



**ZENO PUCCI**  
Architetto

*Allegato B*

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**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 TECNICA ILLUSTRATIVA DELL'ATTIVITA' E DELLE IDEE GUIDA DEL PROGETTO DI MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO PUA 12/1 – AREA D1/R - APPROVATO E CONVENZIONATO**

### **Illustrazione della Variante al PUA 12/1 Approvato e Convenzionato**

Il progetto di modifica, al Piano Attuativo di Recupero approvato in data 10.02.2006 e convenzionato in data 20.12.2006, prevede in linea di massima modeste modifiche che riguarderanno:

- Interventi sull'Area umida-agricola;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Riprogettazione interna dell'area D1/R.

### **Area Umida in Frangia ai rii Pagnana e Friano e delimitazione area D1/R.**

Per la zona umida-agricola, in frangia ai rii Pagnana e Friano e con la delimitazione dell'area D1/R, gli interventi proposti riguardano:

- nuova realizzazione e l'integrazione delle piantumazioni esistenti che saranno collocate sia al contorno dell'area Industriale D1/R, ed in particolare con il lato confinante la Mazzoni Ferro srl ed il lato sud della suddetta area come in parte già previsto nel piano approvato, e sia come definizione delle aree marginali a confine con il nuovo tratto del Rio di Pagnana e la nuova strada Vicinale della Ceppa Padule che lo costeggia. **Gli alberi che si andranno a posizionare nei pressi dell'argine del nuovo tratto del Rio di Pagnana, saranno collocati ad una distanza superiore (>4,50 ml) della minima consentita (4,00 ml).** Gli interventi di verde (piantumazioni di alberi), sia continui che puntuali, di certo mitigheranno dal punto di vista visivo il passaggio dalla zona umida-agricola a quella industriale.
- Riprogettazione della vasca di compensazione esistente situata a confine con il margine nord-ovest della Area Industriale D1/R.; intervento giustificato dalle diverse condizioni rispetto al piano approvato e dalle diminuite esigenze di capacità di invaso. La nuova vasca di compensazione, che avrà dimensioni ridotte rispetto a quella realizzata come da progetto approvato (2006), non è altro che il ridimensionamento della vasca esistente (capacità 700,00 mc.) ad un volume pari a 331,50 mc. capacità sovradimensionata volendo tener conto del possibile futuro ampliamento dell'area industriale (Relazione redatta dal'Ing Pozzolini).  
Il ridimensionamento della vasca avverrà lasciando invariato il funzionamento degli organi di alimentazione e scarico e la quota di fondo della stessa.

### **Opere di urbanizzazione**

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione è prevista:

## **Viabilità e Servizi**

La viabilità che collega Via Del Castelluccio all'area industriale D1/R, definita nel Piano Attuativo di Recupero nuova strada di piano, allo stato attuale, come già descritto nella relazione dello stato di fatto, è completamente realizzata comprensiva di tutti i servizi come fognature, linee elettriche, gas, telefono ed acqua potabile e della pubblica Illuminazione.

## **Parcheggio pubblico**

La realizzazione del Parcheggio Pubblico di mq. 1.204,00, da eseguirsi e da cedere a titolo gratuito al Comune, come previsto nel Piano Attuativo di Recupero approvato e convenzionato, non sarà eseguita in quanto il valore della suddetta realizzazione sarà monetizzato (*le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al Comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute*).

Il Parcheggio pubblico da monetizzare, nella proposta di Variante è di **mq.1.206,34** che corrisponderebbe al 5% della Superficie Territoriale di mq. 24.126,76

## **Verde pubblico**

La prevista realizzazione dell'area a Verde Pubblico di mq.1.208,00 da eseguirsi e da cedere a titolo gratuito al Comune, come previsto dal Piano Attuativo di Recupero approvato e convenzionato, non sarà eseguita in quanto il valore della suddetta realizzazione sarà monetizzato (*le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al Comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute*).

Il Verde pubblico da monetizzare, nella proposta di Variante è di **mq.1.206,34** che corrisponderebbe al 5% della Superficie Territoriale di mq. 24.126,76

## **Area Industriale D1/R (D1/C nel R.U. vigente)**

Nell'area industriale D1/R il Piano Attuativo di Recupero approvato e Convenzionato (Tav.n.12) prevedeva la realizzazione di:

- 1) un Centro amministrativo, Centro studi e sperimentazione, manutenzione (*Fabbricato A*)
- 2) Nuovo impianto industriale per la produzione di conglomerati (*Area B*)
- 3) Area di stoccaggio degli inerti di cava e del fresato derivante dalle manutenzioni e ristrutturazioni stradali, da eseguirsi in fasi successive(*Fabbricato C*);

