

COMUNE DI EMPOLI

PROTOCOLLO GENERALE

Num.Prot. 0044183

Classif: 6.1

Data Prot 24/06/2019

Data Ric. 24/06/2019 11:53



*U. Bambi*

All'attenzione di:

Sindaco del Comune di Empoli: **Brenda Barnini**

Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino: **Paolo Masetti**

Sindaco del Comune di Vinci : **Giuseppe Torchia**

Sindaco del Comune di Cerreto Guidi : **Simona Rossetti**

Sindaco del Comune di Capraia e Limite: **Alessandro Giunti**

Responsabile del Procedimento: **Arch. Riccardo Manetti**

Responsabile dell' Ufficio Unico di Piano: **Arch. Paolo Pinarelli**

Garante dell'informazione e della partecipazione: **Dott.ssa Romina Falaschi**

Ufficio Unico di Piano:

**Ing. Peruzzi Claudia**

**Arch. Rosanna Spinelli**

**Arch. Edo Rossi**

**Arch. Roberto Montagni**

**OGGETTO: CONTRIBUTO PER LA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DELLE CITTA' E DEI TERRITORI DELLE DUE RIVE.**

**ASSOCIAZIONE DEI COMUNI DI EMPOLI, MONTELUPO FIORENTINO, VINCI, CERRETO GUIDI, CAPRAIA E LIMITE**

**DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)**

Il Sottoscritto Mario Bambi nato a Capraia e Limite (Fi) il 02/02/1943 CF BMB MRA 43S02 B684Q

Residente a Capraia e Limite (Fi) in via Salvador Allende n. 112

in qualità di \* proprietario

contatti per comunicazioni tecniche

email [maximofabbri@tiscali.it](mailto:maximofabbri@tiscali.it) tel./cell. 333 6429412

**AVANZA**

il presente contributo per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale delle città e dei territori delle due rive – associazione dei comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite.

**DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA****Catasto Terreni**

Foglio 20	Mappale 278, 279, 287, 30, 33, 34, 472, 473, 476, 477, 478, 482, 484, 63, 69, 98 aree per le quali viene richiesta una destinazione produttiva artigianale Mappale 474, 475, 479, 483 nuova viabilità
Intestati Mario Bambi - Indirizzo via della Piovola	

Foglio 27	Mappale 335, 337 aree per le quali viene proposta la cessione al Comune di Empoli
Intestati Mario Bambi - Indirizzo prossimità di via della Piovola, Villanova	

**OGGETTO E CONTENUTI DEL CONTRIBUTO**

Le aree oggetto del presente contributo sono site in Comune di Empoli (Fi), e più precisamente:

- **Aree per le quali viene richiesta una potenzialità produttiva- commerciale –direzionale**, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Empoli al Foglio 20 Particelle 278, 279, 287, 30, 33, 34, 472, 473, 476, 477, 478, 482, 484, 63, 69, 98 e si attestano sia direttamente su via della Piovola dall'altro lato rispetto al sistema produttivo esistente oggi costituito dal Polo Tecnologico (ex Mostardini) che sulla nuova viabilità tra via Viaccia e via della Piovola;

- **Aree costituenti la nuova viabilità**, sono censite al Foglio 20 Particelle 474, 475, 479, 483;

- **Aree proposte in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Empoli**, sono censite al Foglio 27 Particelle 335, 337 poste in località Villanuova, in prossimità di via della Piovola.

**Premessa:**

Come noto, la realizzazione degli edifici industriali della ex Mostardini (ora Cabel-Computer gross), risale più o meno agli anni sessanta; negli anni successivi l'insediamento è cresciuto, creando, dicono le cronache, ulteriore degrado urbanistico della zona, dato che il complesso produttivo sorgeva isolato, in una grande area agricola, servito da una viabilità inadeguata; poi per molti anni l'attività ha cessato di esistere, fino a che, nel 2000 il Piano Strutturale di Empoli ha riconosciuto l'ambito produttivo della ex Mostardini come zona D1/S, cioè zona della "produzione dispersa", normata dall'art. 30 delle nta del PS, che la definisce come appartenente al sub-sistema P3, dove la permanenza dell'uso produttivo e gli interventi sull'esistente, sono legati alla sostenibilità della destinazione d'uso in atto.

