



COMUNE DI EMPOLI

PIANO URBANISTICO CONVENZIONATO
finalizzato all'ampliamento dell'azzoneamento a destinazione produttiva
dell'azienda "ETRURIA IN SRL"

U.T.O.E. n. 13, SCHEDA N. 13.1, via Molin Nuovo, nn. 28/30

ALLEGATO B
RELAZIONE DI PROGETTO

I Progettisti
arch. Antonio Matteo Cinquini
geom. Andrea Cinquini

- 1) Soggetto proponente
- 2) Inquadramento territoriale
- 3) Inquadramento normativo
- 4) Componenti Ambientali
- 5) Tracciati insediativi storici.
- 6) Assetto del paesaggio attuale
- 7) Il progetto Aziendale, tipologie, dimensionamento.

Soggetto proponente

Società "ETRURIA IN" srl con sede in Firenze, via G. La Farina, 47; - C.F. e p. iva 0029067 046 2 - REA Firenze n. FI-262325, società per la gestione di rifiuti con propria piattaforma di oltre 30.000 mq, posta in Empoli, (FI), via del Molin Nuovo 28/30. L'attività principale della società consiste nel recupero di carta/cartone, materie plastiche, legno, metalli e stoccaggio di numerosi altri rifiuti di natura non pericolosa.

Inquadramento territoriale

L'area oggetto del Piano Urbanistico Convenzionato (PUC) in questione è situata in adiacenza alla via del Molin Nuovo, n.c. 28/30, nell'omonima località della Valdelsa Empolese (**fig. 1**).

Tale immobile risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del comune di Empoli ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 59 dalle particelle nn. 31, 132, 133, 632, 636, 637, 639, 640, 641, 655, parte 677, parte 748, parte 750 dell'estensione complessiva di mq. 34.750 di superficie territoriale. (**fig. 2**).

Il terreno, incolto e pianeggiante, è interessato dal tracciato della nuova 429, in fase di realizzazione e che attraversa, nel margine ovest, la proprietà del proponente. L'area è ubicata in destra idrografica del fiume Elsa, in un contesto scarsamente urbanizzato a destinazione prevalentemente agricola.

I corpi idrici ricettori dell'impianto sono il Rio San Martino, che prima di recapitare nel Rio Gora del Molin Nuovo, corre intubato ed interrato al di sotto della pavimentazione del piazzale, scarichi di acque superficiali, e un fosso campestre che recapita a sua volta nel rio Grande del Molin Nuovo. Tale fosso campestre nei giorni non piovosi è pressochè asciutto, configurando dunque lo scarico su suolo. Il terreno completamente pianeggiante è, di fatto la risultante della precedente attività di cartiera , terminata nel febbraio 2009, ed attualmente sede della società METALCARTA srl con attività di gestione, lavorazione e stoccaggio carta da macero e rifiuti non pericolosi. All'interno dell'area non è presente alcun impianto tecnologico, sia privato che pubblico, pertanto l'area risulta priva di servitù e libera da insediamenti urbanizzati

Inquadramento normativo

Il Piano Strutturale vigente classifica l'area nell'UTOE n. 13

Il Regolamento Urbanistico vigente disciplina la zona nell'ambito della produzione specializzata (D3 – *ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva*) in zona RC (*recupero rifiuti solidi, carta da macero*). L'attuale destinazione contraddistingue l'area produttiva, mentre le superfici agricole limitrofe sono attualmente classificate in *ambiti del territorio aperto, aree con esclusiva o prevalente funzione agricola*.

Il comune di Empoli ha approvato - BURT 18/04/18 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE PRODUTTIVE che, confermando la destinazione attuale del sito, ne amplia le capacità edificatorie su margine ovest della proprietà proponente. (**fig. 3**).

Componenti ambientali

Sistema regionale delle aree naturali protette e biodiversità, ai sensi degli articoli 1, 2 e 5 della l.r.T n. 30/2015.

