

**DOCUMENTO COSTITUITO DA n. pagine 12**

**VARIANTE AL PS E AL RU VIGENTI AI SENSI DELL'ART. 238 E 252 TER DELLA**

**L.R.T. 65/2014**

# OSSERVAZIONE

COMUNE DI EMPOLI

10 NOV. 2023

PROT. N° 7095 12.24/23

Comune di Empoli  
Via G. del Papa, 41  
50053 Empoli

**OSSERVAZIONE**

N. \_\_\_\_\_

*Allegato 1: Variante adottata*

*Allegato 2: Pua 12.1*

*Allegato 3: Scheda norma 12.1*

*Allegato 4: Relazione Illustrativa del Piano di Recupero di cui al PUA 12.1, pag.7*

*Allegato 5: Tavola 5 del PUA 12.1 Area industriale D1/R Piano di Recupero*

*Allegato 6: Tavola 5 bis del PUA 12.1 Area industriale D1/R Piano di Recupero*

*Allegato 7: Tavola 7 del PUA 12.1 Area industriale D1/R Piano di Recupero*

*Allegato 8: Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/201a*

*Allegato 9: Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/201a*

## OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

*PUA 12.13, di cui alla Variante al PS e al RU vigenti ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della L.R.T. 65/2014*

## DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Io Sottoscritto SALVATORE D'ANZI nato a ALBANO DI LUCANIA (PZ) il 10/11/1961 C.F. DNZSVT61S10A131T Residente a EMPOLI (FI) in via MOTTA n. 371 tel. 335-5419203

## **PRESENTA**

ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i. "Norme per il Governo del Territorio", **la seguente osservazione**, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

<b>OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE</b>
--

*La presente osservazione alla Variante al PS ed al RU vigenti ai sensi dell'art.238 e 252 ter della Legge Regione Toscana n.65/2014 interessa la nuova previsione di piano indicata con il PUA 12.13 nell'area produttiva denominata Castelluccio, localizzata a Nord della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno e facente parte della zona industriale del Terrafino (vedi Allegato 1).*

*A tal proposito si osserva quanto segue:*

*-che le particelle di cui al fg.21 particella 396 e parte della 501, s.s.a., non possono essere parte del PUA 12.13 in quanto le loro superfici sono già state conteggiate ai fini del reperimento delle superfici permeabili di cui alla Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/201a relativa alle aree produttive a modifica del PUA 12.1.*

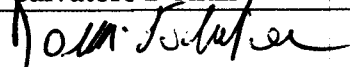
*Infatti le originarie previsioni di piano e scheda norma 12.1 (vedi Allegato 2 e 3) imponeva un'area di frangia di 26158mq e la sistemazione di almeno il 50% di essa (ossia 13079mq). L'area di frangia all'interno del comparto e di proprietà dell'ente proponente era 17331.30mq (vedi Allegato 4, 5, 6, e 7). A seguito della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/201a si richiedeva ed è stato concesso l'ampliamento dell'area produttiva per 6123mq (rintracciati su area precedentemente individuata come di frangia e di proprietà dell'ente proponente) (vedi Allegato 8 e 9). Pertanto, per soddisfare la verifica delle indicazioni della scheda norma, si avevano solo 11208,30mq di area di frangia (ossia 17331,30mq – 6123,00mq) inferiore a 13079mq, ossia inferiore al minimo richiesto. La differenza è pari a 1870,70mq che sono stati rintracciati, evidentemente, in aree di proprietà dell'ente proponente sì, ma all'esterno del comparto di cui al Pua 12.1, ed esattamente in corrispondenza delle part. di cui al fg.21 particella 396 e parte della 501, s.s.a.. Di tali aree si era già fatta menzione sia nella Relazione Illustrativa del Piano di Recupero di cui al PUA 12.1, pag.7 (vedi Allegato 4) che nelle*

