



Comune di Empoli

Settembre 2009

Piano di Recupero
“Via Pontorme angolo Via Tosco Romagnola”
SCHEDE N.6.5 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettisti incaricati
Arch. Carlo Rossali
Arch. Marco Brazzini

Consulenti e collaboratori per la V.I.
Arch. Michela Biagi
Arch. Marcella Chiavaccini
Arch. Fabrizio Cinquini

PIANO DI RECUPERO IN CONFORMITA' AL R.U. VIGENTE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
(articolo 12 D.Lgs. 152/2006)

Indice

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA..... | 4 |
| 1. QUADRO NORMATIVO, REGOLAMENTARE E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO..... | 5 |
| 1.1 Quadro generale e riferimenti normativi..... | 5 |
| 1.2. La valutazione nelle relazioni tra disposizioni regionali e P.I.T..... | 6 |
| 1.3 Raccordi, integrazioni ed elementi di coerenza con il D.Lgs. 152/2006..... | 7 |
| 1.4 Contenuti e processi della valutazione ambientale e strategica | 8 |
| 1.5 Verifica di assoggettabilità: il rapporto preliminare..... | 8 |
| 2. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL PIANO DI RECUPERO..... | 10 |
| 2.1 Le autorità competenti e procedenti in materia..... | 10 |
| 2.2 Parere di assoggettabilità alla V.A.S..... | 10 |
| 2.3 Percorso di partecipazione e comunicazione da attivare: soggetti e enti con competenza ambientale coinvolti..... | 11 |
| 3. DESCRIZIONE DEL P.D.R..... | 13 |
| 3.1 Inquadramento territoriale..... | 13 |
| 3.2 Finalità e condizioni..... | 13 |
| 3.3 Previsioni del R.U..... | 14 |
| 4. CARATTERISTICHE DEL P.D.R. E DEI SUOI IMPATTI..... | 17 |
| 4.1 Caratteristiche del piano..... | 17 |
| 4.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate..... | 18 |
| 5 CONCLUSIONI..... | 30 |

PREMESSA

Il Piano di recupero riguarda la realizzazione di una Struttura Commerciale della Supermercati PAM S.p.a. in attuazione della scheda norma n. 6.5 del Regolamento Urbanistico (R.U.) comunale relativa ad un'area produttiva dismessa (ex Vetreria Savia) comprensiva di ampia resede e di un intorno a carattere agricolo. L'area si colloca alla periferia est della città, lungo la Statale 67 Tosco Romagnola all'altezza di Via di Pontorme, nel tratto parallelo al Fosso Maestro di Cortenuova, a breve distanza dall'uscita della superstrada Firenze-Pisa-Livorno.

L'area soggetta a piano di recupero si trova oggi in avanzato stato di degrado fisico rispetto alle strutture produttive e di scarso utilizzo a fini agricoli per quanto riguarda le aree non interessate da volumetrie esistenti, inoltre insistono su questa parte del territorio comunale particolari problematiche inerenti la sicurezza idraulica.

Il piano di recupero in conformità con le previsioni del R.U. vigente ha l'obiettivo di riqualificare l'area andando a realizzare un complesso commerciale per la grande distribuzione a corredo del quale si prevedono spazi pubblici a verde e a parcheggio.

La breve descrizione di cui sopra consente di meglio contestualizzare la forma di valutazione prevista dal D.Lgs. 152/2006 ovvero la "Valutazione Ambientale Strategica" (V.A.S.). Parallelamente ricordiamo che l'atto di governo di territorio in oggetto è sottoposto, così come descritto dalla Direttiva comunitaria 2001/42 e recepita dalla Regione Toscana (L.R.T 1/2005 e successivo Regolamento di attuazione D.G.R. n° 4/R del 09/02/07), al processo di "Valutazione integrata" (V.I.) su cui devono essere basate la formazione e le scelte degli strumenti e degli atti di governo del territorio che costituiscono processi decisionali integrati. In questo caso le fasi (Agenda della V.I.) che costituiscono il processo di elaborazione della V.I. sono state affrontate all'interno di un processo che ha dato luogo a specifici elaborati (Allegati) ed è stato successivamente ricomposto in un apposito documento denominato "Rapporto di valutazione integrata".



Inquadramento territoriale: la città di Empoli e l'area soggetta a Piano di Recupero

1. QUADRO NORMATIVO, REGOLAMENTARE E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Quadro generale e riferimenti normativi

La forma di valutazione prevista dalla Direttiva comunitaria 2001/42 e recepita dalla Regione Toscana deve assumere di fatto la complessità e la completezza di una "Valutazione integrata" su cui basare la formazione e le scelte degli strumenti e degli atti di governo del territorio che indubbiamente costituiscono processi decisionali integrati. Le modalità procedurali relative alla valutazione integrata di piani e programmi della Legge Regionale prevedono che:

- la Regione, le Province e i Comuni provvedono alla previa effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici dei loro atti;
- la valutazione integrata consiste nella verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse;
- la valutazione integrata può essere effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa garantendo specifiche modalità per l'informazione e la consultazione del pubblico.

La valutazione del Piano Attuativo (P.A.) è operativa, applicata alle azioni e agli interventi previsti dall'atto di governo medesimo, contiene criteri di sostenibilità e prescrizioni di fattibilità di tali azioni e interventi, fornisce idonee misure di mitigazione e compensazione ove necessario, definisce gli indicatori di monitoraggio e i parametri per le valutazioni affidate ai piani attuativi e agli interventi diretti.