L'area occupata dall'impianto non ricade all'interno né di aree naturali protette (A.N.P.L., Riserve e Parchi) né di siti della *Rete Natura 2000* (ZSC o ZPS, direttiva C.E. n. 43/1992 e n. 147/2009).

L'integrazione al PIT regionale, con valore di Piano Paesaggistico è rappresentato nella *Carta della Rete Ecologica Regionale - Invariante II "I caratteri ecosistemici dei Paesaggi -*:

- L'area dell'impianto tra le superfici artificiali come area urbanizzata; in una piccola parte residuale del lotto, così come all'interno dello stabilimento, sono presenti aree riferibili alla matrice *agroecosistemica di pianura urbanizzata* della rete degli *ecosistemi agropastorali*;

- Il fiume Elsa all'interno di un *corridoio ecologico fluviale da riqualificare*;

- Il fiume Elsa e il rio Gora del Molin Nuovo come *corridoi ripariali* della rete degli *ecosistemi forestali*;

- Il rio Gora del Molin Nuovo, il rio di Ribaltoli, o San Martino, e il fiume Elsa (in cui recapita le acque il rio Gora del Molin Nuovo), come *corridoi fluviali* della rete degli *ecosistemi palustri e fluviali*

Atti autorizzativi vigenti e procedimento di verifica di assoggettabilità:

Atto dirigenziale n. 279/2013 (atto unico SUAP 55/13) e successive modifiche e integrazioni di cui al decreto dirigenziale della regione Toscana n. 8392/2017, rilasciata ai sensi dell'articolo 208 D.Lgs 152/06.

In data 03.05.2018 la società ha richiesto alla regione Toscana verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 48 l.r.T. 10/2010, e art. 19 D.Lgs 152/06.

Con decreto 20050 del 17.12.18 la regione Toscana ha stabilito di escludere, dalla procedura di valutazione di impatto ambientale il progetto di modifiche sostanziali all'esistente impianto di stoccaggio di rifiuti non pericolosi, subordinate al rispetto delle prescrizioni e con l'indicazione delle raccomandazioni formulate nel decreto stesso.

Con nota del 18.04.19, prot. n. 0171586 la regione Toscana ha comunicato l'avvio del procedimento per la modifica dell'autorizzazione unica, ai sensi dell'art. 208, D.Lgs 152/06.

Tracciati insediativi storici.

I principali tracciati insediativi della località , si possono già desumere dalle mappe del catasto storico regionale, Catasto Generale di Terraferma o *Catasto Leopoldino*, oltre ad altri documenti riguardanti il territorio empolesse conservate nell'archivio storico comunale.

Nella mappa del catasto Leopoldino possiamo identificare il fiume Elsa e, in destra idrografica, l'area su cui sorgeva il mulino, attraversata dal rio Gora del Molin Nuovo. E' ancora pressochè di medesimo tracciamento la strada del Molin Nuovo che lambisce, lato sud, per tutta l'estensione l'area di intervento, mentre non è presente il tracciato ferroviario, né tantomeno il nuovo tracciato della variante ss n. 429. La lettura dalle tessitura dei fondi agricoli con la ripartizione degli appezzamenti è stata largamente mantenuta, offrendo un sistema di matrice con forti preesistenze del Piano Colturale Grafico, anche se le colture agrarie storicizzate, come il tabacco, sono da tempo scomparse, rimpiazzate da girasole e coltivazioni cerealicole. (**figura 4 e 5**)

Assetto del paesaggio attuale, area di progetto

L'area nella quale si inserisce il progetto si trova in una frazione del Comune di Empoli in una zona periurbana lungo la direttrice comunale che collega la strada statale n. 429 alla via Sanmiatesee e, da questa, verso la direzione di Castelnuovo d'Elsa, Castelfiorentino o San Miniato.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è il tipico paesaggio agricolo di pianura con i fondi che si dispongono in maniera ortogonale rispetto ai tracciati viari e con l'edificato disposto lungo gli stessi.

