



ZENO PUCCI
Architetto

Allegato A

RELAZIONE STATO DI FATTO

OGGETTO: RICHIESTA DI MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO DI
RECUPERO P.U.A. 12/1 AREA INDUSTRIALE D1/R
APPROVATO IN DATA 10.02.2006 E CONVENZIONE DEL
20.12.2006 –Tra la Società Conglobit e il Comune di Empoli

RICHIEDENTE-

PROPRIETA' : ZIGNAGO VETRO S.P.A. - 30025 - Fossalta di Portogruaro (VE)
Paolo Giacobbo Amministratore Delegato della Società Zignago Vetro S.p.a.

UBICAZIONE: Sito in Via del Castelluccio – Comune di Empoli
Immobili Identificati nel Comune di Empoli.

Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n.21, particelle n.486, 475;

Catasto Terreni nel foglio di mappa n.21 particelle n.396, 454, 457, 460, 463, 468, 489, 493,
497, 499, 501, 504, 506, 507, 510, 512, 472, 473, 474 e 470

PROGETTISTA: Dott. Arch. Zeno Pucci

RELAZIONE STATO DI FATTO

La suddetta relazione riguarda un'ampia area di terreno, situata nel comune di Empoli in loc. Castelluccio, regolamentata nel Regolamento Urbanistico di Empoli con PUA 12/1.

Il Piano Attuativo di Recupero, PUA 12/1 con l'Area Industriale D1/R, si sviluppa per la maggior parte su terreni di proprietà della società Conglobit e che da essa fu presentato in data 10.03.2005, ed approvato in data 10.02.2006, Convenzionato con l'Amministrazione Comunale di Empoli con rogito del notaio Cesare Lazzeroni in data 20.12.2006 e con scadenza in data 19.12.2016

Alla data della presentazione, del Piano Attuativo di Recupero, la società Conglobit svolgeva l'attività di produzione di conglomerati bituminosi e questo, in qualche modo, ha indirizzato la progettazione e lo sviluppo dell'area industriale D1/R.

Attualmente i terreni di proprietà della Conglobit spa, sono stati acquistati dalla Società Zignago Vetro spa che diventa, in questo modo, anche l'intestataria della Richiesta di Modifica al Piano Attuativo di Recupero PUA 12/1 Area Industriale D1/R.

I terreni in oggetto, sono stati acquistati, in data 29.12.2015 con atto pubblico di Compravendita con rogito del notaio Francesco Favilli rep. 12544, racc. 6361, reg. a Siena il 12.01.2016 al n.128 serie IT.

Dalla Zignago Vetro spa sono stati acquistati - con apposito atto di cessione a rogito del notaio Francesco Favilli stipulato a Firenze il 26.07.2016 ed in corso di registrazione - anche i terreni, quali relitti di acque (ex alveo del Rio di Pagnana) di proprietà del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Demanio dello Stato) collocate all'interno dell'area PUA e per buona parte nell'Area Industriale D1/R, e rappresentate nel foglio di mappa 21 dalle particelle 472, 473 e 474 per un totale di mq. 845.

La Zignago Vetro è rientrata altresì in possesso dei terreni su cui si sviluppava il vecchio tracciato di Via Vicinale della Ceppa Padule, che costeggiava parallelamente il vecchio percorso del Rio di Pagnana e che per buona parte era collocato all'interno della perimetrazione dell'area Industriale D1/R.

La Giunta Comunale con Delibera N. 74 del 01.06.2016, ha declassato il tratto di strada originario di Via Vicinale della Ceppa Padule su cui è venuta a cessare la funzione di strada di uso pubblico identificato al Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio di mappa 21, particella 470, di mq. 720.

La particella in oggetto, rettificata come seminativo arborato, è rientrata in possesso della Zignago Vetro spa con Istanza di Rettifica presentata all'Agenzia delle Entrate di Firenze. *VARIAZIONE del 11.07.2016 Protocollo n. FI0100110 in atti dal 12.07.2016 MOD.26 N.99519/16 (n.99519.1/2016)*

Il nuovo tracciato del Rio di Pagnana, previsto nel Piano Attuativo di Recupero già realizzato e trasferito al Demanio dello Stato e più precisamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze (*VARIAZIONE del 01/07/2013 protocollo n. FI 026667 Voltura in atti dal 07/08/2013 Repertorio n. 982. Rogante: AG DEMANIO Sede Firenze registrazione sede ACQUISIZIONE A TITOLO ORIGINARIO (n.14201.1/2013)*), è rappresentato nel foglio di mappa 21 dalle particelle 453, 464, 461, 458, 467 e 456 di complessivi mq. 1.585.

