta di modifica

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede che vengano ampliate le destinazioni compatibili con la zona D, in particolare che venga inserito all'art.65, negli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva, la compatibilità della "destinazione di servizio", ossia:

- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività private di servizio alla persona;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo;
- attività private a carattere ricreativo;
- attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale;
- attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati);
- attività private d'interesse collettivo o generale.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Negli ultimi tempi, complice anche la crisi economica, nelle aree industriali si evidenzia una sostanziale frammentazione accompagnata dalla richiesta di migrazione da usi prevalentemente artigianali ed industriali quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tale richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

La presa d'atto di questa situazione e la sua valutazione, soprattutto a livello di reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale, ha guidato le scelte pianificatorie che si sono poi tradotte nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti, delle diverse zone.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro.

Il secondo Regolamento urbanistico rappresenta in questo ambito un ulteriore momento di un percorso già avviato dall'Amministrazione comunale che ritenuto necessario intraprendere una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, per il rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti.

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi prioritariamente tramite strumenti urbanistici attuativi.

Gran parte di esse sono considerate strategiche a livello provinciale e si devono sviluppare in attuazione degli indirizzi del 2° metaobiettivo del Piano di indirizzo Territoriale di "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Di primaria importanza è pertanto la salvaguardia della durevole presenza di questi ambiti funzionali sul territorio e la relativa occupazione.

Sono caratterizzate da aree omogenee nella loro morfologia e configurazione, poste in zone marginali al centro abitato o isolate nel territorio aperto.

Le destinazioni funzionali previste tengono conto di tutti questi fattori ed in particolare della loro compatibilità interna e degli effetti generati in termini di sostenibilità ambientale.

Nel Regolamento urbanistico sono previste altre zone con un livello di specializzazione di minor grado, in massima parte localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti.

Non è quindi condivisibile la proposta avanzata nell'osservazione di inserire, per l'ambito della produzione compatta, destinazioni

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

funzionali aggiuntive a quelle già previste, in quanto prefigura un assetto urbanistico sostanzialmente diverso da quello adottato e non coerente con gli indirizzi strategici della pianificazione e pertanto non sostenibile.

Alcune delle funzioni richieste (p.e. le attrezzature collettive) richiedono inoltre livelli costanti di salubrità ambientale che nelle zone industriali non possono essere ovviamente garantiti.

Nella valutazione dei "mix funzionali" bisogna infatti privilegiare il principio della compatibilità evitando situazioni di maggiore esposizione a possibili agenti fisici potenzialmente limitanti della piena fruibilità di specifiche utilizzazioni.

Le attrezzature infatti, come ormai restituito da tutta la prassi urbanistica, rappresenta un insieme di funzioni che comprendono attività che vanno da quelle di pubblico interesse (istruzione, sanitarie, ecc.) a quelle sportive o scolastiche private e ben poco si adattano alla coesistenza con attività produttive indifferenziate.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene pertanto di non accogliere l'osservazione

Parere Consiglio comunale:

Sintesi parere C.C.:

Non accolta

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE

043/2013

n° Protocollo

14274

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)

Cognome:

MAZZANTINI RENZO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N°

1

**Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:**

Il terreno in oggetto era, nel RU decaduto, compreso nella zona a destinazione industriale del polo tecnologico, nel comparto delimitato dal PUA 12.6; nel nuovo RU è classificato come "verde complementare". I proprietari dell'area già nel 2007 avevano dimostrato di voler procedere all'urbanizzazione dell'area con istanza classificata VA2007/49.

**Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:**

Si richiede che venga ripristinata la vecchia destinazione a zona industriale o a industriale-commerciale, senza la specifica di polo tecnologico.

Parere di Ufficio:

Sintesi parere ufficio:

Non accolta

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici (rivolti principalmente ai PUA decaduti del 1° RU) e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;

- la proposta contenuta nell'osservazione (relativa al PUA n 12.6 del primo RU) comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito;

Preso atto che nell'ambito degli avvisi sopra richiamati non è stata presentata da parte del richiedente, istanza di inserimento nel QPSQ e ritenuto, per le motivazioni sopra espresse, non opportuno introdurre in questa fase le modifiche richieste, si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa comunque che la vocazione alla trasformabilità dell'area è confermata nel PS e che il non inserimento della previsione in oggetto nella programmazione quinquennale del 2 RU, che costituisce un preciso obbligo di legge, non si configura come definitiva variazione nella programmazione urbanistica, potendo la stessa trovare definizione nei successivi strumenti di pianificazione.

Parere Consiglio comunale:

Sintesi parere C.C.:

Non accolta

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>051/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>14706</b>	Cognome: <b>FOSSI ERALDO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Con il precedente piano l'area di proprietà dell'osservante era classificata come Parco Tecnologico (ex PUA 12.6) e, alla luce di detta destinazione la proprietà aveva provveduto alla rivalutazione fiscale dell'immobile ed al pagamento dell'ICI per le aree edificabili, oltre ad aver contratto impegni con soggetti economici interessati allo sviluppo edificatorio dell'area. Si rilevano nell'osservazione i danni economici arrecati con la decadenza degli strumenti urbanistici e la successiva nuova destinazione dell'area a "verde complementare".

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede che il terreno di sua proprietà e l'intera area, già individuata dai precedenti strumenti urbanistici, sia reinserita in una zona di espansione artigianale /industriale.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici (rivolti principalmente ai PUA decaduti del 1° RU) e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;
  - la proposta contenuta nell'osservazione (relativa al PUA n 12.6 del primo RU) comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito;
- Preso atto che nell'ambito degli avvisi sopra richiamati non è stata presentata da parte del richiedente, istanza di inserimento nel QPSQ e ritenuto, per le motivazioni sopra espresse, non opportuno introdurre in questa fase le modifiche richieste, si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa comunque che la vocazione alla trasformabilità dell'area è confermata nel PS e che il non inserimento della previsione in oggetto nella programmazione quinquennale del 2 RU, che costituisce un preciso obbligo di legge, non si configura come definitiva "inversione nella programmazione urbanistica", potendo la stessa trovare definizione nei successivi strumenti di pianificazione.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*



# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>052/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>14707</b>	Cognome: <b>FOSSI MARIA CRISTINA</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Con il precedente piano l'area di proprietà dell'osservante era classificata come Parco Tecnologico (ex PUA 12.6) e, alla luce di detta destinazione la proprietà aveva provveduto alla rivalutazione fiscale dell'immobile ed al pagamento dell'ICI per le aree edificabili, oltre ad aver contratto impegni con soggetti economici interessati allo sviluppo edificatorio dell'area. Si rilevano nell'osservazione i danni economici arrecati con la decadenza degli strumenti urbanistici e la successiva nuova destinazione dell'area a "verde complementare".

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede che il terreno di sua proprietà e l'intera area, già individuata dai precedenti strumenti urbanistici, sia reinserita in una zona di espansione artigianale /industriale.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici (rivolti principalmente ai PUA decaduti del 1° RU) e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;
  - la proposta contenuta nell'osservazione (relativa al PUA n 12.6 del primo RU) comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito;
- Preso atto che nell'ambito degli avvisi sopra richiamati non è stata presentata da parte del richiedente, istanza di inserimento nel QPSQ e ritenuto, per le motivazioni sopra espresse, non opportuno introdurre in questa fase le modifiche richieste, si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa comunque che la vocazione alla trasformabilità dell'area è confermata nel PS e che il non inserimento della previsione in oggetto nella programmazione quinquennale del 2 RU, che costituisce un preciso obbligo di legge, non si configura come definitiva "inversione nella programmazione urbanistica", potendo la stessa trovare definizione nei successivi strumenti di pianificazione.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>068/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15044</b>	Cognome: <b>PECCHIOLI COLOMBA</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **48**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Per quanto riguarda le attività produttive, l'osservante sottolinea il timore che la minore rigidità nella definizione delle destinazioni d'uso possa determinare il rischio di ricreare le zone a mescolanza incontrollata, se non addirittura incompatibile; con tutte le problematiche relative che ne derivano.

A Villanova in particolare modo la definizione di parco tecnologico sembra forzata, viste le reali funzioni attuali, genericamente già comprese nelle zone D1, D2, D3.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si chiede che sia prevista una minore rigidità nella definizione delle destinazioni d'uso delle attività produttive.

Per quanto concerne la localizzazione produttiva a Villanova, si chiede che siano previste funzioni qualificanti il "parco tecnologico", vista anche l'importante funzione che questo potrebbe avere sui futuri sviluppi dell'economia di Empoli.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Nel contesto provinciale fiorentino il distretto industriale empolesse risulta connotato da una spiccata autonomia e caratterizzato da una industrializzazione diffusa capace esprimere una diversificazione produttiva nel tempo.

Negli ultimi tempi complice anche la crisi economica, nelle aree industriali si evidenzia un sostanziale cambiamento da usi prevalentemente artigianali ed industriali verso quelli prevalentemente terziari con aumenti rilevanti dei settori più pregiati e di servizio alle imprese.

Tale spostamento, in qualche misura comprensibile, denuncia comunque che strutture di servizio, di ricerca e di sviluppo della produzione crescono dove la domanda è favorita dall'indotto della produzione esistente.

Ciò non significa abbandonare la produzione a scapito del solo settore commerciale ma piuttosto impone di innestare tutti quegli elementi terziari (design, marketing, finanza, reti e alleanze per l'internazionalizzazione, ricerca, etc.) oggi fondamentali per affrontare mercati complessi.