Nel 2009 viene presentata una richiesta di Variante urbanistica, da parte di Cabel e Computer Gross, avente per oggetto la richiesta di variante al RU, finalizzata ad ottenere l'estensione delle destinazioni ammissibili nell'area della Ex Mostardini, per passare, in estrema sintesi, da industriale D1/S a "D6 - Polo tecnologico avanzato"; **il Comune nel 2010 adotta e approva la Variante al RU**, finalizzata ad estendere le destinazioni d'uso del complesso produttivo di via Piovola.

Nell'ambito dell'iter procedurale di tale Variante sono state sollevate varie perplessità; una fra tutte quella manifestata dal Comune di Montelupo riguardo alla inadeguatezza della viabilità esistente, che risultava già in palese sofferenza; veniva rilevato, il problema della mancata previsione negli elaborati della variante, di una nuova infrastruttura viaria adeguata al passaggio dei mezzi pesanti, che evitasse l'accesso all'area ex Mostardini, dalla via Maremmana e l'attraversamento del ponte sul Rio grande di Sammontana, e che facesse in modo di non aggravare la situazione del traffico nella frazione di Villanova.

A seguito di queste osservazioni, veniva preso l'impegno da parte dell'AC di Empoli di elaborare

una soluzione viaria che potesse risolvere i problemi legati all'aumento del traffico pesante, anche perché l' AC di Empoli, come riportato in più documenti, ha ripetutamente indicato questa area industriale come area strategica al futuro sviluppo economico della città

Il **secondo RU** (approvato con DCC 72 del 4 novembre 2013) ha recepito il tracciato della nuova viabilità; successivamente è stato approvato il Progetto preliminare della nuova strada e, nel 2016 è stato elaborato il progetto definitivo di questa importante infrastruttura viaria, che comporta un notevole investimento economico.

In riferimento alla **variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive**, adottata con D.C.C. n° 24 del 19/13/2018, il sottoscritto ha presentato una specifica osservazione evidenziando che la stessa delibera poneva tra gli altri i seguenti obiettivi:

- promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate che rafforzino il ruolo di Empoli all'interno dell'area Empolese Valdera (mix funzionale);
- consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empolesse che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità dei servizi;
- assicurare un corretto sviluppo urbanistico delle aree produttive specie se in diretta continuità con il centro abitato o disperse nel territorio aperto.

La stessa D.C.C. dichiara che le azioni comporteranno l'istituzione di nuove aree produttive nel Territorio Aperto del P.S. in aggiunta ad aree industriali e artigianali esistenti.

Considerato che :

1. la Relazione Tecnica parte 1, costituente documento della variante in oggetto, prevede l'istituzione di nuove aree produttive nel territorio aperto del P.S. (territorio non urbanizzato ai sensi dell'art.224 L.R. 65/2014) in aggiunta ad aree industriali ed artigianali esistenti che sono stati oggetti di Conferenza di copianificazione; le azioni riguardano l'adeguamento del dimensionamento del P.S. vigente alle attuali dinamiche di sviluppo e la modifica del regime dei suoli per alcune aree a localizzazione definita.

Tra le altre proprio l'area di via della Piovola è oggetto di interesse per il comune di Empoli come area del Polo tecnologico con l'ampliamento dell'attuale sistema insediativo in seconda schiera rispetto al complesso attuale.

2. la Relazione Tecnica parte 2, costituente documento della variante in oggetto prevede l'ampliamento e descrive puntualmente l'espansione del Polo tecnologico di via della Piovola, evidenziando che si tratta di aree produttive in cui si prevede l'ampliamento con consumo di suolo agricolo, e descrive destinazioni e potenzialità attribuite, valutando gli effetti paesaggistici ed ambientali di tale trasformazione, ritenendoli accettabili anche in termini di futura viabilità in considerazione del nuovo tracciato stradale di raccordo diretto con lo svincolo di entrata Est della FiPiLi in via di realizzazione;

3. i vari elaborati grafici evidenziano lo stato attuale della pianificazione conformativa oltre al raffronto con la pianificazione di variante, evidenziando appunto la previsione di ampliamento del Polo tecnologico fronti stante l'area oggetto della presente osservazione che invece rimane Area con esclusiva o prevalente destinazione agricola, pur avendo le stesse caratteristiche morfologiche e la stessa caratterizzazione urbanistica nel R.U. vigente.