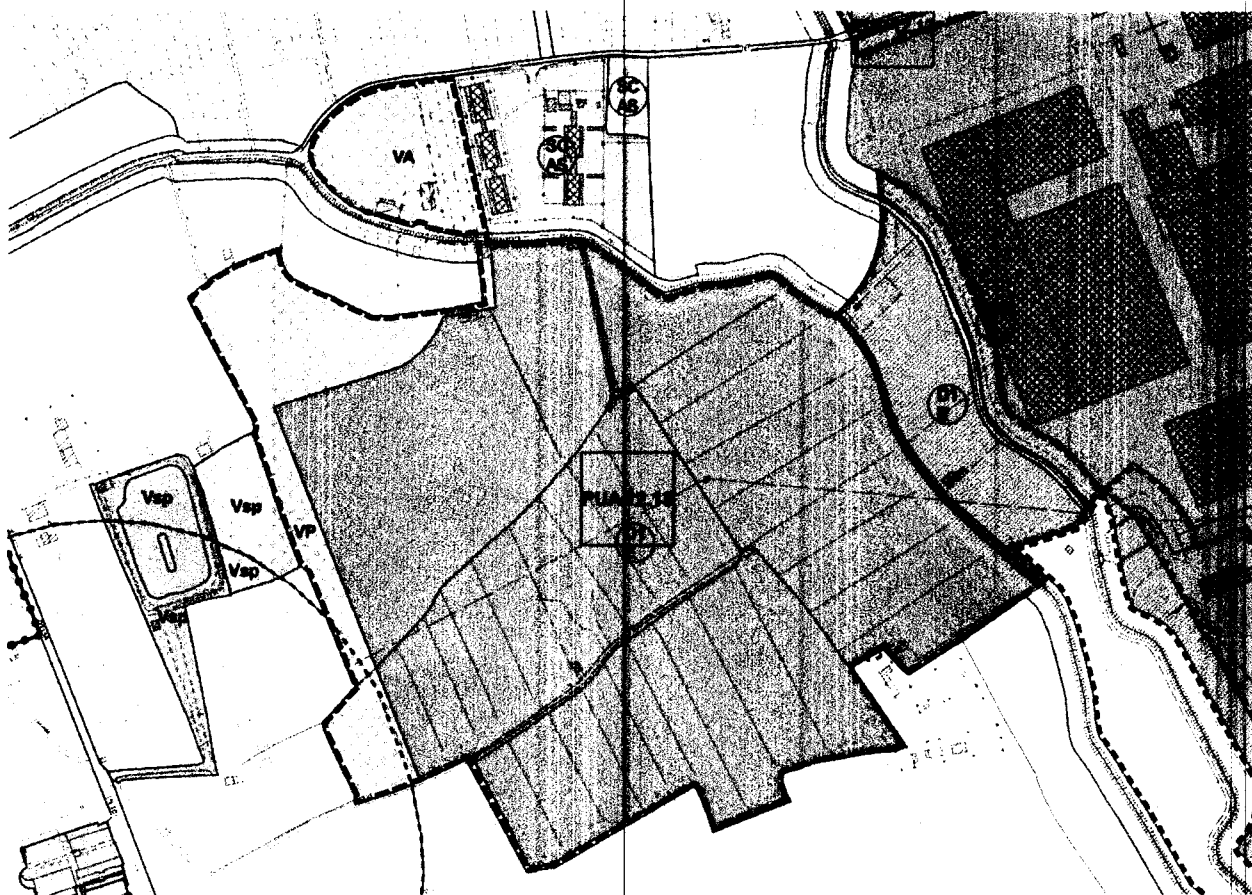
*tavole allegate (allegato 5, 6 e 7). Inoltre tale considerazione deriva, per esclusione, dal fatto che l'area di mia proprietà ed interna al comparto non è stata oggetto essa stessa della sistemazione richiesta dalla scheda norma e quindi, la sistemazione minima richiesta è avvenuta o dovrà avvenire su aree esterne al comparto, di proprietà, di cui appunto la particella 396 e parte della 501, s.s.a..*

*Si chiede pertanto che la particella 396 e parte della 501, s.s.a.. NON siano parte del Pua 12.13 in quanto già state conteggiate ai fini del reperimento delle superfici permeabili per altri interventi edilizi.*