La pianificazione si preoccupa di interpretare questa realtà, mettendo in luce alcuni aspetti fondamentali e garantendo le condizioni di flessibilità capaci di capacità di attraversare questa difficile transizione.

Non si può che condividere quanto rilevato dall'osservazione in merito alla coerenza e sostenibilità dei "mix" funzionali all'interno delle zone produttive ma occorre sottolineare che, proprio per quanto esposto precedentemente, all'interno del settore produttivo sussistono oggi funzioni che si pongono in senso trasversale rispetto alle tradizionali zone monofunzionali a destinazione urbanistica definita.

Le zone industriali ed artigianali corrispondono, come dichiarato al Capo IV "Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva" delle norme del Regolamento urbanistico, alle zone D del D.M. 1444/68.

Le funzioni in esse insediabili sono state esplicitate per ciascuna sottozona tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio (sistema della Produzione nel P.S.), del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

La presa d'atto di questa situazione e la sua valutazione, soprattutto a livello di reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale, ha guidato le scelte pianificatorie che si sono poi tradotte nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti, delle diverse zone.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro e nello stesso tempo, evitare che la cessazione dell'unica attività presente porti all'abbandono dell'intera area.

Il secondo Regolamento urbanistico rappresenta in questo ambito un ulteriore momento di un percorso già avviato dall'Amministrazione comunale che ritenuto necessario intraprendere una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, per il rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti, concentrandosi soprattutto sui punti di "debolezza" che richiedono un intervento, quali:

-la selezione delle funzioni in esso insediabili per rispondere, anche attraverso la pianificazione, ai bisogni espressi dalle mutate condizioni del mercato e sociali;

-il sistema della mobilità ed il sistema infrastrutturale, al fine di verificare il livello dell'accessibilità e del soddisfacimento al fabbisogno di

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

mobilità nelle aree e di collegamento strategico con la rete extralocale;  
-il sistema ai servizi alle imprese.

L'elemento di novità introdotto dal secondo RUC è quello relativo alla possibilità di insediare, all'interno dei soli Ambiti della produzione promiscua, la funzione direzionale in una quota ritenuta non prevalente.

Ciò al fine di interpretare le richieste degli operatori e al fine di rendere questi ambiti, che in massima parte sono localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti e con indubbi effetti positivi sulla salute degli abitanti.

Restano invece confermate le funzioni che contraddistinguono le varie sottozone come delineate nell'assetto strategico del PS.

Per quanto attiene alle doglianze riferite al parco tecnologico in località Villanova, preme prioritariamente sottolineare che non si tratta di una nuova previsione del Secondo RUC, ma tale localizzazione discende dalla Variante urbanistica approvata in via definitiva con Del. C.C. n. 66 del 20 settembre 2010 e pubblicata sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011.

L'azione è stata orientata alla creazione dei presupposti che consentano, non solo per quest'area, lo sviluppo policentrico di aree per l'insediamento di attività di produzione e servizi ad elevato grado di innovazione e a basso impatto ambientale, raccogliendo le motivazioni già esposte precedentemente e con obiettivi strategici ben definiti e chiaramente esposti in sede di adozione della variante. In quella sede sono state effettuate complesse valutazioni, che hanno interessato anche altri ambiti industriali, in piena applicazione della Direttiva 2001/42/in materia di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi e con la finalità di rendere operativa l'integrazione tra gli obiettivi di sviluppo e i criteri ambientali e di sostenibilità dei processi decisionali strategici.

La variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e smi, alla L.R. n. 10 del 12 Febbraio 2010 e a valutazione integrata di cui alla L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e al DPGR del 9 febbraio 2007, n. 4/R.

In merito alla richiesta avanzata dall'osservante in cui si "chiede in merito una chiara espressione delle funzioni qualificanti il parco tecnologico" si precisa che tutte le motivazioni, nonché il processo logico e valutativo seguito, sono ampiamente descritte nella documentazione allegata alla richiamata variante ed in particolare nel Documento di valutazione. Considerata la complessità del procedimento e delle valutazioni condotte, anche con l'apporto di enti territorialmente competenti e Autorità di competenza ambientale, si rinvia la trattazione puntuale alla documentazione citata.

In questa sede si evidenzia che gli interventi effettuati sull'apparato normativo degli ambiti produttivi D/6 in merito alle funzioni insediabili, trovano la loro giustificazione e la loro naturale conformazione negli atti Deliberativi dell'amministrazione comunale. La valutazione e confronto dei diversi ambiti produttivi citati dall'osservante, hanno formato specifico oggetto di analisi e di configurazione degli scenari di previsione, dei loro impatti e della loro sostenibilità sia a livello normativo che localizzativo.

Come emerge dal Documento di valutazione, l'ambito del parco tecnologico non è assimilabile ad altri ambiti, in quanto ammesso solo se in grado di soddisfare determinate condizioni morfologiche, localizzative, dimensionali e di impegno programmatico con l'amministrazione, come dimostra appunto l'iter seguito nel caso in specie.

L'ambito di definizione normativa del "parco tecnologico", che pertanto non riguarda in modo esclusivo l'insediamento di Via Piovola, raccoglie gli indirizzi della L.R. 1/2005 e del Piano di indirizzo territoriale.

Le diverse funzioni previste cercano di tradurre e rappresentare i cambiamenti riguardanti il mercato economico e del lavoro che richiedono politiche territoriali di sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento del sistema produttivo esistente, tipicamente artigianale e manifatturiero, che il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata (la così detta new-economy) basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico ma a basso impatto ambientale.

L'insediamento di funzioni con contenuti innovativi e tecnologici a basso impatto ambientale, trova un terreno d'incontro con il crescente desiderio dei giovani di scelte di lavoro orientate agli ambiti innovativi e con contenuti tecnologici "moderni", in grado di innescare un processo condiviso in partenza sul piano dei bisogni di coloro che desiderano acquisire una formazione professionale maggiormente rispondente ai cambiamenti in atto.

Quanto restituito dal dispositivo normativo del Secondo Regolamento urbanistico, per gli ambiti del parco tecnologico, non può che essere inquadrato nel percorso compiuto che motiva e giustifica le scelte assunte.

Per le motivazioni espresse e in considerazione degli atti specificatamente richiamati in narrativa, si ritiene che le stesse rappresentino un adeguato ed esaustivo chiarimento alle doglianze rilevate nell'osservazione che non può essere accolta e motivino la non necessità di apportare modifiche agli atti adottati.

**Parere Consiglio comunale:**

**Sintesi parere C.C.:**

**Non accolta**

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>093/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 15152	Cognome: FRESE MARIO VITTORIO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservazione riguarda alcuni immobili ad uso industriale (ex Vetroluce) situati lungo la via Livornese.

La classificazione come "agricola periurbana" dell'area in oggetto, è secondo l'osservante poco coerente con la tipologia edilizia e gli aspetti architettonico-paesaggistici della zona nonché delle destinazioni d'uso che ammette, per esempio quella residenziale. Tali incongruenze hanno causato, tra l'altro, una maggiorazione del valore di mercato che tiene conto solo in parte della ridotta attuabilità delle destinazioni d'uso ammesse ed essendo di fatto inattuabili non hanno nel tempo restituito corrispettivi sufficienti rispetto al prezzo pagato per l'acquisto.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede di modificare la classificazione dell'area oggetto dell'osservazione da "area agricola periurbana" a "zone di completamento D2/C - ambiti della produzione promiscua".

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;

- la proposta contenuta nell'osservazione relativa agli immobili della ex vetreria Luce comporta, oltre alla ripianificazione del comparto, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale, si propone di non accogliere le modifiche richieste nell'ambito del presente procedimento.

Ritenuto tuttavia indispensabile, in coerenza con gli obiettivi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana definiti dalla LR 1/05, porre le basi per un recupero degli immobili di cui trattasi verso funzioni non residenziali compatibili con il contesto di riferimento, si ritiene che la richiesta debba essere valutata e definita nell'ambito di una revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale che analizzi complessivamente i comparti produttivi dismessi gravanti sullo stesso tratto di viabilità.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>094/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 15175	Cognome: BARACCO RICCARDO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **8**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Si ritiene opportuno integrare le Nta del RU in linea con quanto disposto agli artt. 17-19 del PIT adottato con DCR 32/2009 e all' art. 23 del d.p.g.r. 2/R/2007, al fine di migliorare la qualità degli insediamenti industriali e di assicurare il loro corretto inserimento nel contesto di riferimento.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede di integrare le Nta del RU in linea con quanto disposto agli artt. 17-19 del PIT adottato con DCR 32/2009 e all' art. 23 del d.p.g.r. 2/R/2007.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Parzialmente accolta*

Con riferimento alla richiesta della Regione relativa alle attività produttive, si precisa che il 2 RU prevede, oltre agli interventi di completamento all'interno dei comparti produttivi esistenti, tre nuove lottizzazioni soggette a Piano urbanistico attuativo, poste all'interno della zona industriale del Terrafino, individuata dal PTC come area produttiva di rilevanza sovracomunale.

I piani attuativi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi della vigente normativa in materia di valutazione ambientale strategica, nell'ambito della quale saranno integrate e definite puntualmente le condizioni di trasformabilità individuate dal RU, sia da un punto di vista paesistico, che ambientale.

Si precisa, inoltre, che il Capo I "Regole per la tutela ambientale", Titolo I, Parte III delle NTA definiscono le regole generali di fattibilità per tutti gli interventi di trasformazione, compreso quindi la destinazione produttiva, indipendentemente dal fatto che siano a meno soggetti a PUA.