4. l'area in oggetto dell'osservazione presentata dal sottoscritto non ricade tra le aree interessate dal vincolo preordinato all'esproprio (Tav. 6 e 7 allegato H e Tav. 1.52 bis allegato G.3.1 e relativo elenco allegato G.3.2);

Alla luce delle premesse di cui sopra, considerando che l'area di proprietà presentava le stesse caratteristiche morfologiche e le stesse previsioni urbanistiche nello strumento conformativo del R.U rispetto all'area prevista in ampliamento del Polo tecnologico nella Variante , il sottoscritto ha ritenuto che anche l'area di proprietà dovesse essere qualificata all'interno della variante a P.S. e R.U. alla stregua della prospiciente area prevista in ampliamento del Polo tecnologico rispetto alla quale peraltro ha il vantaggio di attestarsi direttamente sulla viabilità carrabile e non in seconda schiera.

Inoltre le considerazioni di carattere morfologico, paesaggistico, ambientale ed urbanistico che hanno portato i redattori della variante a considerare compatibile l'ampliamento del polo tecnologico avrebbero dovuto necessariamente essere le stesse e valere analogamente per l'area oggetto di osservazione che presenta ad oggi le stesse caratteristiche tipologiche e la stessa conformazione dei suoli.

Il sottoscritto ritiene pertanto che anche le considerazioni emerse in Conferenza di copianificazione avessero dovuto essere estese all'area oggetto di osservazione che pertanto allo stesso modo avrebbe dovuto essere intesa come area di trasformazione dove prevedere un ulteriore potenziale ampliamento del Polo tecnologico con l'insediamento di analoghe destinazioni d'uso D6 accompagnate ovviamente dalla necessaria dotazione di standard e definite con un disegno di suolo ordinato e coordinato con la restante porzione già pianificata come D6.

La potenzialità edificatoria richiesta avrebbe potuto essere agevolmente implementata nella fase di pianificazione strategica della variante al P.S. oppure eventualmente essere ritrovata nell'eventuale dimensionamento esistente nel P.S. anche attraverso il trasferimento da altre U.T.O.E. dotate di dimensionamento non attuato e non riassegnato dalla pianificazione conformativa.

L'attribuzione di quanto richiesto seguiva le indicazioni strategiche della delibera di adozione della variante in quanto questa garantisce l'implementazione delle aree del cosiddetto Polo tecnologico andando a strutturare compiutamente un sistema "produttivo" in grado di attirare investimenti e di servire da base a quelle attività in cerca di una base logisticamente e strategicamente adatta all'insediamento delle proprie sedi operative.

Peraltro il sottoscritto evidenziava che l'area oggetto di osservazione ha subito un recente esproprio parziale a seguito della Determinazione Dirigenziale n° 1116 del 19/10/2017 (superficie in esproprio 2.662 mq oltre ad indennità per occupazioni di cantiere e ad un deprezzamento) per la realizzazione del nuovo tracciato stradale di raccordo diretto con lo svincolo di entrata Est della FiPiLi in via di realizzazione e che pertanto il riconoscimento di quanto richiesto dall'osservazione appariva oltre che una strategica scelta pianificatoria volta al consolidamento ed all'implementazione del Polo tecnologico anche una corretta compensazione rispetto al limitato ristoro economico riconosciuto alla proprietà in funzione del danno subito anche considerando la frammentazione indotta ai terreni agricoli rimasti in carico alla proprietà che presenteranno difficoltà gestionali nella lavorazione con mezzi meccanici che dovranno interrompere la lavorazione, immettersi nella strada ed attraversarla per poi riprendere le lavorazioni sul versante opposto con un evidente peggioramento delle condizioni di lavoro che si ripercuotono sull'appetibilità del fondo ed in definitiva sul suo valore.

