



SINTESI DEI CONTENUTI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SCHEDA NORMA 12.13

FALASCHI ROMINA

GARANTE DELL'INFORMAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE
Comune di Empoli

Sommario

Premesse:	2
Il percorso partecipativo della variante 2023:.....	3
Elementi prescrittivi indicati nella Scheda Norma:	6
Descrizione urbanistica del comparto:.....	11
Considerazioni finali.....	13

Premesse:

Il presente documento intende illustrare, a fini informativi, le caratteristiche progettuali del Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma 12.13, presentato dalla società Zignago Vetro spa, in attuazione della previsione urbanistica contenuta nella variante al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2023.

Lo scopo è divulgare i contenuti della proposta progettuale presentata da Zignago Vetro spa in merito all'area localizzata al Castelluccio.

La previsione di trasformazione dell'area del Castelluccio è stata al centro del percorso partecipativo condotto in merito alla variante approvata nel 2023 che la contiene. Il percorso ha infatti concentrato la sua massima attenzione proprio sulla previsione relativa all'area in questione, con attività mirate (questionari, incontri pubblici ecc.) e un tavolo tematico progettuale specifico.

Il maggior numero dei contributi pervenuti al termine del percorso partecipativo hanno avuto come oggetto la previsione di trasformazione dell'area di proprietà Zignago Vetro spa.

Sulla scorta di detti contributi, è stato elaborato il contenuto della scheda norma relativa a detta previsione soggetta a PUA (PUA scheda norma 12.13).

La legge regionale 65/2014, all'art. 36, comma 2, dispone che nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi (PUA) spetta al Comune individuare le forme e le modalità di informazione e partecipazione in relazione all'entità e ai potenziali effetti degli interventi previsti, nel rispetto di livelli prestazionali che ne garantiscano la disponibilità ed accessibilità e l'attivazione di momenti di confronto e discussione (assemblee, gruppi di interesse specifici), da svolgere anche in via telematica, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto. L'art. 36, comma 2bis, aggiunge che in presenza di PUA non soggetti a VAS, il Comune ha la facoltà di attivare o meno un programma delle attività di informazione e partecipazione, fermi restando gli obblighi di informazione.

Sebbene all'interno di un percorso partecipativo più ampio, la previsione attuativa dell'area del Castelluccio è pertanto già stata oggetto di un programma di attività di informazione e partecipazione; una partecipazione che è stata sicuramente efficace, in quanto è stata in grado di condizionarne i contenuti previsionali e progettuali.

Il compito che resta da assolvere è quindi solo quello di mettere in evidenza se e come la proposta progettuale attuativa della previsione sviluppi le indicazioni e gli elementi prescrittivi contenuti nella scheda norma, dandone la massima diffusione.

Il percorso partecipativo della variante 2023:

L'Amministrazione Comunale, nelle more dell'elaborazione e della successiva approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, al fine di non penalizzare lo sviluppo del territorio in questa fase transitoria, ha ritenuto opportuno garantire la continuità del governo del territorio, consentendo l'attuazione di alcune previsioni (decadute e non).

Queste esigenze hanno interessato, da una parte le attività produttive (nel senso ampio del termine: industriali, commerciali, direzionali e di servizio), dall'altra le opere pubbliche o le opere private di interesse pubblico.

Alcune di queste situazioni sono nate dalla volontà dell'amministrazione comunale, altre derivano da richieste da parte di soggetti o operatori economici privati alle quali è stata riconosciuta una pubblica utilità, nel senso più ampio del termine.

Le previsioni oggetto della suddetta variante sono state in totale diciassette.

Tra le previsioni oggetto di variante vi è quella a carattere produttivo, consistente nell'ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio.

Sotto il profilo strategico, l'inserimento di detta previsione ha inteso consentire il consolidamento di un polo produttivo già esistente, da anni operante sul territorio comunale, attraverso un intervento di ampliamento, al fine di evitarne la diffusione indistinta sul territorio.

Lo stabilimento empoiese Zignago, che produce vetri cavi destinati all'industria agroalimentare, ha manifestato l'intenzione di incrementare la capacità produttiva e la necessità di dotarsi di nuovi spazi a magazzino.

L'inserimento di una nuova previsione a destinazione produttiva a ovest dello stabilimento esistente ha comportato la trasformazione urbanistica di un'area classificata come agricola in un'area a destinazione industriale.



In quanto previsione all'esterno del territorio urbanizzato è stato necessario attivare la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LRT 65/2014.