Il Capo II "Guida per la tutela della risorsa verde, Titolo I, Parte IV delle NTA detta altresì le regole per la scelta delle specie arbustive e d arboree di nuovo impianto e quindi per la progettazione degli spazi esterni, in coerenza con l'obiettivo di conservazione del carattere di unitarietà dell'ambiente empolesse, nelle sue specifiche componenti urbane e rurali e di continuità con gli elementi della tradizione storica e paesistica locale.

Tutto ciò premesso, pur ritenendo che l'attuale disciplina prevista per le attività produttive sia in linea con gli obiettivi di qualità richiesti dalla Regione, si ritiene opportuno inserire, all'interno delle schede relative agli interventi produttivi più significativi, uno specifico richiamo al capo V del Regolamento Regionale 2/R/2007 ed in particolare all'art. 23. Tale modifica riguarderà tutte le schede che prevedono nuovi insediamenti produttivi, ad esclusione della scheda 12.7, per la quale sono già previste prescrizioni specifiche di ecosostenibilità delle costruzioni, derivanti dal contenuto nel provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Parzialmente accolta*

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>107/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 15323	Cognome: PITTI FABIO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante è proprietario di un immobile ricadente a margine Nord della zona industriale del Terrafino.

L'area è classificata dal Regolamento urbanistico adottata come Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva, Zone di completamento D1/C (art. 65.3 Norme).

In queste aree non è ammessa la realizzazione di unità abitative. Ai sensi dell'art. 25 del RUC è consentito il mantenimento delle destinazioni in atto, pur in contrasto con quelle ammesse, senza però incrementare il numero di unità immobiliari.

Questa limitazione imposta dall'art. 25 inibisce di fatto la possibilità dell'osservante di frazionare la propria unità immobiliare, per generare due unità di cui una da destinare al figlio.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni esposte si richiede l'eliminazione dell'ultimo comma all'art.25 delle Norme come adottato riproponendo la forma di quello vigente.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Non si ritiene opportuno l'eliminazione dell'ultimo comma dell'art. 25, come richiesto dall'osservante, il quale non consente l'incremento delle unità immobiliari in immobili con destinazione non conforme alle previsioni di piano.

Tale disposizione, infatti, pur ammettendo su detti immobili gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, è finalizzata a contenere i disagi e le criticità dovute dalla vicinanza e spesso dalla commistione di destinazioni tra loro non compatibili.

Non si ritiene opportuno, altresì, per le stesse motivazioni, il cambio di zonizzazione degli immobili di cui trattasi, posti all'interno della zona produttiva D1 "Ambiti della produzione compatta" del Terrafino.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche normative e cartografiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>119/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15406</b>	Cognome: <b>BETTINI MARCO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'istanza riguarda l'area della ex SVE - Società vetriaria empoiese, posta lungo via Livornese, in liquidazione in seguito a fallimento. Viene proposto di consentire l'attuazione sull'area di una destinazione commerciale per media struttura, al fine di allargare la platea dei soggetti interessati all'acquisto e consentire così la riqualificazione urbanistica ed ambientale. Resta comunque fermo l'interesse a mantenere anche la destinazione turistico alberghiera. La nuova area commerciale andrebbe ad inserirsi in un contesto già infrastrutturato e potrebbe essere attuata mediante l'individuazione di un intervento specifico così come era stato indicato nella proposta presentata all' AC nel gennaio 2012 che conteneva due ipotesi progettuali alternative: una che prevedeva la realizzazione di un complesso alberghiero e l'altra di uno "store monomarca".

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede che sull'area venga prevista la destinazione commerciale per media struttura di vendita, mantenendo anche quella turistico - alberghiera. L'attuazione della destinazione richiesta potrebbe avvenire attraverso l'individuazione di uno specifico intervento.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:* **Non accolta**

Considerato che la richiesta di cambio di destinazione degli immobili produttivi dismessi dell'ex vetreria SVE necessita di modifica del PS in quanto gli stessi immobili ricadono in area a prevalente o esclusiva funzione agricola, si propone di non accogliere le modifiche richieste nell'ambito del presente procedimento, in quanto il 2 RU è stato redatto inserendo nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale solo interventi conformi allo strumento sopraindicato.

Ritenuto tuttavia indispensabile, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana definiti dalla LR 1/05, porre le basi per il recupero degli immobili di cui trattasi verso funzioni non residenziali compatibili con il contesto di riferimento, si ritiene che la richiesta debba essere valutata e definita nell'ambito di una revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale che analizzi complessivamente i comparti produttivi dismessi gravanti sullo stesso tratto di viabilità.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:* **Non accolta**

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>123/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15439</b>	Cognome: <b>FALASCHI ANDREA</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante fa presente che il fabbricato industriale oggetto di osservazione è attivo fin dai primi del 900. La presenza della cassa d'espansione del fiume Elsa pregiudica l'esistenza stessa dell'opificio.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

l'osservante chiede l'esclusione dei terreni mensionati dal perimetro della cassa d'espansione

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

L'area di cui trattasi ricade all'interno di una cassa di espansione (Intervento Strutturale di tipo B) prevista nel Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno che sia il 1° che il 2° RU ha dovuto necessariamente recepire nell'ambito delle "riserve fluviale e contenimento del rischio idraulico", trattandosi di una previsione sovraordinata.

La deperimetrazione dell'immobile oggetto dell'osservazione dall'area di laminazione potrà essere richiesta all'Autorità di Bacino del Fiume Arno e solo successivamente al suo accoglimento si potrà procedere riperimetrazione nell'ambito della strumentazione urbanistica comunale.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*



# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>159/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15509</b>	Cognome: <b>TESI FABIO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante si riferisce all'art. 11 par. 11.12 riferito alle scale esterne, in particolare al passaggio in cui il dispositivo limita la morfologia della scala ai fini della computazione della superficie coperta.

La norma consente di non conteggiare come superficie coperta una scala esterna completamente aggettante dal fronte del fabbricato purché l'aggetto non ecceda la misura di 1,30 ml.

Il proponente l'osservazione, sulla scorta dell'esperienza maturata nell'esercizio della sua professione di tecnico, ritiene che la norma sia limitativa in molti casi pratici ed impedisca al cittadino una migliore fruizione del proprio immobile. In alcuni casi diventa inapplicabile specialmente nelle costruzioni esistenti.

Illustra poi, tramite grafici e spiegazioni, le proprie tesi in merito.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni sopradette richiede di inserire nel Regolamento Urbanistico un paragrafo dedicato alla "Scala di servizio". Detta "Scala di Servizio" dovrebbe possedere le seguenti caratteristiche:

- avere la possibilità di uno sviluppo ortogonale rispetto al prospetto (anziché in aderenza);
- collocarsi esclusivamente sul tergo del fabbricato o sul prospetto laterale;
- avere una struttura semplice in ferro o legno con pedate a vista prive di alzata
- completamente aperta in modo da limitarne l'impatto visivo e consentire il naturale deflusso dell'acqua piovana;
- larghezza massima della rampa 0,80 ml.
- una pendenza accentuata (tipo alla marinara) trattandosi di una scala di servizio;
- lunghezza massima (sviluppo) escluso il ballatoio di partenza di 2,70 ml.
- dislivello massimo da superare rispetto alla quota del ballatoio di partenza 3,80 ml.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Preso atto delle motivazioni esposte, quanto proposto si ritiene meritevole di accoglimento, in quanto tali manufatti (come configurati nella proposta) hanno una rilevanza minore rispetto alle scale aggettanti

L'articolo pertanto necessita di integrazione, mediante l'inserimento di un nuovo comma come di seguito riportato:

"Non è altresì computata ai fini della superficie coperta la scala esterna di tipo industriale a servizio di una unità immobiliare, collocata esclusivamente sul prospetto laterale o tergale, avente le seguenti caratteristiche:

- struttura semplice in ferro o legno con pedate a vista prive di alzata;
- larghezza massima della rampa ml 0,80;
- sviluppo in proiezione orizzontale massimo di ml 2,70
- dislivello massimo da superare rispetto al piano di campagna di ml 3,80 e una inclinazione massima compresa tra 45 e 75 gradi."

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>167/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo 15543	Cognome: TALINI STEFANO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante, si riferisce al comma 2 dell'art. 66 relativo alle destinazioni d'uso compatibili negli ambiti della produzione promiscua. In particolare evidenzia la limitazione imposta dalla norma alla destinazione direzionale (10% della sul esistente alla data di adozione del RUC).

Portando come esempio un edificio industriale artigianale collocato in una sottozona D2/C e costituito da 3 piani f.t., rileva che la possibilità concessa dalla norma è limitativa in quanto non consente un'equilibrata distribuzione delle funzioni all'interno dell'edificio (impossibilità di fatto di destinare un intero piano alla funzione direzionale).

Il proponente l'osservazione considera che l'utilizzazione direzionale sia da ritenersi equiparabile, in termini di carichi urbanistici, a quella artigianale e commercial, in quanto compatibile e con le medesime dotazioni richieste di parcheggi.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni sopra espresse richiede che il comma 2 dell'art. 66 sia modificato nella parte a cui si riferisce alla destinazione direzionale, togliendo qualsiasi riferimento ad una quota massima consentita e permettendo così il possibile utilizzo a direzionale dell'intera Sul esistente.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro.

