

**DOCUMENTO COSTITUITO DA n. pagine 10**

**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° 6 ONE 12.13 *sc*

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

**OSSERVAZIONE**

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

*Allegato 1: Variante adottata*

*Allegato 2: Estratto catastale*

*Allegato 3: Modifica proposta alla Variante*

*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*

## 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).*

*Premesso che all'interno del PUA 12.13 prevista dalla variante è ricompresa una porzione di un circa 3500.00mq facente parte di un terreno di mia proprietà, nello specifico una porzione della particella individuata al Fg.21 part.320 (vedi Allegato 2), per cui per le modalità attuative si rimanda all'art.108 della LR 65/104.*

*Tale porzione di particella ha, al momento, una destinazione agricola e viene ad essere trasformata con la presente variante in "Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide".*

*A tal proposito si osserva quanto segue:*

*una parte della mia proprietà è stata ricompresa nel Pua 12.13 come Area di tutela. Nella scheda norma relativa non si fa il minimo accenno a tale inclusione ed, oltretutto, su un'area che sarebbe a tutela dell'ecosistema, è prevista la realizzazione di "opere di nuove viabilità per il collegamento e lo spostamento dei mezzi, anche pesanti, tra l'impianto esistente e il suo ampliamento". Si rileva come questa sia una vera e propria "strumentalizzazione" dell'area di frangia, necessaria solo a rintracciare sulla carta le superfici permeabili richieste dalla normativa per la nuova edificazione. La mia proprietà si trova, pertanto, a essere funzionale ad un intervento edilizio di un soggetto privato: si rintracciano aree per soddisfare i requisiti previsti dalla norma su proprietà altrui, immobilizzando di fatto la proprietà privata. Questo è quanto previsto dalla variante in oggetto, ma anche quanto già accaduto con il PUA 12.1 dove la restante parte della mia particella era stata ricompresa come area di frangia per soddisfarne i medesimi requisiti di legge.*

*Si parla, pertanto, di 8760.00mq (ossia l'ampiezza di tutta la mia particella) che sono di fatto IMMOBILIZZATI per essere funzionali ad interventi altrui. L'individuazione di tali aree di tutela appare del tutto discrezionale e collocata dove è conveniente per l'intervento edilizio da realizzare: così è accaduto per il PUA 12.1 e così per il PUA 12.13 proposto. In corrispondenza della mia proprietà la distanza tra i rii è di almeno 60m: su aree limitrofe la tutela non è stata posta pur trovandosi tra gli stessi due rii.*

