



COMUNE DI EMPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 7.1 "CAPPUCCINI"

Empoli, loc. Corniola via Salaria, via del Convento, via Botteghe
Recupero area ex Cooperativa Veltrai e Fiasca della Buffana Toscana

Progettista:

Arch. Leonardo Bonini
via Cavour 81 - 50129 Firenze
tel. 055 486157
leonardo.bonini@pec.architetti.firenze.it
c.f. BNNLRD54T08D612Z

Proprietà:

S.I.E. SOCIETA' IMMOBILIARE
ELSANA srl
Via Tosco-romagnola 104 Empoli

Amministratore unico:

Peragnoli Carlo Alberto

**Relazione sulle condizioni alla trasformazione
derivanti dalla Valutazione Ambientale
(art. 5 ter NTA del R.U.)**

Data:

giugno 2017

Tav.

AGGIORNAMENTO

**RELAZIONE SULLE CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE
DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE
(Art. 5 ter N.T.A. del Secondo RUC – Empoli)**

OGGETTO DEL PIANO - TRASFORMAZIONE

Il Piano Urbanistico "I CAPPUCCINI" di cui alla Scheda 7.1 UTOE n. 7 "L'espansione lineare Corniola – Pozzale – Case Nuove" risulta essere costituito da Ristrutturazione Urbanistica in relazione alla tipologia di trasformazione.

L'area oggetto del piano è situata in fregio alla Via Salaiola, località Corniola, nel Comune di Empoli. Ha una forma trapezoidale irregolare e pianeggiante con una superficie complessiva pari a mq. 28.881,73 (da rilievo) comprensiva della viabilità di accesso così come perimetrata in rosso tratteggiato nelle tavole di R.U.

RILEVANZA O MENO DEGLI IMPATTI SUL TERRITORIO E SULL'AMBIENTE

L'area è stata utilizzata dagli anni sessanta dalla Cooperativa Vetrai e Fiascai della Bufferia Toscana infatti In conseguenza dello sviluppo della produzione e del considerevole aumento degli addetti, nel 1962 la Cooperativa che aveva allora la sua sede produttiva in Via Tripoli, fa domanda per la costruzione di un nuovo stabilimento vetrario in Via Salaiola; il Comune di Empoli il 16 Maggio 1962 rilascia, visto il parere n. 10 della Commissione edilizia del 4 Maggio 1962 Licenza edilizia n. 92, relativa alla richiesta di realizzazione di un edificio industriale da destinare a vetreria.

Già in corso di costruzione, nel 1963, anche per sopraggiunte variazioni al sistema produttivo, La Cooperativa richiede variante alla Licenza n. 92 del 1962 per la costruzione di un nuovo stabilimento vetrario, Licenza edilizia 4 Febbraio 1963.

Nel 1966 la Cooperativa richiede Permesso edilizio per realizzazione degli uffici aziendali nel resede di accesso dalla Via Salaiola a metà percorso tra Via del Convento e Via Bottego.

Con la realizzazione dei nuovi edifici nel 1972 la Cooperativa decide una trasformazione radicale riguardo al sistema di lavorazione abbandonando il sistema di produzione semiautomatica a favore di quello a vetro cavo a lavorazione meccanica con: immissioni di canali di fuoriuscita dal forno a bacino, inserimento di colatura al termine dei bracci, caduta in macchina con stampi rotanti, lama capace di produrre tagli ad intervalli regolari, caduta nello stampo tramite rotative, spostamento della "goccia" con braccia mobili meccaniche per uso di macchine automatiche a doppia goccia.

La produzione continua fino al 1974 quando probabilmente anche a causa della completa meccanizzazione del processo produttivo, la Cooperativa ha diminuito il numero degli operai fino a 290 addetti al cavo meccanico.

In data 11/09/1974 Viene emesso apposito Decreto Ministeriale (Elenco: 103294) riguardante: "DICHIARAZIONE DELLA CONDIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE E RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE DELLA COOPERATIVA VETRAI E FIASCAI DELLA BUFFERIA TOSCANA, IN EMPOLI.

In una relazione del 1 Luglio 1976 del Comitato di fabbrica, si legge come nell'opificio siano presenti soltanto 17 addetti a dimostrazione del repentino decadimento dell'azienda; tanto che il 2 Novembre viene messa in liquidazione.

