

COMUNE DI EMPOLI

UFFICIO TECNICO – SUAP SEZIONE EDILIZIA PRODUTTIVA

PUC di cui alla Scheda Norma 12.10
ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico



RELAZIONE TECNICA

Oggetto

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LAPI GELATINE SPA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO AI TERRENI POSTI IN EMPOLI, ALLA VIA LUCCHESI - COMPRESI IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D – SOTTOZONA D1/S

Committente

- **LAPI SERVICE spa** con sede legale in Santa Croce sull'Arno, Pisa, P.zza Rita Levi Montalcini n. 2 (P.IVA 03362240966), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa (PI) REA n° 141211;
- **LAPI GROUP spa**, con sede legale in Santa Croce sull'Arno, Pisa, P.zza Rita Levi Montalcini n. 2 (P.IVA 13137440155), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano REA n° 1622971

Progettista architettonico

Arch. Riccardo Matteucci nato a Empoli il 22/04/1975, residente in via Guido Reni, 12 Empoli (FI) C.F. MTTRCR75D22D403P, iscritto all'Ordine degli Architetti e Pianificatori Territorio di Firenze n°6963, Studio in P.zza G. Guerra, 46 Empoli (FI).

Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Empoli: Foglio n.11, particelle 17, 286, 2360, 2363, 147, 48, 92, 2364.
Catasto Fabbricati del Comune di Empoli: Foglio n.11, particelle 286 - sub. 501, 2363 - subb.ni 500, 501, 502, 504, 505, 507.

Estremi urbanistici

UTOE n° 12, "La piana industriale"
Zona territoriale omogenea D, sottozona D1/S

Parametri urbanistico-edilizi

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	10,00 m

Ambito D1/S - Funzione Industriale e manifatturiera F.1.1

Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
------------------------------------	----	------

2

b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq
c) Altezza massima	H	14,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,65
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

Destinazioni urbanistiche e funzioni ammesse

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

Descrizione degli interventi

L'azienda LAPI GELATINE Spa occupa un'area industriale all'interno del Comune di Empoli in zona via Lucchese Ovest, in quella che il Regolamento Urbanistico identifica come UTOE n°12, "La piana industriale".

Lo stesso Regolamento ha adottato una Variante per le aree produttive approvata in via definitiva con delibera consiliare e pubblicata sul BURT n° 4 del 23/01/2019, in cui l'area viene inserita in ambito di Piano Urbanistico Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, codificato dalla Scheda Norma 12.10 del R.U. Le trasformazioni edilizie dovranno rispettare i parametri, le indicazioni ed i limiti imposti dalla suddetta normativa specifica.

Il comparto produttivo si estende su una Superficie Territoriale di 48.103 mq, sorto dall'originario corpo di fabbrica disposto sull'angolo tra via Lucchese e Via Valdarno e ampliatosi nel corso degli anni con interventi successivi.

All'interno dell'area delimitata dal PUC di cui alla Scheda Norma 12.10, ma fuori dall'attività produttiva vera e propria, esiste un'area di forma trapezoidale a ridosso di via Lucchese, originariamente destinata a parcheggio pubblico, ma mai ceduta all'Amministrazione comunale.

Tale opera è stata edificata in forza della Concessione Edilizia n° 111/2002, poi variata con Permesso di Costruire n° 26/2005, in conformità alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico dell'epoca e a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per i futuri interventi edilizi riguardanti il comparto.

Da allora sono stati eseguiti solamente due interventi sui fabbricati, uno realizzato con la SCIA n° 844/2015 per un incremento di SUL di 61,71 mq e uno con la SCIA n° 1328/2017, per un incremento di SUL di 44,88 mq.

I due interventi sono stato realizzati senza il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, in quanto il parcheggio era in fase di ultimazione.

Poiché con la Variante adottata l'area viene ricompresa nel comparto produttivo, decade automaticamente la destinazione di parcheggio pubblico e pertanto con la stipula della convenzione si intende saldare gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e non pagati, in modo da svincolare la fidejussione regolarmente rinnovata ogni anno a garanzia della realizzazione del parcheggio pubblico.

Gli oneri dovuti, secondo la tabella C2 del Comune di Empoli in base agli interventi eseguiti ammontano pertanto a:

- SCIA n° 844/2015 → SUL incremento 61,71 mq x 4,81 €/mq = 296,83 €
- SCIA n° 1328/2017 → SUL incremento 44,88 mq x 21,62 €/mq = 970, 31 €

L'area in questione sarà pertanto destinata a parcheggio privato dell'azienda.

La cartografia della Scheda Norma indica un'area a verde pubblico in fregio a Via Lucchese, delle dimensioni di circa 362 mq, che sarà realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale entro le scadenze indicate nella Convenzione.