*Si chiede:*

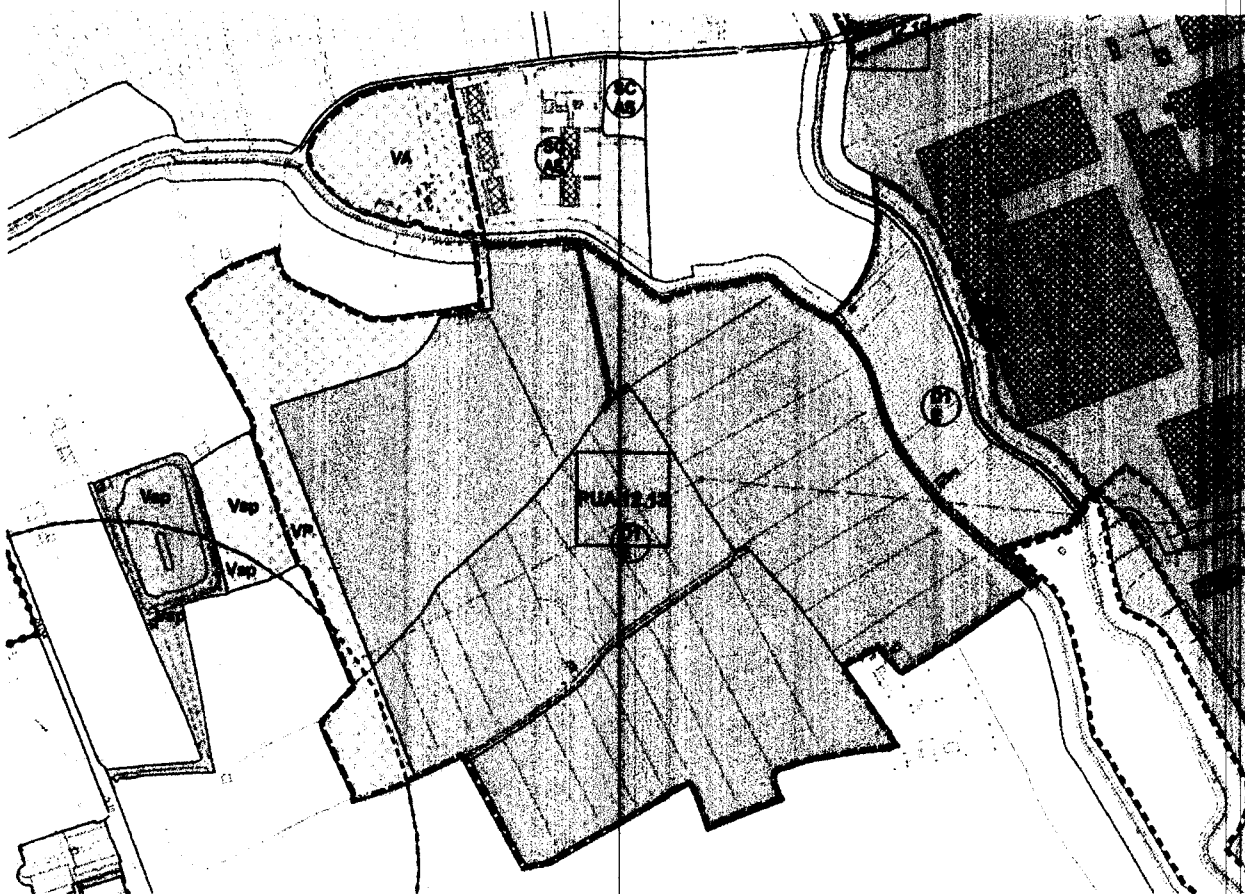
*- che venga tolta la tutela "Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide" da tutta la particella di mia proprietà, sia quindi per la porzione compresa nel PUA 12.13 previsto sia nell'area residua e non ricompresa nel PUA di cui sopra (vedi Allegato 3) poichè, come da Relazione tecnico-*

*illustrativa della variante ed indicato a pag.81, essa è interna ad un PUA già attuato (PUA 12.1) anche se non concluso. Dalla Relazione Illustrativa del Piano di Recupero di cui al PUA 12.1, pag.7 (vedi Allegato 4) e dai suoi elaborati cartografici (vedi Allegato 5, 6 e 7), tale area non è mai stata conteggiata al fine del calcolo delle aree umide nella disponibilità dell'ente attuatore.*