La Cooperativa Vetrai Fiascai scompare dall'elenco del "Bollettino F.U.L.C. "del maggio '77 sul quale si evidenziano le cifre relative agli addetti nelle varie industrie vetrarie, indicative in rapporto alla loro chiusura temporanea e definitiva.

Da quel momento l'area e gli immobili sono inutilizzati ed abbandonati fino al 1986 quando a seguito di rilievi effettuati dal Geom. Carlo Lensi i Commissari liquidatori della Soc. Cooperativa Vetrai Fiascai della Bufferia Toscana ai sensi della Legge 47/85 presentavano al Comune di Empoli domanda di Concessione in sanatoria per alcune difformità ed abusi attuati nel tempo sugli immobili della vetreria.

Con due Atti stipulati dal Notaio Verre rispettivamente del 16/12/1987 e del 04/10/1990 i Commissari liquidatori della Soc. Cooperativa Vetrai Fiascai della Bufferia Toscana cedevano gli immobili e l'area relativa al sito industriale (vetreria) alla Società Billeri Riccardo e Figlio S.P.A.

Anche la Società Billeri viene a trovarsi in difficoltà tanto che nel 1994 con atto Notaio Colonna Romano cede alla Soc. Cooperativa a. r.l. S.T.E.L.V.I.A. una porzione dell'area limitrofa agli uffici, della superficie di mq. 1.113 .

Poco tempo dopo, la Società Billeri fallisce e nuovamente l'area e gli edifici rimasti cadono in abbandono fino a quando viene acquisito dalla Società Immobiliare Elsana S.R.L. a seguito di trasferimento immobiliare dal Tribunale di Firenze relativo agli immobili di cui al fallimento 15.476, Billeri Riccardo e figli S.P.A., Giudice delegato Dr. S. Puliga.

BONIFICA DELL'AREA

La Società proprietaria dell'area , vista la particolare produzione industriale realizzata dalla Cooperativa Vetrai e Fiascai negli immobili e sull'area , procede ad analizzare il terreno al fine di Bonificarlo per destinarlo a nuova edificazione.

Il primo Piano di Caratterizzazione è stato approvato con DD n.1154/2003, n.1183 dell'11/10/2004 e n. 1607 del 28/12/2004. Indagini conoscitive supplementari sono state quindi eseguite anche nell'anno 2007. La relazione descrittiva di tali indagini è stata trasmessa al Comune di Empoli nel Novembre 2007 a cura del Dott. Patrizio Gracci (Ecolstudio S.r.l.), già responsabile del progetto di bonifica per conto della proprietà dell'area in oggetto, S.I.E. S.r.l.

Il Piano di Caratterizzazione, definitivo è comunicato dalla Società incaricata, Hydrogea Vision S.r.l. al Comune di Empoli in data 17/06/08 con il documento "Relazione Conclusiva – Piano di Caratterizzazione" (prot. n. 32464). In tale documento si definisce un preciso ed affidabile Modello Concettuale del Sito, a supporto delle attività di progettazione degli interventi di bonifica da realizzare.

In data 15/07/2008 il Comune di Empoli comunica (prot. n.38118) alla proprietà (S.I.E. S.r.l.) e allo studio Hydrogea Vision S.r.l., incaricata da ELLEGI S.r.l. (Impresa che attuerà la bonifica) per conto della proprietà, di procedere alla formulazione e alla presentazione del Progetto di Bonifica.

il progetto di bonifica dell'area "ex-cooperativa Fiascai della Bufferia Toscana" può essere suddiviso in due stralci:

- Stralcio 1 – bonifica delle aree sottoposte a variazione d'uso, come previsto dal Piano di Recupero del Comune di Empoli.
- Stralcio 2 – bonifica delle aree rimanenti con sistema naturale di phytoremediation per il quale è stato attivato un progetto di ricerca con l'Università di Firenze.

Il progetto definitivo è consegnato al Comune di Empoli data 22/10/2008 e discusso in Conferenza dei Servizi in data 20/11/2008. Gli spunti e le valutazioni emersi in sede della Conferenza dei Servizi opportunamente valutati determinano la stesura progetto esecutivo.

