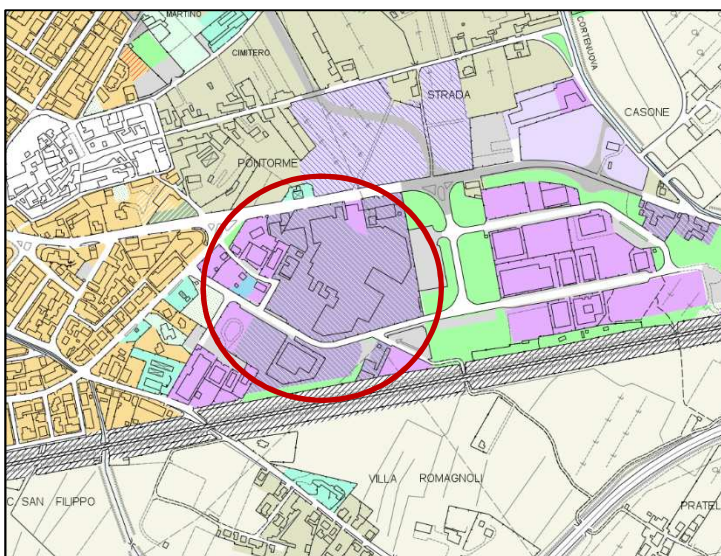


**VARIANTE URBANISTICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**  
(ai sensi degli artt. 252ter e 30 della L.R. 65/14)

**RELAZIONE TECNICA**

**Premessa**

L'area interessata dalla variante urbanistica è ubicata nel Comune di Empoli in via T. Romagnola n.56, è individuata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel foglio di mappa 19 dalle particelle 170 e 544 per la parte nord e 1961, 1785, 2004, 2006, 2009, 1855 per la parte sud, classificata D3/AL – Zona per l'industria alimentare.



L'obiettivo della variante urbanistica consiste nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica nel quale collocare l'ampliamento della sala produzione al piano terreno e ai piani superiori gli spogliatoi, l'infermeria, l'area "ricerca e sviluppo", l'area "assicurazione qualità", funzioni attualmente dislocate in vari punti dello stabilimento che, con il trasferimento ai piani superiori del nuovo volume, andranno a liberare spazi al piano terreno più adatti alle attività strettamente legate al ciclo produttivo.

La trasformazione sarà attuata mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica in aderenza ad un volume esistente, per una superficie coperta in ampliamento di circa mq 1400 ed una superficie utile lorda in ampliamento di circa mq 5000.

Il nuovo edificio dovrà svilupparsi su n.6 piani, per non occupare il resede in prossimità delle baie di carico, consentendo così di mantenere gli idonei spazi di manovra necessari alla movimentazione dei mezzi e al contempo di soddisfare l'esigenza di ulteriori spazi evidenziata dall'Azienda, così come meglio specificato nell'elaborato grafico allegato.

Posto che la superficie coperta e la superficie utile lorda necessarie all'attuazione dell'intervento sono nelle disponibilità dell'Azienda in base ai parametri vigenti, risulta vincolante l'attribuzione all'area in questione di un'altezza massima ammissibile di ml 25 e di un numero di piani pari a n.6.

La presente variante non comporta nuovo impegno di suolo né una modifica dei parametri incidente sulle quantità delle superfici da edificare, andrebbe a coinvolgere solo l'ambito normativo, senza modifiche alla cartografia generale.



La variante urbanistica non dovrà essere sottoposta a conferenza di copianificazione in quanto interessa un'area posta all'interno del territorio urbanizzato e potrà essere oggetto di un procedimento semplificato ai sensi della L.R. 65/14 art. 30.

### **Inquadramento normativo**

Dato che:

- L'Amministrazione Comunale, nella seduta della Giunta del 24.11.2021 ha dato avvio alla formazione del nuovo Piano Operativo Comunale;
- Che il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area D3/AL – Zona per l'industria alimentare, disciplinata dall'art. 67.4 del R.E. C. ;
- Il complesso industriale è ubicato all'interno del territorio urbanizzato;

il procedimento di variante potrebbe essere inquadrato in quanto previsto dalla L.R. 65/14:

- art. 252 ter – Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo.
  1. *Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli artt. 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:*
    - a) *Varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;*
    - b) *Varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti.*

- art. 30 – Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia.
  2. *Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.*
  
- art. 32 – Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo.
  1. *Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale a al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'art.30 e 31, comma 3.*
  2. *Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni soggetto della variante. Semplificata.*
  3. *Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*
  4. *Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.*

**Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici allo stato odierno**

	<b>Superficie fondiaria</b>	<b>Superficie coperta 0,65</b>	<b>Superficie utile lorda 0,90</b>
	Mq 73.259,00		
Max ammissibile		Mq 47.618	Mq 65.933,10
Realizzata		Mq 41.928	Mq 42.577,00
<b>Residua</b>		<b>Mq 5.690</b>	<b>Mq 23.356,10</b>

Empoli, 15.02.2022

Arch. Cristina Maestrelli  
(firmato digitalmente)