

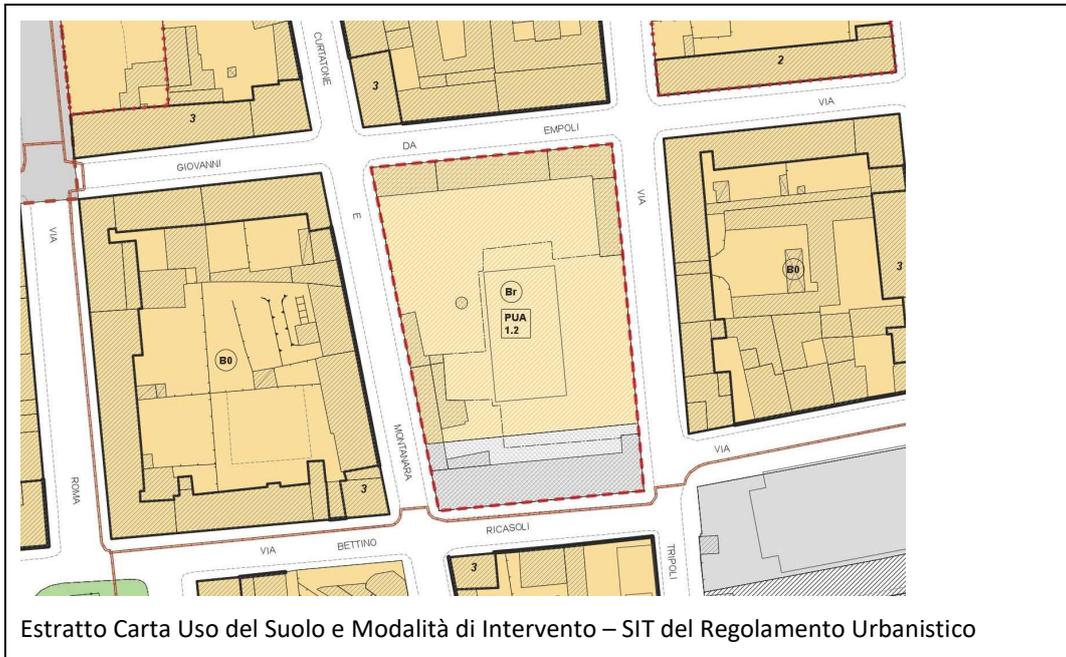


Modifica degli impegni assunti nella convenzione tra il Comune di Empoli e la Società Vitrum srl per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui alla scheda norma 1.2, posto in Empoli, in via G. Da Empoli, via Curtatone e Montanara, via Tripoli e via Ricasoli. Variante al PUA ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/2014.

RELAZIONE TECNICO

1. Inquadramento urbanistico

Il lotto di intervento ricade nell'UTOE 1 – *La città compatta*, in Zona territoriale omogenea B, negli Ambiti: Zone di recupero - Br e Ambiti: Parcheggi (ambiti di attrezzature e servizi) entrambi Ambiti di trasformazione a P.U.A. 1.2.



Inquadramento catastale

L'area di intervento è di proprietà della società Vitrum S.r.l., acquistata con contratto di compravendita registrato a Prato in data 02/10/2018 al n. 10683, con sede in Prato in via Pier della Francesca n. 39, ed è individuata nel N.C.U. del Comune di Empoli al Foglio n. 17 Part. 5268.



2. Individuazione dell'area di intervento



Veduta aerea ripresa con drone – Febbraio 2019

3. Richieste di modifiche alla convenzione sottoscritta

L'area occupata dallo stabilimento industriale Ex Vitrum, posta tra Via B. Ricasoli, Via Giovanni da Empoli e Via Curtatone e Montanara è inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare, con codice FI049, e classificata come un sito "a medio termine" nel Piano Provinciale dei rifiuti, terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti contaminati, pubblicato sul B.U.R.T. n. 26, parte II supplemento 119 del 30/06/2004;

L'iter amministrativo del procedimento di bonifica, è stato avviato nel 2002 in regime di D.Lgs. 22/97, ai sensi del DM 471/99, e è proseguito successivamente sulla base delle procedure e dei criteri stabiliti dalla Parte IV- Titolo V del D.lgs 152/06;