La L.R. 1/2005 e il D.P.G.R. n. 4R/2007 compiono una evoluzione rispetto sia alla L.R.T. 05/95 e alla Direttiva Europea, perché, da una parte, allargano la valutazione a tutto il complessivo processo di decisione del piano e non più solamente agli aspetti ambientali, e dall'altro considerano la valutazione come vera e propria componente del processo di formazione del piano e non più una sua appendice. La valutazione integrata contiene la valutazione di coerenza interna ed esterna dell'atto di governo del territorio, l'analisi degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana dei contenuti del piano, e infine, ai sensi delle salvaguardie dell'articolo 36 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) vigente, deve contenere una specifica attività riferita alla verifica di coerenza con la disciplina statutaria e paesaggistica dello stesso P.I.T., ma anche con la disciplina e i contenuti degli altri strumenti di pianificazione territoriale vigenti (P.T.C. e P.S.). Dunque, la valutazione opera in termini di coerenza, di sostenibilità e legittimità generale e di sostenibilità ambientale.

La valutazione di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità dell'atto di governo del territorio, in questo caso P.A., di perseguire gli obiettivi che si è dato, nonché verifica l'avvenuta declinazione e il corretto svolgimento esecutivo dell'atto di governo con la disciplina del P.S. di cui è strumento attuativo ed operativo, mentre quella di coerenza esterna esprime le capacità del P.A. di risultare non in contrasto, eventualmente indifferente o altresì portatore di contributi e conforme alle politiche di governo del territorio degli altri enti istituzionalmente competenti in materia. La valutazione di sostenibilità generale e di legittimità verifica invece che il P.A. abbia le caratteristiche, la natura e il ruolo affidato agli atti di governo del territorio dalla L.R.T. 1/2005, mentre la valutazione di sostenibilità ambientale accerta che gli obiettivi e le strategie risultino non dannosi per le risorse

territoriali; non distruttivi del paesaggio; non penalizzanti per l'ambiente, eventualmente portatori di opere di mitigazione o compensazione, se ritenute necessarie.

1.2. La valutazione nelle relazioni tra disposizioni regionali e P.I.T.

Secondo la L.R. 1/2005, ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della stessa legge. La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso. Il processo di valutazione integrata comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/ CE ove prevista.

Il Rapporto di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende:

- a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della DIR. 2001/42/CE.

La partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

In riferimento alla coerenza esterna di significativa importanza è il controllo di conformità con lo strumento di pianificazione regionale. L'efficacia e la messa in opera del P.I.T. regionale sono infatti affidate alla coerenza dei livelli di governo territoriale e degli strumenti di pianificazione. La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda statutaria e strategica del P.I.T. e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società toscana che gli stessi sistemi funzionali contemplano.

La valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti degli strumenti e degli atti di governo del territorio sono considerati "attività a presidio dell'efficacia" del P.I.T. "e delle sue "agende" statutaria e strategica. "Nell'espletamento delle attività di valutazione integrata e di monitoraggio, le amministrazioni interessate si avvalgono delle fonti analitiche e documentarie relative alla contabilità e al bilancio ambientali, che le stesse ritengano metodologicamente più consone alla rilevazione dell'efficacia e della coerenza delle determinazioni e delle applicazioni dei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio. Inoltre le stesse Amministrazioni verificano la coerenza interna di tali strumenti e atti rispetto all'agenda statutaria e strategica" (articolo 38 della disciplina del P.I.T.).

1.3 Raccordi, integrazioni ed elementi di coerenza con il D.Lgs. 152/2006

Il "Codice dell'Ambiente" ovvero il Decreto Legislativo n. 152/2006 così come recentemente modificato dal Decreto Legislativo n. 4/2008 stabilisce, che le regioni sono tenute ad adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni nazionali entro dodici mesi dall'entrata in vigore del decreto (articolo 35), e che, in mancanza di norme regionali vigenti trovano diretta applicazione le stesse norme nazionali, ovvero le disposizioni regionali per quanto compatibili.

In attesa dell'approvazione di una legge regionale organica in materia di V.A.S., la Regione Toscana ha approvato con D.G.R. n. 87 del 09.02.2009 la circolare recante gli "Indirizzi transitori applicativi", volti a fornire chiarimenti ed indicazioni al fine di assicurare una corretta e uniforme applicazione delle normative in materia e di orientare in modo omogeneo l'attuazione della V.A.S. per i piani e programmi di competenza della Regione e degli enti locali. A tali fini per valutazione ambientale di piani e programmi ovvero valutazione ambientale strategica (V.A.S.) è inteso un processo che comprende: lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità (oggetto del presente documento), l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio.

In questo quadro inoltre la circolare richiamata definisce provvisorie indicazioni in ordine all'individuazione delle autorità competente e procedente ai fini del corretto svolgimento del procedimento connesso con le disposizioni del D.Lgs. 152/2006.

In particolare la circolare dispone che:

