



**COMUNE DI EMPOLI**  

---

**SETTORE III POLITICHE TERRITORIALI**  
**UFFICIO DI PIANO**

**AL SINDACO DEL COMUNE DI EMPOLI**  
VIA G. DEL PAPA 41  
50053 EMPOLI (FI)

Prot. ....del .....

Oggetto: Nuova adozione Previsioni relative all'area di proprietà Zignago  
Del. C.C. n. 90 del 18.11.2018  
**ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI**

Di seguito si riporta l'istruttoria dell'Ufficio in merito alle Osservazioni presentate, entro i termini di Legge, alle Previsioni di nuova introduzione relative all'area di proprietà Zignago, adottate con Del. C.C. n. 90 del 18.11.2018.

**CONTRIBUTO N. 1**

---

Presentata da: REGIONE TOSCANA  
Prot. N. 19474 del 23.03.2019

**Descrizione Sintetica:**

La Regione Toscana, settore Pianificazione del Territorio, invia un "contributo" ai sensi dell'art. 53 della L.R.T. 65/2014, del quale si riporta di seguito il comma 1:

*1. Ai fini dell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla presente legge, Regione, province, città metropolitana e comuni collaborano, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.*

Nello spirito del comma suddetto quindi la Regione Toscana richiama la Disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 5 – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore; prosegue quindi richiedendo alcuni approfondimenti, in particolare:

1. dettagli in merito alla viabilità attualmente interposta tra l'area di ampliamento e quella esistente;
2. chiarimenti in merito a numero, posizione e volumetria dei fabbricati all'interno dell'area di ampliamento;
3. indicazioni relative agli interventi di compensazione/messa in sicurezza idraulica previsti.

**Istruttoria:**

Le richieste sopra elencate trovano, in parte, risposta negli elaborati già allegati alla documentazione pubblicata, ed in particolare:

denominata via del Castelluccio dei Falaschi, viene spostata al perimetro dell'area di ampliamento, per conservarne la funzionalità consentendo al tempo stesso il collegamento diretto della porzione in ampliamento con quella preesistente.

L'opera è descritta e schematizzata nella documentazione allegata all'Osservazione prot. 42042 del 18.06.2018, che ha dato luogo alla nuova adozione.

Tutta la documentazione relativa, unitamente al Rapporto Ambientale ed agli elaborati urbanistici, è stata presentata in sede di Osservazioni alla Delibera C.C. n. 90 del 19.11.2018, ed è reperibile sul sito del Garante per la Comunicazione del Comune di Empoli, al seguente link:

<https://www.empoli.gov.it/node/23066>

**punto 3:** tutti gli elaborati relativi agli interventi di compensazione, messa in sicurezza idraulica, ivi incluse le casse di espansione, sono stati consegnati all'ufficio del Genio Civile e sono stati validati prima dell'adozione; gli elaborati sono comunque reperibili sul sito del Garante per la Comunicazione del Comune di Empoli, al seguente link:

<https://www.empoli.gov.it/node/21616>

Quanto **punto 2**, non è possibile dettagliare numero, posizione e volumetria dei fabbricati che verranno effettivamente realizzati perché si tratta di un PUC, quindi di un intervento diretto convenzionato; gli edifici saranno pertanto oggetto di uno o più permessi di costruire, da rilasciare dopo la stipula della convenzione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Peraltro, in una recente comunicazione a firma del legale della Società Zignago si afferma che "...dato lo slittamento dei tempi di approvazione della variante, i quali non collimano con il cronoprogramma previsto dalle Società Zignago e Revet, è estremamente probabile che l'intervento costruttivo ipotizzato (realizzazione di un Polo del Vetro) non si realizzi più nella zona oggetto dell'osservazione, essendo sufficiente per le aumentate esigenze produttive di Zignago avere maggior spazio per lo stoccaggio e la logistica. Pertanto, a maggior ragione sarebbe fuorviante ipotizzare volumi che con ogni probabilità non verranno realizzati nelle modalità e con le funzioni inizialmente previste..."

In altre parole, l'ampliamento dell'area produttiva potrebbe essere funzionale all'Azienda come spazio di stoccaggio all'aperto, e quindi non essere interessato da volumetrie rilevanti.

**Proposta conclusiva:**

Si propone di **accogliere parzialmente** il contributo, dando atto che parte degli elaborati richiesti è già presente nella documentazione allegata al procedimento, e parte di essi non può essere prodotta nella presente fase del procedimento.

**OSSERVAZIONE N. 2**

---

Presentata da: Michela VIVIANI per conto di MV di Viviani Michela SaS – socio di maggioranza di POLDO srl

Prot. N. 19740 del 25.03.2019

**Descrizione Sintetica:**

L'osservante si riferisce all'area di sua proprietà, sita in Via Luigi Pirandello (Carraia), e locata alla Poldo Srl la quale utilizza i locali quali sede di attività di somministrazione alimenti e bevande.

Poiché la medesima Poldo Srl è solita svolgere attività formativa con provenienza di partecipanti da zone esterne al territorio comunale, richiede una destinazione urbanistica diversa dalla attuale (D2), in particolare la destinazione D3 che è compatibile anche con attività di tipo terziario e ricettivo.

**Motivazioni:**

La richiesta è motivata, oltre che dalle prospettive imprenditoriali di cui al punto precedente, anche dalla vicinanza di un'area (PUA 3.9) cui è stata attribuita la suddetta destinazione d'uso; e dalla "minima entità" che a detta dell'osservante sarebbe propria della modifica suggerita.

**Istruttoria:**

Il presente procedimento nasce come "corollario" della Variante per le Aree Produttive (EMPOLIFAIMPRESA) che è stata, per la sua parte pressoché totale, definitivamente approvata con la Delibera C.C. n. 90 del 19.11.2018.

Unica eccezione è rappresentata dalla previsione in oggetto che, essendo stata introdotta a seguito di una osservazione accolta dal Consiglio Comunale, ed avendo particolare consistenza ed interferenze con aree a rischio idraulico, è stata contestualmente oggetto di una nuova adozione per permettere agli Enti ed agli interessati di esprimersi su di essa. Il presente procedimento è motivato quindi dalla esclusiva necessità di concludere l'iter avviato con la suddetta Variante, in merito alla quale il Consiglio Comunale si è già espresso: per questo non si ritiene che possa essere la sede opportuna per introdurre nuove previsioni, sia pur di modesta entità, che andrebbero a sommarsi a quanto già valutato ed approvato.

Inoltre la proposta concerne un'area ed un ambito completamente diversi rispetto a quello interessato dal presente procedimento.

Nella fattispecie l'area oggetto di osservazione è situata in località Carraia, in area urbana e prossima al centro abitato di Empoli, mentre la Variante concerne una previsione in località Castelluccio, in area produttiva ma lontana da ogni contesto urbano.

**Proposta conclusiva:**

Si propone di **non accogliere** l'osservazione perché NON PERTINENTE, rimandandone l'esame alla fase di formazione del nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo) del quale, a seguito dell'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, è prossima l'elaborazione.

**Il Dirigente del Settore Tecnico**

*Arch. Paolo Pinarelli*