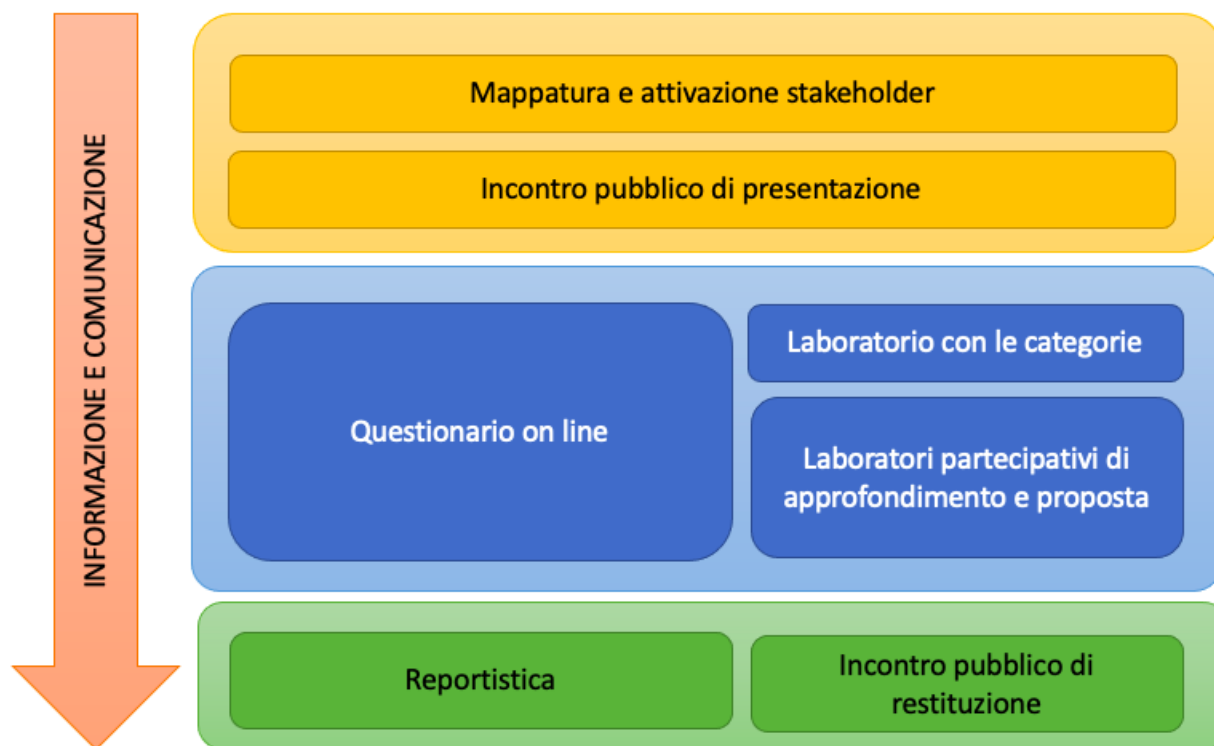
La Conferenza di copianificazione si è riunita il 13 luglio 2023 alle ore 12, in modalità online e, in tale sede, è stato espresso parere di conformità delle previsioni contenute nella variante a quanto previsto dall'art. 25 della LR 65/2014.

La variante urbanistica contenente la previsione Zignago è stata altresì soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale (V.A.S.), ai sensi dell'articolo 14 della l.r.n.65/2014 e s.m.i., e della l.r. n. 10/2010, nonché del D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006.

L'autorità competente in materia di VAS del comune di Empoli ha svolto l'attività tecnico istruttoria, valutando tutta la documentazione presentata, e le osservazioni e i contributi relativi alla procedura di VAS, pervenuti a seguito della consultazione di cui all'art. 25 della LRT 10/2010 e a lei trasmessi.

In data 11.12.2023 con prot. n. 89835, l'Autorità Competente ha espresso parere definitivo favorevole ai sensi dell'art. 26 della LRT 10/2010, con atto dirigenziale n. 3398 del 11.12.2023.

L'intera variante, comprensiva della previsione Zignago è stata oggetto di un articolato percorso partecipativo, che ha avuto avvio il 30 giugno 2023 e si è concluso il 20 luglio 2023.



Oltre ai semplici cittadini, sono stati individuati e coinvolti quantomeno tre gruppi di stakeholders:

- a) Enti e istituzioni pubbliche e mondo della scuola;
- b) Organizzazioni di categoria del mondo del lavoro e ordini professionali;
- c) Associazioni locali del terzo settore.

Sono state effettuate delle interviste in profondità che hanno coinvolto diversi esponenti pubblici e qualificati, tra cui i capi gruppo di tutti i partiti politici presenti in Consiglio Comunale, i rappresentanti locali delle sigle sindacali e delle associazioni di categoria, del mondo dello sport e la consulta degli studenti.

In parallelo è stato predisposto un Piano della Comunicazione che ha consentito di dare attuazione alle strategie e alle azioni, finalizzato a informare gli stakeholders e i cittadini sul progetto in modo semplice ed efficace, comprensibile anche da un pubblico non esperto.

