

**VARIANTE FORMALE A CARATTERE REDAZIONALE AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO VIGENTE**

*Adottati con D.C.C. n. 106 del 28 Novembre 2016  
(ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 65/14 e s.m.i.)*

# OSSERVAZIONE

**Da presentare dal 07 Dicembre 2016 al 7 Febbraio 2017**

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

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

OSSERVAZIONE

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

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

## OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: *(barrare la fattispecie. Sono possibili scelte multiple)*

☐ Variante di minima entità al Piano Strutturale

☐ II° Regolamento Urbanistico

☐ Valutazione Ambientale Strategica *(Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica)*

☒ altro  **Variante formale a carattere redazionale alle Norme tecniche attuative  
del Regolamento urbanistico vigente**

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

Il sottoscritto Guazzini Fabio nato a Empoli il 08.05.1951 CF GZZ FBA 51E08 D403Z in qualità di Amministratore Unico della società Immobiliare Achille S.r.l. con sede in Empoli, via L. Cherubini 20, p.IVA 06473860481 email guazzinifabio@gmail.com - tel. 33574844072

\* NOTA a titolo indicativo: proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù)/affittuario/legale rappresentante.

**PRESENTA**



ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 1/2005 e s.m.i. "Norme per il Governo del Territorio", la seguente osservazione, in duplice copia (formato A4), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

#### DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

<b>Catasto Fabbricati</b>	
<b>Foglio 22</b>	<b>Mappale 235 sub. 500 e 235 sub. 505</b>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>Indirizzo Empoli via Del Castelluccio</b>
<b>Intestati</b>	

<b>foglio</b>	<b>mappale</b>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>indirizzo</b>
<b>intestati</b>	

<b>foglio</b>	<b>mappale</b>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>indirizzo</b>
<b>intestati</b>	

#### OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

La società di cui lo scrivente è legale rappresentante è proprietaria di porzione di un più ampio complesso industriale, zona industriale del Terrafino, direttamente attestante le pubbliche vie G. di Vittorio e via del Castelluccio.

Lo scrivente intende realizzare un intervento di radicale ristrutturazione del fabbricato in proprietà ed all'uopo ha incaricato professionista abilitato per la redazione e presentazione di progetto architettonico presso Codesta Amministrazione.

Viste le modeste caratteristiche strutturali del manufatto esistente, l'ipotesi progettuale più accreditata sembra essere quella della totale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici urbanistici vigenti.

Il fabbricato da edificare a nuovo, a destinazione industriale, potrà essere utilizzato per proprie necessità oppure, all'occorrenza, essere ceduto a soggetti interessati.

Il professionista incaricato ha esposto le norme urbanistiche sottolineando che nella zona urbanistica di riferimento (D1/C) il numero di piani fuori terra consentito è al massimo a due.

Essendo a conoscenza diretta di una recente realizzazione su aree artigianali del Comune di Empoli, ho potuto constatare che le recenti realizzazioni hanno creato edifici con tre piani fuori terra sul fronte principale destinati a servizi, uffici e sale riunioni e la parte tergale destinata allo svolgimento della attività con piano terra di ampia altezza (oltre 5 ml.) e piano primo soprastante (3,00 ml.).

Tale soluzione risulta perfettamente confacente anche al mio intendimento, poiché la mia come gran parte delle altre attività produttive necessita sempre più di dotarsi di spazi da destinare all'attività amministrativa, ai servizi per gli addetti, a sale di esposizione dei loro prodotti ed a luoghi di studio e progettazione per soluzioni sempre più innovative.

**E' quindi logico ritenere che la norma dei tre piani fuori terra possa essere estesa e resa applicabile anche alla zona del Terrafino, purchè sempre in presenza di aree derivanti da Piani Urbanistici già completamente attuati ed in presenza di Convenzione decaduta nella sua validità; ciò indipendentemente dal fatto di ricadere in D1/A oppure in D1/C.**

Del resto le nuove norme contenute nello strumento in salvaguardia hanno introdotto la possibilità di realizzare nuove superfici purché in piani interrati; a nostro giudizio è molto meglio consentire la formazione di un nuovo livello fuori terra anzichè uno interrato (a maggior ragione nell'area del Terrafino!).

Il tutto nel rispetto e senza alcuna variazione della superficie coperta massima e dell'altezza massima di zona.



Sottolineo anche il fatto che la definizione delle zone D1/C e le D2/C è identica cioè "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni nell'assetto urbanistico..."  
Conoscendo la situazione del costruito del Terrafino, ritengo che la norma così come proposta porrebbe anche un rimedio alla oramai affermata consuetudine della formazione di numerosi soppalchi interni ad edifici esistenti, poi trasformati illecitamente in spazi direzionali o di servizio.