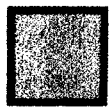
Empoli, 06 novembre 2023

Salvatore D'Anzi

*Tom. Salvatore*

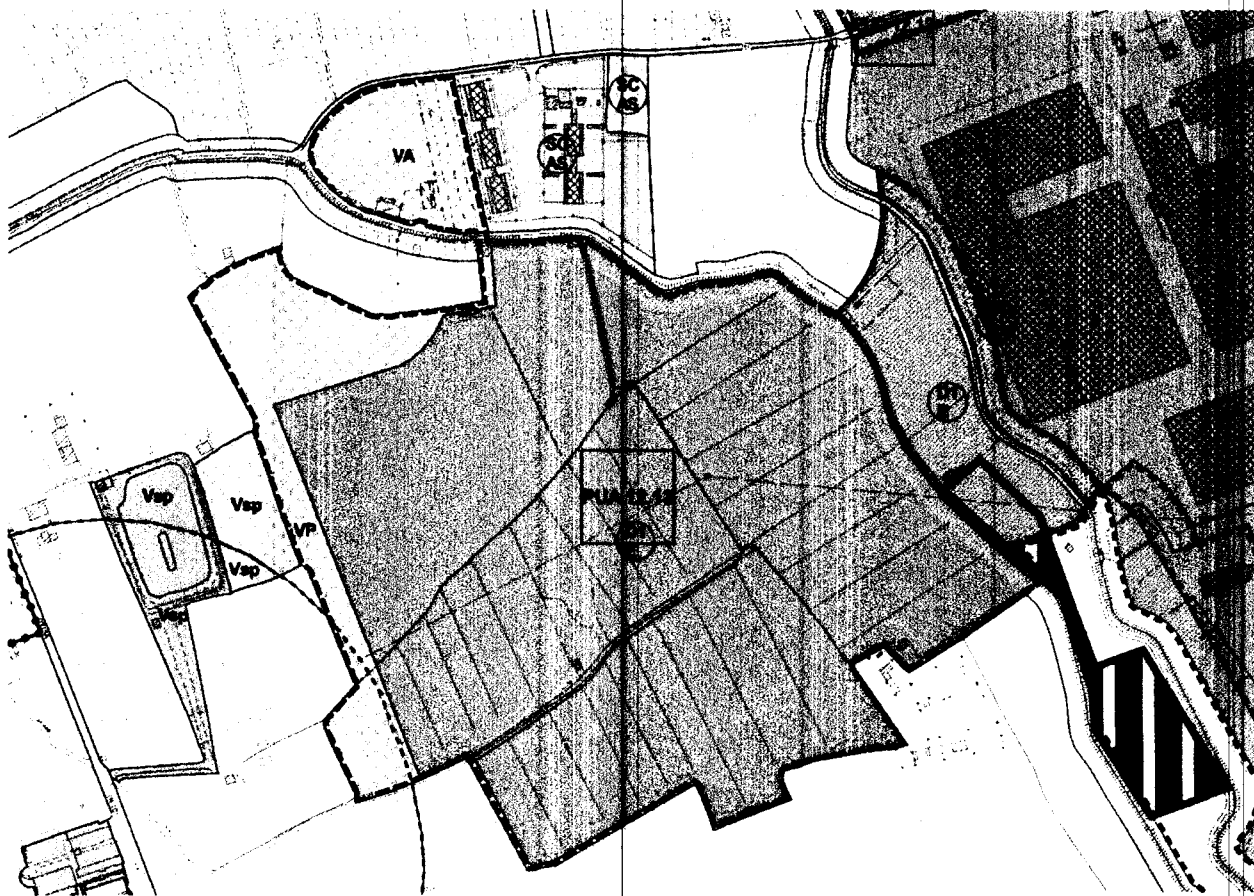


PERIMETRO PUA 12.13



FG.21 PARTICELLA320 (Area di cui sono proprietario)





*FG.21 PARTICELLA 320 (Area di cui sono proprietario)*



*Area di proprietà per cui si richiede il passaggio ad agricola*

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. RENATO BONAFIDE  
P.zza F. degli Ubaldi, 30 tel. 0571-73110  
50139 AREZZO (FI)

CUNQUELE FISCALILE, LINEE ENTE 340000 L. 2005  
PARTITA IVA 00966280548



Comune di Empoli

ZONA INDUSTRIALE CASTELLUCCIO  
CENTRO PER PRODUZIONE CONGLOMERATI

CONGLOBIT S.P.A.

PIANO DI RECUPERO

ALLEGATO B

Esaminato e APPROVATO nella  
della C.E. in data  
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 freato derivante dalle manutenzioni e ristrutturazioni stradali ( Fabbricato C). Detto stoccaggio è in programma di essere fatto al coperto partendo dal freato.