Il Piano di Caratterizzazione, presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 24 luglio 2002, è stato approvato con determina dirigenziale n. 1549 del 19.12.2007 e poi successivamente aggiornato e approvato in base ai disposti dell'Allegato 2 al Testo Unico Ambientale con la determinazione dei parametri sito-specifici, con D.D. n. 868 del 25/06/2018 e, infine, integrato con



determina dirigenziale n. 1524 del 04.12.2019;

Le indagini di caratterizzazione sono state condotte nel luglio 2020;

In data 15/02/2021 (prot. 10196/2021) è stata trasmessa via pec la documentazione tecnica inerente gli esiti del Piano di Caratterizzazione;

In data 25/01/2022 è stato trasmesso il documento di Analisi di Rischio, assunto al prot. 5059/2022;

Con determina dirigenziale n. 458 del 19.04.2022 è stata approvata la documentazione tecnica inerente l'Analisi di Rischio sito specifica dell'area, assunta al protocollo n. 5059/2022 e successivamente integrata (prot. n. 18201/2022), approvando le Concentrazioni Soglie di Rischio (CSR) ivi indicate per la matrice di suolo;

L'iter del procedimento di bonifica è stato concluso ai sensi dell'art. 242 comma 5 del D.lgs 152/2006, fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite;

L'area è soggetta a ristrutturazione urbanistica tramite Piano di recupero, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, che prevede una futura destinazione dell'area assimilabile al residenziale (UTOE 1 - La città compatta, in Zona territoriale omogenea B, negli Ambiti: Zone di recupero - Br e Ambiti: Parcheggi (ambiti di attrezzature e servizi)

Il modello concettuale definitivo del sito è basato sulle previsioni di scavo del progetto edilizio che prevede la realizzazione di un immobile con locali interrati destinati a parcheggio e, di conseguenza, la movimentazione di terre e riporti fino alla profondità di 4.5m e per superficiali, ad oggi presenti, per lo spessore di 1 metro e successivo ripristino con materiale conforme;

Le simulazioni dell'Analisi di Rischio, predisposta dal proponente ai sensi del D.Lgs. 152/06, sono state condotte nei due scenari futuri denominati Scenario Edificato, relativo all'area ove verranno eseguiti gli scavi fino alla profondità di 4.5 m per la realizzazione dell'immobile e del relativo parcheggio interrato, e Scenario Esterni per l'area perimetrale ove verrà eseguito uno scavo di circa 1 metro, che sarà ripristinato con materiale conforme alle CSC di cui alla Tabella 1 Colonna A, per la realizzazione delle aree a verde, degli accessi e dei parcheggi a raso;

A seguito delle modifiche legislative intervenute e delle nuove modalità procedurali previste, l'utilizzazione edilizia dell'area potrà avvenire o a seguito della certificazione di avvenuta bonifica della medesima o con presa d'atto di non necessità d'intervento, ovvero della corretta conclusione del procedimento e dovranno essere rispettate le previsioni di scavo del progetto edilizio, alla base del



modello concettuale;

Solo qualora vi siano variazioni delle previsioni di scavo, ovvero intervengano altri fattori che possano modificare le caratteristiche degli scenari scelti, dovrà essere valutata la necessità di aggiornamento del modello concettuale definitivo del sito con conseguente rimodulazione dell'Analisi di Rischio;

In ogni caso, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali, di vincolo e di destinazione d'uso del sito utilizzate per Analisi di Rischio sito specifica, dovrà essere riattivata la procedura di cui all'art. 242 D.Lgs. 152/06.”

In ragione di quanto sopra, e di quanto attualmente previsto dalla normativa in materia di bonifiche, la Società Vitrum srl, chiede al Comune di prendere atto, con specifico atto ricognitivo, di quanto al momento adempiuto in relazione al procedimento di bonifica, e di modificarne in parte i contenuti delle Convenzione , prendendo altresì atto nella stessa, della conclusione dell'iter di bonifica e delle prescrizioni che sono state impartite;

La società Vitrum srl chiede pertanto quanto di seguito:

1. modificare il **punto b) dell'art. 2 - Obblighi del Soggetto Attuatore** della Convenzione, ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata a Prato il 29.01.2018 al n. 1017 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 29.01.2018 al n. 2690 di reg. particolare, modificata in data 10.02.2020 con atto ai rogiti del medesimo Notaio, repertorio n. 53009, registrato a Prato il 18.02.2020 al n. 2146 serie 1T, che così recita *“ad eseguire prioritariamente l'intervento di bonifica dell'area e ad ottenere il relativo certificato di bonifica”, nel modo che segue: “a portare avanti il procedimento di bonifica fino alla sua conclusione, fermo restando l'obbligo, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali e di destinazioni d'uso del sito, utilizzate per l'Analisi di Rischio sito specifica, di riattivare la procedura di cui all'art. 242 del D.Lgs 152/2006”;*
2. - modificare **l'art. 4 - Utilizzazione edilizia dell'area**, che così recita: *“L'utilizzazione edilizia dell'area è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica dell'area e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie. Fino alla*

avvenuta bonifica non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità. (omissis)”, sostituendolo nel modo che segue “L’utilizzazione edilizia dell’area è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica dell’area o alla presa d’atto di non necessità d’intervento ovvero della corretta conclusione del procedimento e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie. In merito al progetto edilizio, dovranno essere rispettate le previsioni di scavo ivi previste, alla base del modello concettuale; qualora vi siano variazioni delle previsioni di scavo, ovvero intervengano altri fattori che possano modificare le caratteristiche degli scenari scelti, dovrà essere valutata la necessità di aggiornamento del modello concettuale definitivo del sito con conseguente rimodulazione dell’Analisi di Rischio. In quest’ultimo caso e In ogni caso, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali, di vincolo e di destinazione d’uso del sito utilizzate per Analisi di Rischio sito specifica, dovrà essere riattivata la procedura di cui all’art. 242 D.Lgs. 152/06.”

Nel rispetto del Piano Urbanistico approvato con deliberazione n. 43 del 21.07.2014 , la società Vitrum, chiede al Comune, altresì di poter realizzare i balconi , come da schemi tipologici (Vedi allegati tav. 01 e 02) e (allegato B art 6 NTA _ NTA Vigenti, _NTA Sovrapposto _ NTA Modificato) , ad altezza di 3,50 mt da retro marciapiede, su tutti i fronti stradali, anche sui fronti di Via Curtatone e Montanara e di Via Giovanni da Empoli, e non solo, come già previsto nel Piano Attuativo Approvato, in corrispondenza dei fronti di via B. Ricasoli e di via Tripoli, al fine di rendere tutti prospetti architettonicamente più armoniosi ed uniformarne le caratteristiche stilistiche, dando atto che:

- gli edifici inseriti nel PUA non si affacciano direttamente sulla strada pubblica, bensì su spazi

pedonali attrezzati con aiuole verdi, aree di sosta con sedute, dove non è possibile il transito di mezzi;

- l'unico accesso carrabile alla corte interna, accessibile ai mezzi di soccorso, o a mezzi di dimensioni superiori a quelle di una macchina, avviene sul lato del parcheggio pubblico posto su via Ricasoli, nel cui percorso di accesso non si trovano oggetti ad altezze inferiori a 5,00 ml.;

Nel rispetto del Piano Urbanistico approvato, e a completamento della proposta di modifica della Convenzione, la Vitrum srl, chiede la possibilità di modificare/integrare due aspetti contenuti nell'art. 8 della NTA vigenti :

- garantire l'accesso principale ai fondi direzionali posti al piano terra, dalla strada pubblica e non come previsto, dalla corte interna, possibilità questa, già prevista per i fondi a destinazione commerciale.
- Per garantire un migliore risultato compositivo dell'intero intervento, si chiede di poter ampliare la cromia dei prospetti esterni.

Si chiede, infine, di correggere un errore materiale in quanto **Il punto 1.7 dell'art. 1** della Convenzione prevede che il contributo concessorio, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione debba essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal Soggetto Attuatore al momento della presentazione degli atti abilitativi, mentre la legge regionale n. 65/2014, all'art. 190 comma 1, prevede che la corresponsione debba avvenire all'atto del ritiro del permesso di costruire.

Empoli, Luglio 13.07.2022

Il progettista

Arch. Fabio Alderotti