I canali e gli strumenti di comunicazione utilizzati sono stati:

- a) creazione di pagina web dedicata alla variante e al suo programma di attività di informazione e partecipazione, all'interno del sito web istituzionale del Comune, raggiungibile al seguente link: <https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio/procedimenti-in-corso/variante-ps-ru-ai-sensi-238-252>). Nella sezione sono pubblicati gli atti del procedimento, il programma e il calendario delle attività, il rapporto del garante e il documento di sintesi dei contenuti della variante. La pubblicazione della sintesi realizza peraltro sia il livello prestazionale della "accessibilità", di cui

all'art. 16 comma 2 lett. a) del regolamento regionale n. 4/R, sia il livello partecipativo uniforme di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) delle Linee guida;

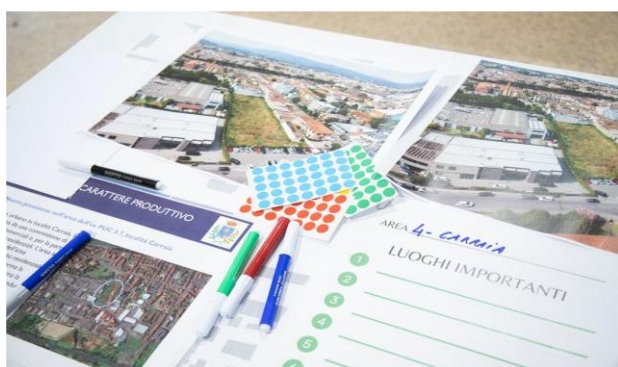
b) attivazione dei principali social network, con pubblicazione di post divulgativi, di recall e dirette streaming degli eventi di presentazione e di chiusura del percorso;

c) comunicati stampa, pubblicati su riviste online e quotidiani locali sia di divulgazione che di reportistica delle attività svolte, tutti facilmente reperibili al link sopracitato ed in costante aggiornamento;

d) creazione di infografiche e materiale di presentazione a supporto degli incontri pubblici del progetto;

e) creazione di un account dedicato di posta elettronica, cui poter inviare contributi e suggerimenti: (variante2023.partecipazione@comune.empoli.fi.it).

Per consentire infine la comprensione dei contenuti dell'avvio del procedimento urbanistico e una maggiore partecipazione in termini di contributi e suggerimenti è stato messo a disposizione di tutti un questionario on line



L'area dell'ampliamento Zignago è stata quella su cui si è concentrata, nel corso del percorso, la maggiore attenzione da parte degli intervenuti.

A questa area sono stati dedicati molti approfondimenti e confronti tra l'amministrazione, i cittadini (soprattutto della frazione di Marcignana) e i comitati.

A questa area è stato riservato uno specifico tavolo progettuale, nel corso del quale è stato chiesto agli intervenuti di esprimere i propri timori e le proprie idee, anche progettuali, in merito alla trasformazione dell'area.

Quanto è emerso dal percorso partecipativo in relazione all'area di Zignago è sintetizzato nel report finale redatto in occasione della variante (<https://garante-informazione-partecipazione.comune.empoli.fi.it/partecipazione/>).

L'amministrazione ha accolto molti dei suggerimenti emersi durante il percorso partecipativo in riferimento all'area di trasformazione della Zignago, nell'intento di mantenere vivo l'ascolto e la fiducia tra amministrazione e cittadini, cercando altresì di rispondere con azioni concrete ai timori messi in evidenza.

Molti di quei suggerimenti l'amministrazione li ha trasfusi, come elementi prescrittivi ed invarianti di progetto, all'interno della scheda norma, obbligando, di conseguenza, la società Zignago a sviluppare una adeguata soluzione progettuale, conforme a quanto prescritto.

Elementi prescrittivi indicati nella Scheda Norma:

In data 12 marzo 2024 con prott. n. 18427,28,29 e 18433 la società Zignago Vetro spa ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla scheda norma 12.13 (di seguito PUA).