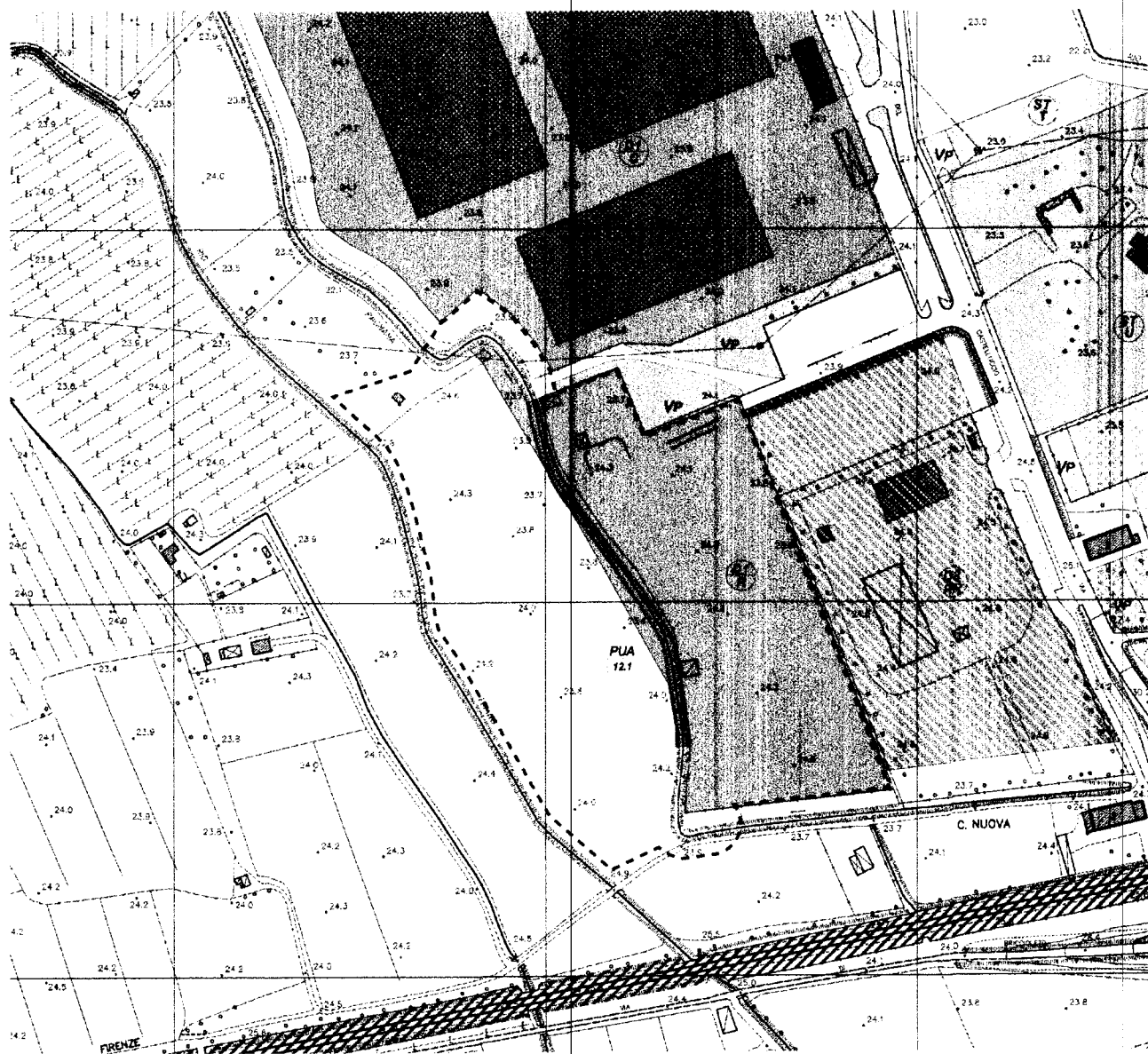
Empoli, 06 novembre 2023

Salvatore D'Anzi





**Allegato 2: Estratto cartografico del Regolamento urbanistico vigente al 2006 (anno dello schema di convenzione del Pua 12.1)**





COMUNE DI EMPOLI  
Settore Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.1

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 12 "La piana industriale"  
D.M. 1444/1988 Zona territoriale omogenea D

#### 1. DESCRIZIONE

L'area interessata è compresa tra il n. 6 di Fiano e la zona per la rotazione; ha accesso da via del Castelluccio ed è occupata in parte da una centrale di betonaggio e da depositi di materiale a cielo aperto di notevole impatto ambientale.

#### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

#### 3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 50158 così ripartiti:  
- D1/R Mq. 24000  
- Aree in frangia ai corsi d'acqua Mq. 26158  
e zone umide (Art. 96)

#### 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riorganizzare l'area e introdurre misure di mitigazione degli impatti.

#### 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale Sf 24000 mq  
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:  
- strade come da P.d.R.  
- parcheggi pubblico 5% Sf  
- verde pubblico 5% Sf  
c) Superficie fondiaria Sf a-b

#### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti;
- I parcheggi pubblici, devono essere attrezzati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- E' prescritta la realizzazione di una fascia a verde al contorno dell'area industriale della profondità minima di m. 10,00;
- E' prescritta la sistemazione di almeno il 50% delle "aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide" che dovrà contribuire alla messa in sicurezza idraulica dell'area.

#### 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Altezza massima	H	9,00 m
c) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
d) Distanza minima dai fabbricati dei confini	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo le prescrizioni del Codice delle Strade esterne ai centri abitati	Ds	6,00 m
g) Superficie minima del lotto	Sm	2.000 mq

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di alios e citriniere, nonché per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

#### 8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso;
- concessionari auto e moto;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

In questa zona non è consentito realizzare alcun alloggio.