L'elemento di novità introdotto dal secondo RUC è quello relativo alla possibilità di insediare, all'interno dei soli Ambiti della produzione promiscua, la funzione direzionale in una quota ritenuta non prevalente.

L'intervento sul dispositivo normativo affianca la funzione direzionale (terziario di tipo diffuso) a quella già prevista degli uffici connessi alla produzione ed inscindibili dalla stessa che rimangono confermati.

Si tratta quindi di un'estensione delle destinazioni ammesse al fine di rendere questi ambiti, che in massima parte sono localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti e con indubbi effetti positivi sulla salute degli abitanti.

Nello stesso si evidenzia che l'attuale enunciato contenuto nel dispositivo può generare interpretazioni non univoche, in riferimento alla possibilità di inserimento della destinazione direzionale contestualmente ad interventi di nuova costruzione.

Prendendo atto che la richiesta avanzata di eliminare qualsiasi soglia per la destinazione direzionale è caratterizzata da elementi condivisibili, e si allinea all'azione che l'Amministrazione comunale ha già avviato prevedendo una serie di interventi finalizzati al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario nel territorio.

Per le motivazioni sopra espresse si propone pertanto di ammettere per i soli ambiti della produzione promiscua D2 e nelle relative sottozone, la destinazione d'uso direzionale senza limitazione di superficie impiegabile; modificando pertanto l'art. 66 nel modo seguente:

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

[...]

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

- insediamenti industriali e artigianali;
  - attrezzature tecnologiche;
  - commercio all'ingrosso e depositi;
  - commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
  - direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.
  - di servizio.
- [...]

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>175/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15581</b>	Cognome: <b>FARSETTI ANDREA</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante, si riferisce al comma 2 dell'art. 66 relativo alle destinazioni d'uso compatibili negli ambiti della produzione promiscua. In particolare evidenzia la limitazione imposta dalla norma alla destinazione direzionale (10% della sul esistente alla data di adozione del RUC).

La suddetta percentuale, risulterebbe, all'atto pratico, troppo esigua per poter ottenere porzioni di immobili sfruttabili con destinazione d'uso direzionale.

Seguono poi due esempi a dimostrazione della tesi sostenuta dai quali, osservante rileva che la possibilità che il limite normativo non consente un'equilibrata distribuzione delle funzioni all'interno dell'edificio (impossibilità di fatto di destinare un intero piano, soprattutto quelli posti oltre il piano terreno, alla funzione direzionale).

Il proponente l'osservazione rileva inoltre la difficoltà, in caso di cambio di destinazione d'uso, a reperire le dotazioni di parcheggio richieste, in quanto negli edifici industriali ed artigianali, il resede di pertinenza è quasi sempre di uso esclusivo delle unità poste al piano terra.

A suo parere è auspicabile pertanto prevedere una deroga all'art. 15 delle Norme in caso di mutamento di destinazione d'uso da artigianale a direzionale.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni sopra espresse richiede:

- la variazione dei parametri percentuali relativi al cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale a direzionale, ammesso dall'articolo 66 delle norme di Regolamento Urbanistico, portando la percentuale ammessa dal 10% al 100% della S.U.L. esistente.
- la deroga alla dotazione di parcheggi, ai sensi dell'art. 15 delle norme di Regolamento Urbanistico, per i cambi di destinazione d'uso ed ai sensi dell'art. 66 delle norme di Regolamento Urbanistico, prevedendo, in caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio, la monetizzazione delle superfici a parcheggio necessarie in ragione del cambio di destinazione d'uso

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro.

L'elemento di novità introdotto dal secondo RUC è quello relativo alla possibilità di insediare, all'interno dei soli Ambiti della produzione promiscua, la funzione direzionale in una quota ritenuta non prevalente.

L'intervento sul dispositivo normativo affianca la funzione direzionale (terziario di tipo diffuso) a quella già prevista degli uffici connessi alla produzione ed inscindibili dalla stessa che rimangono confermati.

Si tratta quindi di un'estensione delle destinazioni ammesse al fine di rendere questi ambiti, che in massima parte sono localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti.

Nello stesso si evidenzia che l'attuale enunciato contenuto nel dispositivo può generare interpretazioni non univoche, in riferimento alla possibilità di inserimento della destinazione direzionale contestualmente ad interventi di nuova costruzione.

Prendendo atto che la richiesta avanzata di eliminare qualsiasi soglia per la destinazione direzionale è caratterizzata da elementi condivisibili, e si allinea all'azione che l'Amministrazione comunale ha già avviato prevedendo una serie di interventi finalizzati al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario nel territorio.

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto di ammettere per i soli ambiti della produzione promiscua D2 e nelle relative sottozone, la destinazione d'uso direzionale senza limitazione di superficie impiegabile; modificando pertanto l'art. 66 nel modo seguente:

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

[...]  
Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

- insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso e depositi;
- commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.
- di servizio.

[...]

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>186/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15661</b>	Cognome: <b>DONZELLI FABRIZIO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Non vengono addotte dall'osservante motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica di un particolare dispositivo normativo.

Si osserva che il vigente Regolamento urbanistico aveva raccolto, grazie alla concertazione sulle scelte pianificatorie con le categorie, alcune istanze provenienti dal mondo produttivo, che si erano tradotte in una maggiorazione dei previgenti indici di copertura per gli ambiti urbanistici della produzione. Per il proponente l'osservazione, questo ha permesso di realizzare interventi di ampliamento e valorizzazione della realtà produttiva del territorio empolesse.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni sopra espresse richiede di procedere ad una nuova concertazione con le aziende, le associazioni sociali sindacali e di categoria per poter recepire le istanze del mondo produttivo locale e dei complessi processi economici e congiunturali riguardanti il mondo produttivo, e dunque occupazionale, attuali, per procedere ad una possibile variante delle aree industriali.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Preso atto che la richiesta formulata dall'osservante si configura più come una sollecitazione ad attivare un tavolo di confronto con gli operatori economici e le associazioni sociali sindacali e di categoria in merito alle problematiche proprie del mondo produttivo, che non come una specifica richiesta di modifica dello strumento urbanistico adottato;

Si ritiene comunque opportuno sotto il profilo tecnico dare risposta positiva alla richiesta formulata, dando atto che è intenzione della amministrazione comunale portare avanti la campagna di ascolto intrapresa con gli esponenti del mondo economico produttivo ed i loro rappresentanti negli anni trascorsi e tradottasi, tra l'altro, nel settembre 2010, in un specifico questionario sulle attività produttive presenti nel territorio empolesse. L'intenzione della amministrazione comunale è pertanto quella procedere alla costruzione di un quadro conoscitivo "condiviso" del territorio, al fine di arrivare ad una specifica procedura di revisione della strumentazione urbanistica sulla tematica in questione.

Per le motivazioni sopra dette, si ritiene la richiesta formulata meritevole di accoglimento pur non comportando la medesima alcuna modifica alla strumentazione urbanistica adottata.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>202/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15691</b>	Cognome: <b>CAPPELLI IARES</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante rileva che le aree D1 di dimensione ridotta, come l'area in oggetto, necessitano di un ampliamento delle funzioni e delle destinazioni al loro interno, così da consentire un utilizzo più flessibile ed adeguato alle odierne esigenze delle imprese e della stessa collettività, anche in relazione alla vicinanza (nel caso specifico) al centro abitato di Ponte a Elsa.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede che venga mutata la destinazione d'uso dell'area in oggetto da D1/C a D2/C.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi prioritariamente tramite strumenti urbanistici attuativi ovvero derivate da situazioni pregresse.

Gran parte di esse sono considerate strategiche a livello provinciale e si devono sviluppare in attuazione degli indirizzi del 2° metaobiettivo del Piano di indirizzo Territoriale di "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Di primaria importanza è pertanto la salvaguardia della durevole presenza di questi ambiti funzionali sul territorio e la relativa occupazione.

Le destinazioni funzionali previste tengono conto di tutti questi fattori ed in particolare della loro compatibilità interna e degli effetti generati in termini di sostenibilità ambientale.

Come per altre aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si assiste ad una progressiva frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone e commerciale.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio (sistema della Produzione nel P.S.), del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

Gli ambiti della produzione promiscua sono invece in massima parte localizzati a ridosso del centro urbanizzato, connotati già da una spiccata multifunzionalità e maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti.

In generale l'attenzione dell'amministrazione per queste realtà si concentra sulla coerenza e sostenibilità dei "mix" funzionali all'interno delle zone promiscue, ove usi commerciali, direzionali e di servizio, si pongono in contatto con quelli manifatturieri dell'artigianato e dell'industria

La presa d'atto di questa situazione e la sua valutazione, soprattutto a livello di reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale, guida le scelte pianificatorie che si traducono nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti. L'area evidenziata nell'osservazione è classificata dal Regolamento urbanistico come ambito della produzione compatta, connotazione ereditata del previgente piano regolatore, ma presenta caratteristiche consolidate tali da localizzarla all'interno del centro abitato di Ponte a Elsa.

Questi ambiti produttivi, specie se realizzati in passato, si presentano con un assetto urbanistico e produttivo non omogeneo in aggregazione casuale e con casi di abbandono. Un tale quadro si evidenzia, in termini di effetti negativi, la dove queste aree si trovano a ridosso dell'abitato.