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

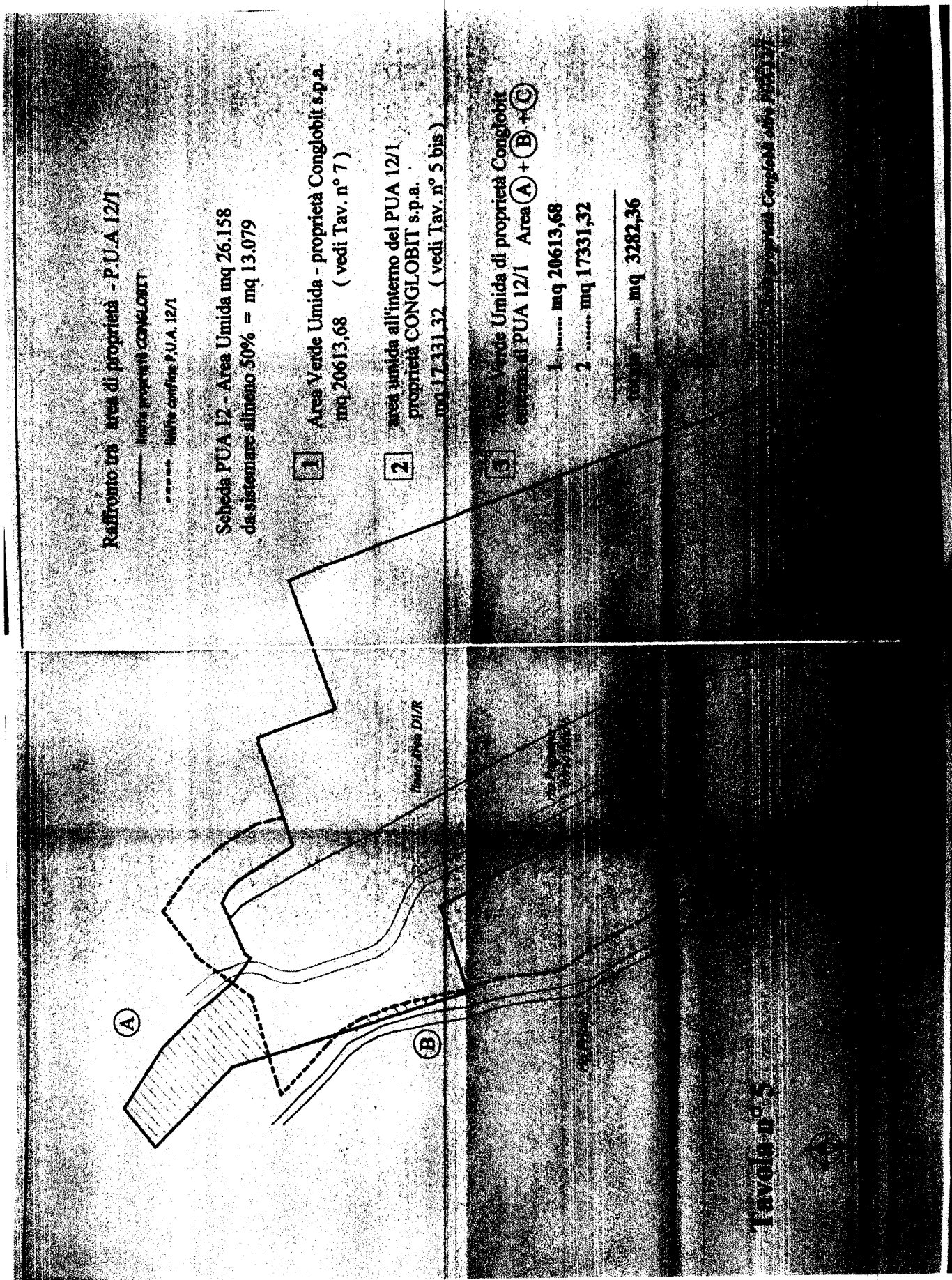
Come rappresentato nella TAV N°12.