#### 9. CLASSE DI PERICOLIDITA'

9.1 - Grado di sismicità dell'area: 3

9.2 - Caratteristiche geologiche tecniche dell'area:  
L'area è caratterizzata dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2

Pericolosità Bassa.

9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. RENATO BONAFEDÉ  
P.zza F. degli Uberti, 30 tel. 0571-731390  
05100 - CORTONA (PT)

CORRISPONDENTE DUE RNT 3190114337E  
PARTITA IVA: 0096280462



Comune di Empoli

ZONA INDUSTRIALE CASTELLUCCIO

CENTRO PER PRODUZIONE CONGLOMERATI

CONGLOBIT S.P.A.

PIANO DI RECUPERO

ALLEGATO B

Esaminato e APPROVATO nella forma  
della C.E. in data 2003  
IL PRESIDENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Questa soluzione è possibile se si conseguirà l'acquisto dell'area demaniale in caso alternativo, si può tenere in conto che l'area demaniale può essere affittata e il Rio dismesso colmato oppure tenere in conto che esternamente al Rio Pagnana attraverso vie vicinali il tutto può essere raggiunto e usufruito.

#### d) AREA PER L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO.

Questa area si articola in un lotto unico entro il quale saranno realizzati tre principali insediamenti: TAV N°12.

1) Centro amministrativo, Centro studi e sperimentazione, manutenzione Fabbricato A.

2) Nuovo impianto industriale per la produzione di conglomerati, (area B). L'area B sulla quale insisterà il nuovo impianto produttivo viene conteggiata nei parametri delle superfici coperte. Attualmente la rappresentazione dell'impianto TAV N°14 è indicativa. Nella fase realizzativa le due aree B e C si considereranno in modo cumulativo.

3) Area di stoccaggio degli inerti di cava e del fessato derivante dalle manutenzioni e ristrutturazioni stradali ( Fabbricato C). Detto stoccaggio è in programma di essere fatto al coperto partendo dal fessato.

E'contemplata la sua realizzazione in più fasi con concessioni successive.

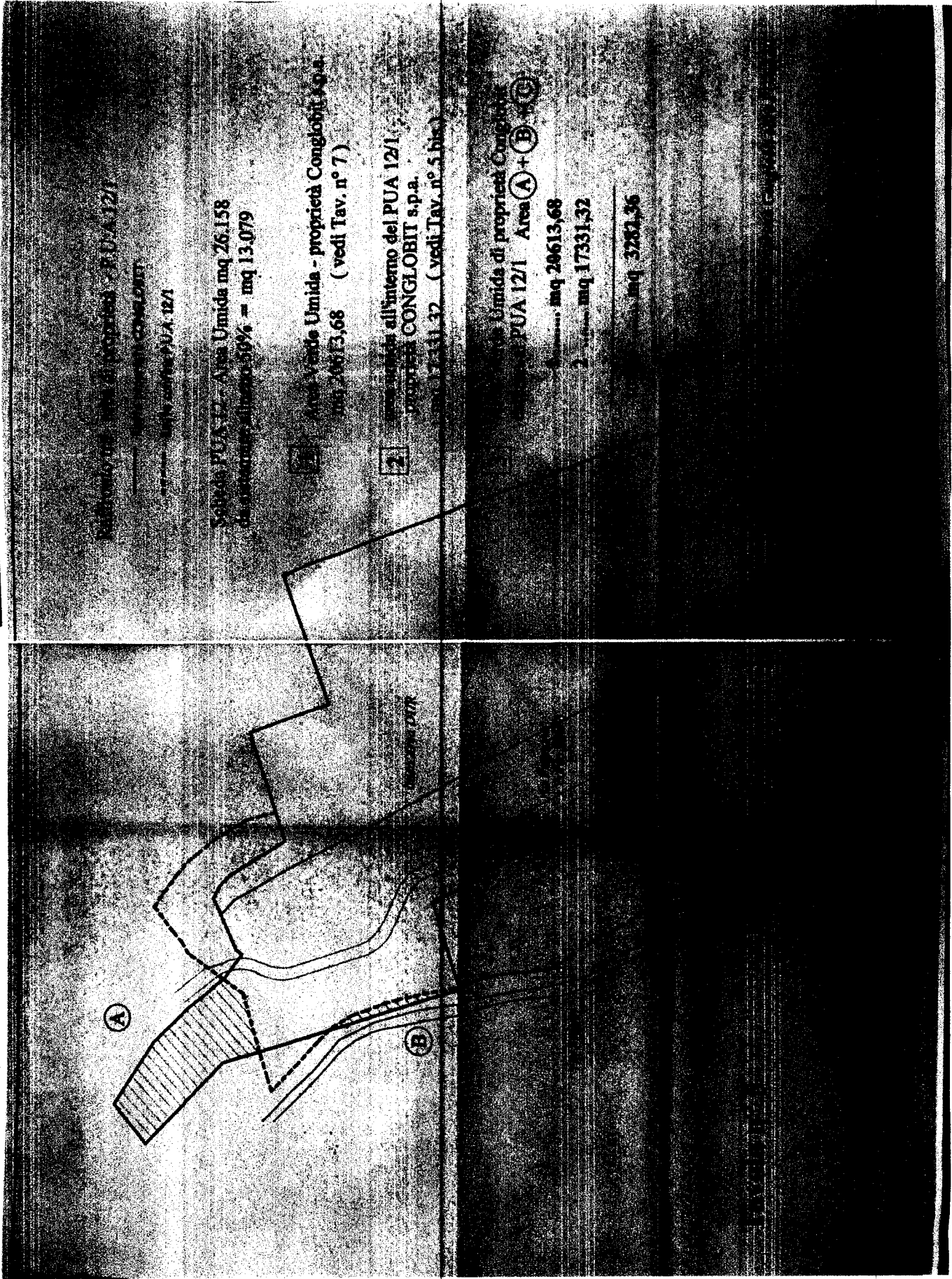
Come rappresentato nella TAV N°12.

