

**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 Calugi Massimo nato a Lamporecchio (FI) il 06.04.1958 CF MSM CLG 58D06 E432B in qualità di legale rappresentante della ditta Missardi S.p.a. con sede in Empoli, zona industriale del Terrafino, via Vittime del Fascismo 9/A, p.IVA 01117240471 email info@missardi.com - tel. 0571930244

\* 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>	
Foglio 28	Mappale 887 SUB. 1-2-3
superficie (mq.)	Indirizzo Empoli via Vittime del Fascismo
Intestati	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

#### OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Lo scrivente è titolare insieme al fratello Calugi Leandro di una attività industriale di recente impianto nel Comune di Empoli - zona industriale del Terrafino.

La ditta di nostra proprietà, denominata Missardi spa, si occupa della produzione e commercializzazione all'ingrosso di capi di abbigliamento in pelle e pellicceria su scala industriale.

La nostra azienda si è recentemente insediata all'indirizzo di cui sopra mediante l'acquisto di un fabbricato industriale di complessivi mq. 3400 circa distribuiti su due piani fuori terra.

In precedenza la ditta ha avuto impianti e sedi in comuni limitrofi, precisamente Lamporecchio e Montecatini Terme ove in quest'ultimo ha mantenuto succursale e showroom.

Attualmente la ditta impiega circa 110 dipendenti di cui 90 sulla sede di Empoli e 20 su quella di Montecatini.

La scelta di Empoli da adibire a sede principale è stata dettata dalla ideale situazione logistica della zona del Terrafino, in cui l'area industriale, quindi gli edifici in essa contenuti, possono godere di tutte le infrastrutture indispensabili quali comodi accessi ai fabbricati mediante viabilità interna di idonee dimensioni, ampie aree di parcheggio e, non ultima, diretto collegamento con la viabilità di scorrimento veloce rappresentata dalla FI-PI-LI.

Abbiamo avuto quindi la certezza di essere di fronte ad una Amministrazione Comunale molto attenta alle esigenze delle attività produttive, capace di soddisfarne le esigenze in rapporto al positivo impatto sociale sul territorio che ne deriva.

La nostra attività si è insediata nell'anno 2013 all'interno di un edificio industriale già esistente e di recente edificazione che credevamo, viste le sue ampie dimensioni (mq. 1700 circa a piano), potesse comodamente recepire la nostra attività, consentendo anche eventuali ed auspicabili espansioni produttive.

Per fortuna e soprattutto per capacità imprenditoriale, in pochi anni la nostra produzione è notevolmente aumentata tale da saturare tutti gli spazi dell'edificio esistente.

L'incremento produttivo ha fatto sorgere l'urgente necessità di procedere nell'assorbimento della succursale di Montecatini Terme all'interno della sede principale di Empoli, traslando quindi ad Empoli il laboratorio della pellicceria e lo showroom con tutto il personale.

La dislocazione separata delle due sedi ha prodotto e produce costi logistici importanti.

Abbiamo quindi conferito incarico ai nostri professionisti di fiducia per una valutazione progettuale sul come e dove ritrovare gli spazi necessari all'interno del fabbricato di Empoli, consapevoli che tutto il piano terra dello stabile detiene una altezza utile di oltre 5 metri e che quindi fisicamente disponibile all'inserimento di un ulteriore piano di utilizzo.

Valutata la necessità, i tecnici da noi incaricati ci hanno riferito che le attuali norme urbanistiche del Comune di Empoli non consentono la realizzazione di un ulteriore piano interno al piano terra ma soltanto la realizzazione di un piano soppalcato le cui caratteristiche (completamente aperto sul sottostante) e dimensioni (superficie non superiore ad 1/3 del vano su cui si affaccia) non rispondono in niente alle nostre esigenze.

Abbiamo anche chiesto al professionista come era stato possibile per altre aziende di nostra diretta conoscenza e sempre con sede al Terrafino, abbiano potuto realizzare ulteriore piano interno all'azienda destinato ad uffici e locali accessori, tutti debitamente delimitati ed indipendenti, addirittura in alcune ditte completamente a vista dalla pubblica via; ci è stato risposto che tali opere non sono normativamente conformi e solo tacitamente tollerate.

E' nostro intendimento operare nel rispetto delle leggi vigenti, come del resto abbiamo sempre fatto, vuoi per la nostra tranquillità imprenditoriale vuoi per dare sicurezza ai nostri dipendenti.

Abbiamo saputo, anche a mezzo delle associazioni di categoria, della redazione della Variante al vigente Regolamento Urbanistico ove, a mezzo di Osservazioni, è possibile proporre validi e motivati contributi capaci di modificare le norme in essa contenute.