- *Attribuzione delle competenze.* Con riferimento all'articolo 7 del D.lgs.152/2006 ritiene compatibile la normativa regionale, di cui alle leggi regionali n.49/1999 e n.1/2005, che individua la titolarità delle competenze in materia di V.A.S. in capo a ciascuna amministrazione cui compete l'approvazione di piani e programmi. Pertanto, per i piani e programmi di approvazione regionale la competenza in materia è della Regione medesima; per i piani e programmi di approvazione della Provincia la competenza è della Provincia; per i piani e programmi approvati dal Comune o da altro ente locale la competenza è rispettivamente del Comune o dell'altro ente locale.
- *Modalità di svolgimento della V.A.S.* Per le modalità di svolgimento della V.A.S. riguardanti i piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione e degli enti locali trovano diretta applicazione le disposizioni del D.lgs.152/2006, in particolare gli articoli da 11 a 18. Resta fermo che le norme regionali vigenti relative alla valutazione integrata (articolo 16 della legge regionale 49/1999 e regolamento 51/R/2006; articolo 11 e seguenti della legge regionale 1/2005 e regolamento 4/R/2007) si applicano in modo coordinato con la V.A.S., così come disciplinata dal D.lgs.152/2006.
- *Individuazione dell'autorità competente.* Ai fini dell'espletamento della V.A.S. secondo le disposizioni del D.lgs.152/2006 è necessario che ogni amministrazione individui preliminarmente nel proprio ambito l'autorità competente, secondo le indicazioni precedentemente richiamate. L'autorità competente è individuata nel rispetto dei principi generali stabiliti dalla normativa statale che ne devono caratterizzare la funzione, e sono: separazione rispetto all'autorità procedente; adeguato grado di autonomia; competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile. Per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Provincia, del Comune o di altro ente locale, l'autorità competente è rispettivamente la Provincia, il Comune o altro ente locale che devono individuare, nell'ambito della propria autonomia, l'organo istituzionale e la struttura organizzativa, nel rispetto dei requisiti sopra richiamati.

La circolare stabilisce infine che fino all'entrata in vigore della legge regionale in materia, per gli adempimenti relativi alla V.A.S. avviati dal 13.2.2008 e non conclusi entro il 12.2.2009 si applicano le disposizioni del D.lgs.152/2006, fatte salve le fasi procedurali

gli adempimenti definiti al 12.2.2009.

Pertanto secondo quanto richiamato, fermi restando i contenuti e i procedimenti connessi con la Valutazione Integrata dell'atto di governo del territorio, in questo caso Piano Attuativo- (Piano di Recupero), di cui alla L.R. 1/2005 si rende necessario che il complessivo processo di valutazione garantisca, sia in termini di contenuti che di procedimenti connessi, il rispetto delle indicazioni contenute del D.Lgs richiamato e quelli previsti dalla L.R.1/2005.

1.4 Contenuti e processi della valutazione ambientale e strategica

I momenti valutativi previsti dal D.Lgs 152/2006 in materia di V.A.S., corrispondono a diverse fasi, in particolare:

- **la verifica di assoggettabilità** (articolo 12 del Decreto legislativo) del Piano alla V.A.S. ovvero la formulazione di un rapporto preliminare comprendente la descrizione dell'atto di governo del territorio e delle azioni connesse, nonché dei dati necessari alla verifica dei probabili impatti significativi sull'ambiente determinati dalle potenziali nuove previsioni e il programma di partecipazione e comunicazione;
- la redazione del "**Rapporto Ambientale**" contenente la verifica dei possibili impatti significativi potenzialmente determinabili con l'attuazione dell'atto di governo del territorio. In linea generale il Rapporto prevede l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli impatti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente, nonché la considerazione delle ragionevoli alternative da adottarsi in considerazione degli obiettivi (generali e strategici) e dell'ambito territoriale interessato;
- la redazione di un **Rapporto** conclusivo, contenente gli esiti e i risultati del procedimento di consultazione e la conseguente predisposizione dei pareri motivati in ordine al progetto definitivo di Piano da sottoporre all'adozione istituzionale (Decisione: articolo 16 del Decreto legislativo).

1.5 Verifica di assoggettabilità: il rapporto preliminare

L'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 prevede che la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che le previsioni del piano o programma possano avere impatti significativi sull'ambiente: l'autorità procedente deve trasmettere all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D. Lgs. 152/2006.

L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente dovrà quindi individuare i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmettere loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi del rapporto preliminare e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione ambientale e strategica e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso

pubblico attraverso idonee forme di comunicazione e informazione.

In particolare l'allegato I (Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12) chiarisce i contenuti essenziali del rapporto preliminare e prevede che, al fine di verificare l'assoggettabilità del piano o programma, debba essere tenuto conto di:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, ovvero del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

2.1 Le autorità competenti e procedenti in materia

Nel caso del Comune di Empoli l'amministrazione comunale, tenendo conto di quanto indicato dalla D.G.R. n° 87/2009 (Indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della legge regionale in materia di V.A.S. e V.I.A.) con atto formale, ai sensi della normativa nazionale ha individuato quale *autorità competente* in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del comune, la **Giunta Comunale** e come *autorità procedente* il **Consiglio Comunale** coincidente con l'organo a cui è attribuito dalla normativa nazionale (T.U.EE.LL) l'esclusiva competenza degli atti fondamentali tra i quali sono ricompresi i piani territoriali ed urbanistici tra cui gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio.

2.2 Parere di assoggettabilità alla V.A.S.

Tenendo a riferimento quanto indicato dall'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, la presente relazione preliminare (avente anche i contenuti della Valutazione Integrata iniziale) viene inviata dall'Autorità procedente - *il Consiglio Comunale* - all'autorità competente - *la Giunta Comunale* - che deve acquisire i pareri degli enti con competenza ambientale coinvolti (di seguito indicati). Entro 30 giorni dal ricevimento della relazione preliminare i pareri degli enti coinvolti devono essere inviati all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Sulla base degli elementi del rapporto preliminare e tenuto conto dei contributi pervenuti, l'autorità competente verificherà se il piano o programma, in questo caso il Piano Attuativo, possa avere impatti significativi sull'ambiente. Conseguentemente l'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro 90 giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il P.d.R. dalla valutazione ambientale e strategica e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso noto al pubblico, nell'ambito del più complessivo processo di partecipazione e comunicazione.

Qualora dai pareri acquisiti emerga la necessità di Valutazione Ambientale sarà prodotto, prima dell'adozione del provvedimento, il Relativo Rapporto ambientale.