Le particelle del foglio di mappa 21, e precisamente la 500, 505, 503, 498, 459, 508 e 502 della superficie complessiva di mq. 1.396 rappresentano la nuova strada vicinale di uso pubblico di Via della Ceppa Padule, così Classificata dalla Giunta Comunale con Delibera N.74 del 01.06.2016 e rettificata con Istanza all'Agazia delle Entrate di Firenze. *VARIAZIONE del 11.07.2016 Protocollo n. FI0100110 in atti dal 12.07.2016 MOD.26 N.99519/16 (n.99519.1/2016)*

Lo stato attuale delle proprietà Zignago Vetro (Ex – Conglobit) e le relative tabelle catastali sono rappresentate e riportate *nell'Elaborato Grafico 002.*

L'Area interessata è stata trasformata e continua a trasformarsi, mediante Piano di Recupero (P.d.R) approvato in data 10.02.2006.

La superficie dell'Area così come rappresentata nel PUA 12/1 e scheda relativa è di 50.158,00 mq. suddivisa in :

mq. 24.000,00 D1/R area di intervento
(e più precisamente mq.24.126,76 di Superficie Territoriale rilevata e riportata nelle tavole approvate in data 10.02.2006 (Tav.n.7)

mq. 26.158,00 Aree in frangia ai corsi d'acqua,
zone Umide (art 98) da considerare e sistemare
al 50%

Di questa area dal P.U.A. era prescritta a carico della Conglobit (oggi Zignago Vetro spa) per almeno il 50% (13.079,00 mq.) il mantenimento ad area a verde e a contribuire alla messa in sicurezza idraulica.

Dal rilievo effettuato, per la presentazione del Piano Attuativo di Recupero, l'area D1/R risultava di mq. 24.126,76 mentre l'area verde di proprietà e quindi a disposizione della Conglobit (oggi Zignago Vetro spa) era di mq. 20.613,68 *(Tav.n.7 da Piano approvato del 10.02.2006)*

Di questa area mq. 17.331,32 *(Tav.n.5 bis da Piano approvato del 10.02.2006)* sono all'interno della perimetrazione del PUA 12/1, la differenza 3.282,36 mq. sono in continuità ma oltre il limite della perimetrazione del PUA 12/1.

Come già progettato, rappresentato, approvato e convenzionato il Piano Attuativo di Recupero proponeva l'articolazione del territorio in:

- 1) Ritracciamento del Rio di Pagnana**
- 2) Delimitazione dell'Area D1/R e sua articolazione.**
- 3) Delimitazione dell'area umida.**

Ai fini di un precisa puntualizzazione della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa alla data odierna con riferimento al Piano di Recupero ed alla relativa Convenzione sottoscritta con l'Amministrazione Comunale, se ne descrive la situazione.

Art.5 della Convenzione (20.12.2006) - (Obblighi del soggetto attuatore)

In relazione alle opere di urbanizzazione da realizzare il soggetto attuatore si impegna ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e gli standard compresi e previsti nel Piano; **a cedere a titolo gratuito al Comune le aree e le opere di seguito indicate:**

- *“area a verde pubblico per metri quadrati 1.208 “* - **opera non realizzata**
- *“area a parcheggio per metri quadrati 1.204 “* - **opera non realizzata**
- *“tratto di strada che dovrà realizzare in prolungamento della strada privata di uso pubblico, con il completamento di questa per la parte restante in tutti i suoi accessori.“* - **opera realizzata**
- *“previa sua realizzazione, tutto quanto necessario per l’installazione e delle nuove canalizzazioni e delle fognature, con l’integrazione ed il completamento di quelle esistenti, l’allacciamento ai pubblici servizi, così come previsto nel piano di lottizzazione, la cui modalità costruttive saranno meglio precisate nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del soggetto attuatore.“* **opera realizzata**