Ogni fondo agricolo è individuato da scoli che oltre ad avere una funzione di raccolta di acque piovane individuano i confini dello stesso formando una fitta maglia nel territorio riproducendo uno schema di parcellizzazione del terreno agricolo. Altro elemento che disegna la maglia del territorio è la presenza dei corsi d'acqua principali e secondari quali il Fiume Elsa e le Rogge minori, suoi affluenti.

L'area di intervento è situata lungo la via del Molin Nuovo, in relativa prossimità dell'intersezione della strada con la ferrovia Empoli – Siena ed il nuovo tracciato della variante ss n. 429. Questo è inserito tra lotti che hanno un sedime perpendicolare al tracciato alla sede viaria.

Il luogo descritto si presenta attualmente qualificabile come incolto sterile, privo di significative essenze arboree con parte delle particelle a fianco del tracciato della nuova strada 429 limitate su lato ovest dal corridoio infrastrutturale previsto dal tracciato della strada stessa.

Su parte della particella, n. 748, interamente di proprietà della società proponente, il R.U vigente prevede l'ampliamento delle opere di urbanizzazione allo scopo di consentire, da un lato, implementare le urbanizzazioni presenti, ma attualmente carenti, destinate a parcheggio auto, piattaforma logistica di servizio alla sosta degli innumerevoli mezzi pesanti giornalmente presenti nell'attività industriale e, dall'altro lato, la costituzione di aree a verde di mitigazione con la messa a dimora di nuove essenze arboree quale barriera filtro dell'attività industriale. Pertanto, al fine di mitigare l'attività dell'impianto e le relative emissioni volatili, il progetto porrà a dimora una fitta siepe perimetrale continua, ove si alternino arbusti sempreverdi di origine autoctona – alloro, corbezzolo, viburno – ad alberi sempreverdi, quali cipresso e leccio; eventuali specie vegetali alloctone invasive verranno eliminate previa consulenza di personale specializzato.

Il progetto aziendale, caratteri tipologici del progetto, dimensionamento.

Il progetto aziendale prevede una significativa variazione dei quantitativi annui (dalle attuali 69.100 t/anno a 118.000 t/anno) tale da rendere necessaria una diversa organizzazione e implementazione del lavoro. E' prevista dunque anche la realizzazione, in una prima fase, di un nuovo edificio industriale di circa 550 mq di superficie coperta, indicata nelle foto simulazioni, a parziale copertura dell'area nord, attualmente adibita a stoccaggio del materiale plastico, ma che, a seguito delle modifiche organizzative/logistiche proposte, sarà dedicata allo stoccaggio dei sovvalli, 191212; 191210; di produzione interna, nonché dei rifiuti solidi non pericolosi e non recuperabili, con diversi CER, da aggregare in unico cumulo. Di conseguenza alla realizzazione della nuova tettoia, edificio A/12, dovrà corrispondere una riallocazione delle attività già autorizzate e attualmente svolte nell'impianto, anche per rendere maggiormente fruibili i piazzali nella logistica del potenziale incremento dei flussi annui.

All'interno dell'area in questione sono presenti edifici a destinazione industriale e uffici direzionali a servizio dell'Azienda. Questi sono allocati in edifici già storicizzati dai precedenti insediamenti, (mulino e cartiera) e nuovi capannoni di tipo prefabbricato, oltre ai piazzali di stoccaggio, manovra e logistica.

L'intervento consiste nella realizzazione di nuovi opifici industriali con tettoie di servizio e collegamento, del tipo prefabbricato della superficie coperta

complessiva di circa 3.342 mq. La struttura portante è del tipo puntiforme in CA prefabbricato tamponato su lati a confine con pannelli a tutta altezza in CA tipo sandwich. La copertura è del tipo prefabbricato a coppi in CA.