Ferma restando la necessità di ottemperare ai disposti e alle prescrizioni regolamentari e legislative in ordine alle procedure e alle operazioni connesse con la verifica di assoggettabilità precedentemente tratteggiate, rimane del tutto evidente che, per gli specifici contenuti progettuali e propositivi di natura urbanistica, territoriale e ambientale, il Piano di Recupero in oggetto, con le sue specifiche previsioni **non** è da assoggettare a V.A.S. secondo le indicazioni di legge, come meglio precisato in seguito.

Dovrà essere invece sottoposto al processo di Valutazione Integrata così come previsto dalla L.R.1 /2005.

2.3 Percorso di partecipazione e comunicazione da attivare: soggetti e enti con competenza ambientale coinvolti

Ai fini procedurali per giungere all'approvazione del Piano dovranno essere acquisiti gli apporti tecnici e conoscitivi ed i pareri degli enti e autorità territorialmente e funzionalmente interessate e competenti. L'ambito in cui verranno raccolti i pareri e contributi sarà quello della Conferenza dei Servizi Istruttoria prevista dall'art. 14, co. 1 della L.241/90 che cita "Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi".

In particolare saranno chiamati ad esprimersi i soggetti con competenze ambientali (A.C.A.), al fine delle verifiche di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Leg. 152/2006, concernete le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale e strategica. Nello specifico tali soggetti sono:

- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Regione Toscana: Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali;
- Regione Toscana: Ufficio Regionale Genio Civile;
- Provincia di Firenze Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT);
- Circondario Empolese-Valdelsa;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze;
- Comune di Empoli - Settore Ambiente, sicurezza e attività economiche;
- Comune di Empoli - Settore Affari generali ed Istituzionali Servizio Tecnico Amministrativo.

Ad essi si può aggiungere il settore LL.PP - Comune di Empoli - che ha già espresso parere favorevole sul piano.

In parallelo saranno richiesti i pareri degli enti erogatori e/o gestori di pubblici servizi:

- Acque SpA;
- Enel distribuzione;
- Telecom Italia;
- Toscana Energia SpA;
- Publiambiente.

Tali elenchi potranno essere integrati da altri soggetti che dovessero risultare interessati nel corso della procedura istruttoria o di adozione dell'atto di governo del territorio.

Ricordiamo inoltre che tale Piano Attuativo interessa "un bene paesaggistico formalmente riconosciuto" ovvero ricade nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, è soggetto alle misure di salvaguardia del P.I.T. così come espresse dall'art. 36 co. 2 del sopra citato piano di indirizzo regionale. Il Comune ha adempiuto a tali procedure¹ e quindi in data 27/04/2009 ha avuto luogo la conferenza ex art.36 del PIT tra Regione Toscana, Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato, il Circondario Empolese

¹ Il Comune preliminarmente all'adozione, deve trasmettere alla Regione gli atti relativi al Piano Attuativo. La Regione, entro sessanta giorni dal ricevimento, provvede ad indire apposite conferenze di servizi, con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare in via preliminare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del P.A., anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, nel caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo

Valdelsa ed il Comune di Empoli. Tale conferenza ha avuto esito positivo per l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del P. d. R ex vetreria Savia con la "prescrizione che al fine di mantenere i caratteri paesaggistici preesistenti dell'area interessata da manufatti storici sia ristudiata la soluzione progettuale antistante l'edificio colonico, con eventuale conservazione dell'annesso agricolo". Dato l'esito positivo sarà semplificato l'atto di autorizzazione paesaggistica che consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo

Gli atti di indirizzo della giunta comunale, l'istruttoria tecnico amministrativa con i contributi ed i pareri pervenuti dalla Conferenza dei Servizi, le verifiche della Valutazione Integrata e della eventuale Valutazione Ambientale e Strategica, confermano la legittimità della proposta, sia per quanto riguarda il P.A. sia circa la contestuale variante al R.U.. A ciò si andrà ad aggiungere l'esito della conferenza dei servizi ex art. 36 del PIT indetta dalla Regione già avvenuta precedentemente in data 27/04/2009.

Avuti i pareri, i nulla osta od assensi dei vari enti e soggetti coinvolti, il comune potrà procedere all'adozione del Piano.

3. DESCRIZIONE DEL P.D.R.

3.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto del piano di recupero è costituita da un'area produttiva dismessa nota come "Ex vetreria Savia". L'area si colloca alla periferia est della città, lungo la Statale 67 Tosco Romagnola all'altezza di Via di Pontorme, nel tratto parallelo al Fosso Maestro di Cortenuova, a breve distanza dall'uscita della superstrada Firenze-Pisa-Livorno.

Tale area produttiva corrisponde ad un complesso edilizio piuttosto consistente, isolato, comprensivo di ampia resede e di un intorno a carattere agricolo, ubicato alle porte della città e prospiciente una consistente area produttiva di recente impianto. L'ambito territoriale, comprensivo dell'area soggetta a P.A., si caratterizza per un fronte molto critico lungo la S.S. Tosco – Romagnola e uno, più interno, caratterizzato dall'insediamento storico lungo via Pontorme e da ampie porzioni di territorio rurale.