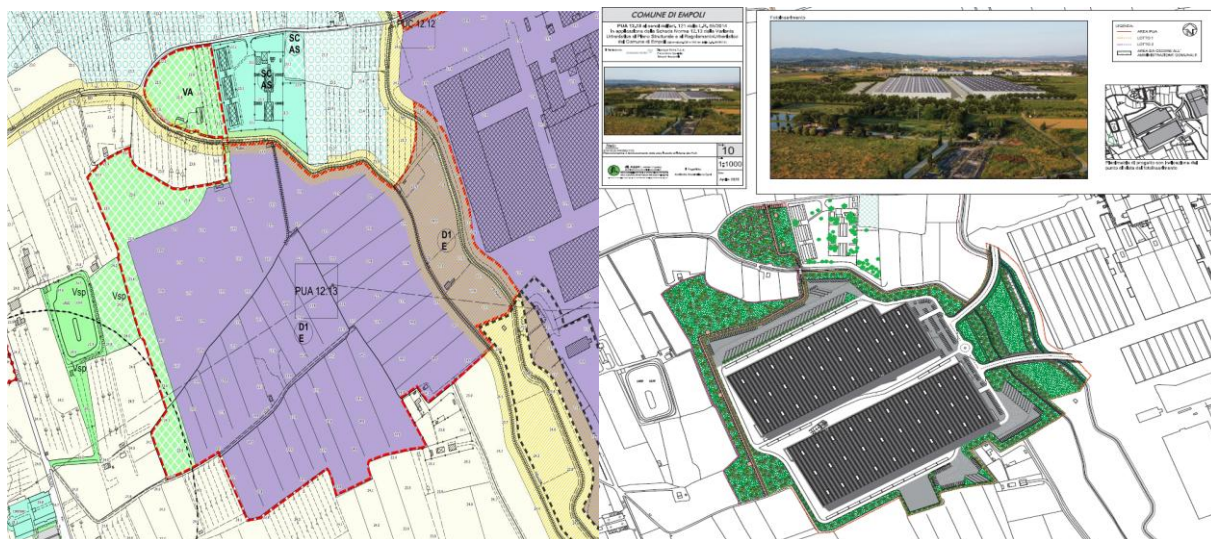
La scheda norma, come redatta anche in conseguenza del percorso partecipativo svolto, prescrive il rispetto di alcune invarianti di progetto.

“ 6. Elementi prescrittivi (invarianti di progetto)

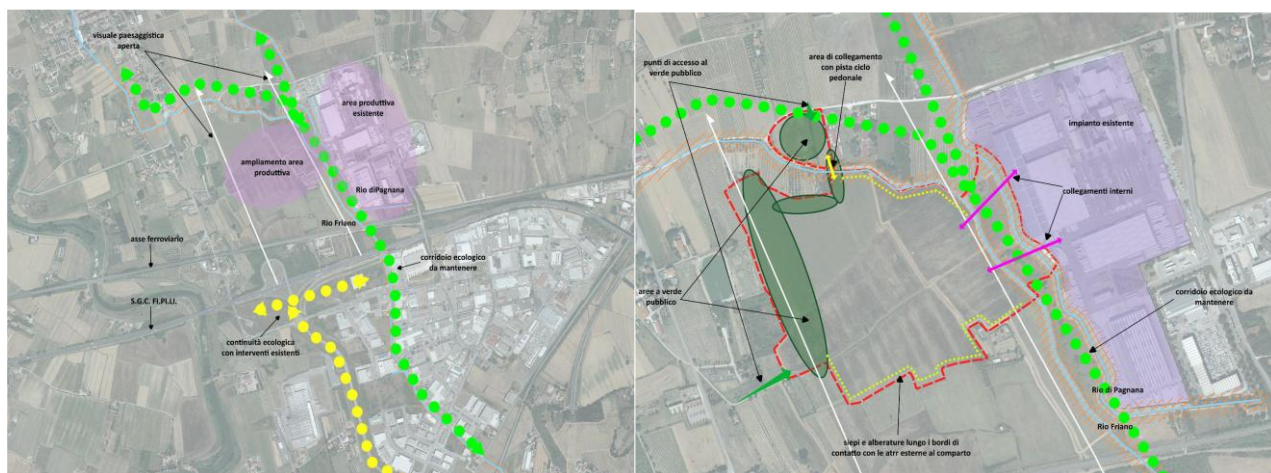
(...) Nella progettazione degli interventi edilizi, al fine di prevedere un disegno organico con il tessuto produttivo esistente così da compattare lo stesso, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale, dovrà essere garantito:

- il collocamento per quanto possibile delle nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.*
- che gli interventi di trasformazione non occludano completamente le visuali panoramiche, ma che lascino dei varchi visuali in alternanza al costruito, verso le aree circostanti, specie per la permeabilità visiva in direzione nord-sud del comparto; “*

La società Zignago Vetro spa propone una soluzione progettuale che concentra l'edificazione a ridosso dell'area produttiva già edificata.



Come prescritto dalla scheda norma, gli interventi di trasformazione non occludano completamente le visuali panoramiche, ma lasciano dei varchi visuali verso le aree circostanti, specie per la permeabilità visiva in direzione nord-sud del comparto.



“(…) Nella progettazione degli interventi edilizi, al fine di prevedere un disegno organico con il tessuto produttivo esistente così da compattare lo stesso, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell’edificato verso il territorio rurale, dovrà essere garantito:

..