La stessa proprietà ha inoltre subito un ulteriore esproprio sul terreno individuato al foglio 20 particella 286 per complessivi 4350 mq con analoga frammentazione dell'area e conseguente difficoltà di gestione e lavorazione agricola.

L'osservazione presentata non è stata accolta mentre è stato approvato l'ampliamento del Polo Tecnologico di via della Piovola seppur per le porzioni in seconda schiera rispetto alla viabilità comunale esistente.

Ad oggi preso atto dell'avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale delle città e dei territori delle due rive – associazione dei comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite il sottoscritto avanza il presente contributo volto a proporre nella pianificazione strategica (e successivamente nella pianificazione conformativa) una destinazione quale piattaforma produttiva- commerciale –direzionale per l'area di proprietà come precedentemente identificata catastalmente (Foglio 20 *Mappale* 278, 279, 287, 30, 33, 34, 472, 473, 476, 477, 478, 482, 484, 63, 69, 98) , in analogia a quanto già previsto dalla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive per le aree limitrofe inserite all'interno dell'espansione del Polo tecnologico di via della Piovola.

Infatti in riferimento al “Documento Programmatico di avvio del procedimento” si rileva che tra gli obiettivi del P.S.I. PARTE TERZA paragrafo 6.2 “Gli obiettivi intercomunali del PSI” comma 9. “La realtà produttiva” c'è quello della riorganizzazione delle attività produttive – artigianali in un'ottica complessiva sul territorio intercomunale, attraverso l'individuazione di poli intercomunali nei quali concentrare le attività e le espansioni , in modo da evitare la diffusione indistinta sul territorio, puntando al loro completamento ed alla loro razionalizzazione funzionale; la rete viaria, già oggetto di nuovi progetti, è fortemente correlata alla riorganizzazione delle aree produttive. In tale ottica appare quindi strategico e razionale organizzare un polo intercomunale di attività produttive attorno all'ampliamento del Polo Tecnologico di via della Piovola, già previsto in ampliamento dalla variante alle aree produttive anche in funzione del nuovo tracciato stradale di raccordo diretto con lo svincolo di entrata Est della FiPiLi in via di realizzazione, inserendo anche l'area di proprietà dello scrivente che si trova in prima schiera immediatamente a ridosso della viabilità comunale.

In riferimento al punto 6.3.2.2 “Il territorio urbanizzato e non urbanizzato” è evidenziato che le trasformazioni di carattere non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art.25 al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovra comunali (vedi conferenza di copianificazione paragrafo 6.3.2.3).

È altresì evidenziato che in questa fase di avvio del procedimento l'individuazione del territorio urbanizzato non è da considerarsi definitiva e suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuali .

In riferimento al punto 6.3.2.3 “La conferenza di copianificazione” è evidenziato che il Comune di Empoli, nell'ottica della formazione della variante al R.U. per le zone produttive (attualmente solo adottata con D.C.C. 24 del 19/03/2018) ha richiesto l'attivazione della conferenza di copianificazione per alcune previsioni conclusa con il verbale del 01/08/2017.

Il documento precisa che in questa prima fase verranno poste all'attenzione della conferenza di copianificazione unicamente alcune previsioni a destinazione produttiva o turistico-ricettivo già previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e che viene demandata ad una seconda fase la possibile richiesta di una nuova conferenza di copianificazione per le nuove aree derivabili da approfondimenti progettuali degli obiettivi del PSI o derivanti da contributi pervenuti a seguito del processo partecipativo.

Il sottoscritto richiede che nella seconda fase venga indetta una seconda conferenza di copianificazione che interessi anche l'area di proprietà proponendo una destinazione analoga al prospiciente Polo Tecnologico di via della Piovola già oggetto di conferenza di copianificazione che ha portato a prevedere all'interno della variante alle zone produttive adottata dal Comune di Empoli un ampliamento del Polo Tecnologico su un'area tergaie, in seconda schiera rispetto alla viabilità esistente, avente le stesse caratteristiche tipologiche e la stessa conformazione dei suoli; pertanto si presume che, data l'analogia tra l'area di proprietà e quella oggetto di ampliamento del Polo Tecnologico, le considerazioni di carattere morfologico, paesaggistico, ambientale ed urbanistico che hanno portato gli interlocutori della conferenza di copianificazione ad accettare la trasformazione dell'area non urbanizzata ed i redattori della variante a considerare compatibile

l'ampliamento del polo tecnologico, debbano necessariamente essere le stesse e valere analogamente per l'area oggetto dell'attuale contributo.