Sussistono pertanto per l'area in esame, le condizioni per valutarne una sua riconversione che ammetta destinazioni d'uso maggiormente coerenti con il contesto in cui è inserita e che ne consenta un suo generale recupero funzionale. Una tale azione contribuirebbe anche ad una maggiore qualificazione dell'abitato di Ponte a Elsa, in linea, peraltro, con il piano di classificazione acustica comunale, che inserisce, correttamente, il comparto produttivo in classe V "aree prevalentemente industriali", anziché in classe VI "aree esclusivamente industriali".

Tutto ciò premesso, pur prendendo atto che la richiesta avanzata dagli osservanti è caratterizzata da elementi condivisibili, comportando un ampliamento delle destinazioni d'uso all'interno del comparto produttivo verso funzioni che meglio si conciliano, per le motivazioni sopra dette, con l'adiacente tessuto residenziale di Ponte a Elsa, si ritiene che la stessa richieda un'attenta valutazione, soprattutto in

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

termini di effetti e per la verifica puntuale di tutti i requisiti, non affrontabile in questa sede.

La richiesta, infatti, oltre a essere sottoscritta solo da una parte delle aziende insediate, riguarda un complesso e articolato comparto produttivo all'interno del quale sono ubicate attività molto diversificate tra loro, che richiede un più attento e diverso studio sulle conseguenze urbanistico-edilizie che discenderebbero dall'accoglimento della osservazione.

Si propone, in conclusione, che la richiesta sia valutata e definita in un diverso e successivo procedimento di revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale con riguardo alle zone industriali e artigianali, nell'ambito della quale l'Amministrazione comunale ha già avviato una serie di interventi ed iniziative finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, ai fini del rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario e dei servizi nel territorio.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*



# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>202/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15691</b>	Cognome: <b>CAPPELLI IARES</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **2**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante rileva che, le aree D1 di dimensione ridotta, come l'area in oggetto, necessitano di un ampliamento delle funzioni e delle destinazioni al loro interno, anche in relazione alla vicinanza (nel caso specifico) al centro abitato di Ponte a Elsa.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante richiede la modifica dell'art.66 del RU adottato ammettendo nelle zone D2/c la destinazione d'uso direzionale non connessa direttamente alla produzione nonché senza alcun limite percentuale rispetto alla SUL esistente alla data dell'adozione del RU.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro.

L'elemento di novità introdotto dal secondo RUC è quello relativo alla possibilità di insediare, all'interno dei soli Ambiti della produzione promiscua, la funzione direzionale in una quota ritenuta non prevalente.

L'intervento sul dispositivo normativo affianca la funzione direzionale (terziario di tipo diffuso) a quella già prevista degli uffici connessi alla produzione ed inscindibili dalla stessa che rimangono confermati.

Si tratta quindi di un'estensione delle destinazioni ammesse al fine di rendere questi ambiti, che in massima parte sono localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti e con indubbi effetti positivi sulla salute degli abitanti.

Nello stesso si evidenzia che l'attuale enunciato contenuto nel dispositivo può generare interpretazioni non univoche, in riferimento alla possibilità di inserimento della destinazione direzionale contestualmente ad interventi di nuova costruzione.

Prendendo atto che la richiesta avanzata di eliminare qualsiasi soglia per la destinazione direzionale è caratterizzata da elementi condivisibili, e si allinea all'azione che l'Amministrazione comunale ha già avviato prevedendo una serie di interventi finalizzati al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario nel territorio.

Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto di ammettere per i soli ambiti della produzione promiscua D2 e nelle relative sottozone, la destinazione d'uso direzionale senza limitazione di superficie impiegabile; modificando pertanto l'art. 66 nel modo seguente:

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

[...]

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

-insediamenti industriali e artigianali;

-attrezzature tecnologiche;

-commercio all'ingrosso e depositi;

-commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;

-direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.

-di servizio.

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

[...]

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE  
202/2013

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)

n° Protocollo  
15691

Cognome:

CAPPELLI IARES

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N°

3

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante rileva che, le aree D1 di dimensione ridotta, come l'area in oggetto, necessitano di un ampliamento delle funzioni e delle destinazioni al loro interno, anche in relazione alla vicinanza (nel caso specifico) al centro abitato di Ponte a Elsa.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante richiede la modifica dell'art.66 del RU adottato ammettendo nelle zone D2/c la destinazione d'uso "attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere".

Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro.

La presa d'atto di questa situazione e la sua valutazione, soprattutto a livello di reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale, guida le scelte pianificatorie che si traducono nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti.

La necessità di porre una discriminante alle funzioni insediabili risponde anche all'esigenza di mantenere la presenza di attività artigianali di servizio e quelle tipicamente manifatturiere sul territorio e la relativa occupazione.

Per gli ambiti della produzione promiscua non è pertanto possibile inserire destinazioni funzionali aggiuntive a quelle già previste, in quanto prefigura un assetto urbanistico sostanzialmente diverso da quello adottato e non coerente con gli indirizzi strategici della pianificazione e pertanto non sostenibile.

L'introduzione della specifica funzione richiesta (attrezzature) richiederebbe inoltre livelli costanti di salubrità ambientale che nelle zone industriali non possono essere ovviamente garantiti.

Nella valutazione dei "mix funzionali" bisogna infatti privilegiare il principio della compatibilità evitando situazioni di maggiore esposizione a possibili agenti fisici potenzialmente limitanti della piena fruibilità di specifiche utilizzazioni.

Le attrezzature infatti, come ormai restituito da tutta la prassi urbanistica, rappresenta un insieme di funzioni che comprendono attività che vanno da quelle di pubblico interesse (istruzione, sanitarie, ecc.) a quelle sportive o scolastiche private e ben poco si adattano alla coesistenza con attività produttive indifferenziate.

Per le motivazioni espresse si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>208/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15716</b>	Cognome: <b>NICOLODI STEFANO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **12**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante si riferisce all'art. 65, in particolare per quanto attiene alla mancata previsione di destinazioni d'uso degli immobili in direzionale e di servizio.

Ritiene tali destinazioni indispensabili e necessarie in particolare per l'UTOE 12 e comunque per tutte le zone D1. Aggiunge che questa fattispecie era già stata valutata dagli organi dell'amministrazione comunale. Tali destinazioni vengono ritenute indispensabili e necessarie al rilascio delle attività produttive ed imprenditoriali

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni sopra espresse chiede che sia consentito, nelle zone D1, la destinazione d'uso parziale in direzionale e/o di servizio.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:* **Non accolta**

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio, del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

La presa d'atto di questa situazione e la sua valutazione, soprattutto a livello di reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale, ha guidato le scelte pianificatorie che si sono poi tradotte nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti, delle diverse zone.

Il secondo Regolamento urbanistico rappresenta in questo ambito un ulteriore momento di un percorso già avviato dall'Amministrazione comunale che ritenuto necessario intraprendere una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, per il rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti.

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi prioritariamente tramite strumenti urbanistici attuativi.

Gran parte di esse sono considerate strategiche a livello provinciale e si devono sviluppare in attuazione degli indirizzi del 2° metaobiettivo del Piano di indirizzo Territoriale di "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Di primaria importanza è pertanto la salvaguardia della durevole presenza di questi ambiti funzionali sul territorio e la relativa occupazione. Sono caratterizzate da aree omogenee nella loro morfologia e configurazione, poste in zone marginali al centro abitato o isolate nel territorio aperto.

Le destinazioni funzionali previste tengono conto di tutti questi fattori ed in particolare della loro compatibilità interna e degli effetti generati in termini di sostenibilità ambientale.

Nel Regolamento urbanistico sono previste altre zone con un livello di specializzazione di minor grado, in massima parte localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti.

Non è quindi condivisibile la proposta avanzata nell'osservazione di inserire, per l'ambito della produzione compatta, la destinazione d'uso direzionale, in quanto prefigura un assetto urbanistico sostanzialmente diverso da quello adottato e non coerente con gli indirizzi strategici della pianificazione e pertanto non sostenibile.

Per le motivazioni espresse si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:* **Non accolta**

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

---

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>208/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15716</b>	Cognome: <b>NICOLODI STEFANO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **13**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante si riferisce all'art. 66, in particolare per quanto attiene alla soglia stabilita dal dispositivo relativa alla quota massima di destinazione direzionale ammessa.

Rileva, senza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo, che il limite del 10% sia insufficiente.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per le motivazioni sopra espresse chiede che in questi ambiti la quota massima di destinazione direzionale per singolo edificio sia innalzata al 50% della SUL. .

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro.

L'elemento di novità introdotto dal secondo RUC è quello relativo alla possibilità di insediare, all'interno dei soli Ambiti della produzione promiscua, la funzione direzionale in una quota ritenuta non prevalente.

L'intervento sul dispositivo normativo affianca la funzione direzionale (terziario di tipo diffuso) a quella già prevista degli uffici connessi alla produzione ed inscindibili dalla stessa che rimangono confermati.

Si tratta quindi di un'estensione delle destinazioni ammesse al fine di rendere questi ambiti, che in massima parte sono localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti e con indubbi effetti positivi sulla salute degli abitanti.

Nello stesso si evidenzia che l'attuale enunciato contenuto nel dispositivo può generare interpretazioni non univoche, in riferimento alla possibilità di inserimento della destinazione direzionale contestualmente ad interventi di nuova costruzione.

Prendendo atto che la richiesta avanzata di eliminare qualsiasi soglia per la destinazione direzionale è caratterizzata da elementi condivisibili, e si allinea all'azione che l'Amministrazione comunale ha già avviato prevedendo una serie di interventi finalizzati al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario nel territorio.

Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto di ammettere per i soli ambiti della produzione promiscua D2 e nelle relative sottozone, la destinazione d'uso direzionale senza limitazione di superficie impiegabile; modificando pertanto l'art. 66 nel modo seguente:

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

[...]

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

-insediamenti industriali e artigianali;

-attrezzature tecnologiche;

-commercio all'ingrosso e depositi;

-commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;

-direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

e degli utenti.

-di servizio.

[...]

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE  
224/2013

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)

n° Protocollo

15737

Cognome:

GIANI VIERI

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N°

1

**Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:**

L'osservante rileva che, a seguito della realizzazione della strada che disimpegna la zona del polo tecnologico di via della Piovola crea i presupposti per uno sviluppo dell'area vocata proprio a queste destinazioni industriali e scientifiche.

**Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:**

L'osservante chiede che sulle aree oggetto di osservazione venga estesa la destinazione di polo industriale - tecnologico (zone D6 E).

Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;

- la proposta contenuta nell'osservazione comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito e ritenuto non opportuno procedere, in questa fase del procedimento, ad una sua modifica;

Rilevato, peraltro, che la richiesta di nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente;

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>257/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15801</b>	Cognome: <b>DI SANO DARIO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante rileva che l'azienda che ricade sull'area oggetto di osservazione è in fase di espansione nonostante il persistere del periodo recessivo. Gli impiegati sono passati in poco tempo da 8 a 20.

L'attività è svolta su area con destinazione urbanistica " Ambiti della produzione specializzata Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi D3/RC", area che però adesso si riscontra saturata.

L'attività avrebbe bisogno sia di un'area a parcheggio dei camion in attesa di entrare nel piazzale nonché un aumento dell'area con destinazione industriale con specifici usi di deposito materiali o macchinari a cielo aperto (Non realizzazione di spazi coperti).

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede che venga ampliata l'area con destinazione DR3 e che venga destinata un'altra porzione a parcheggio momentaneo per camion.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;

- la proposta contenuta nell'osservazione comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito e ritenuto non opportuno procedere, in questa fase del procedimento, ad una sua modifica;

Rilevato, peraltro, che l'area oggetto della richiesta ricade negli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi e che la richiesta di nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente e degli strumenti sovraordinati;

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>266/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15812</b>	Cognome: <b>PRIORI ELINA</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservante adduce sia motivazioni strettamente personali (l'essere in possesso di un appezzamento di terreno situato in zona D3/D) che di natura generale, quali la necessità di rendere la zona in prossimità dello svincolo Empoli ovest più appetibile all'impresе e agli investitori.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

L'osservante chiede di apportare al Regolamento Urbanistico adottato la seguente variazione normativa:

- l'inserimento della destinazione d'uso alberghiera/ristorazione in virtù sia di un servizio più completo alle imprese che della vicinanza dell'area allo svincolo Empoli Ovest.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Le zone D3/D discendono dalla riconferma di piccole zone artigianali disperse dello strumento previgente ovvero singoli edifici inseriti in ambiti industriali ed artigianali che hanno perso il loro carattere di ruralità. Salvo un'area di nuovo impianto localizzata in località Carraia ed attuabile solo mediante piano attuativo, le restanti aree previste coincidono con le aree di sedime di fabbricati esistenti di impianto prebellico di tipo rurale e soggetti a tutela comunale.

La finalità delle previsioni è di soddisfare la richiesta di servizi terziari (consulenze, assistenza tecnologica, sportelli bancari, ecc.) e di supporto all'impresa attraverso la localizzazione di aree produttive destinate all'insediamento di attività direzionali e servizi a sostegno delle zone produttive. Le zone D3/D è una sottozona degli ambiti della produzione specializzata.

Le attuali aree D3/D possiedono un assetto localizzativo e normativo che presenta alcune criticità.

La maggior parte di esse presenta infatti condizioni di fattibilità condizionata, motivata dal fatto che quasi tutte le aree sono soggette a tutela storico-testimoniale comunale.

Le strutture ricettive, ai sensi della vigente legislazione regionale, vengono classificate in base ad una tipologia che ne connota le caratteristiche i requisiti e le dipendenze nonché i criteri per la loro classificazione.

Gli alberghi sono strutture ricettive a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.

In presenza di particolari condizioni localizzative (vicinanza a nodi infrastrutturali, adiacenza a zone di scambio economico e produttive) possono trovare efficacemente posizione sul mercato anche forme di ricettività alberghiera orientate a soddisfare brevi soggiorni o a viaggi di affari o semplicemente di sosta (motel)

Le aree D3/D ben si adattano alla realizzazione di queste strutture favorendo la tutela e la valorizzazione di manufatti e case coloniche di interesse documentale.

L'introduzione di tale destinazione d'uso in aggiunta a quelle già previste sarebbe pressoché insignificante in termini di carichi urbanistici indotti vista la dimensione limitata degli edifici esistenti, il loro carattere episodico e l'impossibilità di prevedere nuove costruzioni in aggiunta alle volumetrie esistenti.

Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto accogliere l'osservazione e di ammettere per i soli ambiti delle Zone di servizio alle attività produttive D3/D, la destinazione d'uso a struttura ricettiva alberghiera di cui alla definizione dell'art. 26 della L.R. 42/2000, modificando pertanto il paragrafo 67.5 dell'art. 67 nel modo seguente:

Le zone sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

[...]

Strutture ricettive alberghiere come definite all'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000, n. 42 e s.m.i. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione ricettiva alberghiera dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute, quelle specifiche relative all'esposizione ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.



## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

La proposta di modifica dell'articolato normativo non compromette l'impostazione complessiva delle norme e gli indirizzi del regolamento urbanistico e peraltro coadiuva una più efficace attuazione delle scelte pianificatorie in esso contenute.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE  
**268/2013**

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)

n° Protocollo  
**15814**

Cognome:

LAMI FRANCO

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N°

**1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Si rileva che il complesso di immobili industriali /artigianali oggetto dell'osservazione è stato appena ristrutturato e riqualificato energeticamente, inoltre è completamente occupato ed è utilizzato da piccole aziende. E' molto richiesto per attività produttive leggere e di servizi, per l'ubicazione decentrata e tranquilla.

Ricade secondo il II R.U. adottato in zona D1/S.

Premesso che nel precedente R.U. la s.f. era di circa 27.431mq, e che la superficie totale della proprietà è di circa 40.000mq; la superficie coperta esistente è di circa 6875 mq, e quindi l'area aveva una potenzialità edificatoria residua di mq. 6840 di sup. coperta. Il nuovo RU adottato ha ridotto la s.f. a circa 19.110 mq e quindi anche la potenzialità edificatoria residua a mq 2841 di sup. coperta, potenzialità non attuabile completamente sulla zona campita come D1/S.

Tutto ciò limita di molto la possibilità di potenziare un luogo produttivo richiesto e potenzialmente di avanguardia.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per quanto detto si richiede di aumentare, nel Regolamento Urbanistico adottato, la superficie fondiaria portandola ad almeno 23/24000 di S.f. e individuandola nella parte più pianeggiante di quella rimasta, come meglio individuata da carta allegata all'osservazione.

Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

Considerato che l'area produttiva esistente di cui si chiede l'ampliamento si configura come un episodio isolato all'interno delle aree agricole primarie del PS, in un contesto agricolo di particolare pregio, per la presenza di aree e immobili soggetti a protezione paesistica, storico e ambientale sia dal PS che dal PTC, si propone di non accogliere la modifica richiesta, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

<b>OSSERVAZIONE</b> <b>268/2013</b>	<b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b>
n° Protocollo <b>15814</b>	<b>Cognome:</b> <b>LAMI FRANCO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

**PUNTO N°**     **2**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Si rileva che il complesso di immobili industriali /artigianali oggetto dell'osservazione è stato appena ristrutturato e riqualificato energeticamente, inoltre è completamente occupato ed è utilizzato da piccole aziende. E' molto richiesto per attività produttive leggere e di servizi, per l'ubicazione decentrata e tranquilla.

Ricade secondo il II R.U. adottato in zona D1/S.

Premesso che nel precedente R.U. la s.f. era di circa 27.431mq, e che la superficie totale della proprietà è di circa 40.000mq; la superficie coperta esistente è di circa 6875 mq, e quindi l'area aveva una potenzialità edificatoria residua di mq. 6840 di sup. coperta. Il nuovo RU adottato ha ridotto la s.f. a circa 19.110 mq e quindi anche la potenzialità edificatoria residua a mq 2841 di sup. coperta, potenzialità non attuabile completamente sulla zona campita come D1/S.

Tutto ciò limita di molto la possibilità di potenziare un luogo produttivo richiesto e potenzialmente di avanguardia.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Per quanto detto si richiede di cambiare, nel Regolamento Urbanistico adottato, la destinazione da D1 a D2, per poter accogliere le destinazioni d'uso per attività produttive leggere e a servizi, consone all'area.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi prioritariamente tramite strumenti urbanistici attuativi ovvero derivate da situazioni pregresse.

Gran parte di esse sono considerate strategiche a livello provinciale e si devono sviluppare in attuazione degli indirizzi del 2° metaobiettivo del Piano di indirizzo Territoriale di "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Di primaria importanza è pertanto la salvaguardia della durevole presenza di questi ambiti funzionali sul territorio e la relativa occupazione.

Fanno inoltre parte della produzione compatta anche zone produttive di dimensioni più contenute, di norma occupate da un complesso produttivo singolo, sorte spontaneamente in territorio rurale, come nel caso del comparto oggetto dell'osservazione.