- altezze degli edifici in linea con quelle dei fabbricati produttivi esistenti limitrofi, salvo specifiche strutture tecniche e tecnologiche necessarie all’attività, che possono superare, se adeguatamente motivati, l’altezza massima ...;

- l’uso di materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L’intervento dovrà essere coerente sotto l’aspetto tipologico e formale con l’intorno edificato;

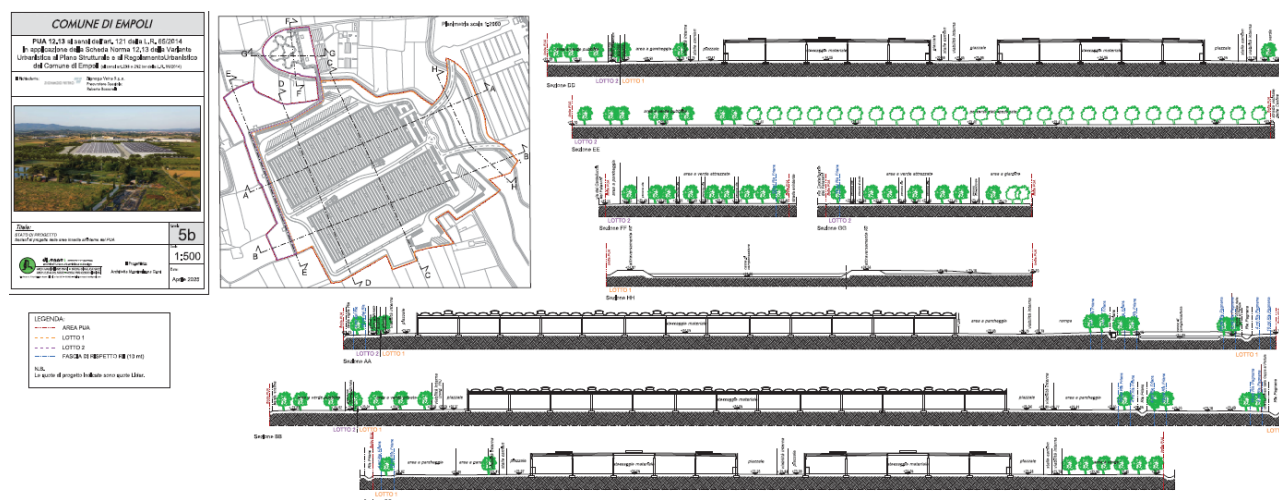
...

- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, tramite l’impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, purchè nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive;

..

Punto g) Gli interventi dovranno prevedere tipologie edilizie e dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA, in particolare prevedendo il ricorso alle energie rinnovabili oltre gli obblighi di legge. “

I nuovi fabbricati come prescritto dalla scheda norma saranno coerenti con l’aspetto tipologico dell’edificato industriale circostante, realizzati in elementi prefabbricati e avranno un’altezza massima di 11 metri.



Gli interventi negli spazi esterni avverranno mediante minimi mutamenti morfologici delle aree e con l’utilizzo di sistemazioni formali e materiali coerenti con il paesaggio circostante, limitando la pavimentazione bituminosa alle aree oggetto di edificazione e nelle relative pertinenze, così da garantire una elevata permeabilità dell’area.

Verranno impiegati materiali adeguati ai luoghi e percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra.

Nell’area di sviluppo del complesso produttivo verrà garantito la permeabilità del suolo nel rispetto delle NBS (Nature Based Solutions). Le aree permeabili saranno quelle destinate alla sosta per auto, tramite l’utilizzo di autobloccanti e le aree perimetrali del comparto saranno costruite mediante manto erboso e alberature di essenze autoctone, oltre ad una piccola area in ghiaia. Invece le zone destinate ai mezzi pesanti saranno impermeabili. Si provvederà inoltre a realizzare pavimentazioni in cemento industriale, a ridosso dei fabbricati, per ridurre l’effetto calore durante i mesi estivi e all’ombreggiamento delle zone adibite a stazionamento temporaneo dei mezzi pesanti.

Particolare attenzione sarà destinata alla sostenibilità energetica, che verrà garantita attraverso l’installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e servirà a coprire gran parte del fabbisogno energetico del complesso industriale.

Inoltre sarà garantita l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici e l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura (pannelli in c.a. liscio color grigio chiaro) che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto.

“Punto b) Le aree a verde pubblico attrezzato devono essere progettate ai sensi dell'art. 85 del RU, ed essere dotate di attrezzature per il fitness e il tempo libero, quali ad esempio “percorsi vita”, palestre all'aperto.

Punto c) Deve essere garantita una fascia di verde pubblico larga almeno 5 metri con funzione di collegamento ciclo-pedonale tra il verde attrezzato e il verde primario di cui alle lettere a) e b). In generale, nelle aree a verde pubblico del PUA, deve essere garantita la percorribilità ciclo pedonale continua, dall'accesso di Via Castelluccio dei Falaschi a nord fino alla Strada Vicinale delle Casine a sud.