3.2 Finalità e condizioni

L'obiettivo generale del P.d.R. è principalmente quello di creare una porta della città a carattere commerciale, destinando l'area alla realizzazione di una grande struttura di vendita,

come espresso dalla scheda norma del R.U., con la finalità di eliminare le aree in avanzato stato di degrado circoscritte alla parte più recente dell'insediamento produttivo dell'ex Vetreria Savia, salvaguardando la preesistenza storica del cascinale. L'obiettivo del P.d.R. si attua attraverso un progetto di recupero che riversi sul contesto in cui si opera vantaggi e miglioramento degli standard e della viabilità, in modo da riequilibrare l'assetto della Tosco Romagnola, che nel tratto di Pontorme vede un lato attrezzato per la produzione ed il commercio ed un lato che rappresenta una zona ibrida tra campagna e la città, in cui elementi di struttura della campagna rischiano di decadere in forme di degrado e analogamente gli elementi urbani rischiano di rimanere in una forma incompiuta a basso tasso di qualità.

Pertanto conformemente alla scheda norma del R.U. fanno parte integrante e sostanziale degli obiettivi del P.d.R. le seguenti voci:

- riassetto della viabilità e riqualificazione del tratto interessato dal progetto;
- creazione un adeguato sistema di smistamento e rifunzionalizzazione del traffico veicolare;
- realizzazione delle reti tecnologiche per l'area interessata dal progetto comprensive delle adduzioni ai nuclei insediati esistenti;
- cessione di parcheggi e verde pubblico;

Il buon conseguimento degli obiettivi sopra indicati è subordinato alle condizioni di fattibilità che gravano sulla zona, pertanto ai fini delle argomentazioni e dei contenuti della valutazione integrata vengono di seguito esposti nel dettaglio.

3.3 Previsioni del R.U.

L'area soggetta a P.d.R. nell'inquadramento generale del R.U. è inserita nell' "Ambito urbano a prevalente destinazione produttiva- ambito della grande distribuzione D4", più specificatamente "Zona di Recupero D4/R" definito all'art.69 comma 2 come: "[...] zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma".

In particolare l'intervento è dettagliato alla scheda norma P.U.A. 6.5.

Nell'area D4/R ricadono oltre l'area del ex vetreria Savia anche l'edificio colonico col suo annesso di pertinenza, classificati come "manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale con Grado di protezione rispettivamente 2 e 3 (vedi "Le tutele": Art.100:"Siti e manufatti di rilevanza ambientali e/o storico-culturale²").

Il R.U. inoltre conferma il parcheggio esistente prevedendone a nord un consistente ampliamento (vedi "Disciplina attuativa di urbanistica commerciale" - Art. 130: "Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato")

L'area soggetta a Piano attuativo fronteggiante la Tosco Romagnola è compresa nell'ambito della Strada mercato (vedi "Disposizioni relative al sistema infrastrutturale per la mobilità"

² "(...) **Edifici con grado di protezione 2:** Sono gli edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno; **Edifici con grado di protezione 3:** Sono gli edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali interni (...) Modalità di intervento: **Edifici con grado di protezione 2:** Su tutti gli edifici con grado di protezione 2 sono ammessi interventi fino al restauro conservativo grado 2 (RC2); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RE1), con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari. **Edifici con grado di protezione 3:** Su tutti gli edifici con grado di protezione 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia grado 1 (RE1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RE2)."

Art 94: "La strada mercato"³), mentre la Tosco Romagnola in quest'ambito è classificata come viabilità da ristrutturare.

Dal punto di vista infrastrutturale è inoltre disegnata la nuova rotatoria sulla S.67 nel punto di intersezione con Via Luigi della Piccola e con quello della nuova viabilità di progetto che si collega a via Pontorme. E' anche per questi motivi che l'adeguamento della viabilità è soprattutto incentrato sulla Tosco - Romagnola dove si prevede la realizzazione di due rotatorie: quella ad ovest di fluidificazione del traffico a seguito dell'aumento del carico urbanistico, quella ad est invece utilizzata sia come ingresso e uscita dell'area commerciale che nuova viabilità di raccordo di via Pontorme. Trasversalmente quindi si ha una nuova viabilità secondaria che raccorda la Tosco Romagnola a via di Pontorme, con un lieve adeguamento di quest'ultima in prossimità dello snodo viario.

Da notare che tra la nuova viabilità e l'ambito soggetto a Piano attuativo, vi è una zona a verde di progetto che si estende longitudinalmente dalla Tosco Romagnola fino a via Pontorme.

In particolare per l'area soggetta a P. di R. le previsioni del R.U. consistono nella scheda norma n° 6.5 di cui si riporta adeguata sintesi:

| SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO - Scheda n° 6.5 | |
|--|--|
| <i>Piano Strutturale U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progetata"</i> <i>D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D</i> | |
| DESCRIZIONE | L'area interessata, compresa tra la S.S. n° 67 e la via di Pontorme nel tratto parallelo al Fosso Maestro di Cortenuova, è occupata da un complesso industriale non più usato ai fini produttivi, oggi fonte di degrado fisico. |
| TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE | Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.) |
| SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO | Mq. 31782 |
| OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO | |
| Recuperare uno spazio all'ingresso della città da destinare all'inserimento di una grande struttura di vendita. | |
| DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO | |
| Superficie Territoriale | St 31782 mq |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria: | |
| Viabilità di R.U. | 876 mq |
| Parcheggi pubblici esistenti da riqualificare | 1237 mq |
| Parcheggi e verde pubblici di progetto | 80% di Sul |
| Superficie fondiaria a-b | Sup. territoriale - Sup. opere urbanizzazione primaria |
| ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto) | E' prescritto uno studio dettagliato sul flusso di traffico attratto dalla grande struttura di vendita in relazione al quale andrà adeguata la viabilità, secondo le disposizioni di cui all'art. 9 della deliberazione del Consiglio Regionale 26 luglio 1999, n. 233; b) E' prescritta la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la sistemazione della S.S. Tosco Romagnola dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotatoria compresa |