L'intervento di bonifica è stato effettuato conformemente a quanto riportato nel Progetto Esecutivo di Bonifica, esaminato in Conferenza dei Servizi ed approvato con Determina Dirigenziale n. 1312 del 26/11/2010, ai sensi del D.Lgs.152/2006 e del D.P.G.R.T. 14R/2004.

Tale intervento era diviso in due Stralci Funzionali:

- **Stralcio 1** (Foglio n. 24 particella n. 50) – bonifica delle aree sottoposte a variazione d'uso come previsto dal Piano di recupero del Comune di Empoli tramite scavo e smaltimento/riuso dei materiali scavati (superficie individuata dalle maglie 3-4-5-6-7-8-9-10) finalizzata al rispetto dei limiti di colonna A Tabella 1 All. 5 Titolo V Parte IV del D.Lgs. 152/06;
- **Stralcio 2** – bonifica delle aree rimanenti con sistema naturale di phytoremediation - a sua volta suddiviso in sottostralcio 2/A (Foglio n. 24 particella n. 167 ; maglie 1 -2) e sottostralcio 2/B (Foglio n. 24 particella n. 153; maglia 11) finalizzata al rispetto dei limiti di colonna B Tabella 1 All. 5 Titolo V Parte IV del D.Lgs. 152/06.

Le operazioni di Bonifica riguardante la Stralcio 1 , eseguite con la supervisione del Comune di Empoli, del Circondario Empolese Valdelsa e dell'ARPAT si concludono con ATTO DIRIGENZIALE N. 146 del 15/03/2013 redatto dal Circondario Empolese Valdelsa su proposta dell'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli che determina "CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA BONIFICA AI SENSI DELL'ART. 248 DEL D.LGS 152/06 PER DESTINAZIONE D'USO VERDE PUBBLICO, PRIVATO E RESIDENZIALE, DI QUOTA PARTE DELL'AREA EX COOPERATIVA FIASCAI FI-CEV 011 VIA SALAIOLA COMUNE DI EMPOLI (FI), CATASTALMENTE IDENTIFICATA NEL FOGLIO N. 24 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI EMPOLI DALLA PARTICELLA N. 50, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ S.I.E. SRL SOCIETÀ IMMOBILIARE ELSANA SRL VIA TOSCO ROMAGNOLA N. 124 50053 EMPOLI (FI)."

La bonifica delle aree rimanenti riguardanti invece la Stralcio 2 –è effettuata con sistema naturale di phyremediation – a sua volta suddiviso in sotto stralcio 2/A (Foglio 24 Particella 167; maglie 1-2) e sotto stralcio 2/B (Foglio 24 Particella 153; maglia 11) finalizzata al rispetto dei limiti di colonna B Tabella 1 All. 5 Titolo V Parte VI del D.lgs. 152/06. Questo procedimento di bonifica è tuttora in corso e a seguito dei campionamenti eseguiti in contraddittorio con ARPAT in data 06/06/2018 siamo in attesa degli esiti delle

analisi come da Comunicazione del Responsabile di Bonifica Dr. Marco Mazzoni all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli.

Pertanto essendo il sotto stralcio 2/A (Foglio 24 particella 167) compreso nel PUA 7.1, la porzione di intervento prevista nel progetto che insiste sulla particella 167 potrà essere realizzata solo a seguito di certificazione di avvenuta bonifica del suddetti Stralcio 2/A ai sensi della normativa vigente, così come prescritto nella Convenzione e nelle Norme di Attuazione dello stesso PUA.

Da quanto sopra si evidenzia come la dismissione dell'attività vetraria, la demolizione degli edifici e dei manufatti nonché l'eliminazione delle cause dell'inquinamento tramite la bonifica così come sopra descritta, hanno obiettivamente determinato un notevole miglioramento ambientale del sito in questione.

RISPETTO DELLE REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA E DELLE CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DETTATE DALLE N.T.A. DEL SECONDO RUC.