Punto d) Le aree a verde pubblico di cui sopra dovranno essere realizzate e cedute all'amministrazione, ma la loro manutenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore del PUA, anche dopo la loro cessione. “

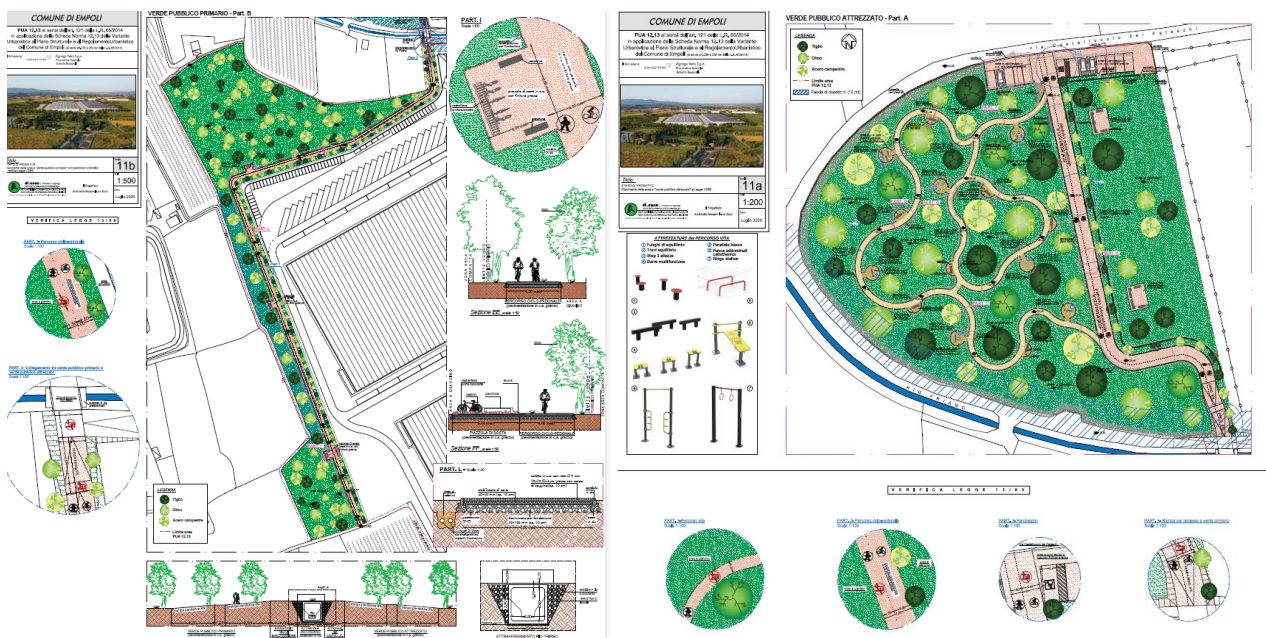
Punto e) Nella zona agricola indicata nell'area sud ed ovest del comparto i percorsi esistenti (di cui alla lettera c del punto 5) devono essere mantenuti quali accessi alle proprietà agricole nella zona a sud del comparto, garantendone l'uso pubblico

Il progetto, pur di estese dimensioni, mantiene una fascia “cuscinetto” a verde, lungo tutto il perimetro, a tutela verso ovest dell'abitato di Marcignana.

L'area interessata dal PUA presenta, nel dettaglio, una zona a verde pubblico attrezzata a nord e una zona a verde pubblico primario ad ovest. Entrambe da realizzare a spese della società Zignago e da cedere, una volta ultimate, all'Amministrazione.

L'area a verde pubblico attrezzato sarà collegata all'area a verde pubblico primario tramite un attraversamento ciclopedonale sul Rio Frano.

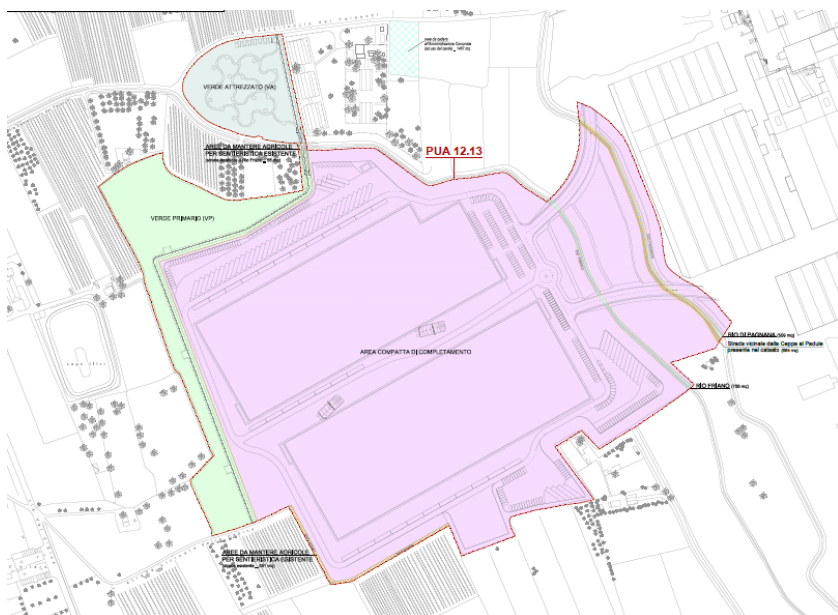
Questa soluzione progettuale consente di rispondere alle richieste di dotare il comparto di un verde pubblico attrezzato, previsto come standard da cedere al comune, in adiacenza all'attuale area di proprietà del comune destinata ad attrezzature pubbliche.