³ "È il tratto di strada compreso tra lo svincolo Empoli est ed il ponte sull'Orme, che deve essere progettato in termini di "strada mercato" e cioè in relazione agli usi commerciali delle zone che si attestano sul tratto in questione. È compito dell'Amministrazione comunale predisporre un progetto unitario per la trasformazione della sede stradale, con particolare attenzione alle alberature, agli spazi pedonali, ciclabili e per la sosta necessari agli utenti delle attività commerciali, alle connessioni con le zone per il tempo libero, ed in particolare con l'ansa di Arnovecchio, della quale la suddetta strada, nel tratto in questione, segna il margine inferiore. Tutti gli interventi che ricadono nella strada mercato devono uniformarsi al suddetto progetto."

| | |
|--|--|
| | Si dovrà prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi ed all'arredo urbano delle parti prospicienti la strada stessa, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano; |
| | I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. e con siepi ed alberature lungo il perimetro; |
| | Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate dalla Guida; |
| | E' prescritto il recupero degli edifici con grado di protezione 2 e 3; |
| | E' prescritto l'adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale; |
| | l'aumento di volume rispetto all'esistente nella percentuale prevista dal successivo punto 7, lettera b, dovrà essere destinato esclusivamente a superficie accessoria, anche in deroga all'art. 8.15 delle norme del Regolamento Urbanistico purché oggettivamente funzionale e complementare alla struttura di vendita |

| PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI | |
|--|---|
| Superficie coperta massima | Rc 5.000 mq |
| Volumetria massima | V esistente + 50% esistente |
| Altezza massima | H 10,00 m |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini | Dc 10,00 m |
| Distanza minima tra i fabbricati | Df 10,00 m |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade | Ds 20,00 m |
| DESTINAZIONI AMMESSE | Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; uffici, solo se connessi direttamente all'attività commerciale ed inscindibili dalla stessa. Gli edifici con grado di protezione 2 e 3 sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: residenziale; commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato e pubblici esercizi; - direzionale. |
| CLASSE DI PERICOLOSITA' | |
| Grado di sismicità dell'area | Classe 3 |
| Caratteristiche geologico tecniche dell'area | L'area è caratterizzata dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm2 e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm2. La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. |
| Classe di Pericolosità Geologica | Classe 2 - Pericolosità Bassa. |
| Classe di pericolosità idraulica | Classe 3 |
| MODALITA' ATTUATIVE | |
| L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato (Piano di recupero di cui all'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo, la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la risistemazione della statale S.S. Toscoromagnola dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotatoria compresa; nelle more di approvazione del P.d.R. 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. | |
| SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO | Smi = mq. 31782 |

4. CARATTERISTICHE DEL P.d.R. E DEI SUOI IMPATTI

Ai fini di valutare la possibilità di assoggettare il P.d.R. in oggetto al procedimento di V.A.S. si riporta di seguito un'analisi del piano rispetto ai criteri previsti dalla legge (allegato I al D.Leg.152/2006). Preliminarmente ricordiamo che il P.d.R. in questione risulta essere lo strumento di attuazione del R.U. a sua volta strumento per la realizzazione degli obiettivi e delle azioni previste dal Piano Strutturale. Le trasformazioni che comporta il Piano di Recupero "Ex vetreria Savia" sono state quindi già previste e valutate sia in dettaglio che nel un quadro comunale già dal R.U. e dal P.S.. L'impatto di tale trasformazione quindi rientra in una valutazione "ordinaria" e non necessita di una valutazione "strategica". Poiché per legge "la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione" la coerenza con il R.U. e con il P.S. già di per sé garanzia dello sviluppo sostenibile perseguito da tali piani.

4.1 Caratteristiche del piano

"Caratteristiche del piano tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi":

- **in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;**

Il P.d.R. con la contestuale variante al R.U. di minima entità, risulta essere l'attuazione di previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo sovraordinati (P.S. ed R.U.) andando a recuperare uno spazio all'ingresso della città, attualmente occupato da un edificio produttivo dismesso, da destinare all'inserimento di una grande struttura di vendita. In tale "filiera" quindi non risulta essere quadro di riferimento per progetti ed altre attività.

- **in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;**

Il P.d.R., essendo un Piano Attuativo, per sua natura non ha piani o programmi gerarchicamente ordinati rispetto ad esso.

Circa i piani sovraordinati- P.S. e R.U. ne realizza le previsioni.

- **la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;**

Ai fini della promozione dello sviluppo sostenibile l'intervento garantirà il rispetto delle normative vigenti in materia ambientale attraverso un corretto isolamento termico, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, tecniche di risparmio energetico e di risparmio idrico.

Si precisa inoltre che l'intervento dovrà tenere conto delle "Prescrizioni e i Vincoli Ambientali alle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico", recepite dalle norme di attuazione del R.U. (Capo II, Art. 33-42), in cui sono specificate, in risposta a condizioni di fragilità e vulnerabilità delle aree e delle risorse interessate, specifiche

condizioni alle trasformazioni individuate sul territorio comunale. Tali prescrizioni prevedono che gli interventi di trasformazione soggetti a Piano Urbanistico Attuativo siano subordinati alla valutazione degli effetti ambientali tenendo conto, oltre che delle informazioni contenute nel Rapporto dello Stato dell'Ambiente e del quadro conoscitivo del P.S. come integrato dal R.U., degli indicatori di fragilità riferiti alle risorse aria e acqua. A tale proposito sono quindi date specifiche norme di dettaglio in materia di tutela ambientale di cui il piano ne garantirà il rispetto:

- Art. 35 - Inquinamento atmosferico;
- Art.36 - Inquinamento acustico;
- Art.37 - Approvvigionamento e risparmio idrico;
- Art.38 - Collettamento reflui e depurazione;
- Art.39 - Risparmio energetico e utilizzo fonti rinnovabili;
- Art.40 - Raccolta dei rifiuti;
- Art.41- Inquinamento elettromagnetico;
- Art.42 - Tutela e riqualificazione ambientale delle abitazioni e del paesaggio rurale.