La Tutela ambientale è rispettata in quanto:

1. Le attività di Bonifica dell'area migliorano le condizioni ambientali di tutto il contesto e creano elemento di positività per la fruizione da parte dei futuri abitanti ivi insediati.
2. La previsione delle aree destinate a Verde (in quantità sensibilmente superiore agli Standard necessari) è stata progettata in modo tale da collocarsi sul territorio così da svolgere la funzione di polmone assorbente gli eventuali anche se pur minimi inquinamenti prodotti dai nuovi insediati. In particolare le fasce di verde attrezzato e quelle di verde privato poste in adiacenza delle adiacenti aree occupate da impianti artigianali.
3. Gli immobili, così come evidenziato nelle Norme attuative, saranno realizzati con utilizzo di fonti rinnovabili tali da consentire risparmio energetico e minor uso delle risorse naturali.
4. L'intervento garantisce il rispetto dei valori minimi delle sorgenti sonore definiti dalla normativa vigente e si conformano alla classe acustica della zona in cui ricade.
5. La tutela ed il corretto uso della risorsa idrica saranno garantiti dall'adozione dei seguenti provvedimenti costruttivi:
 - a. Realizzazione di rete idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine del consumo di acque meno pregiate per usi compatibili (uso dell'acqua piovana per servizi igienici ed innaffiamento).
 - b. Impiego di sistemi e tecniche di risparmio per uso idrico domestico (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempi, miscelatori aria/acqua frangigetto ecc.)
6. Le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da contenere il consumo di energia in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente così come previsto dalle NTA Art. 39 del Secondo RUC.

7. La gestione dei rifiuti sarà attuata, in accordo con l'Amministrazione Comunale anche con la realizzazione di appositi spazi ove collocare i contenitori differenziati come previsto dalle Norme attuative del Piano ed in ottemperanza all'Art. 40 delle NTA del Secondo RUC.
8. In relazione a quanto prescritto dall'Art. 41 delle NTA del Secondo RUC, in fase di Bonifica dell'area è stata demolita la Cabina di trasformazione elettrica esistente ed è stata eliminata la linea elettrica di distribuzione alla ex vetreria pertanto co risulta dagli atti del Piano di Bonifica nell'area non è presente inquinamento elettromagnetico.
9. Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata saranno realizzati rispettando le Linee guida di cui alla Deliberazione della Giunta Regione Toscana n. 962 del 27 Settembre 2004 ed a quanto disposto dall'Art. 41 bis delle NTA del Secondo RUC.
10. L'utilizzo dell'area avverrà esclusivamente in conformità a quanto previsto negli atti di Certificazione di avvenuta bonifica e pertanto il Piano potrà essere attuato per la parte di cui allo Stralcio 1 , per il quale con ATTO DIRIGENZIALE N. 146 del 15/03/2013 redatto dal Circondario Empolese Valdelsa su proposta dell'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli è stata rilasciata "CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA BONIFICA AI SENSI DELL'ART. 248 DEL D.LGS 152/06 PER DESTINAZIONE D'USO VERDE PUBBLICO, PRIVATO E RESIDENZIALE, DI QUOTA PARTE DELL'AREA EX COOPERATIVA FIASCAI FI-CEV 011 VIA SALAIOLA COMUNE DI EMPOLI (FI), CATASTALMENTE IDENTIFICATA NEL FOGLIO N. 24 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI EMPOLI DALLA PARTICELLA N. 50, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ S.I.E. SRL SOCIETÀ IMMOBILIARE ELSANA SRL VIA TOSCO ROMAGNOLA N. 124 50053 EMPOLI (FI)."

Mentre invece la bonifica effettuata con sistema naturale di phyremediation per le aree rimanenti riguardanti invece la Stralcio 2 – a sua volta suddiviso in sotto stralcio 2/A (Foglio 24 Particella 167; maglie 1-2) e sotto stralcio 2/B (Foglio 24 Particella 153; maglia 11) finalizzata al rispetto dei limiti di colonna B Tabella 1 All. 5 Titolo V Parte VI del D.lgs. 152/06 è tuttora in corso.

Pertanto essendo il sotto stralcio 2/A (Foglio 24 particella 167) compreso nel PUA 7.1, la porzione di intervento prevista nel progetto che insiste sulla particella 167 potrà essere realizzata solo a seguito di certificazione di avvenuta bonifica dei suddetti Stralcio 2/A ai sensi della normativa vigente, così come prescritto nella Convenzione e nelle Norme di Attuazione dello stesso PUA.

Luglio 2018

Arch. Leonardo Bonini



