



**EMPOLIFAIMPRESA**  
**Variante per le aree produttive**

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 222 DELLA LRT 65/201A RELATIVA ALLE AREE PRODUTTIVE.**

**Relazione di accompagnamento alla proposta di integrazione alle controdeduzioni, a seguito dell'accertamento di una osservazione presentata nei termini ma non registrata al protocollo**

## PREMESSA

---

La proposta di controdeduzioni alla variante denominata sinteticamente “EMPOLIFAIMPRESA”, più tecnicamente “Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 222 della LRT 65/201a relativa alle aree produttive., è stata discussa ed approvata nella seduta del 19 novembre 2018.

Nei giorni immediatamente successivi una PEC inviata dallo studio legale che ha seguito la Società proponente segnalava la presenza di una osservazione inviata nei termini, ma non esaminata.

Ad un esame approfondito risultava che in effetti l’osservazione era stata inviata in data 18 giugno 2018, quindi entro i termini (il 18 giugno era l’ultimo giorno della pubblicazione), ma che era stata erroneamente classificata in sede di ricezione al Protocollo, identificandola come “contenzioso”.

L’osservazione inoltre è pertinente alla materia trattata nella Variante, poiché richiede una modifica di destinazione d’uso (da D1 a D2) in un immobile presente nell’area industriale di Terrafino.

L’osservazione quindi non è stata esaminata perché non identificata; tuttavia, poiché la delibera di approvazione definitiva della Variante non è ancora stata pubblicata e quindi non è divenuta efficace, si è ritenuto opportuno predisporre immediatamente una proposta di controdeduzione, da sottoporre al Consiglio Comunale a titolo integrativo rispetto alla Delibera suddetta.

L’atto integrativo quindi andrà ad integrare la delibera di approvazione completandola, dopo di che si darà luogo alla pubblicazione ed alla conseguente efficacia del dispositivo di Variante.

## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

L'osservazione propone una modifica di destinazione d'uso dell'immobile di proprietà della Società richiedente; si tratta di un capannone sito nell'area industriale di Terrafino, con affaccio sulla via Partigiani d'Italia.

A detta dei richiedenti l'immobile, non utilizzato da lungo tempo, non riesce a trovare collocazione sul mercato con la attuale destinazione D1, che comprende funzioni di tipo esclusivamente industriale e/o artigianale. Per questo la richiesta è di modificare tale destinazione d'uso portandola a D2, una tipologia più aperta e che ammette anche funzioni di tipo terziario e direzionale, servizi alle imprese e alla persona, e commerciale.

Analoghe richieste sono state presentate ed esaminate da altri soggetti con analoghe motivazioni, ed in parte consistente sono state accolte, in considerazione della evoluzione nel mondo produttivo che vede anche nell'industria una sempre maggiore componente di lavoro intellettuale e di servizi rispetto alla produzione di beni materiali.

Il requisito ritenuto indispensabile dall'Amministrazione nell'esame di questo tipo di richieste è stato l'affaccio su una infrastruttura viaria e la vicinanza ad accessi infrastrutturali di tipo primario, caratteristiche che sono riscontrabili anche nel complesso in esame, affacciato sulla via Partigiani d'Italia e prossimo alla viabilità che connette il comparto con lo svincolo di Empoli Ovest della FiPiLi.

La richiesta è presentata in riferimento alla porzione di proprietà dei richiedenti, che è limitata al piano superiore del fabbricato: tuttavia il Regolamento Urbanistico non contempla l'eventualità di destinazioni distinte per piano, pertanto la modifica sarà riferita all'intero lotto di pertinenza, tenuto anche conto che nel D2 sono ricomprese le destinazioni oggi attuabili con il D1.

## **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

---

Considerati gli elementi sopra riportati, e considerato che nei pressi dell'immobile in oggetto vi è una già prevalenza di immobili con destinazione D2 (alcuni a seguito di osservazioni analoghe alla presente), si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Trattandosi di immobile già esistente, soggetto ad un eventuale intervento diretto, la modifica non produce effetti sul dimensionamento; d'altro canto la destinazione D2, applicata ad un immobile esistente, può produrre un mix di destinazioni funzionali oggi non predeterminabile, comprendendo dall'industriale e artigianale al direzionale e al commerciale.

L'effettiva capacità insediativa verrà determinata dall'UF (indice di utilizzazione fondiaria) applicato a ciascuna destinazione, e dalle esigenze di sosta pertinenziale, che sono differenziate a seconda della funzione attivata.

In base alle stesse considerazioni non si ravvisano elementi che rendano necessaria la riconsiderazione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS già completato in riferimento al complesso della Variante per le Aree Produttive.

Arch. Paolo Pinarelli  
Dirigente del Settore Tecnico