Pertanto, essendo ormai decaduta l'area a parcheggio pubblico e dato che la Scheda Norma prevede la monetizzazione degli standard non realizzati e ceduti, i mq necessari a soddisfare le esigenze di ampliamento dell'azienda saranno monetizzati, così come indicato in Convenzione.

Per quanto concerne invece le aree a verde privato, queste saranno garantite e realizzate lungo il perimetro delineato dal PUC.

Il fosso esistente, Rio di Vitiana, viene mantenuto garantendone la continuità idraulica, al fine di favorirne la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali; la fascia di rispetto dei 10 m di salvaguardia inedificabile su entrambi gli argini verrà rispettata, salvo il mantenimento dei volumi tecnici legittimamente esistenti.

Dal punto di vista edilizio il PUC, della durata di 5 anni, prevede gli sviluppi futuri del comparto secondo le esigenze di trasformazione dell'azienda, realizzati in stralci funzionali nell'ordine temporale così definito:

1° stralcio

In primo luogo sarà realizzato l'ampliamento dell'area produttiva con la costruzione di un volume in aderenza al fabbricato principale, dell'altezza massima di 14 m e una Superficie utile lorda (SUL) di 2.284,60 mq. Contemporaneamente all'intervento, sarà effettuato un intervento di sostituzione edilizia con cambio di sedime di un volume esistente.

L'intervento, secondo i parametri urbanistici di riferimento, prevede il consumo di 3.153,37 mq si Superficie Fondiaria (Sf), con una potenzialità massima di 2.522,70 mq di SE e 1.576,68 mq di SC; si delinea la costituzione del LOTTO n°1, come indicato nelle Tavole grafiche allegate.

Entro il termine di questa fase il soggetto attuatore si impegna a realizzare e cedere a titolo gratuito all'A.C. l'area a verde pubblico indicata nella Scheda Norma, così come indicato nella Convenzione.

2° stralcio

Il secondo stralcio funzionale che si andrà ad attivare sarà l'ampliamento del comparto di refrigerazione, con la realizzazione di un fabbricato in aderenza ad un volume esistente, che

identificherà il LOTTO n°2, della Superficie Fondiaria (Sf) di 501,80 mq, con un potenziale massimo di 401,44 mq di SE e 250,90 mq di SC.

3° stralcio

Il terzo ed ultimo intervento prevede la realizzazione di una tettoia a copertura di alcuni volumi tecnici di nuova realizzazione.

Questa avrà una Superficie coperta (SC) massima di 419,50 mq, con un lotto di pertinenza di 839,00 mq. LOTTO n°3.

All'interno della Convenzione si prevede l'installazione di due volumi tecnici (una vasca di sedimentazione e una di depurazione) che, in conformità ai parametri unificati emanati ai sensi del Regolamento 64/R della Regione Toscana e 39/R di prossima adozione, non costituiscono elementi urbanisticamente rilevanti e pertanto dovranno rispettare, in termini urbanistici, i soli parametri di rispetto dell'indice di permeabilità IPF > 25%.

Per quanto attiene alle prescrizioni (invarianti di progetto) della Scheda Norma di cui al PUC 12.10 degli edifici, si rimanda al titolo edilizio specifico che sarà presentando all'A.C. all'attivazione dei singoli stralci funzionali.

Pertanto si avranno:

LOTTO n° 1	Sf 3.153,37 mq	SE max 2.522,70 mq	SC max 1.576,68 mq
LOTTO n° 2	Sf 501,80 mq	SE max 401,44 mq	SC max 250,90 mq
LOTTO n° 3	Sf 839,00 mq	SE max 671,20 mq	SC max 419,50 mq

Considerando gli interventi nel loro complesso, si ottiene una Superficie fondiaria (Sf) necessaria di 4.495 mq.

La Superficie utile lorda (SUL) passerà pertanto da 5.803,50 mq a 8.300,90 mq, la Superficie coperta (SC) da 7.076,30 mq a 8.951,10 mq.

L'indice di permeabilità (IPF), considerando anche la realizzazione dei due volumi tecnici (una vasca di sedimentazione e una di depurazione), sarà del 34%, oltre il 25% minimo di prescrizione.

In sede di progettazione e definizione dei singoli stralci funzionali saranno rispettate le prescrizioni e gli adempimenti necessari ai sensi delle condizioni di fattibilità idraulica e geologica di cui alla Scheda Norma 12.10 e che si allega alla presente.

Per quanto concerne l'area a verde individuata dalla Scheda Norma in fregio a via Lucchese, questa sarà oggetto di specifico progetto per poi essere frazionata e ceduta all'Amministrazione Comunale, come da Convenzione.

Empoli, 13/03/2019

Architetto Riccardo Matteucci



5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Viste dello stabilimento da via Lucchese e via del Castelluccio





Vista del parcheggio non ultimato



Vista dello stabilimento lato via Valdarno