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

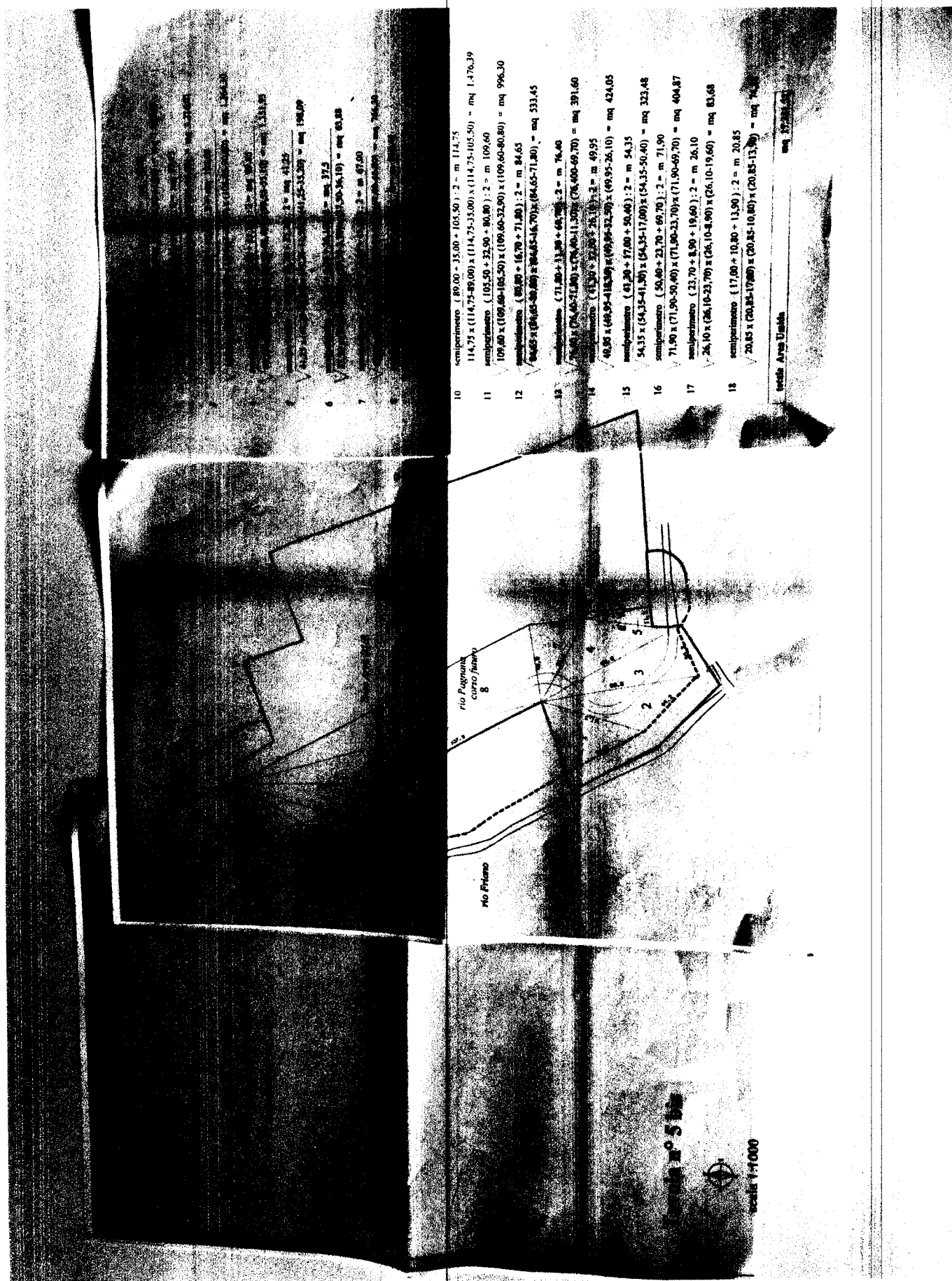
Questa area costituirà una fascia di protezione con la campagna circostante, sarà mantenuta nello stato attuale e curata dalla Soc. Conglobit.

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 della 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).

