



COMUNE D'EMPOLI

UFFICIO TECNICO

Settore Pianificazione Territoriale

Contributi valutativi del settore Pianificazione Territoriale sulla proposta di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, propedeutico alla valutazione della richiesta di variante al Regolamento urbanistico per l'area in fregio a via della Piovola

In data 17 febbraio 2009 con istanza registrata al protocollo generale del Comune di Empoli col n. 9298 le società Cabel Fi.Di.- Finanza d'Impresa S.r.l., Cabel Holding S.r.l. e Computer Gross Italia Spa hanno presentato una richiesta di variante al regolamento urbanistico finalizzata all'estensione delle destinazioni ammissibili nell'area della ex Mostardini in via Piovola, area classificata dal vigente Regolamento urbanistico come D1/S

In estrema sintesi viene richiesto che nell'area ex Mostardini siano consentite, oltre alle destinazioni attualmente previste dall'art. 65 delle norme del regolamento urbanistico di seguito richiamate:

- Insediamenti industriali ed artigianali;
- Attrezzature tecnologiche;
- Commercio all'ingrosso;
- Concessionari auto e moto;
- Uffici, solo connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

anche altre utilizzazioni, quali.

- Servizi di supporto alle attività produttive;
- Servizi rivolti agli addetti;
- Attività direzionali;
- Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;
- Strutture culturali limitati a centri di ricerca ed archivi.

Alcune delle destinazioni richieste sono di fatto già conformi alla disciplina urbanistica vigente perché riconducibili alla destinazione industriale, altre sono invece riconducibili alla destinazione direzionale, attualmente non ammesse dalla norma vigente.

Per consentirne l'impianto in futuro, risulta necessaria una previsione di norma specifica per l'ambito in oggetto.

Un chiarimento è in ogni caso indispensabile ad evitare continui dubbi sulla legittimità dell'impianto, nonché ripetute richieste di accertamenti.

Il proponente richiede inoltre l'innalzamento dell'altezza, dagli attuali m. 9 a m. 10 e l'aumento del numero di piani dagli attuali due a tre piani.

La richiesta è accompagnata da una relazione tecnica con inquadramento della variante, a cui si rimanda per particolari di dettaglio, da una relazione sui traffici indotti e da una ipotesi di tracciato stradale di una bretella la SS. 67 e via della Piovola.

Si ricorda che l'amministrazione con proprio atto di indirizzo 2 marzo 2009, n. 87, ha preso visione della richiesta, ma la vicenda si è complicata per il riscontro nell'area di illeciti edilizi.

In data 6 aprile 2009, con istanza registrata al protocollo generale col n. 18276, le suddette società si sono dichiarate disponibili a concordare con l'Amministrazione comunale il versamento di un contributo finalizzato al potenziamento delle infrastrutture viarie della zona; questa seconda istanza è accompagnata dalla proposta di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990

La Giunta comunale, con proprio atto di indirizzo 5 novembre 2009, n. 422 ha riconosciuto il pubblico interesse, nei contenuti della proposta di accordo procedimentale propedeutico alla variante, i cui effetti urbanistici, andranno valutati all'interno del procedimento di variazione urbanistica.

Si ritiene che l'atto deliberativo debba essere competenza del Consiglio Comunale in quanto interessa l'ambito della pianificazione urbanistica.

Dopo la chiusura in sede amministrativa della pratica aperta sui singoli illeciti edilizi l'amministrazione potrà portare all'attenzione del Consiglio Comunale la proposta di variante allo strumento urbanistico, previo espletamento delle procedure previste per legge compreso il processo di Valutazione Integrata e la Valutazione Ambientale Strategica se necessaria.

Con delibera della Giunta Comunale 5 novembre 2009, n. 182, è stato avviato il processo di variante, la valutazione integrata e la valutazione ambientale strategica.