Crediamo pertanto che il presente strumento possa essere quello adatto a poter modificare la normativa comunale vigente in modo da consentire alla nostra Ditta ed, auspichiamo, al maggior numero possibile di altre, di poter ampliare lo spazio disponibile delle loro sedi senza occupare nuovo suolo del territorio con ampliamenti volumetrici (del resto impossibili poiché il nostro edificio risulta aver già saturato il lotto), consentendo quindi il mantenimento e potenziamento degli attuali insediamenti.

E' chiaro e conseguente che il non accoglimento della presente Osservazione comporterebbe obbligatoriamente un generale ripensamento della logistica dell'azienda, anche prevedendone una diversa localizzazione in altro comune e/o regione.

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 checked="" type="checkbox"/> Documentazione catastale                                    | <input checked="" 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

**MISSARDI S.p.A.**

**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.*

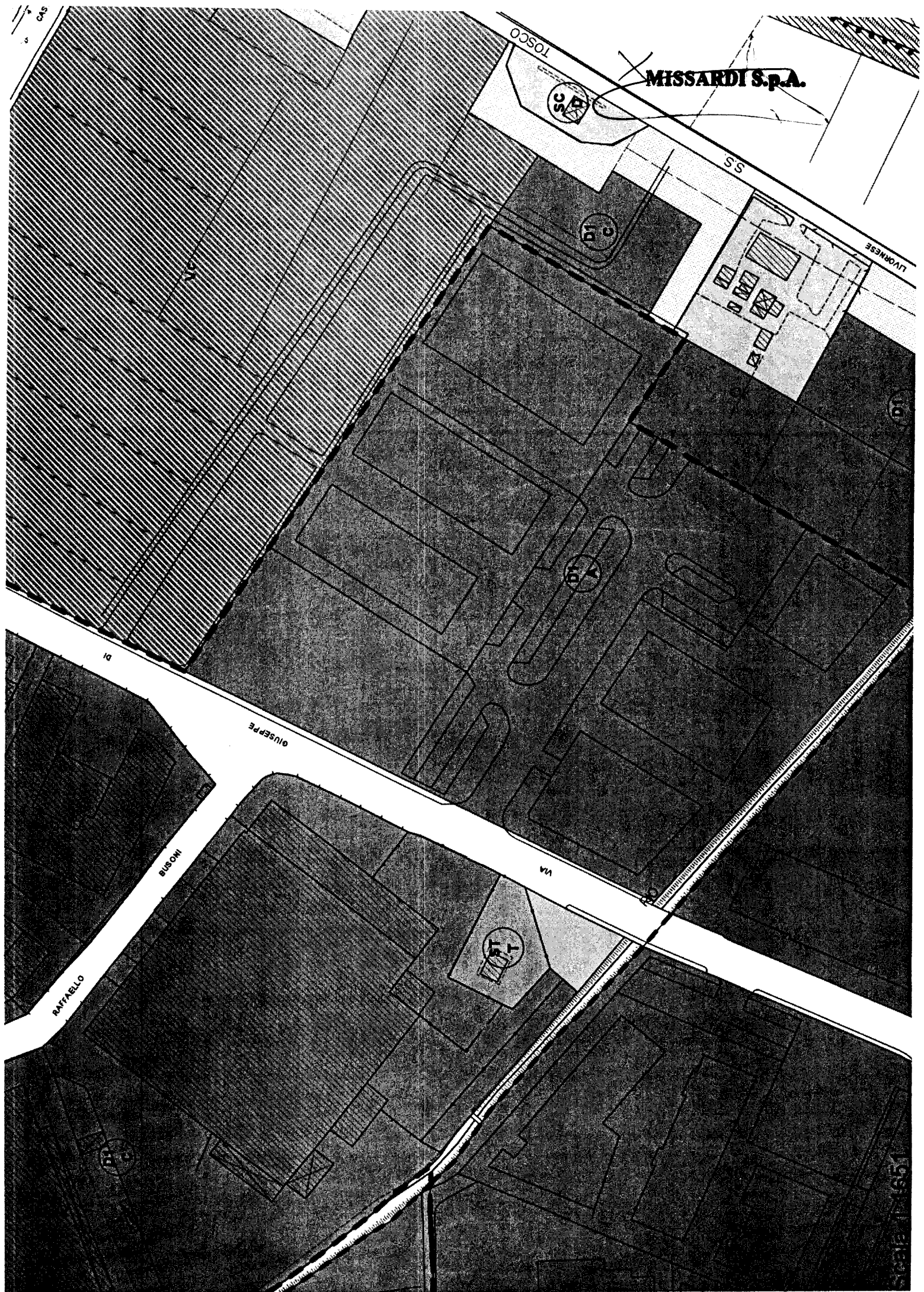
*I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.*

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

Empoli lì 02.02.2017

firma

**MISSARDI S.p.A.**



MISSARDI S.p.A.

