

COMUNE DI SCANDICCI	
ARRIVO 18 OTT. 2017	CAT..... CL..... FC.....
PROT. N. 48366	

Al Sindaco del Comune di Scandicci

Istanza di modifica dell'art. 168 N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Ubicazione:

Complesso immobiliare in loc. San Vincenzo a Torri, Via Empolese 24/1

Il sottoscritto [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. Azienda [REDACTED] s.r.l., con sede legale e produttiva in Via [REDACTED] 24/1, [REDACTED] nell'ambito del procedimento di revisione degli strumenti urbanistici comunali, ed in particolare della formazione del nuovo Piano Operativo, deposita la seguente istanza, volta a chiedere la modifica dell'art. 168 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico 2013-2018.

OGGETTO

La presente istanza riguarda la potenzialità edificatoria dell'intero complesso immobiliare ad uso produttivo, in particolare nel settore vitivinicolo, che insiste su una superficie totale di circa 14.200 mq dei quali 2160 circa coperti da fabbricati (15%) per una SUL complessiva (inclusi i piani interrati) pari a circa 2630 mq, per la maggior parte costituita da due corpi di fabbrica rettangolari utilizzati prevalentemente per l'imbottigliamento, il deposito e lo stoccaggio dei vini, oltre ad una palazzina ad uso uffici di sagoma quadrata ed altri locali accessori.

DATI URBANISTICI

Nel vigente RUC il complesso ricade in un'area a prevalente funzione agricola, nell'ambito territoriale definito A.T. 5 (pendici collinari meridionali art. 160 NTA), con una destinazione ad usi specifici, in particolare "*Area per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli*" art. 168 NTA.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE


All'Agenzia del Territorio di Firenze, Sezione Catasto urbano del Comune di Scandicci, i fabbricati risultano censiti nel foglio di mappa 64 alla particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e particella [REDACTED] in Cat. [REDACTED] (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO CHE:

- L'attuale grado di utilizzo degli impianti è pari a circa il 50%, limitato dalla capacità di stoccaggio ed immagazzinamento ai fini dell'invecchiamento ed affinamento dei vini, dovuto alla saturazione di tutti i volumi disponibili nel complesso produttivo.
- Il processo di invecchiamento ed affinamento, modificando le caratteristiche organolettiche dei vini, è parte integrante del processo produttivo e determina la qualità dei nostri vini.
- A seguito dell'attività di marketing e commerciale svoltasi nell'ultimo anno si prevede la probabile stipula, entro il 2017, di contratti con nuovi clienti GDO nei mercati di riferimento quali Italia (Es. [REDACTED]), Francia, Inghilterra, Germania, Canada, Russia, USA, Cina.
- Il piano pluriennale di rinnovamento degli impianti produttivi, da poco avviato, e di riqualificazione delle risorse umane finalizzato al loro utilizzo, è un progetto essenziale per il mantenimento degli *asset* strategici dello stabilimento che ci garantiranno le adeguate condizioni competitive soprattutto nei confronti delle produzioni vinicole emergenti di media qualità e a basso costo provenienti da Cile e Sud Africa.
- Secondo le nostre stime, in virtù del piano qui brevemente descritto e salvo cambiamenti dei mercati di riferimento al momento non ipotizzabili, si prevede di poter almeno raddoppiare il numero di bottiglie prodotte, così da generare economie di scala tali da abbattere i costi fissi per unità di prodotto e rendere competitivi i nostri vini in termini di prezzo rispetto alla concorrenza.
- Tutta l'attività fin qui brevemente descritta e meglio dettagliata nella relazione allegata, permetterà di chiudere il 2017 con un fatturato pari a circa [REDACTED] di euro contro i [REDACTED] del 2016 (+30%) e, *ceteris paribus*, ne dovrebbe consentire un ulteriore incremento, fino ad arrivare a circa [REDACTED] di euro nel 2020 con un conseguente aumento dell'occupazione, per il prossimo triennio, equivalente al 50% in più dell'attuale forza lavoro, soci esclusi.

SI CHIEDE

La modifica dell'art. 168 comma 3 delle NTA del vigente RUC 2013 – 2018 al punto ove si indica che “...sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della SUL legittima esistente o assentita alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 Marzo 2016)...” permettendo, invece, di poter ampliare fino ad un massimo del 20% della Sul legittima esistente al momento dell'approvazione del nuovo Piano Operativo, pertanto “...sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 20% della SUL legittima esistente alla data di approvazione del presente Piano Operativo...”



O, in alternativa, data la particolare destinazione d'uso dell'immobile, seppur conforme agli attuali strumenti urbanistici, la creazione di una scheda d'ambito/trasformazione che permetta di ampliare la SUL fino ad un massimo di 3150 mq, fermi restando tutti gli altri vincoli previsti dall'attuale normativa.

Le aree sulle quali l'azienda sta valutando l'eventuale ampliamento, finalizzato al mantenimento delle attuali funzioni produttive, sono due, indicativamente individuate in rosso (ipotesi A e B; una esclude l'altra) nella planimetria (allegato 3). Le aree ricadono urbanisticamente tra le aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, sono contigue all'edificato esistente e quindi l'ampliamento non comporterà un ulteriore impegno di suolo non edificato ai sensi della LR 65/2014.

Tale ampliamento è indispensabile per l'attuazione del piano di sviluppo qui descritto.

ALLEGATI:

1. Relazione descrittiva dell'azienda e del piano di sviluppo
2. Estratto del Regolamento Urbanistico vigente
3. Planimetria con delimitazione delle aree potenzialmente interessate dall'ampliamento


Scandicci 05/10/2017

Il Presidente del C.d.A.



Per eventuale contatto:



Tel. 055/ 

PEC: 