Inoltre

- *“sistemazione delle aree in frangia e delle zone umide con piantumazioni varie “* **opera in parte realizzata**
- *“integrazione della pubblica illuminazione, della segnaletica verticale, orizzontale e della toponomastica.“* **opera realizzata**
- Ad operare a proprie cure e spese, per preservare le aree a vincolo speciale (aree di frangia) all’interno del piano di recupero per 20.613 mq. e mantenerne la possibilità di accesso e di usufruibilità. **opera in parte realizzata**
- A realizzare le opere di regime idraulico con lo spostamento del Rio di Pagnana e la realizzazione del bacino di compensazione (Art. 6 della Convenzione). **opera realizzata**
- A procedere allo spostamento della via vicinale della Ceppa e la sua definitiva sistemazione. **opera realizzata**
- Possibilità di ampliamento della cabina elettrica dove era prevista la realizzazione del verde pubblico. (La cabina è stata eseguita con Permesso di Costruire n.25/2011) **opera realizzata**

Art.8 della convenzione (20.12.2006) - (Onere concessorio - scomputo)

Il contributo concessorio veniva determinato provvisoriamente in complessivi € 526.279,60 dei quali:

- A – Urbanizzazione Primaria € 270.793,60
- B - Urbanizzazione Secondaria € 255.486,00

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare secondo quanto stimato nel computo metrico estimativo delle opere afferenti al piano di recupero, ammontava a € 191.037,32.

La società Conglobit ha realizzato parte delle opere di urbanizzazione per circa € 108.000,00 relativamente alle opere della strada di collegamento.

Residuano da realizzare, in ordine alle attuali previsioni del piano attuativo ed alle previsioni di spesa complessiva allegata al piano, opere per circa € 83.000,00.

La parte **eseguita** delle opere di urbanizzazione, previste nel Piano di Recupero è stata realizzata in forza dei Permessi di Costruire **n.53** del 23.04.2007 e **n.45** del 20.07.2009 e **n.6** del 25.01.2011.

L'accesso all'area industriale D1/R avviene attraverso una strada, privata ad uso pubblico, che partendo da Via del Castelluccio costeggia a destra l'area adibita a parcheggio di proprietà della Zignago Vetro spa e a sinistra il centro di rottamazione Mazzoni Ferro srl.

Dall'approvazione del PUA 12/1, nel corso degli anni, l'area industriale D1/R ha subito degli interventi che l'hanno modificata.

Infatti sull'area non è più presente l'impianto di produzione di conglomerati bituminosi dismesso dalla società Conglobit che ne era proprietaria, rendendo la stessa area totalmente libera da qualsiasi elemento architettonico e tecnologico dell'impianto preesistente.

L'area si presenta come un grande piazzale vuoto.

Nel corso degli anni sull'area D1/R sono stati realizzati edifici e volumi tecnici al servizio dell'area produttiva.

Lo stato attuale dei fabbricati, deriva dalle concessioni ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Empoli e di seguito elencati:

Edificio per uffici e Servizi (P.C. n. 13/2008 e P.C. n. 80/2009)

Box Pesa (P.C. n. 40/2008)

Cabina Metano (P.C. n. 73/2009)

Cabina Elettrica (P.C. n. 25/2011)

Box Servizi (P.C. n. 37/2011)

Sull'area perimetrata PUA 12/1, sono presenti anche delle piantumazioni a verde, come cipressi, in alcuni tratti un pò deteriorati (confine con Mazzoni Ferro e nella parte sud dell'area industriale) e qualche piantumazione isolata o raggruppata come vicino al piccolo deposito in muratura nell'area agricola-umida, di proprietà della Zignago Vetro spa per il resto vi è la presenza di piccole siepi, cespugli ed erbacee selvatiche.

Inoltre negli anni, come precedentemente accennato, sono state realizzate le opere previste inerenti la zona umida: è stato eseguito il nuovo tracciato sia del corso del Rio di Pagnana sia della nuova strada vicinale della Ceppa Padule che lo costeggia, per l'attraversamento del nuovo Rio di Pagnana, che taglia la zona umida all'interno dell'area PUA 12/1, è stata realizzata una passerella in legno che permette il passaggio

pedonale a tutti coloro che per lavoro o per semplice svago gravitano nell'area; inoltre è stata eseguita anche la vasca di compensazione prevista nel Piano approvato così come è stata realizzata la strada che da via del Castelluccio porta direttamente all'area industriale comprensiva di tutti i servizi come fognature, linee elettriche, gas, telefono, acqua potabile e l'illuminazione pubblica.

La presente relazione, è supportata da rappresentazioni grafiche e documentazioni fotografiche (*Elaborato Grafico 004*) che rendono più comprensiva ed evidente la situazione attuale in cui si trova l'area PUA 12/1 e l'Area D1/R (*D1/C – R.U.vigente*)

Il tecnico:

Arch. Zeno Pucci

.....