Le destinazioni funzionali previste tengono conto di tutti questi fattori ed in particolare della loro compatibilità interna e degli effetti generati in termini di sostenibilità ambientale.

Come per altre aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si assiste ad una progressiva frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone e commerciale.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso: la suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette, infatti, di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio (sistema della Produzione nel P.S.), del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

In questa ottica si pone la richiesta, sottoscritta dalla società proprietaria dell'intero comparto, di cambio di destinazione da D1 "Ambito della produzione compatta" a D2 "Ambito della produzione promiscua" di un comparto produttivo posto in via Sottopoggio per San Giusto, sorto come sede dell'azienda C.O.E.F. ed oggi occupato da piccole aziende.

Si tratta da un complesso produttivo singolo edificato spontaneamente in territorio rurale, la cui attuale destinazione a produzione compatta, già prevista negli strumenti urbanistici previgenti, presenta oggettive criticità per la sua collocazione in un contesto agricolo di pregio, tali da rendere auspicabile una sua riconversione verso attività di minore impatto.

Sussistono pertanto, in considerazione delle caratteristiche specifiche del complesso in esame, le condizioni per una revisione della disciplina urbanistica che ponga le condizioni per un suo generale recupero funzionale. Una tale azione contribuirebbe anche ad una maggiore qualificazione dell'intero ambito caratterizzato dalla significativa presenza di ville ed edifici rurali di valore.

Tutto ciò premesso, considerato che la modifica della zoonizzazione richiesta (da zona D1 "ambito della produzione compatta" a zona D2 "ambito della produzione promiscua") comporta un ampliamento delle destinazioni d'uso all'interno del comparto produttivo verso funzioni che meglio si conciliano, per le motivazioni sopra dette, con l'adiacente sistema agricolo storicizzato, si propone di accogliere

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

quanto richiesto, modificando la classificazione dell'area in oggetto da D1/S a D2/S nella tavola Usi del Suolo e modalità d'intervento del RU con relativo adeguamento delle NTA del RU.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>271/2013</b>	<b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b>
n° Protocollo <b>15818</b>	<b>Cognome:</b> <b>MORINI RICCARDO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Si rileva che la stesura del nuovo secondo comma dell'ARTICOLO 65 delle nta del RU, non sia sufficientemente chiara. Si ritiene necessario inserire precisazioni, viste le recenti situazioni incresciose che si sono determinate (per casi simili e per norme simili e riconducibili tra l'altro alla norma in questione) nei vicini Comuni di Castelfranco di Sotto e di Santa Maria a Monte e i disagi che sono stati arrecati a tanti cittadini in questi Comuni per installazioni di Impianti di Inceneritori, di Pirogassificatori, di Biogassificatori e di Impianti simili.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede che all' ARTICOLO 65 - secondo comma, dopo le parole:  
" Gli Ambiti della produzione compatta sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:  
- insediamenti industriali ed artigianali, compresi gli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti soggetti ad autorizzazione semplificata ai sensi del D.LGS. 152/2006, art. 214 e s.m.i. "  
Siano aggiunte le seguenti parole:  
" ad esclusione di Impianti di combustione. "

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Accolta*

La modifica introdotta al dispositivo dell'art. 65 come adottava, intendeva raccordare le prescrizioni relative alle funzioni insediabili negli ambiti produttivi con le previste discipline afferenti utilizzazioni specialistiche soggette a procedure autorizzative semplificate. Ciò nel tentativo di una maggiore semplificazione nella gestione del Regolamento urbanistico per talune attività la cui verifica di compatibilità urbanistica, viene effettuata con atto separato ma sui medesimi presupposti e contenuti delle norme del Regolamento urbanistico. La compatibilità urbanistica non sostituisce le necessarie autorizzazioni e controlli per lo svolgimento e la gestione dell'attività prevista ma dichiara, a seguito di mera ricognizione e con riferimento ad una determinata area, le prescrizioni di carattere oggettivo che costituiscono il contenuto normativo del Regolamento urbanistico vigente. La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili. Il complesso delle valutazioni di carattere ambientale condotte, accanto ai sistemi di monitoraggio e controllo garantiscono per gli ambiti della produzione compatta, la capacità di assorbire gli effetti cumulativi indotti dall'attuazione delle previsioni del RUC. L'intervento sul dispositivo normativo non intende minimizzare o evitare le verifiche ed i controlli preventivi relativi al procedimento autorizzativo di tali attività, né consentirne una loro attuazione senza le necessarie specifiche verifiche previste per legge, preso atto che gli ambiti della produzione compatta, dopo quelli di specifica destinazione, rappresentano attualmente gli unici ambiti urbanistici potenzialmente adatti per questa tipologia di attività. Si è ritenuto comunque opportuno ri-esaminare il contenuto della norma e le sue possibili interpretazioni non autentiche, in modo da assicurare la più completa valutazione di ogni possibile elemento di criticità eventualmente non considerato od opportunamente valutato, al fine di garantire prioritariamente la chiarezza applicativa senza dubbio alcuno sulla salvaguardia della salute pubblica. Per le motivazioni espresse si propone di accogliere l'osservazione attraverso l'eliminazione, all'art. 65, del riferimento alle attività di smaltimento e recupero soggette ad autorizzazione semplificata ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 214 e s.m.i. confermando implicitamente la specifica disciplina autorizzativa, procedurale e di controllo.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>275/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15822</b>	Cognome: <b>PERUZZI RICCARDO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Si rileva che l'area in oggetto è interessata in piccola parte dal tracciato di una nuova strada, che ricade sul resede della Ditta richiedente, dove si trovano vari impianti e serbatoi per il Gas liquido, che non possono essere spostati, salvo affrontare costi enormi.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede una leggera deviazione della strada di progetto, per motivi di sicurezza, dovuti al fatto che sull'area in oggetto insistono serbatoi di Gas liquido.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Non accolta*

L'attuale giacitura della carreggiata nel tratto dalla nuova rotonda prevista nella zona di Carraia e la rotonda esistente su via dei Cappuccini prevede l'occupazione di una modesta porzione della particella di proprietà dell'istante, in prossimità di alcuni serbatoi di gas dell'azienda Liper.

Lo spostamento richiesto dovrebbe avvenire verso Sud dove sono presenti alcuni manufatti che costituiscono, insieme al punto di innesto obbligato sulla rotonda di via dei Cappuccini, un vincolo di scelta che potrà essere risolto solo in sede di progettazione definitiva del tracciato.

Il progetto preliminare della nuova viabilità è, infatti, stato sviluppato solo per il primo lotto (dallo svincolo della S.G.C. FiPiLi all'inizio della zona industriale di Carraia) e pertanto la previsione del Regolamento urbanistico è esclusivamente localizzativa del più probabile sedime in cui verrà collocata la nuova viabilità. Non rappresenta la sua esatta collocazione che si avrà solo con l'approvazione del progetto definitivo.

A conferma del necessario grado di tolleranza delle previsioni urbanistiche localizzative di infrastrutture, sussiste, accanto ad ogni previsione di nuova viabilità, l'ambito normativo del "corridoio infrastrutturale" di cui all'art. 90 delle norme.

Tale ambito consente la "fluttuazione" al suo interno della carreggiata di nuova previsione, senza che ciò porti alla necessità di adottare una nuova variante urbanistica.

Per le motivazioni sopra esposte questo ufficio ritiene opportuno non intervenire in questa fase di approvazione della variante e di non procedere alla modifica della previsione adottata. Le condizioni al contorno di dettaglio saranno affrontate in sede di progetto definitivo.

Se in fase di redazione del progetto definitivo lo spostamento della nuova viabilità risultasse compatibile, anche in considerazione del principio di arrecare il minor danno alle proprietà contermini, ciò sarebbe attuabile senza necessità di una nuova variante di azionamento.

Di conseguenza il particellare di esproprio allegato al progetto definitivo sarà maggiormente dettagliato tenendo conto sia delle doglianze rilevate in questa sede sia delle condizioni di fattibilità tecnica.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere quanto richiesto, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

#### Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Non accolta*

# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE <b>279/2013</b>	OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)
n° Protocollo <b>15826</b>	Cognome: <b>ANCILLOTTI FOLCO</b>

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Si rileva che nelle Nta del RU adottato non è prevista la possibilità di realizzare alloggi per il personale addetto alla sorveglianza, mentre invece tale possibilità era consentita addirittura nel vecchio PRG, dove l'art. 23 prevedeva la possibilità, per le Zone D, di "realizzare...alloggi solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa ....., nonché abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, per il direttore dell'azienda o per i proprietari, in misura non superiore ad un alloggio per impianto".

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede che nelle Zone "D" e relative sottozone possa essere introdotta nuovamente, come nel precedente PRG, la possibilità di realizzare un alloggio per il custode/personale addetto alla sorveglianza, o per la proprietà, secondo la consistenza e le modalità che l'Amministrazione Comunale riterrà più opportuni.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Parzialmente accolta*

Quanto rilevato dall'osservazione relativamente alla possibilità di prevedere, all'interno dei singoli insediamenti industriali ed artigianali, un alloggio per il proprietario/sorvegliante necessita di un'attenta valutazione sia sotto il profilo funzionale, di compatibilità e di tutela della salute.