- **problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;**

Circa i problemi ambientali pertinenti al Piano si evidenzia che il Piano Provinciale per la gestione dei Rifiuti (aggiornato al 5.09. 2005) riporta tra i nuovi siti censiti dell'elenco relativo alla bonifica delle aree inquinate anche l'Area ex vetreria Savia, parte in proprietà Supermercati PAM S.p.A. come sito a.i. (area industriale) di cui è stato approvato il Piano di caratterizzazione con Determinazione del Ufficio Ambiente del Comune di Empoli n. 960 del 02/08/05. Tale sito è stato inserito in anagrafe con atto n°213 del 29/09/2005.

Ai fini di realizzare il P.d.R., nel periodo dal 4 dicembre 2006 al 22 febbraio 2007, è stata eseguita la bonifica dei terreni. Tale bonifica è stata approvata dal Comune di Empoli con Determinazione Dirigenziale n. 291 del 23/03/2006.

Il giorno 18 gennaio 2007 è stato eseguito, alla presenza dei tecnici ARPAT, il collaudo dei terreni di fondo scavo. Gli esiti analitici della parte evidenziano che tutti i 13 campioni sono conformi rispetto ai limiti normativi del DM 471/99.

Alla luce di questi risultati si è ritenuto che a partire dal giorno 22 febbraio 2007 la bonifica dei terreni dell'area in esame può ritenersi conclusa.

Il Circondario Empolese Valdelsa con atto dirigenziale n.214 del 20/03/2008 ha rilasciato dunque la certificazione liberatoria relativamente alla bonifica dell'ex vetreria così da inserirla nel piano provinciale dei rifiuti, terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati con il codice FI-CEV 037.

Alla luce di questi risultati il piano attualmente non presenta problemi ambientali.

- **la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).**

Il P.d.R. in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti prevedendo la realizzazione di una struttura di vendita, non ha rilevanza in relazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

4.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate

"Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi":

- **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;**

Considerati da una parte gli interessi pubblici espressi dall'Amministrazione Comunale attraverso gli strumenti di pianificazione (P.S.) e gli atti di governo del territorio (R.U.) e

confermati negli atti di indirizzo della Giunta; considerati dall'altra gli interessi privati dimostrati sia attraverso un interesse costante negli anni per questo intervento anche di fronte ai cambiamenti normativi- procedurali ed agli adempimenti ad essi connessi, sia con l'investimento già di notevoli risorse (studi di approfondimento, spese per la bonifica, ecc) possiamo dedurre che la probabilità di realizzazione è molto elevata.

A rafforzare la probabilità di azione è la stabilità economico- finanziaria della società PAM, oltre che la sua esperienza nella costituzione e gestione di strutture commerciali in tutta Italia con numerose sedi anche in Toscana.

Contestualmente all'atto di approvazione è fissato il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è valido e vigente ed i termini entro i quali sono operate le azioni di esproprio. La società PAM ha messo in programma l'inaugurazione del centro commerciale entro tre anni dall'approvazione del P.A.

Circa la durata, la frequenza e la reversibilità degli impatti è stata svolta una specifica valutazione di essi in cui è stato considerato anche l'eventuale carattere cumulativo. In particolare sono stati esaminati gli impatti sulle seguenti risorse e fattori:

- Aria
- Acqua
 - Acque sotterranee e corpi idrici superficiali
 - Prelievi idrici e disponibilità
 - Depurazione e scarichi
- Suolo e Sottosuolo
- Gestione del territorio e del rischio
- Rumore
- Energia
- Illuminazione pubblica
- Rifiuti
- Salute Umana
- Fattori Socio-Economici
 - Lavoro
 - Qualità della vita
- Patrimonio Culturale
- Insediamenti- infrastrutture e reti

Se alcuni di tali impatti, quali quelli su aria, acqua, rumore, energia, rifiuti e lavoro, sono strettamente connessi alla realizzazione della struttura commerciale ed al suo funzionamento, per cui cessano al cessare dell'attività, altri nonostante si realizzino grazie al P.d.R. risultano poi indipendenti dall'attività prevista da esso e dal tempo di esercizio. In particolare il suolo e sottosuolo, la gestione del territorio e del rischio, soprattutto idraulico, l'illuminazione pubblica, la salute umana, la qualità della vita, il patrimonio culturale, le infrastrutture e le reti subiscono degli impatti positivi grazie alla trasformazione senza però essere vincolati ad essa nel tempo.

Riportiamo al punto successivo una sintetica descrizione degli impatti.

- **carattere cumulativo degli impatti;**

Gli impatti generati dalla trasformazione sulle risorse territoriali e ambientali sono stati opportunamente valutati nello specifico documento di valutazione integrata. Sinteticamente:

Aria

L'intervento in questione, trattandosi di un centro commerciale, incide sull'inquinamento atmosferico in con l'aumento del volume di traffico veicolare e le relative emissioni ed in misura assai ridotta, con le emissioni di origine civile (sistemi di riscaldamento).