Le opere di interesse privato, previste nel Progetto Unitario Convenzionato a completamento ed ampliamento del compendio industriale già esistente, dovranno garantire quanto prescritto dalla scheda norma n. 13.1;

Nello specifico nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:-

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi in edificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell' UTOE non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde e parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilità quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per

l'amministrazione comunale, per la quantità non ceduta come definita nel PUC il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute, nella misura e nelle modalità di seguito indicate;

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

La Superficie Territoriale dell'intero comparto è pari a mq 34.750.

Le dotazioni di parcheggi esistenti sono pari a mq 710 mentre le dotazioni di parcheggio in progetto sono pari a mq 1.437 per un totale di mq 2.147 (maggiore della superficie minima di dotazione per i parcheggi di mq 1.723 prevista dalla Scheda Norma 13.1).

Le dotazioni di verde in progetto sono pari a mq 535 che risultano inferiori alla superficie minima di dotazione pari a mq 1.723.00 prevista dalla Scheda Norma 13.1, per cui la differenza di mq 1.188 sarà monetizzata. Pertanto le superfici di urbanizzazioni primarie in progetto mq (1.437 parcheggi pubblici + 535 verde di progetto=) risultano essere pari a mq 1.972; la superficie fondiaria quindi, detratte le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria pari a mq 1972 e la superficie destinata a Verde Privato di Mitigazione (V.Priv. M.), pari a mq 789, quantifica una superficie fondiaria di mq 31.989.

La Superficie Coperta Ammissibile è pari a $(31.989 \times 30\% =)$ mq 9.596,70.

La Superficie Coperta esistente è pari a mq 6.323,25

La Superficie Coperta in Demolizione è pari a mq 68,80.

Pertanto la Superficie Coperta residua da realizzare è pari a mq 3.342.25.

L'attuazione del PUC avverrà per lotti e precisamente:

1.a Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

- Sistemazione delle aree a parcheggio pubblico, in fregio a Via di Molin Nuovo come localizzate dalle Scheda norma, nella misura di mq 1.437 e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale unitamente ai parcheggi già esistenti per una superficie già realizzata di mq 710 per complessivi mq 2147.

- Sistemazione delle aree a Verde in progetto da realizzarsi come da modalità previste dall'art. 85 del vigente RUC, come da progetto, arborate in senso

ornamentale, e loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale nella misura di mq 535.

- Il soggetto attuatore si impegna altresì a realizzare, sempre secondo le modalità previste dall'art. 85 del vigente RUC, ulteriori mq 789,38 di verde privato di mitigazione, in fregio al nuovo parcheggio pubblico.

1.b -Opere di interesse privato:

Ampliamento dello stabilimento principale con la costruzione di 5 nuovi fabbricati come in progetto da realizzarsi in 5 lotti e la demolizione di mq 68,80, parte di un fabbricato esistente (Fabbricato A5) .

Il progetto unitario è modulato in cinque lotti urbanistici, con l'avvertenza che realizzato il lotto urbanistico n. 1, comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria previste per l'intero comparto, la numerazione dei lotti successivi al primo è meramente indicativa e la loro realizzazione, fermo l'obbligo della richiesta dei relativi permessi a costruire, potrà essere effettuata dal Soggetto Attuatore senza il vincolo del rispetto dell'ordine numerico di identificazione di seguito indicato:

Lotto urbanistico n. 1:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

- La dotazione di standard a parcheggio pubblico, calcolata con riferimento al comparto con superficie fondiaria del medesimo in mq 2.147 viene soddisfatta per mq 710 per dotazione parcheggi già esistenti e per mq 1.437 per dotazione di parcheggi da realizzare.

- La dotazione di standard a verde pubblico, calcolata con riferimento al comparto in mq 1.723 viene soddisfatta per mq 535 mediante dotazione di verde in progetto e per il residuo di mq 1.188,00 mediante monetizzazione;

Opere di interesse privato:

-Costruzione di nuovo fabbricato indicato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A12, articolato su mq. 1.853,04 di superficie fondiaria (Sf), con Superficie Coperta pari a mq 550, con Rapporto di Copertura e Indice di Utilizzazione Fondiaria verificati a 0,29 (minore del valore richiesto nella Scheda Norma di 0,30).