In questa sede, un primo contributo che si intende posporre è relativo alla verifica di coerenza di quanto richiesto dai proponenti con gli obiettivi e gli indirizzi della Pianificazione sovraordinata.

Nella relazione al Piano strutturale, parte seconda - gli obiettivi del nuovo PRG - tra gli obiettivi specifici al punto 9, abbiamo "Favorire il successo delle aziende locali nella competizione nazionale e internazionale", in cui testualmente si legge:

Le condizioni dello sviluppo industriale tipiche dell'empolese, ovvero il distretto industriale, sembrano godere ancora di buona salute, nonostante alcuni ne abbiano decretato la fine con eccessiva impazienza. Periodicamente si affacciano tuttavia germi di crisi, che pongono, anch'essi, nuove domande di intervento all'Amministrazione pubblica.

Per il PRG non si tratta solo di predisporre le aree necessarie allo sviluppo industriale ed artigianale e la relativa infrastrutturazione, comprese le strade e i servizi di trasporto. Si tratta invece di favorire lo sviluppo di servizi alla produzione capaci di rafforzare l'identità dei "sistemi locali", di formare "risorse" umane, di offrire infrastrutture e condizioni ambientali favorevoli. Restano comunque valide, per il PRG, le indicazioni relative al contenimento dello sprawl degli insediamenti industriali. Nuove capacità insediative saranno piuttosto tratte dall'ampliamento delle aree esistenti anche attraverso una utilizzazione più produttiva e più intensiva delle aree impegnate (frazionamento dei capannoni, maggiore densità, ecc.).

Nella stessa direzione si esprime il Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana con il 2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in toscana.

Il riporto testuale dell'obiettivo è meglio di qualsiasi tentativo di riassumerne il testo, per cui lo riferiamo integralmente di seguito.

Questo PIT ha molto a cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo. Abbiamo inserito non a caso tra virgolette l'aggettivo "industriale". L'equivalente

sostantivo inglese, probabilmente, non ne avrebbe avuto bisogno: perché esprime ciò che intendiamo con "industriale". Cioè tutta quella "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive. Quell'operosità "manifatturiera", insomma, sufficientemente ricca di reti multiverse ed interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo. In questa prospettiva, non stupisca la innovativa attenzione che questo Piano dedica sia a quelle che potremmo definire le "filieri brevi" del processo produttivo e distributivo. Nelle quali, cioè, si accorcia la distanza tra produttore e consumatore con opportune strategie organizzative e gestionali. Sia alla modernizzazione dei sistemi distributivi più tradizionali. I quali riorganizzandosi e strutturandosi con modalità integrate di management e di marketing territoriale, acquisiscono nuove capacità attrattive e competitive. È un nuovo ruolo di interlocutori organizzati per il sistema manifatturiero. Per questo riteniamo che le reti integrate per la distribuzione commerciale di vicinato così come i cosiddetti "centri commerciali naturali" siano una parte saliente di questo capitolo tematico.

Tutto questo assumiamo in "quell'industriale".

La sua presenza e la sua permanenza – dinamica ma durevole- come patrimonio territoriale toscano, lo riteniamo uno degli obiettivi primari di questo Pit. Uno di quelli cioè, verso cui protendere, a livello regionale e locale, con una pluralità di politiche e azioni specifiche. Il governo del territorio, in specie, può e deve esercitare il massimo impegno perché questa presenza "industriale" nella Toscana dei nostri tempi e del nostro futuro continui a connotare il volto, la cultura, il paesaggio per sfuggire all'arretratezza degli stereotipi del loisir più banale e dell'indebolimento immobilistico e rentier della sua cultura e delle sue energie imprenditive. È un'esigenza in piena e totale sintonia con tutta la filosofia del Pit. Perciò, proprio in sede di agenda statutaria qualcosa di importante va asserito e dunque promosso.: nella logica con cui abbiamo declinato lo statuto in chiave di agenda, e nella prospettiva di un governo del territorio consapevole della rilevanza strategica delle sue opzioni prospettive e disciplinari.