**e con i relativi parametri di progetto (piano approvato 2006):**

- |   |    |               |
|---|----|---------------|
| a) Superficie Territoriale da rilievo Area D1/R     | ST | 24.126,76 mq. |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria: |    |               |
| - Strade come da P.d.R.                             |    | 154,00 mq.    |
| - Parcheggi pubblici                                |    | 1.204,00 mq.  |
| - Verde pubblico                                    |    | 1.208,00 mq.  |
| c) Superficie fondiaria (a-b = 21.560,76)           | SF | 21.560,76 mq. |
| d) Superficie copribile 50%                         | SC | 10.780,38 mq. |
| Totale area coperta (in progetto)                   |    | 10.779,88 mq. |

**Allo stato attuale**, rispetto alla previsione del piano è stato realizzato solo, dov'era previsto il Fabbricato A, un Edificio per Uffici e Servizi mentre la ristrutturazione dell'impianto di produzione di conglomerati bituminosi non ha avuto attuazione in quanto tutta la produzione è stata dismessa e quindi in un certo modo ha bloccato la trasformazione ed il recupero previsti sull'Area D1/R.

Il progetto di modifica prevede sull'area la realizzazione di un fabbricato adibito a deposito e stoccaggio delle merci prodotte dallo stabilimento della Zignago Vetro spa, confinante con la suddetta area, e che porterà ad un unico ed omogeneo comparto industriale.

Il lotto in oggetto, Area Industriale D1/R (*DI/C nel R.U.vigente*) ha una Superficie Territoriale di 24.126,76 mq.

All'interno del lotto, così definito e delimitato dal Regolamento Urbanistico Comunale, nel corso degli anni, dall'approvazione del Piano Attuativo di Recupero, sono stati realizzati, subordinati a concessioni ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Empoli, edifici e volumi tecnici di servizio come:

L'edificio per uffici (mq.488,00), Cabina Metano (mq.11,81) Cabina Elettrica (mq.33,00), Box Pesa(mq.16,80), BoxServizi (29,20) **Area Cabina Snam (mq.10,19)**

La somma totale delle superfici coperte dei vari fabbricati, presenti sul lotto in oggetto, è pari a **589,00 mq.**

#### **PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI**

**da P.U.A. 12/1 Area Industriale D1/R approvato in data 10.02.2006**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) Rapporto di copertura fondiario   | <b>Rc</b> 0,50    |
| b) Altezza massima dei fabbricati  | <b>H</b> 9,00 m   |
| c) Numero massimo di piani   | <b>N°</b> 2       |
| d) Distanza minima dei fabbricati dai confini  | <b>Dc</b> 6,00 m  |
| e) Distanza minima tra i fabbricati  | <b>Df</b> 10,00 m |
| f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade   | <b>Ds</b> 8,00 m  |
| Salve le prescrizioni del Codice della Strada<br>per le strade Esterne ai centri abitati |                   |
| g) Lotto unico   |                   |

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

Alla Superficie Territoriale (24.126,76 mq.) va detratta la superficie per le opere di urbanizzazione primaria in progetto.

Premesso che le aree a Verde pubblico e a Parcheggio pubblico non saranno realizzate, in quanto il loro valore di realizzazione sarà monetizzato (*le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al Comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute*), si ha che la Superficie Fondiaria Utilizzabile coincide con la Superficie Territoriale di mq.24.126,76

5 % Parcheggio Pubblico	1.206,34 mq. ( <i>da monetizzare non detrarre</i> )
5% Verde pubblico	1.206,34 mq. ( <i>da monetizzare non detrarre</i> )
Superficie Fondiaria (24.126,76 mq.)	SF 24.126,76 mq.
Superficie Copribile 50%	SC 12.063,38 mq.

Essendo il rapporto copertura Fondiario 0,50 (*così come dai parametri urbanistici – edilizi riportati ed approvati in data 10.02.2006 nel Piano Attuativo di Recupero*) si ha una **Superficie Copribile massima di 12.063,38 mq.**

Il previsto fabbricato ad uso deposito e stoccaggio con altezza massima di 9,00 ml., avrà una **superficie coperta pari a 9.945,00 mq.** che sommata alla superficie coperta esistente, data dalla somma degli altri fabbricati presenti sull'area industriale, porterà la superficie coperta complessiva (di progetto) a **10.534,00 mq.**

La rappresentazione e il posizionamento del fabbricato riportata sugli allegati grafici è rappresentativa e sarà meglio definita in fase di progetto esecutivo.

La superficie permeabile di progetto, che si realizzerà quasi interamente con autobloccanti strutturali montati a secco mq.6.975,00 e circa 315,00 mq realizzati a verde, sarà di circa **7.290,00 mq.** e risulterà maggiore del 25 % della superficie fondiaria di progetto (> 6.031,69 mq. superficie minima ammissibile).

La rappresentazione delle varie superfici sugli allegati grafici è rappresentativa e sarà meglio definita in fase di progetto esecutivo.

