

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E
AL REGOLAMENTO URBANISTICO relativa alle Aree Produttive
#EMPOLIFAIMPRESA**

*Adottati con D.C.C. n. 24 del 19 marzo 2018
(ai sensi dell'art. 222 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.)*

**OSSERVAZIONE
Da presentare dal 18 aprile al 18 giugno 2018**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

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

Variante al Piano Strutturale

II° Regolamento Urbanistico

altro

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

____ Sottoscritt ____ nat ____ a _____ il _____ CF

Residente a _____ in via/piazza _____

n. _____

email _____

tel./cell.

in _____ qualità _____ di _____ *

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

La Sottoscritta _____ natA_ a _____

Residente a _____ E _____ in via/piazza _____

email tel./cel. mvviviani@legalmail.it__ in qualità di * LEGALE

RAPPRESENTANTE della _____, con sede in

* *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. 19 della Legge Regionale n. 65/2014 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

<u>Catasto Fabbricati</u>	
<u>Foglio 24</u>	<u>Mappale 425 sub. 500</u>
<u>superficie (mq.)</u>	<u>Indirizzo via Pirandello n. 1</u>
<u>Intestati</u> _____	
<u>s.a.s.</u>	

<u>foglio</u>	<u>mappale</u>
---------------	----------------

<u>superficie (mq.)</u>	<u>indirizzo</u>
<u>intestati</u>	

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

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

La [redacted] di cui la scrivente è titolare e legale rappresentante, è una società che ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la locazione, la permuta e la gestione, compresa la ristrutturazione, di immobili, ed è proprietaria (tra gli altri) dell'immobile sito in Empoli alla Via Pirandello n.1.

La sottoscritta è altresì socia di maggioranza della [redacted] la quale conduce in locazione i detti locali. In particolare, al piano terreno la [redacted] esercita l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, a far data dal 30 settembre 2018. Come si evince dalla visura camerale, tra le attività esercitabili (e di fatto, esercitate con successo) dalla società Poldo s.r.l. vi è la gestione di corsi di formazione, nello specifico per il reclutamento di personale atto a gestire nuovi punti vendita in franchising anche al di fuori del territorio comunale (attualmente, a Livorno, Pisa, Viareggio, Lucca, Montecatini, Pistoia, Prato, Firenze, Signa).

Per questo, sarebbe funzionalmente utile avere spazio di servizio per l'accoglienza e l'accomodamento, attualmente non assentiti dalle funzioni della Categoria D2 nella quale l'immobile ricade, per cui si richiede all'amministrazione una valutazione discrezionale sulla modificazione della destinazione di zona disposta, da D2 a D3/D, nella quale sono ammesse le Funzioni F.3.1. (strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere).

In particolare, tra gli usi compatibili in F3.1. si rileva la dicitura "*spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale*". Nella previsione generale, sono proprio gli spazi comuni (p.e. somministrazione alimenti e bevande, sale convegni) ad essere attratti nell'uso ricettivo, ma la stessa logica di strumentalità si può ben applicare in senso inverso, considerata la funzionalità di alloggi per l'attività commerciale già esercitata.

In via più generale, anche in disparte del carattere (oggettivamente dimostrato) della strumentalità della funzione recettiva con l'attività esercitata (strumentalità che correttamente è stata immaginata e normata dal Comune in sede di redazione delle schede norma, ma solo in maniera unidirezionale - da recettivo a somministrazione alimenti e bevande - anzichè, come parrebbe logico, in senso biunivoco) si osserva che in ogni caso le zone di servizio alle attività produttive D3 sono zone destinate all'insediamento di attività direzionali e servizi a sostegno delle zone produttive. Di fatto la zona D2 in cui l'immobile ricade (ambiti della produzione promiscua) sono parti del territorio derivate dalla trasformazione dei modi d'uso delle aree produttive e cioè dallo sviluppo in dette zone di componenti commerciali e di servizio.

Sotto il profilo della logica pianificatoria, si ritiene che l'intervento proposto possa dirsi coerente con le previsioni dei singoli ambiti coinvolti, in quanto si evidenzia come l'unica area con etichetta D3 prevista in tutta l'estensione della variante sia proprio in Carraia, tavola 18 degli allegati alla Variante, in corrispondenza del PUA 39.

Tale porzione fondiaria si trova esattamente prospiciente la nuova bretella di collegamento con la FIPILI (c.d. Bretella Empoli est Poviola) che sarà inaugurata il 29 marzo p.v. , ed è localizzata all'imbocco della prima uscita della nuova rotatoria, mentre l'immobile per cui il cambio di destinazione è proposto verrebbe a trovarsi sull'imbocco della terza uscita, il che in linea d'aria si traduce in non più di 100 metri.

Pertanto, anche a livello di localizzazione delle funzioni, vi sarebbe una sostanziale omogeneità.

Infine, dal punto di vista della attualità dell'osservazione presentata, si fa presente come l'attività commerciale da cui origina la richiesta di cambio è stata autorizzata con SCIA del 25.09.2018 e pertanto, materialmente, prima non vi sarebbe stato titolo per questo tipo di apporto collaborativo.

In ogni caso, poichè la ripubblicazione della variante si è resa necessaria per l'accoglimento di osservazioni che hanno alterato in parte i criteri posti a base dello strumento originariamente adottato, e pertanto la delibera si configura sì come nuova adozione per la singola osservazione ma in ogni caso è lo strumento (comunque unitario) che verrà ad essere approvato in seno al prossimo Consiglio Comunale, e rispetto ad esso la presente osservazione assumerebbe i caratteri della minima entità - tale da poter essere immediatamente approvato ove ritenuto compatibile con l'interesse generale, si ritiene che essa potrebbe trovare accoglimento in sede di approvazione -

.....

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)

Cambio di destinazione urbanistica da D2 a D3 per l'immobile ricadente in Via Pirandello n. 1, Foglio di Mappa 24 p.lla 425 sub. 500

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE (Formato A4)

X Documentazione catastale Documentazione urbanistica
Documentazione fotografica X Altro (specificare visure delle Società)
X Copia fotostatica del documento di identità dell'osservante

data 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.

data _____ firma _____