#### e) AREA UMIDA IN FRANGIA AI RII PAGNANA E FRIANO.

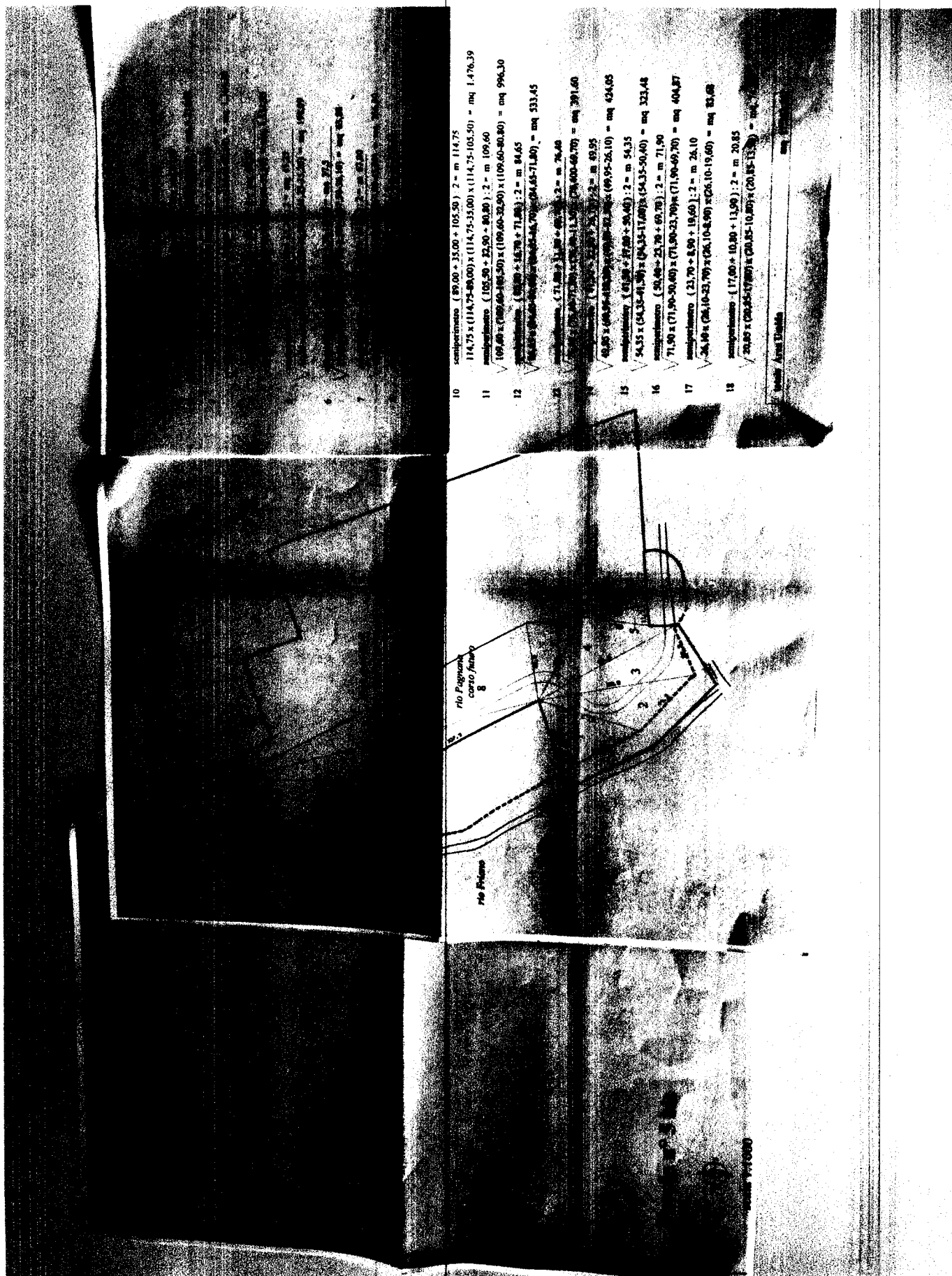
Questa area costituirà una fascia di protezione con la campagna circostante, sarà mantenuta nello stato attuale e curata dalla Soc. Conglobit.