Per le motivazioni sopra espresse, propone pertanto opposizione allo strumento individuato, con formale richiesta di apposizione allo stesso delle seguenti variazioni:

#### **VARIAZIONE RICHIESTA (formulata in modo sintetico)**

PER LE ZONE D1/A E D1/C, IN PRESENZA DI PIANI URBANISTICI ATTUATI, A CONVENZIONE NON PIU' VIGENTE, VENGANO PRESCRITTI I SEGUENTI PARAMETRI URBANISTICI:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - rapporto di copertura: Rc 0,50/0,60;                     | invariato         |
| - rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75;        | "                 |
| - altezza massima: Hmax 9,00 m.;                           | "                 |
| - <b>numero massimo di piani fuori terra: N°3;</b>         | <b>modificato</b> |
| - distanza minima dei fabbricati dai confini: Dc 6,00 m.;  | invariato         |
| - distanza minima tra i fabbricati: Df 10,00 m.;           | "                 |
| - distanza minima dei fabbricati dalle strade: Ds 6,00 m.; | "                 |

#### **ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE (Formato A4)**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Documentazione catastale   | <input type="checkbox"/> Documentazione urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Documentazione fotografica   | <input type="checkbox"/> Altro (specificare _____)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copia fotostatica del documento di identità dell'osservante |   |

data 02 Febbraio 2017

firma

X IMMOBILIARE ACHILLE

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

**Informativa ai sensi de D.Lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs.n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Empoli e il Responsabile dei dati il Responsabile del Servizio Tecnico.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.Lgs.

3  
4  
5

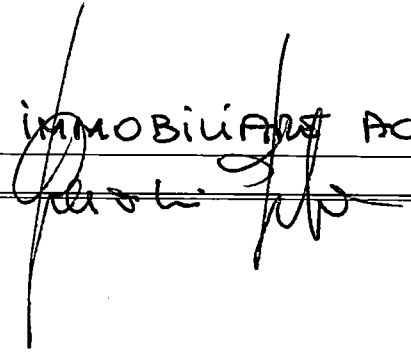
6  
7  
8

9  
10  
11

X IMMOBILIARE ACHILLE

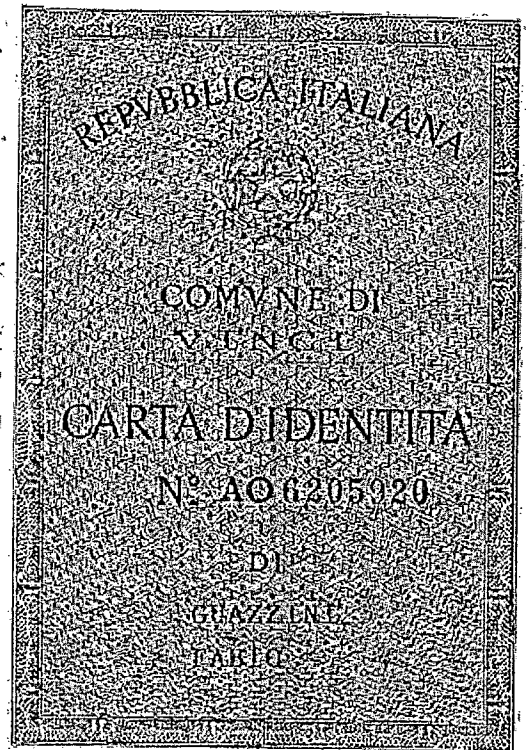
Empoli li 02.02.2017

firma



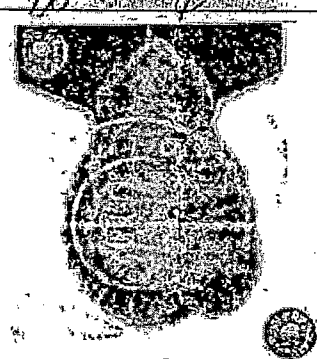
1. *Pharmaceutical industry* – The pharmaceutical industry is the largest of the three industries, with sales of \$10.5 billion in 1997. It is the only industry that has not experienced a decline in sales since 1990. The industry is dominated by a few large firms, with the top five firms accounting for 40% of sales. The industry is highly competitive, with many firms competing for market share.







COGNOME GUZZINI  
 Nome FARTO  
 nato il 08/05/1951  
 (atto n. 162 s. A)  
 a EMPOLI (FI)  
 Cittadinanza ITALIANA  
 Residenza VINGI (FI)  
 Via AMERINI - VINGI (FI) 41010004 - 1979  
 Stato civile  
 Professione ELETTORALE  
 CONNOTTI E CONTRASSEGNI SALENTI  
 Statura  
 Capelli BRIZZOLATI  
 Occhi FASCIATI  
 Segni particolari  
 Firma del richiedente  
 VINGI  
 07/05/2008  
 IL SINDACO  
 Imprime del capo  
 Indice sindacale  
 COPIA  
 VINGI  
 COPIA  
 VINGI



COGNOME GUZZINI  
 Nome FARTO  
 nato il 08/05/1951  
 (atto n. 162 s. A)  
 a EMPOLI (FI)  
 Cittadinanza ITALIANA  
 Residenza VINGI (FI)  
 Via AMERINI - VINGI (FI) 41010004 - 1979  
 Stato civile  
 Professione ELETTORALE  
 CONNOTTI E CONTRASSEGNI SALENTI  
 Statura  
 Capelli BRIZZOLATI  
 Occhi FASCIATI  
 Segni particolari