La previgente previsione contenuta nel piano regolatore comunale, non fu riconfermata dal primo Regolamento urbanistico in quanto sussistevano ragioni di opportunità legate ad un'applicazione della norma che non sempre garantiva nel tempo la sua finalità. Ciò era dovuto soprattutto alla possibilità di controllare e assegnare uno specifico ambito di legittimità che fosse in grado di seguire le sorti di questi alloggi, durante le fasi di frammentazione o dismissione dell'insediamento industriale.

Non è infatti applicabile la stessa logica valevole per gli ambiti rurali (p.e. fissazione di un termine temporale) in quanto il settore industriale, specie negli ultimi tempi, si contraddistingue per una spiccata mutevolezza funzionale e forte propensione alla diversificazione.

Durante la redazione del primo Regolamento urbanistico si era inoltre verificato che la maggiore concentrazione di insediamenti industriali, ricadeva in zone sensibili dal punto di vista della pericolosità idraulica. In tale situazione non era consigliabile creare i presupposti per una maggiore esposizione al rischio per persone, non direttamente impegnate nel ciclo produttivo, in condizione di permanenza prolungata.

Il Regolamento urbanistico, nella sua attuazione degli indirizzi strategici del sistema della produzione del Piano strutturale, ha successivamente suddiviso in zone e sottozone l'ambito della produzione in base alla valutazione delle situazioni già in essere e della reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

Non tutte le zone e sottozone possono essere pertanto disciplinate nella medesima forma.

Nel caso in specie alcuni insediamenti appartenenti alle c.d. zone D si configurano potenzialmente adeguate per dimensione, specialità e stabilità dei processi produttivi a giustificare l'esigenza di un alloggio per la conduzione o sorveglianza e nello stesso possono garantire nel tempo quella permanenza di necessaria connessione interdipendenza.

Altre invece in quanto contraddistinte da una piccola dimensione e inserite in contesti multifunzionali sono soggette a maggiori mutamenti anche fisici che possono generare, nel tempo, problematiche di gestione non facilmente controllabili.

Sussiste poi l'esigenza di garantire la compatibilità della funzione abitativa (permanenza di persone per tempi prolungati) con particolari cicli produttivi per quanto attiene alla salubrità e alla sicurezza.

Pur prendendo atto che la richiesta avanzata dall'osservante è caratterizzata da elementi condivisibili, la stessa richiede un'attenta valutazione, soprattutto in termini di effetti, non affrontabile con lo strumento delle controdeduzioni.

L'Amministrazione comunale ha già avviato una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, finalizzate al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti.

In attesa di una adeguata e funzionale riorganizzazione della materia è comunque parzialmente accoglibile la richiesta circoscrivendola

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

ad alcuni ambiti e con adeguate garanzie gestionali.

Si ritiene che l'eventuale alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva esistente o costruenda non assolve alla funzione principale di spazio abitativo ma serve a consentire un diffuso controllo e una costante vigilanza sui manufatti utilizzati per la lavorazione, gli impianti e lo stoccaggio ed il deposito dei materiali, a fronte di una destinazione principale di tipo produttivo.

Per questo motivo si propone di ammettere, accogliendo parzialmente l'osservazione, per gli ambiti della produzione compatta (D1) e parzialmente per quelli della produzione specializzata (D3), la presenza di alloggi di custodia, alle condizioni seguenti.

Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1)

-[...]

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva.

In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

### 67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

[...]

Dele: "In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio e" la destinazione d'uso è unica e non modificabile.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva.

In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

### 67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC)

[...]

Dele: "In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio e" la destinazione d'uso è unica e non modificabile.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva.

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

### 67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

[...]

Dele: "In queste zone non è consentito realizzare alcun alloggio al servizio dell'attività produttiva."

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva.

In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

Parere Consiglio comunale:

Sintesi parere C.C.:

Parzialmente accolta

### DATI GENERALI

OSSERVAZIONE

280/2013

n° Protocollo

15827

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)

Cognome:

POLLI ANDREA

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N°

1

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

Sull'area interessata dall'osservazione, che nel Ru adottato è classificata come zona D1/C - ambiti della produzione compatta, è stato realizzato nel 1953 un fabbricato rurale, che successivamente nel 1980, essendo venute meno le esigenze di ruralità, è stato ristrutturato come civile abitazione. Considerando che l'edificio, pur essendo circondato da funzioni prevalentemente produttive, ha sempre mantenuto la destinazione residenziale e che nelle vicinanze, su via Bartoloni, è presente la classificazione "B", si ritiene più congruo per l'area in oggetto, il riconoscimento come zona residenziale "B".

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

Si richiede, per le motivazioni espresse, che l'area oggetto dell'osservazione sia classificata come zona "B".

Parere di Ufficio:

Sintesi parere ufficio:

Non accolta

Considerato che la modifica della zonizzazione richiesta (da zona D a zona B) comporta il consolidamento e l'ampliamento di destinazioni d'uso non compatibili all'interno di un comparto produttivo esistente, si propone di non accogliere quanto richiesto, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa, tuttavia che, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 25 sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non compatibile sono comunque ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento delle unità immobiliari.

Parere Consiglio comunale:

Sintesi parere C.C.:

Non accolta



# 2° Regolamento urbanistico

## osservazioni riguardanti le aree produttive

### DATI GENERALI

<b>OSSERVAZIONE</b> <b>282/2013</b>	<b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b>
n° Protocollo 15835	Cognome: CAMPINOTI SIMONE

### OSSERVAZIONE PER PUNTI

**PUNTO N°**     **1**

#### Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti:

L'osservazione riguarda un complesso immobiliare ad uso artigianale ubicato a Pozzale, che ricade in zona D1/S, ambiti della produzione compatta – zona di completamento per impianti singoli. I parametri previsti per tale zona non consentirebbero di soddisfare le attuali esigenze aziendali, poiché permetterebbero la realizzazione di soli 222.46 mq di sup. coperta, mentre invece si renderebbe necessario poter ampliare di circa 380 mq.

La classificazione dell'area come lotto soggetto a Piano attuativo permetterebbe di poter derogare dagli attuali indici urbanistici, ivi comprese le distanze dai confini.

#### Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti:

In prima istanza viene richiesto l'inserimento e la classificazione del lotto come Piano attuativo, al fine di poter derogare dagli indici urbanistici, comprese le distanze dai confini, e soddisfare quindi le necessità aziendali.

#### Parere di Ufficio:

*Sintesi parere ufficio:*

*Parzialmente accolta*

Con riferimento alla richiesta di individuare un nuovo ambito soggetto a PUA in loc. Pozzale, al fine di consentire l'ampliamento di un'attività produttiva esistente o in secondo ipotesi di poter utilizzare gli ampliamenti previsti dall'art. 3 bis della LR 24/09, si evidenzia quanto segue.

L'art. 3-bis della L.R. n. 24/2009 (c.d. Piano casa), consente l'incremento straordinario della SUL, fino al 20% di quella esistente, purché l'immobile sia posto in zona industriale o artigianale e all'interno del centro abitato.

Questa norma straordinaria, in quanto tale, è destinata a trovare applicazione anche nel Comune di Empoli, nonostante che il RU prenda a riferimento il diverso parametro della superficie coperta, essendo pur sempre possibile determinare la SUL degli immobili esistenti anche in forza della definizione contenuta nell'art. 2, comma 1, lett b), della stessa L.R. n. 24/2009.

L'attuazione di tali interventi di ampliamento non è, peraltro, condizionata, a differenza degli edifici con destinazione abitativa, dalle limitazioni apposte come "condizioni generali di ammissibilità degli interventi" dall'art. 5 della stessa L.R. n. 24/2009.

Queste condizioni, per espressa indicazione dell'art. 5, erano originariamente applicabili agli interventi di cui all'art. 3 e 4 della legge, con destinazione di tipo abitativo, e quando il legislatore regionale ha inserito l'art. 3-bis per consentire l'incremento straordinario anche per gli edifici con destinazione industriale/artigianale, non ha inserito anche tali interventi fra quelli soggetti alle condizioni dettate dall'art. 5.

L'inoperatività delle condizioni stabilite dall'art. 5, oltre a discendere dal tenore letterale della norma, ha, peraltro, anche una sua intrinseca logica, posto che molte delle condizioni stabilite dall'art. 5 sono dettate evidentemente avendo a riferimento edifici con destinazione abitativa.

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere l'istanza di inserimento nel RU di un nuovo piano attuativo, considerato che le esigenze di incremento manifestate possono essere soddisfatte attualmente, in via straordinaria, con il ricorso alla normativa regionale sopra ricordata.

Si ritiene, al contrario, opportuno, al fine di evitare interpretazioni non univoche delle norme, chiarire che limitatamente alle attività produttive è ammesso cumulare gli incrementi di superficie coperta consentiti dagli indici di zona con gli ampliamenti effettuati ai sensi del Piano casa.

Tutto ciò in coerenza con l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di porre le condizioni per la ripresa del sistema economico produttivo, assecondando le misure urgenti e straordinarie per il rilancio dell'economia promosse a livello nazionale e regionale.

## 2° Regolamento urbanistico osservazioni riguardanti le aree produttive

Relativamente alle questioni poste in merito alle distanze dai confini si segnala che le stesse sono dettagliatamente disciplinate all'art. 9 "Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto.

Si segnala, infine, che l'area oggetto dell'osservazione ricade in classe di pericolosità idraulica 3 e pertanto la fattibilità degli interventi sono condizionati al rispetto delle disposizioni specifiche in materia.

Nel complesso l'osservazione risulta, nei limiti sopra indicati, parzialmente accolta.

Parere Consiglio comunale:

*Sintesi parere C.C.:*

*Parzialmente accolta*