Peraltro l'accoglimento di quanto oggi proposto completerebbe le strategie della riorganizzazione delle attività produttive – artigianali in un'ottica complessiva sul territorio intercomunale, attraverso l'individuazione di poli intercomunali nei quali concentrare le attività e le espansioni ed andrebbe ad utilizzare le importanti infrastrutture viarie recentemente realizzate allo scopo di ottimizzare il sistema delle connessioni.

#### CONCLUSIONI

Per le motivazioni sopra espresse il sottoscritto propone pertanto che per l'area di proprietà, posta in adiacenza a via della Piovola individuata al Foglio catastale 20 Mappale 278, 279, 287, 30, 33, 34, 472, 473, 476, 477, 478, 482, 484, 63, 69, 98 la previsione strategica del P.S.I. preveda una destinazione quale piattaforma produttiva- commerciale –direzionale che risulta in linea con gli indirizzi programmatici enunciati ed in linea con le risultanze della conferenza di copianificazione relativa alla **variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive.**

Contestualmente, ed in stretta relazione a quanto sopra richiesto, il sottoscritto propone la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Empoli dell'area scoperta posta in località Villanuova, in prossimità di via della Piovola identificata al Foglio 27Mappale 335, 337

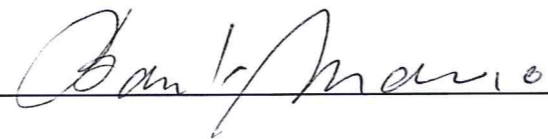
La previsione strategica di una destinazione produttiva-artigianale da parte del P.S.I. permetterebbe successivamente nella fase di pianificazione conformativa del Comune di Empoli la possibilità di prevedere per l'area di proprietà una destinazione urbanistica analoga a quella assegnata dalla **variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive** alle nuove aree del Polo tecnologico e con parametri urbanistici in linea con quelli di detto intervento.

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI AL CONTRIBUTO (Formato A4)

- Documentazione catastale       Documentazione urbanistica  
 Documentazione fotografica       Altro (specificare \_\_\_\_\_)  
 Copia fotostatica del documento di identità dell'osservante

data 31/05/2019

firma \_\_\_\_\_



Cognome..... **BAMBI** .....

Nome..... **MARIO** .....

nato il..... **02/11/1943** .....

(atto n..... **60** . P..... **1** . S..... **A** .....) .....

a..... **CAPRAIA E LIMITE (FI)** .....

Cittadinanza..... **ITALIANA** .....

Residenza..... **CAPRAIA E LIMITE (FI)** .....

Via..... **SALVADOR ALLENDE n. 112** .....

Stato civile..... .....

Professione..... **COMMERCIANTE** .....

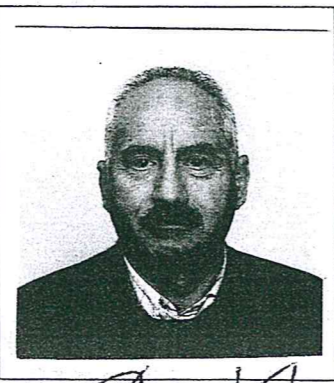
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... **1,80** .....

Capelli..... **bianchi** .....

Occhi..... **azzurri** .....

Segni particolari..... **nessuno** .....