TOSCO

SS

LIVORNESE

GIUSEPPE

BUSONI

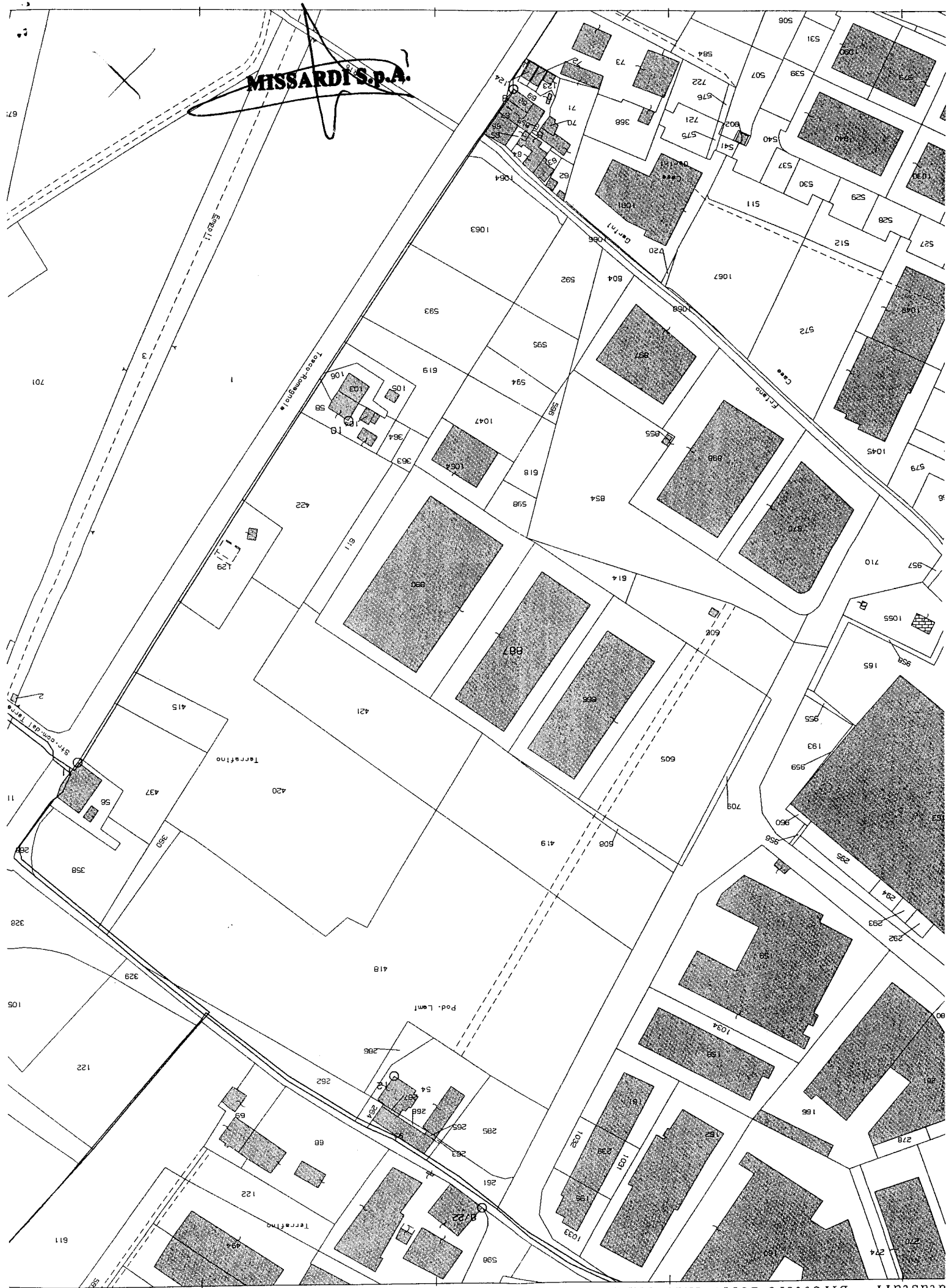
RAFFAELLO

LST

Scala 1:1000



MISSARDI S.p.A.



Cognome **CALUGI**  
 Nome **MASSIMO**  
 nato il **06/04/1959**  
 (atto n. **16** P. **1** S. **A**)  
**LAMPORECCHIO (PT)**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **MONTECATINI TERME (PT)**  
 Via **VINCENZO BELLINI n. 20 int. 2**  
 Stato civile **=====**  
 Professione **=====**  
**CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**  
 Statura **1,70**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **CASTANI**  
 Segni particolari **N.N.**



Firma del titolare *[Signature]*  
**MONTECATINI TERME** **19/11/2014**

Impronta del dito  
 indice sinistro

IL SINDACO  
 d'ordine del sindaco  
 funzionario incaricato  
 Patto di Sinistra

Dir. Cl € 5,16

Dir. Segr. € 0,26