Nel verde pubblico attrezzato è previsto un percorso vita, con postazioni attrezzate per l'attività sportiva (aree di sosta con panchine e piazzole con attrezzi da esterno per fitness, in metallo, trattati per resistere alle intemperie) e un fontanello.

All'area a verde pubblico attrezzato si accederà da via del Castelluccio dei Falaschi e si potrà usufruire di un'area adibita a parcheggio che verrà realizzata lungo la stessa viabilità.

Nella zona agricola indicata nell'area sud ed ovest del comparto i percorsi esistenti sono stati mantenuti quali accessi alle proprietà agricole nella zona a sud del comparto, garantendone l'uso pubblico



Tutte le altre aree saranno caratterizzate da un manto erboso e dalla piantumazione di alberature autoctone, che possono consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti, oltre a possedere un'elevata densità di chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana e dell'allegato A al rapporto ambientale, come il tiglio, l'olmo e l'acero campestre.

È altresì prevista la realizzazione di una pista ciclabile, che metterà in collegamento le due aree a verde pubblico e, più precisamente, via del Castelluccio dei Falaschi con la strada vicinale delle Casine, oltrepassando, con un attraversamento di larghezza pari a 5 metri, il Rio Friano.

Lungo il percorso ciclopedonale che si sviluppa nell'area a verde pubblico primario (area ad ovest del perimetro PUA) saranno realizzate delle piazzole di sosta, ogni 120 metri circa, con delle panchine, cestini e rastrelliere per le biciclette. Inoltre a fianco del percorso sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di illuminazione con l'interramento di un corrugato e l'installazione dei pozzetti ogni 30 metri.

Lungo il confine con l'area oggetto di ampliamento verrà piantato un filare di alberi per creare un filtro visivo maggiore tra le due aree. Inoltre, come per l'area a verde pubblico attrezzato, tutte le aree, escluso il percorso ciclopedonale, saranno caratterizzate da manto erboso e alberature tipo olmo, acero campestre e tiglio.

Il tutto al fine di dotare la frazione di Marcignana di un luogo vivibile e accessibile e creare le condizioni per una maggiore ciclabilità.

“ Nella pianificazione dell'area dovrà essere valorizzato e preservato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio di Pagnana e del Rio di Friano, individuato come Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide, interno al comparto del PUA. In questa area:

- deve essere garantita la continuità dei corridoi ecologici preesistenti,*
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o “infrastrutturazioni ecologiche”, mantenendo l'area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale. “*

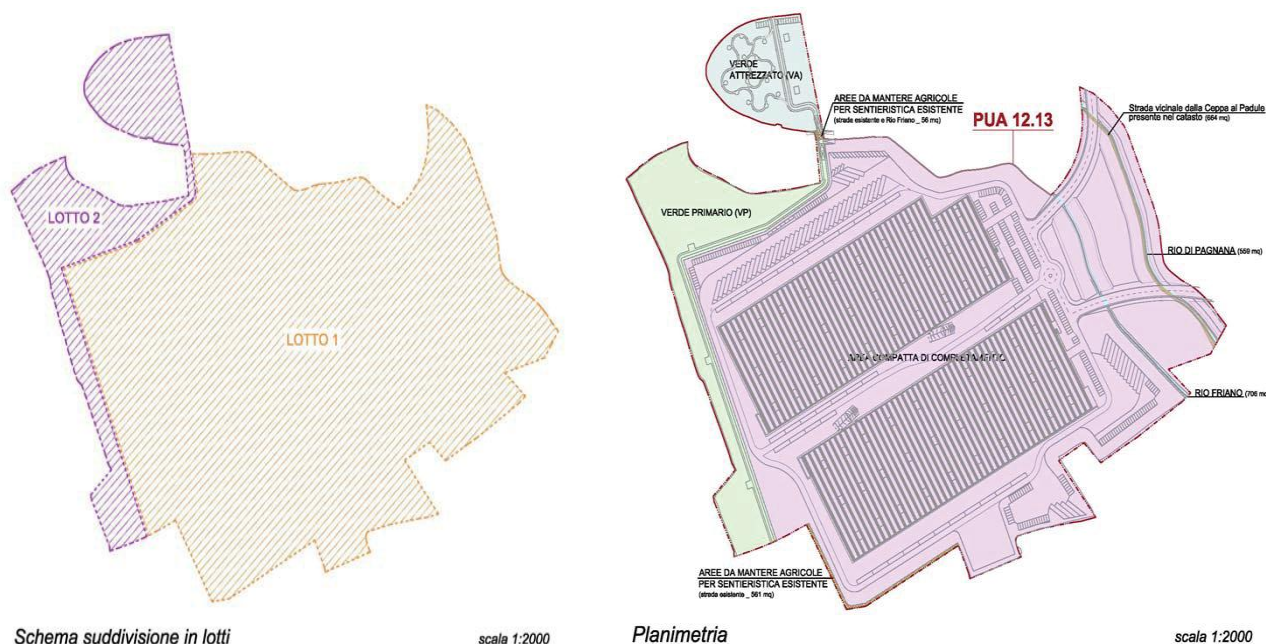
Interno al comparto verrà valorizzato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Friano e del Rio di Pagnana, garantendo la continuità dello stesso e mantenendo la vegetazione presente, integrandola con nuova piantumazione di tipo autoctono, a rapida crescita.