- Realizzazione, secondo le modalità previste dall'art. 108 del vigente RUC, di ulteriori mq 789,38 di verde privato di mitigazione.

Lotto urbanistico n. 2:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

Opere di interesse privato:

-Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A13, articolato su mq. 3.926 di superficie fondiaria (Sf), con Superficie Coperta pari a mq 1.175 con Rapporto di Copertura e Indice di Utilizzazione Fondiaria verificati a 0,29 (minore del valore richiesto nella Scheda Norma di 0,30).

Lotto urbanistico n. 3:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

Opere di interesse privato:

-Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A14, articolato su mq. 3.927 di superficie fondiaria (Sf), con Superficie Coperta pari a mq 1.175 con Rapporto di Copertura e Indice di Utilizzazione Fondiaria verificati a 0,29 (minore del valore richiesto nella Scheda Norma di 0,30).

Nota: i progetti di massima degli edifici contraddistinti ai nn. A12; A13; A14 sono riportati nella tavola n. 6, così come formulati dalla ditta di prefabbricazione.

Lotto urbanistico n. 4:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

Opere di interesse privato:

-Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A15, articolato su mq. 775,08 di superficie fondiaria (Sf), con Superficie Coperta pari a mq 228 con Rapporto di Copertura e Indice di Utilizzazione Fondiaria verificati a 0,29 (minore del valore richiesto nella Scheda Norma di 0,30).

Lotto urbanistico n. 5:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

Opere di interesse privato:

-Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A16, articolato su mq. 781,96 di superficie fondiaria (Sf), con Superficie Coperta pari a mq 214 con Rapporto di Copertura e Indice di Utilizzazione Fondiaria verificati a 0,27 (minore del valore richiesto nella Scheda Norma di 0,30).

Nota: Le tettoie contraddistinte ai nn. A15 e A16 non sono riportati nella tavola n. 6, poichè non ancora oggetto di sviluppo progettuale; si precisa comunque che questi, nella fase progettuale e realizzativa, manterranno i dati tipologici e urbanistici indicati nel PUC.

La demolizione della Superficie esistente pari a mq 68,80 identificata nella Tav. n. 2 dall'edificio esistente A5 dovrà essere realizzata dal Soggetto Attuatore, dietro richiesta del relativo titolo edilizio, prima di procedere alla realizzazione dell'ultimo lotto

Il Progettista

(firmato digitalmente)



Stato Attuale



antonio matteo CINQUINI, architetto & andrea CINQUINI, geometra
- via empolesse, 224 - CAP. 50059 - Vinci Fi - tel/ fax. 0571 (501 709)
C. F. CNQ NNM 57A17 L833S - CNQ NDR 87L09 D612G
partita I.V.A. 0376593 048 6 - 0656272 048 9





Catasto Leopoldino, rapp. 1/5.000



Catasto Leopoldino, rapp. 1/2.000

antonio matteo CINQUINI, architetto & andrea CINQUINI, geometra
 - via empoese, 224 - CAP. 50059 - Vinci Fi - tel/ fax. 0571 (501 709)
 C. F. CNQ NNM 57A17 L833S - CNQ NDR 87L09 D612G
 partita I.V.A. 0376593 048 6 - 0656272 048 9



Stato Attuale

Fotosimulazione dell'intervento proposto





Stato Attuale



Fotosimulazione dell'intervento proposto

Fotosimulazione dell'intervento proposto - VOLATO -



antonio matteo CINQUINI, architetto & andrea CINQUINI, geometra
- via empolese, 224 - CAP. 50059 - Vinci Fi - tel/ fax. 0571 (501 709)
C. F. CNQ NNM 57A17 L833S - CNQ NDR 87L09 D612G
partita I.V.A. 0376593 048 6 - 0656272 048 9