Detta Società mette a disposizione tutta l'area restante di sua proprietà, per una superficie di mq 20613,68 dei quali mq 17331,3 interni al PUA e mq 3282,36 confinanti con questi esterni al PUA. Pertanto l'area verde umida messa a disposizione dalla Soc. Conglobit che comprende alcuni incrementi oltre i confini del PUA, come rappresentato nella TAV n° 5 e n°7 è largamente superiore alla quantità minima prescritta (mq 13079).

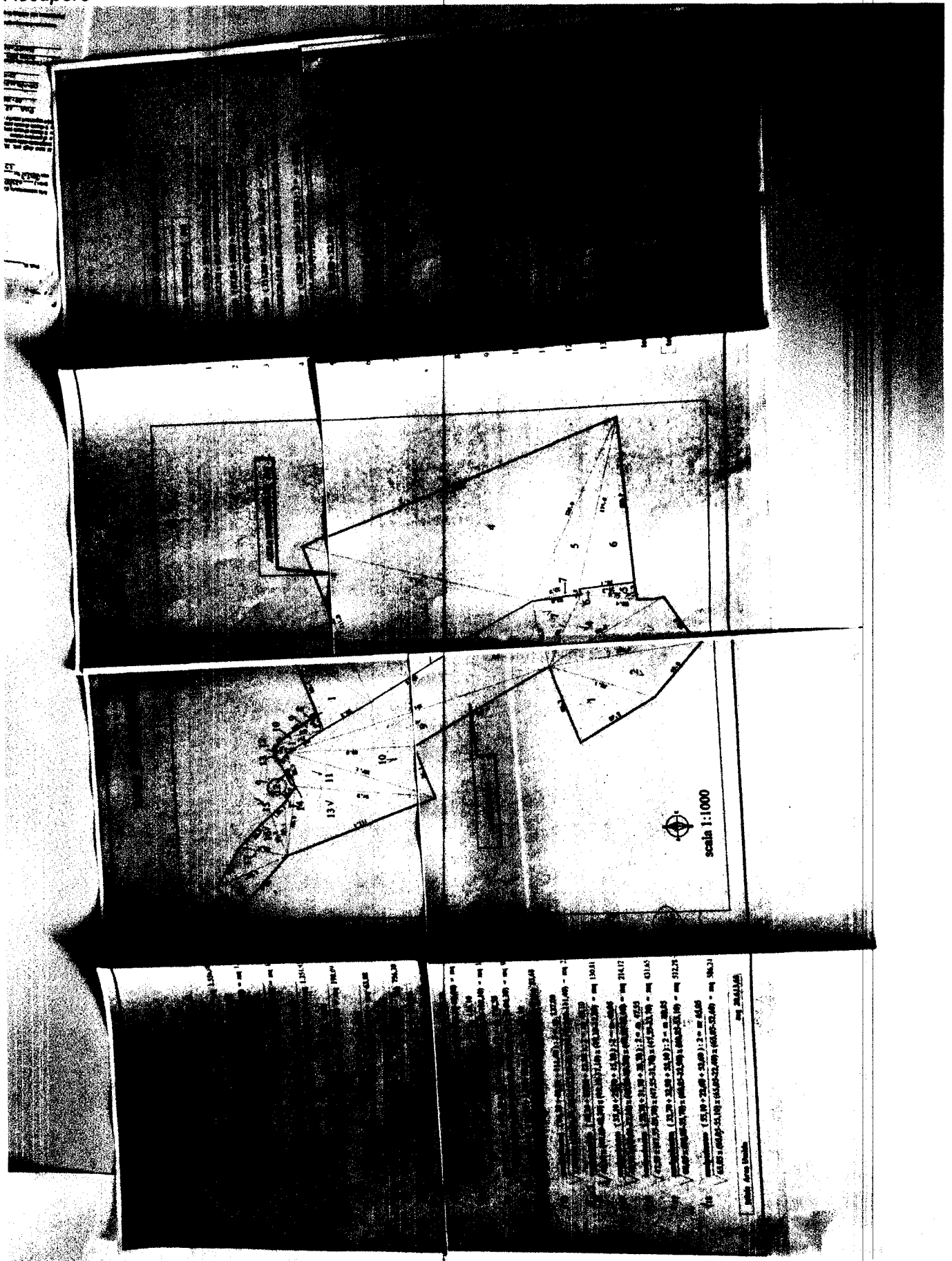
Questa area, che di fatto risponde ai tracciamenti del PUA 12/1 unita alle aree a Verde Pubblico e a parcheggio confinanti, rappresenterà una larga possibilità di usufruibilità di verde per tutti coloro che gravitano per lavoro nell'area e negli insediamenti produttivi e di servizio esistenti.