L'area sopra evidenziata è priva di capacità edificatoria ed urbanisticamente è destinata al reperimento delle superfici permeabili richieste per legge in relazione alla superficie fondiaria effettiva degli interventi. In questa area sono ammesse le opere di nuova viabilità privata interne al comparto, necessarie a garantire il collegamento e lo spostamento dei mezzi tra l'impianto esistente e il suo ampliamento.

Descrizione urbanistica del comparto:

L'area oggetto del PUA sarà divisa in due lotti urbanistici, inerenti all'ampliamento dello stabilimento Zignago come area deposito e stoccaggio (lotto 1) e l'area a verde pubblico attrezzato e primario (lotto 2).



Il lotto 1 avrà una superficie fondiaria di progetto pari a 146.519 mq (SC max. 87.911,40 mq e SE max. 60.000 mq).

Nel lotto 2 verranno realizzate le aree a verde pubblico attrezzato (VA), con il percorso vita e il tratto ciclopeditonale e il verde pubblico primario (VP) con il prolungamento del percorso ciclo-pedonale e le aree di sosta; tutte da cedere, una volta realizzate all'amministrazione.

La dotazione di dette "opere di urbanizzazione primaria" sarà pari a:

- Verde Primario (VP) da realizzare: 17.734,00 mq,
- Verde Attrezzato (VA) da realizzare: 8.835,00 mq;

per un totale di 26.569 mq (quantità maggiore rispetto alla dotazione minima prescritta dalla scheda norma).

Nell'area del PUA è attivabile la funzione industriale-artigianale, prevista all'interno della scheda norma.

Nell'area di ampliamento saranno realizzati due fabbricati, adibiti a deposito e stoccaggio, in conformità alle categorie funzionali ammesse.

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali:

- a) Superficie edificabile massima SE 60.000,00 mq
- b) Indice di copertura IC 0,60
- c) Altezza massima H 11,00 m
- d) Numero massimo di piano fuori terra N° 2

Verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale Strategica:

La previsione di trasformazione dell'area Zignago, inserita all'interno della variante 2023, è stata ampiamente valutata insieme alle altre previsioni contenute nella stessa variante nell'ambito del procedimento di VAS a cui la variante è stata sottoposta.

Nella scheda norma si rimanda alla fase attuativa l'attivazione di un nuovo procedimento di VAS al fine di analizzare dettagliatamente i vari aspetti individuati nella scheda di valutazione ambientale, in ragione del maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

Con la presentazione del PUA, l'ufficio ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt. 22 e ss. della LRT 10/2010, demandando all'autorità competente la decisione in merito alla assoggettabilità o esclusione del PUA dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'Ufficio Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze in qualità di Autorità Competente ha verificato la proposta e ha effettuato le consultazioni con gli enti territoriali interessati ed i soggetti competenti in materia ambientale e ha deciso di non assoggettare a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), con atto dirigenziale n. 243 del 28.01.2025.

Considerazioni finali

Fermo restando quanto previsto dall'art. 36 comma 2bis della LRT 65/2014, ossia, in presenza di PUA non soggetto a VAS, la facoltà per il comune di non attivare un programma delle attività di informazione e partecipazione, si ritiene che detta fase sia già stata espletata, in virtù degli incontri pubblici svolti, del questionario online e del tavolo di progettazione specifico.

Il presente documento ha lo scopo di garantire comunque una maggiore accessibilità e comprensibilità del PUA a fini informativi.

Sempre per facilitarne l'accesso, è stata altresì creata una pagina web dedicata sulla sezione del garante dell'informazione e partecipazione – procedimenti in corso, dove verranno pubblicati, oltre che il presente documento, tutte le informazioni e gli aggiornamenti relativi al piano.

Per qualsiasi chiarimento, precisazione ed ulteriore suggerimento è e resterà attivo l'indirizzo di posta elettronica del Garante dell'informazione e della partecipazione: r.falaschi@comune.empoli.fi.it

Il Garante dell'informazione e della Partecipazione
Dott.ssa Romina Falaschi