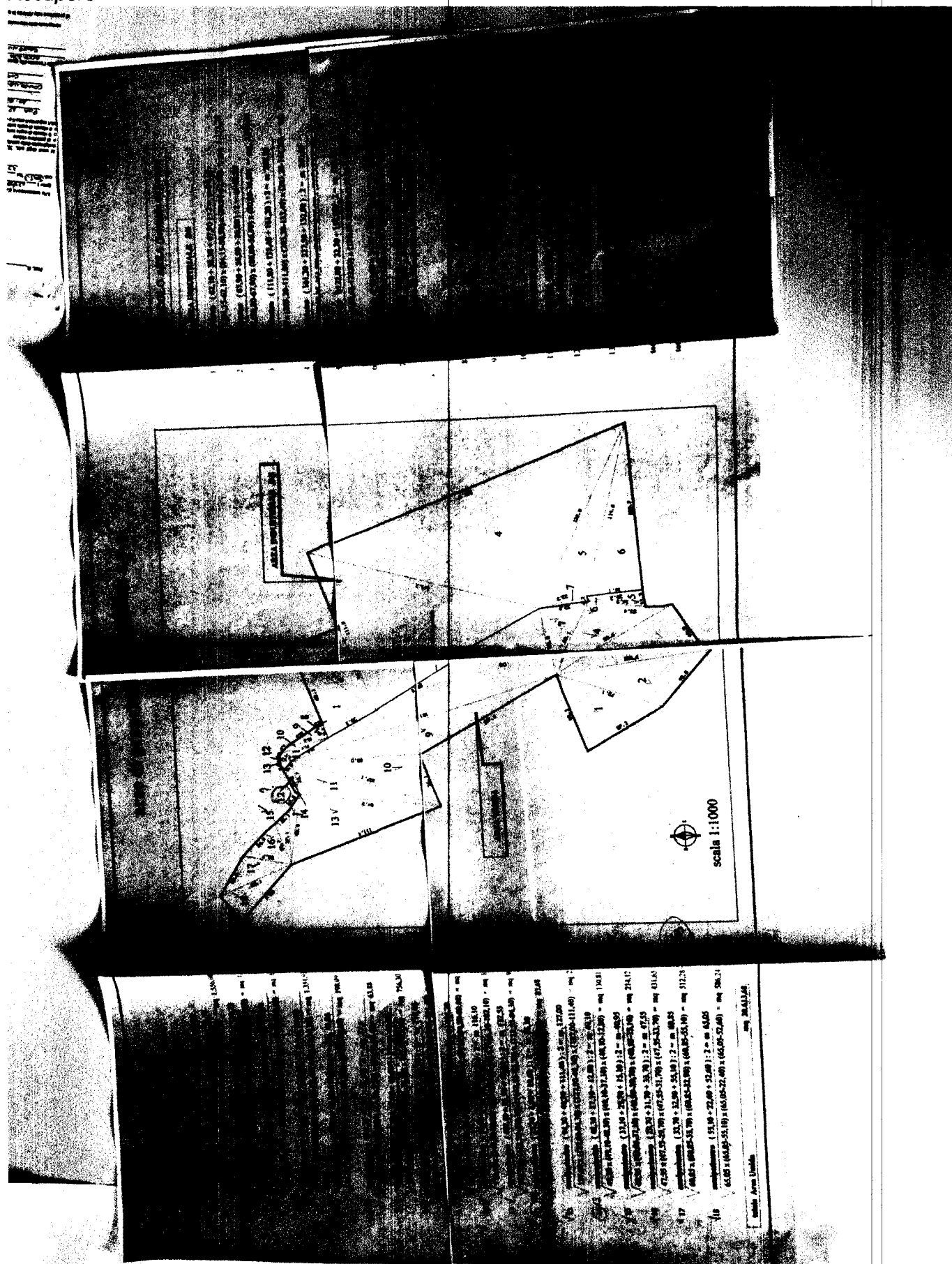
Questa area, che di fatto risponde ai tracciamenti del PUA 12/1 unita alle aree a Verde Pubblico e a parcheggio confinanti, rappresenterà una larga possibilità di usufruttibilità di verde per tutti coloro che gravitano per lavoro nell'area e negli insediamenti produttivi e di servizio esistenti.



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





**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.

*Salvatore D'Anzi*