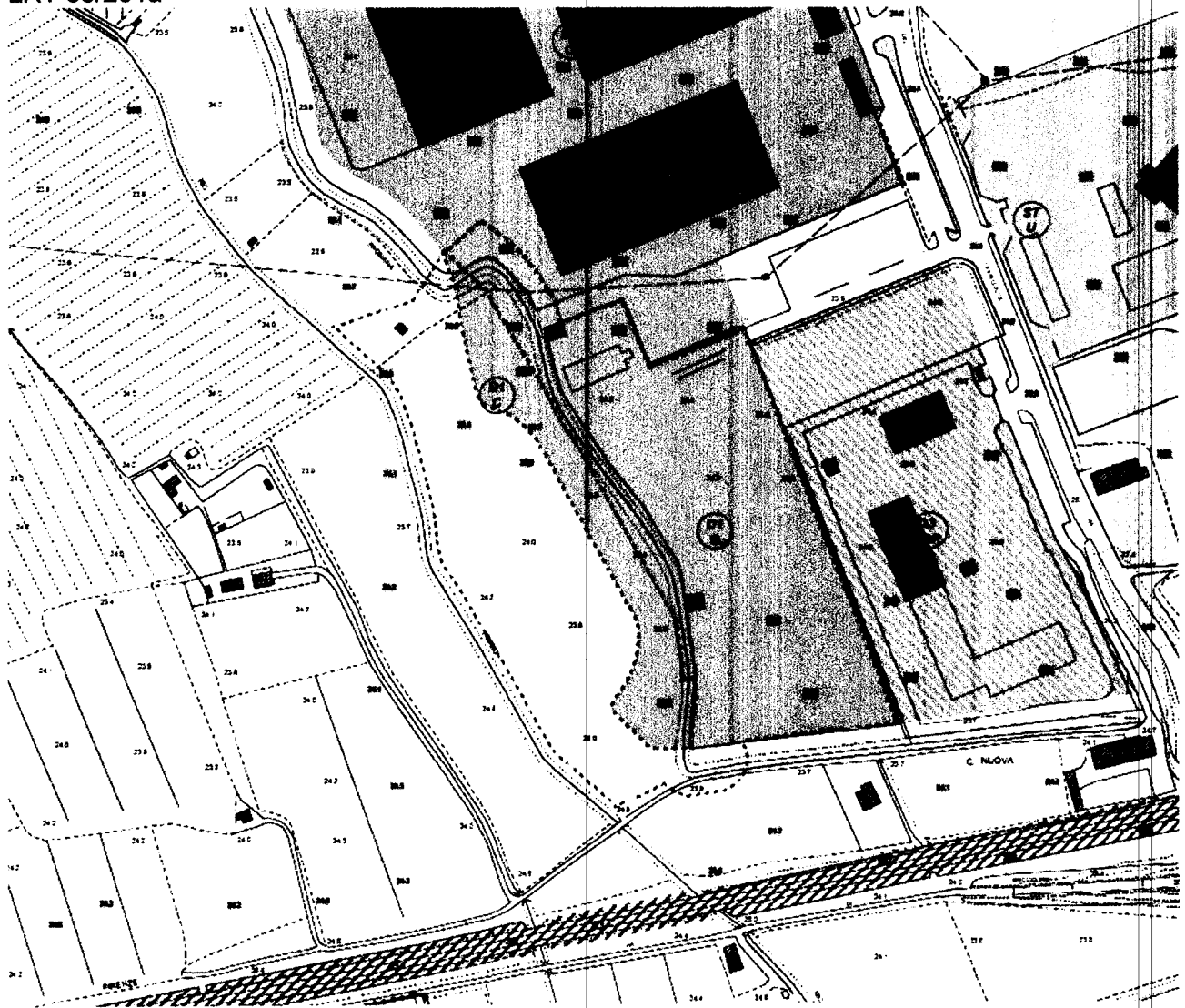
Allegato 6: Tavola 5 bis del PUA 12.1 Area industriale D1/R Piano di Recupero

