

**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 Balducci Paolo nato a Empoli (FI) il 16/02/1965 CF BLD PLA 65B16 D4030

con studio professionale in Empoli (FI), via E. Majorana n°33

email [geom.paolobalducci@libero.it](mailto:geom.paolobalducci@libero.it) - tel. 0571920735

in qualità di \* professionista operante nel settore edile

\* 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

#### Catasto Terreni

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>Indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

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

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

### OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Lo scrivente è un professionista operante da tempo nel territorio del Comune di Empoli, in vigenza del precedente Regolamento Urbanistico ed, in seguito alla attenta lettura del testo normativo della variante alle N.T.A. vigenti, è giunto alla conclusione di dover presentare osservazione sugli argomenti qui di seguito trattati.

#### MODIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI PER LE ZONE DEFINITE "AMBITI DELLA PRODUZIONE COMPATTA" - ZONE D1/A e D1/C -

La variante Adottata da Codesto Comune ha sostanzialmente confermato per le aree perimetrate in D1/A e D1/C le norme già vigenti con l'attuale Regolamento Urbanistico.

Nella sostanza stiamo parlando della parte del territorio di Empoli denominata "zona industriale del Terrafino" in cui, in tempi relativamente recenti, si è dato attuazione a piani urbanistici che hanno realizzato nuovi e numerosi lotti e fabbricati a destinazione produttiva.

Gran parte di tali Piani Urbanistici, ad oggi, sono stati interamente attuati, con l'integrale completamento delle opere di urbanizzazione dovute, collaudate e cedute all'A. C..

Alcune aree del Terrafino, da considerarsi periferiche rispetto al tessuto edilizio consolidato, risultano ancora parzialmente inedificate, ma comunque tutte debitamente urbanizzate.

La zoonizzazione della cartografia del vigente strumento urbanistico individua tutt'ora molti fabbricati ricadenti in D1/A, **anche se di fatto non più facenti parte di Piani Urbanistici in espansione o in corso di attuazione.**

In ogni caso, indipendentemente se ricadenti nella predetta sottozona oppure in D1/C, i parametri edilizi a cui attenersi, in caso di nuova edificazione e/o trasformazione del costruito esistente, prescrivono che gli edifici debbano avere un numero di piani fuori terra non superiore a due.

Il tessuto edilizio esistente, vista tale prescrizione, ha portato necessariamente alla creazione di numerosi soppalchi all'interno dei piani terra dei fabbricati industriali, tesi allo sfruttamento dell'ampia volumetria che detti piani hanno costituito (solitamente i piani terra sono ad altezza intorno ai 5/6 metri).

Molto spesso però, le prescrizioni contenute nella definizione di "soppalco", sono state largamente disattese, realizzando di fatto un ulteriori nuovi piani fuori terra destinati agli usi e necessità della singola azienda;

tali esempi sono del tutto evidenti ed in "bella mostra" in numerosi fabbricati del Terrafino.

Miei clienti ed anche di altri professionisti, hanno richiesto più volte la realizzazione di siffatte strutture che avrebbero potuto o possono consentire, a fronte di un più modesto impegno economico rispetto alla costruzione ex novo di altro manufatto, di realizzare ulteriori superfici utilizzabili all'interno della sagoma urbanistica e geometrica del manufatto già edificato.

Applicando però la definizione letterale di soppalco, la Committenza vi ha rinunciato poiché non corrispondente all'intendimento iniziale, cioè la possibilità di creare nuovi spazi di lavoro e/o locali di servizio (uffici) o accessori (servizi igienici, mense, spogliatoi, ecc.), debitamente delimitati, chiusi ed indipendenti l'uno dall'altro.

Leggendo le norme vigenti ed adottate nel R. U. riferite alla zona D2/C (in cui è prevista la realizzazione di tre piani fuori terra), non si comprende quale possa essere la differenza tra la predetta e le D1/A e D1/C, nonché tra i fabbricati in esse contenute, appurato che:

- **entrambe le zone sono e risultano a carattere produttivo;**
- **sono parte di un territorio e di Piani Urbanistici già attuati in cui le Convenzioni iniziali hanno perso la loro validità;**
- **le aziende a carattere artigianale molto spesso coincidono per dimensioni, numero di addetti, tipologie di attività, incidenza sulla pubblica viabilità dei mezzi a loro servizio, in eguale misura a quelle a carattere industriale.**

E' quindi logico ritenere che tutte queste considerazioni possano portare Codesta Amministrazione a modificare le Norme tecniche attuative del Regolamento Urbanistico in salvaguardia, nel senso di consentire nelle zone D1/A (in presenza di Piani già attuati interamente) e D1/C di potere edificare fabbricati di nuova costruzione e/o intervenire su quelli già esistenti, potendo realizzare tre piani fuori terra anziché due, fermi restando tutti gli altri parametri urbanistici quali, rapporto di copertura, altezza massima, distanza dai confini, distanza tra fabbricati, distanza dalle strade.

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:

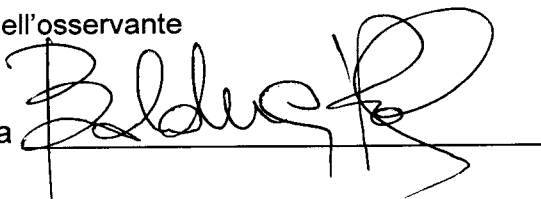
- |                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| - rapporto di copertura: Rc 0,50/0,60;                     | invariato         |
| - rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75;        | "                 |
| - 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



**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.*

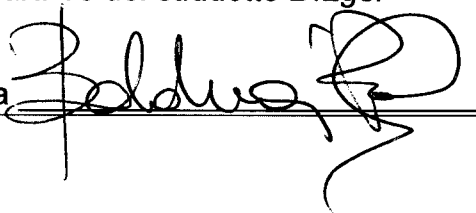
*Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Empoli e il Responsabile dei dati il Responsabile del Servizio Tecnico.*

*I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.*

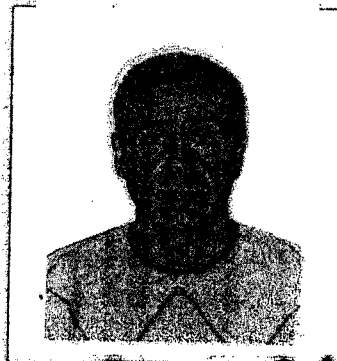
*L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.Lgs.*

Empoli lì 02.02.2017

firma

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. D. ...', written over a horizontal line.

Cognome **BALDUCCI**  
 Nome **PAOLO**  
 nato il **16/02/1965**  
 (alto n. **76** p. **1** s. **A**)  
 a **Empoli (FI)**  
 Cittadinanza **Italiana**  
 Residenza **EMPOLI**  
**Via R. Martini n. 24**  
 Via  
 Stato civile  
 Professione **geometra**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **1.80**  
 Capelli **brizzolati**  
 Occhi **marroni**  
 Segni particolari **nessuno**



Firma del titolare *Paolo Balducci*  
**Empoli 09-11-2010**

Impronta del dito  
 indice sinistro

IL SINDACO

IMP. FISSO  
 DIR. SEGR.  
 TOTALE