Ci riferiamo, in particolare, alla necessità di introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei "contenitori" urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione "industriale". Sappiamo bene che parliamo di un immenso giacimento di risorse territoriali con cui è necessario consentire alla "città toscana" di affrontare con la opportuna flessibilità innovativa il suo fabbisogno di "funzioni forti" di eccellenza, di assoluta qualità e riconoscibilità sul versante dell'innovazione: sia essa culturale o euristica, o di altra qualificabilità di servizio e produttiva. Il criterio che la Regione intende sostenere è che solo le operazioni di trasformazione e ridestinazione funzionale che rispondono a tale requisito e siano comunque coerenti al metaobiettivo di salvaguardare la durevole presenza della "industria" in toscana, sono consentanei agli indirizzi del Pit e dunque da condividersi e da favorire anche in sede regionale. Fabbriche, più o meno antiche, che diventano lottizzazioni residenziali, sono il contrario di ciò che la Regione intende come interesse della "città toscana", alla tutela e allo sviluppo della presenza "industriale" nel suo territorio. Nuovi laboratori di ricerca scientifica o di studio o di sperimentazione di nuove tecnologie o di nuovi materiali o centri di servizi innovativi per la progettazione o la gestione di nuovi processi produttivi, possono invece ben situarsi, - a condizioni ambientali normativamente garantite e con soluzioni architettoniche esteticamente e tecnologicamente adeguate,- persino nel cuore dei quartieri antichi delle nostre città. In una parola, se manca il requisito della qualità innovativa di uno specifico progetto strategico che abbia una qualche valenza di "sistema" e che sia orientato direttamente o indirettamente al mondo della produzione e alle sue filiere, e capaci di sviluppare forti ed eccellenti funzioni di industry oriented, ebbene, ridestinazione e riuso vanno decisamente scoraggiati. E sono da privilegiare in tali circostanze, progetti di mero restauro conservativo. Né per le aree dimesse,

sono da incoraggiare edificazioni alternative. Naturalmente proprio perché la "industria" toscana ci sta a cuore e proprio nella sua presenza costitutiva del paesaggio sociale e territoriale della regione, una simile soluzione preferenziale va attentamente declinata nelle circostanze specifiche di fatto. Nel senso che – laddove la rilevanza strategica dei progetti sia accertata e dove la loro finalizzazioni a nuove articolazioni territoriali dei processi o delle filiere produttive, lo sia altrettanto- allora è auspicabile la definizione di opportune strategie negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premino il loro impegno a garantire il permanere – effettivo- durevole e significativo,- della propria presenza industriale.

Questa valutazione preliminare sulla richiesta, necessaria in questa fase, per discriminare la procedibilità, dovrà essere approfondita; ma la coerenza con gli indirizzi sovraordinati è un positivo punto di partenza, ovviamente da approfondire, in sede di variante.

L'originaria struttura produttiva, il cui primo impianto risale al 1967, ormai non esiste più. L'area su cui si è sviluppato nel tempo il complesso "mostardini" ha ancora, dopo gli interventi Cabel e Sesa, possibilità edificatorie disponibili, può ospitare un complesso come delineato nella proposta avanzata.

Inoltre la proposta si allinea al concetto guida espresso a più riprese nell'abito del Pit ed in particolare dall'agenda strategica: scegliere soluzioni pianificatorie che consentano la produzione di reddito, piuttosto che redita.

Un ultimo accenno alla proposta viaria.

L'infrastruttura prospettata dal proponente andrà valutata raffrontandola ad altre possibili alternative, ma rimane fermo la condivisione di proporre soluzioni, nell'interesse della città di Empoli e delle frazioni al contorno, tese ad evitare l'attraversamento di Empoli.

Empoli 5 febbraio 2010

Il dirigente di settore
Ing. Carla Santoni