

All'Ill.mo Sindaco del Comune di Empoli

Oggetto: Osservazioni alla Variante formale a carattere redazionale delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Il sottoscritto Lorianò Bagnoli, nato a Empoli il 15.10.1939, nella sua qualità di Rappresentante Legale della Sammontana S.p.A. con sede a Empoli (Fi) in Via Tosco Romagnola n.56, avendo preso visione del regolamento urbanistico adottato con delibera del Consiglio comunale n.106 del 28.11.2016, consapevole che la variante al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive, al cui procedimento è stato dato avvio con deliberazione n.104 del 06.07.2016, sarà la sede opportuna per la valutazione delle problematiche specifiche dell'ambito D3/AL, nelle more di approvazione del suddetto procedimento, formula le seguenti osservazioni:

Art. 67.4 Zone per l'industria alimentare D3/AL

Si osserva che l'eliminazione dell'ultimo comma dell'articolo pone il PdC n.104 rilasciato il 29.12.2015 in contrasto con le previsioni del nuovo regolamento, che non consente la edificazione sul confine con spazi pubblici.

Nel periodo di salvaguardia il permesso rilasciato viene fatto salvo ma, essendo stata richiesta la proroga del termine di inizio lavori, ai sensi dell'art.30 della Legge 98/2013 con comunicazione del 09.11.2016, una volta avvenuta la pubblicazione della delibera di approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico il permesso di cui sopra si troverà sia in contrasto con il R.U. che in carenza di inizio lavori a seguito della proroga, pertanto in situazione di decadenza.

L'azienda auspica la reintroduzione dell'ultimo comma soppresso.

Ciò consentirebbe anche il superamento della ulteriore problematica introdotta con la modifica dell'articolo relativo alla zona D3/AL che esclude la possibilità di installare silos con altezza maggiore di ml 9,00, quando invece l'azienda utilizza alcuni silos che arrivano a ml 20 e ritiene importante il mantenimento di questa possibilità in maniera svincolata dalla discrezionalità del ricorso alla deroga.

Se ciò non fosse possibile, si confida nel ricorso ad una convenzione tra le parti che consenta comunque l'attuazione dell'intervento di trasformazione di cui al PdC n.104/2015 rilasciato e ritirato, anche se non iniziato.

Art. 5 Poteri di deroga

Il ricorso alla deroga consente il superamento di alcune situazioni critiche concernenti altezze, distanze, superfici e volumi, da valutare nello specifico per ogni singolo caso, ma la trattazione non specifica i termini di accesso alla deroga, né quelli di rilascio.

L'azienda si trova spesso nella necessità di realizzare volumi per impianti tecnologici strettamente legati al ciclo produttivo che hanno una ubicazione obbligata, dettata da esigenze logistiche e impiantistiche, per i quali risulta estremamente difficoltoso trovare una collocazione che tenga conto contestualmente delle esigenze interne all'azienda e di quelle legate al rispetto delle distanze minime previste dalle norme.

Diventa pertanto fondamentale la possibilità di ricorrere alla deroga di cui all'art.140 comma 4 della L.R. 65/2014, che consente di prevedere negli strumenti urbanistici comunali la facoltà di realizzare ampliamenti di stabilimenti industriali esistenti in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/68, i cui termini dovrebbero essere specificati per utilizzare lo strumento della deroga con il minor grado possibile di discrezionalità.

Ex Art. 7.13 Superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Spp)

Il recepimento dell'art. 27 del D.P.G.R. 64/R 2013, con la esclusione delle zone di percorrenza o di manovra, pur pavimentate con autobloccanti, dal conteggio per il raggiungimento della superficie permeabile minima del 25%, può compromettere la sostenibilità economica degli interventi edilizi, per le insite limitazioni nello sfruttamento della potenzialità edificatoria della superficie fondiaria.

Eppure già l'art. 3.2.2 della relazione geologica di fattibilità allegata al Secondo Regolamento Urbanistico individua tre macro tipologie di aree scolanti, assegnando a ciascuna un coefficiente di deflusso, ad esempio assegnando alle zone trattate con pavimentazione in autobloccanti un coefficiente di deflusso $\phi = 0,45$.

Il recepimento nell'ambito della variante al Regolamento Urbanistico Comunale della tab.1 –Valori tipici del coefficiente di deflusso in funzione della superfici, di cui al punto 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del Secondo Regolamento Urbanistico, potrebbe contribuire alla riduzione della problematica suddetta, consentendo di conteggiare, ai fini della superficie minima permeabile, la quota parte di assorbimento attribuibile alle diverse tipologie di pavimentazione.

SAMMONTANA

Di fondamentale importanza inoltre sarà la piena applicazione dell'art. 28 del D.P.G.R. 64/R per consentire il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli con sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, dando ampia interpretazione agli "obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza" di cui al punto a) del comma 3 dell'art.28 del D.P.G.R. 64/R.

Ex art. 8.20 Volumi tecnici

La definizione dei volumi tecnici, rinviata al D.P.G.R. 64/R 2013, rimane poco chiara per alcuni aspetti e potrebbe essere ulteriormente dettagliata con una subarticolazione.