Di seguito si riassumono gli indici ed i Parametri generali riportati anche negli elaborati grafici:

#### **TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI DI PROGETTO**

Superficie Territoriale (S.T.)	24.126,76 mq.
Superficie Fondiaria (S.F.)	24.126,76 mq.
Superficie Permeabile (S.P.) 25% della S.F.	6.031,69 mq.
Superficie Coperta Ammissibile (S.C.A.) 50% della S.F.	12.063,38 mq.
<b>Superficie Coperta Esistente Concessionata (S.C.E.C.)</b>	<b>589,00 mq.</b>
Superficie Coperta solo Progetto (S.C.P.)	9.945,00 mq.
<b>Superficie Coperta Complessiva (S.C.C.)</b>	<b>10.534,00 mq.</b>

#### **VERIFICHE**

$$R.C. = S.C.C./S.F. = (10.534,00 \text{ mq}/24.126,76 \text{ mq.}) = 0,436 < 0,50$$

$$S.C.C. = 10.534,00 \text{ mq.} < S.C.A. = 12.063,38 \text{ mq.}$$

$$S.P. 7.290,00\text{mq. (Prog.)} / S.F. 24.126,76 \text{mq. (Prog.)} = 30 \% > \text{del } 25\% \text{ minimo ammissibile}$$

**Si procede a rappresentare i parametri e indicatori urbanistici ai quali si dovrà attenere la Modifica al Piano Attuativo di Recupero, parametri e indicatori derivanti dalle indicazioni di piano PUA 12/1 e dai rilievi eseguiti con rilievo topografico.**

**1) DESCRIZIONE PARAMETRI URBANISTICI scheda PUA 12/1**

L'area interessata è compresa tra il nuovo tratto del Rio di Pagnana e la zona per la rottamazione (Mazzoni Ferro srl), con accesso da via del Castelluccio attraverso una strada privata ad uso pubblico ed è occupata quasi totalmente, se si eccettuano gli edifici presenti su di essa, da un piazzale aperto adibito a deposito e stoccaggio dei prodotti derivanti dalla produzione della società Zignago Vetro spa.

**2) TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di recupero (P.d.R) approvato in data **10.02.2006 e convenzionato in data 20.12.2006.**

**Modifica al (P.d.R) approvato e convenzionato.**

**3) SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO COME RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PUA 12/1**

**Mq.50.158,00 così ripartiti**

- **D1/R** **mq. 24.000,00**  
*(e più precisamente mq.24126,76 di Superficie Territoriale rilevata e riportata nelle tavole approvate in data 10.02.2006 (Tav.n.7)*
  
- **Aree in frangia ai corsi d'acqua, zone Umide (art 98) da considerare e sistemare al 50%** **mq. 26.158,00**

**4) OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Riorganizzare l'area, in quanto sono cambiate le esigenze di utilizzo, visto che non è più presente l'impianto di produzione di conglomerati bituminosi; introdurre misure di mitigazione al contorno dell'area.

**5) DIMENSIONAMENTO DELL'AREA D1/R**

- |  |              |   |               |
|--|--------------|---|---------------|
| a) Superficie Territoriale                         | Area D1/R    | ST  | 24.126,76 mq. |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria |              |   |               |
| - Strade   |              |   |               |
| - 5% Parcheggio Pubblico                           | 1.206,34 mq. | <i>(da monetizzare e non va detratta dalla ST )</i> |               |
| - 5% Verde pubblico                                | 1.206,34 mq. | <i>(da monetizzare e non va detratta dalla ST)</i>  |               |
| c) Superficie Fondiaria ( a-b = 24.126,76 mq.)     |              | SF  |               |
| Superficie Copribile 50%                           |              | SC  | 12.063,38 mq. |

## 6) ELEMENTI PRESCRITTIVI (INVARIANTI DI PROGETTO)

- a) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti;
- b) I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. E con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- d) E' prescritta la sistemazione di almeno il 50% delle "aree di frangia ai corsi d'acqua e zone umide" che dovranno contribuire alla messa in sicurezza idraulica dell'area e creare la realizzazione di una fascia a verde al contorno dell'area industriale della profondità minima di ml 10,00

## 7) PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

da P.U.A. 12/1 Area Industriale D1/R approvato in data 10.02.2006

- a) Rapporto di copertura fondiario **Rc** 0,50
  - b) Altezza massima dei fabbricati **H** 9,00 m
  - c) Numero massimo di piani **N°** 2
  - d) Distanza minima dei fabbricati dai confini **Dc** 6,00 m
  - e) Distanza minima tra i fabbricati **Df** 10,00 m
  - f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade **Ds** 8,00 m
- Salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade Esterne ai centri abitati

g) Lotto unico

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

## 8) DESTINAZIONI AMMESSE E RICHIESTE

da P.U.A. 12/1 Area Industriale D1/R approvato in data 10.02.2006

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

Il Tecnico

Arch. Zeno Pucci

.....