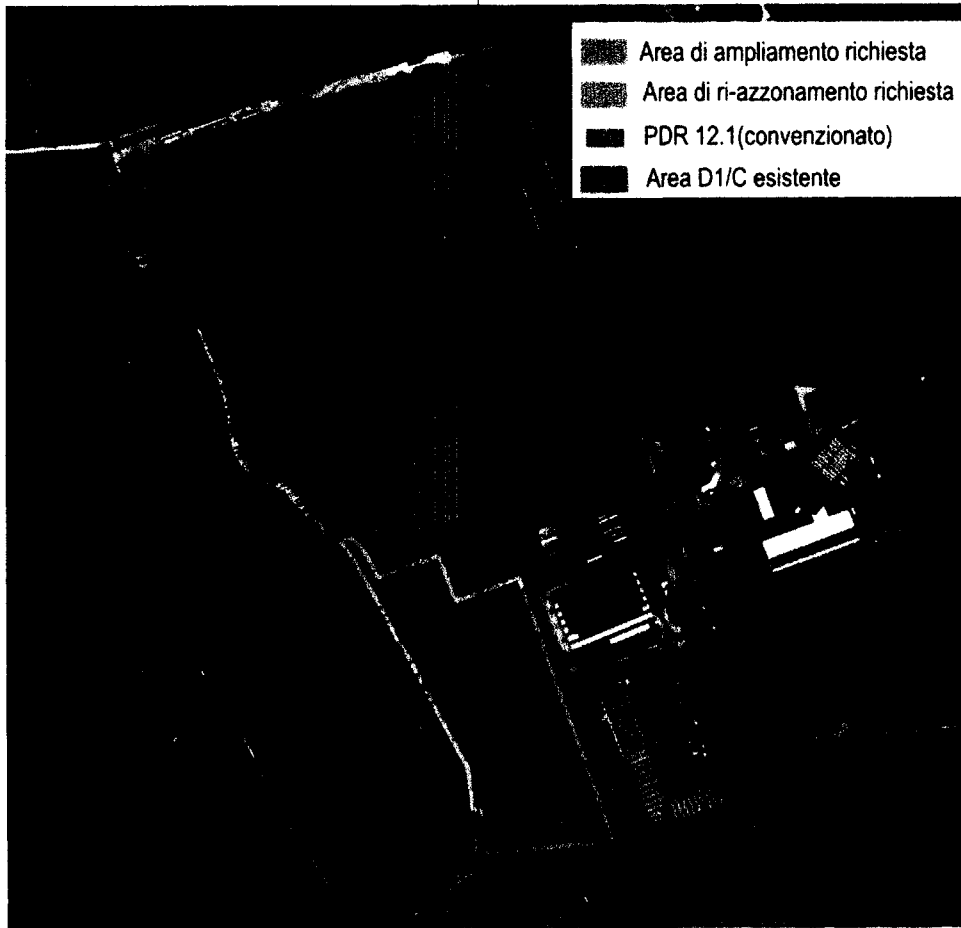


**Allegato 7: Tavola 7 del PUA 12.1 Area industriale D1/R Piano di Recupero**



**Allegato 8: Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/201a**





Le aree a standards di cui si chiede un'altra localizzazione dovranno essere quantificate e dovrà esserne valutata l'opportunità di una loro rilocalizzazione in vista di un riordino complessivo del comparto industriale e per garantire gli indirizzi generali del RUC in termini di dotazioni minime di spazi pubblici e un livello di utilità funzionale adeguato, anche in rapporto degli accordi convenzionativi sottoscritti.

Queste aree ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 e dunque non comportano nuovo consumo di suolo.

L'area di ampliamento, sostanzialmente pianeggiante, identificata dalla variante, si sviluppa verso il Rio di Pagnana per una estensione complessiva di circa 6.123 mq.

I terreni sono localizzati nell'UTOE 12, in area agricola (Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola secondo il RUC vigente) sulla quale sussiste la salvaguardia comunale per le Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide.

L'area accoglieva parte dell'alveo originario del Rio di Pagnana che è stato spostato in tempi recenti.

Non sono presenti, nelle immediate adiacenze dell'area di intervento, specchi d'acqua o masse arboree significative che possano produrre modifiche al microclima.

Le aree di nuovo impegno sono localizzate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA



9. AB

1. D'ANZI
2. SALVATORE
3. 10/11/61 ALBANO DI LUCANIA (PZ)
- 4a. 06/02/2020 4c. MIT-UCO
- 4b. 10/11/2025
5. U11S97446K
- 7.

*Donatello*