La definizione di cui al D.P.G.R. 64/R 2013 non tiene conto di tutta la complessa casistica specifica delle aree produttive, per esempio non menzionando i silos e attribuendo ai volumi per impianti tecnologici realizzati in aderenza al fabbricato la determinazione della sagoma dell'edificio e del volume edilizio, assoggettandoli pertanto al rispetto dei parametri urbanistici e di conseguenza ai tempi necessari al rilascio del permesso di costruire.

Non risulta chiaro se quelli non realizzati in aderenza al fabbricato siano svincolati dal rispetto dei parametri urbanistici.

Inoltre, nella definizione di sagoma dello stesso allegato A, comma 3, punto f) del D.P.G.R. 64/R si legge l'esatto contrario e cioè che "i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo non concorrono alla determinazione della sagoma".

Si ravvede una contraddizione anche tra quanto sopra esposto e quanto riportato nell'art. 15 del D.P.G.R. 64/R, che esclude dal computo della superficie coperta quei volumi tecnici che non possono essere interrati o inseriti nell'edificio.

Al fine di una chiarezza della norma necessaria alla corretta applicazione della stessa a beneficio di tutte le parti interessate, si auspica una subarticolazione a chiarimento.

Empoli, 2 febbraio 2017

SAMMONTANA S.p.A.
Via Tosco Romagnola n. 56
50053 Empoli (Firenze)


Cognome..... **BAGNOLI**
 Nome..... **LORIANO**
 nato il..... **15/10/1939**
 (alto n..... **331 p..... 1s.....**)
 a..... **Empoli (FI)**
 Cittadinanza..... **Italiana**
 Residenza..... **EMPOLI**
 Via..... **Via G. Vanghetti n. 60**
 Stato civile.....
 Professione..... **Industriale**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

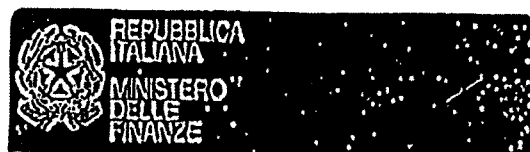
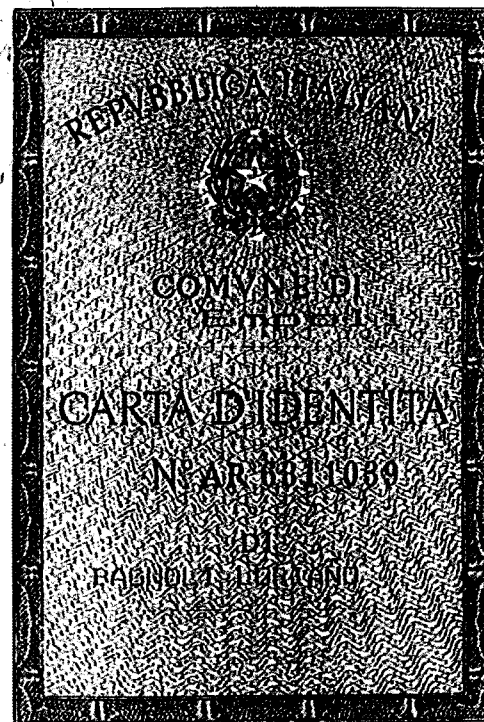
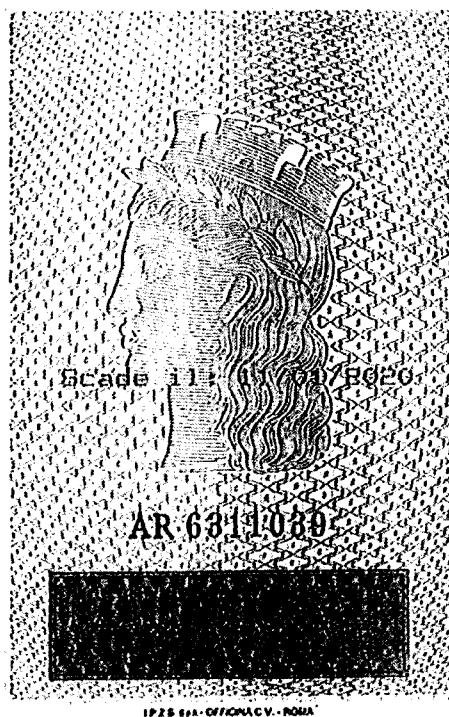
Statura..... **1,75**
 Capelli..... **BIANCHI**
 Occhi..... **CELESTI**
 Segni particolari..... **NESSUNO**

Firma del titolare..... *[Signature]*
 Empoli..... **15/10/2010**
 IL SINDACO

Impronta del dito
 indice sinistro.....

D'ordine del Sindaco
 IMP. FISCALE INCASSO
 DIR. SEGRAIBER
 TOTALE 5,42

[Circular Stamp: COMUNE DI EMPOLI]



CODICE FISCALE **BGNLRN39R15D403L**

COGNOME **BAGNOLI**

NOME **LORIANO** Sesso **M**

LUOGO DI NASCITA **EMPOLI**

PROVINCIA **FI** DATA DI NASCITA **15/10/39**