Firma del titolare *Mario Bambi*

**CAPRAIA E LIMITE** **261012016**  
 IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro

Dir. CI € 5.16 *Freddolosi*

Dir. Segr. € 0.28

SCADENZA 02/11/2026



**AX 2488388**

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
**CAPRAIA E LIMITE (FI)**

**CARTA D'IDENTITA'**

N° **AX 2488388**

DI  
**BAMBI**  
**MARIO**

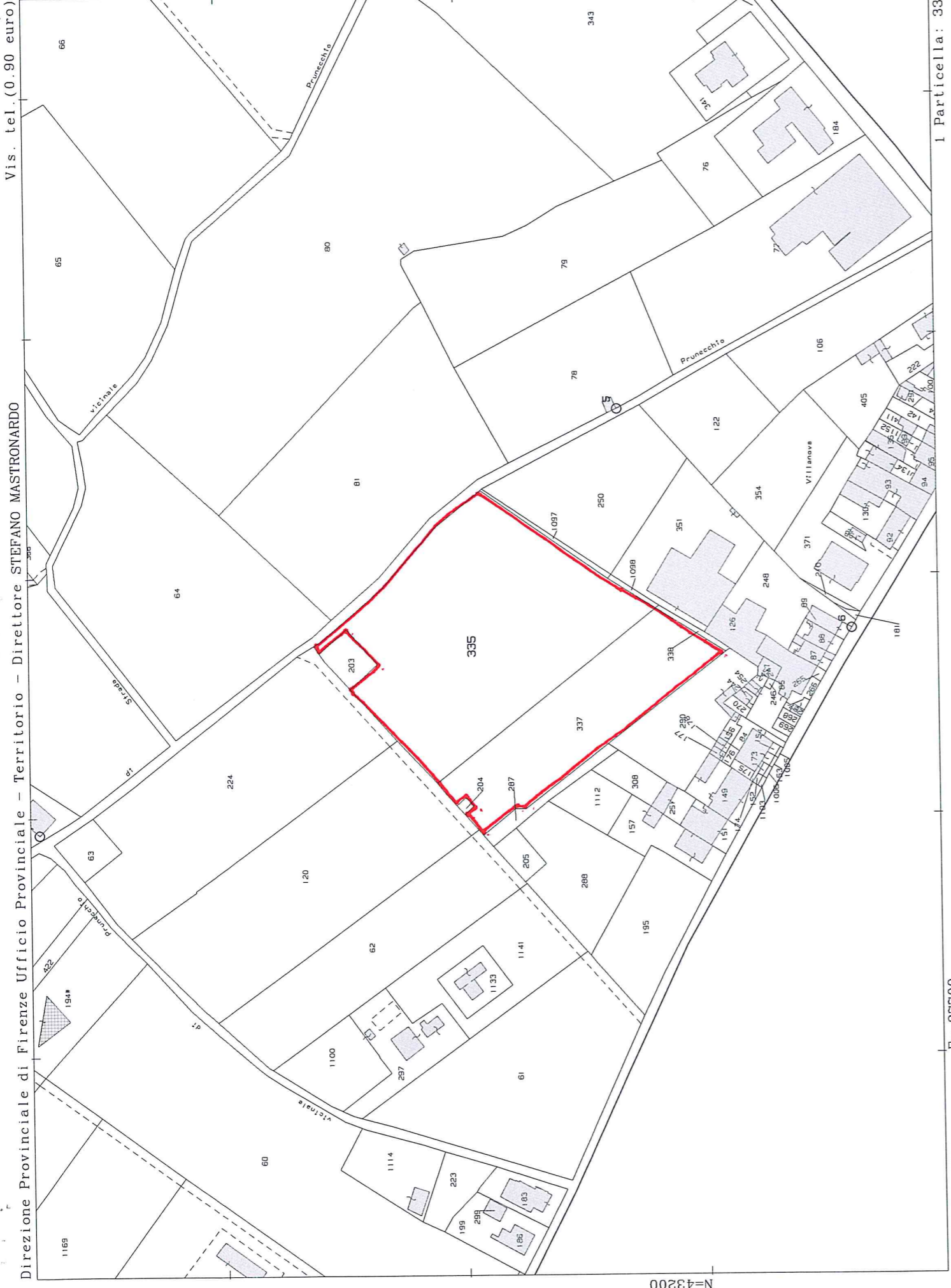
Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO MASTRONARDO

21-Giu-2019 15:21:49  
Prot. n. T191007/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: EMPOLI  
Foglio: 27



I Particella: 335

E=-27700

N=43200