Per quanto riguarda il traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa è stato condotto un approfondito studio sull'ipotesi della variante al R.U. che prevede una viabilità strutturata su due rotatorie con senso unico per il tratto di via Pontorme interessato dal progetto, e da una nuova viabilità pubblica di collegamento tra la rotatoria est e via Pontorme, interna all'area. Il nuovo assetto viario risolve così i fenomeni di accodamento e le criticità della viabilità esistente ed in particolare attuali intersezioni e. Tale soluzione mitiga in parte gli effetti di aumento di volume di traffico. Tra le misure di mitigazione/compensazione, è stata prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile, che dal centro commerciale giunge fino alla rotatoria a ovest dell'area. I progettisti, accogliendo positivamente tale iniziativa, hanno provveduto a progettare un adeguato spazio per la sosta delle biciclette.

Circa le emissioni di origine civile idonei impianti ad alta tecnologia (tipo caldaie a gas naturale a condensazione) e l'utilizzo di pannelli solari del tipo foto termico garantiscono livelli di emissione in atmosfera contenuti.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato

Indicatori: Qualità dell'aria; Prodotti

Acqua - acque sotterranee e corpi idrici superficiali

L'intervento non ha particolari interazioni con la falda.

Dal punto di vista dei corpi idrici superficiali, l'intervento ha un impatto sull'esistente rete di drenaggio, in particolare sul Fosso Romito che scorre immediatamente ad est del comparto e che raccoglie le acque del bacino cui appartiene il sito di interesse. Per le acque meteoriche dunque si prevede l'utilizzo dell'attuale rete di drenaggio, con la possibilità di inserire sistemi di laminazione al fine di ridurre i deflussi scaricati nella rete. L'impiego di pavimentazioni drenanti e sistemi ritardanti lo scorrimento delle acque meteoriche contribuirà a mantenere i valori di deflusso a livelli paragonabili a quelli attuali. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà nella pubblica fognatura previo parere dell'ente gestore. In alternativa è già stata studiata la possibilità di impiegare un impianto di depurazione ad ossidazione totale che riesce a garantire una qualità delle acque in uscita nei limiti delle vigenti normative. E' comunque previsto l'impiego di degrassatori per le acque provenienti da lavorazioni quali macelleria, pescheria, ecc.

Tra le misure di compensazione è stata compiuta, a spese e cura di PAM, la bonifica del sito che presentava un certo livello di inquinanti nel primo strato del suolo, con effetti positivi anche sulla stessa falda.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato

Indicatori: Qualità dei corpi idrici superficiali

Acqua - prelievi idrici e disponibilità

Per l'intervento è stato stimato inizialmente un consumo di 4.000 mc/anno complessivi, quindi lievemente al di sotto della soglia del livello di criticità fissato dal Comune. Al fine di garantire un'adeguata fornitura dovrà essere potenziata la rete, in accordo con l'ente gestore e dimensionata in modo da servire non solo l'area soggetta a piano di recupero, ma eventualmente anche le aree limitrofe, così da avere un miglioramento complessivo delle reti. Al fine di ridurre i prelievi idrici ed eliminare gli sprechi, è stata valutata la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, con l'eventuale impiego delle acque meteoriche. E' stata quindi prevista la realizzazione di un sistema di recupero delle acque piovane al servizio, anche come reintegro, dei circuiti idrici di alimentazione dell'impianto antincendio, delle cassette di risciacquo dei WC, degli impianti di irrigazione delle aree a verde.

E' stato inoltre previsto l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico (limitatori di flusso sugli erogatori dei lavabi dei servizi igienici al pubblico e delle cassette di risciacquo dei WC).

Tali misure, oltre a conseguire il miglioramento della rete di approvvigionamento, mitigano notevolmente il consumo di acqua, al punto che è stata stimata dai tecnici PAM, sulla base anche di altre esperienze, una riduzione del consumo di acqua di oltre il 30% con 2.800 mc/anno, di cui 900 mc/anno per uso sanitario e 1.900 mc/anno per laboratori, lavorazioni, ecc.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato
Indicatori: Prelievi idrici e disponibilità

Acqua - Depurazione e scarichi

L'intervento prevede attività quali macelleria, pescheria che comportano un carico inquinante nelle acque reflue decisamente critico. A tali scarichi si aggiungeranno quelli sanitari, con carichi di inquinanti decisamente più contenuti.

Al fine di soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, in modo tale da non impattare sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee, sono stati previsti specifici sistemi di collettamento e trattamento, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui.

La rete fognaria di progetto è quindi di tipo separato e convoglia le acque nere alla pubblica fognatura. In caso di impossibilità di impiego di tale rete è stato previsto un impianto di depurazione autonomo che permette lo scarico diretto nella fognatura bianca (con richiesta di autorizzazione) garantendo i valori limite di emissione in acque superficiali.

Circa le acque reflue, il problema maggiore è rappresentato dal trattamento delle acque derivanti dai reparti pescheria, pasticceria e gastronomia che, contenenti oli e grassi, richiedono un trattamento specifico e vanno separati dalla massa liquida (flottazione). Tali acque, una volta disoleate andranno a confluire nella rete delle acque reflue.

Le acque meteoriche che saranno riutilizzate subiranno trattamenti adeguati alla destinazione di impiego.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato
Indicatori: Qualità acque reflue; Quantità acque reflue

Suolo e sottosuolo

Il sito in questione è inserito in elenco come sito da bonificare nel Piano Provinciale dei Rifiuti (aggiornamento 2005) data l'attività di produzione di "Articoli in vetro comune o in cristallo Savia bianco e colorato e oggetti artistici di qualunque tipo" svolta sull'area tra il 1952 e il 1981. Le indagini sul suolo e sulle acque hanno evidenziato che il sito è da considerarsi "contaminato ai sensi del DM 471/99" e che pertanto deve essere bonificato. Al fine di realizzare il P.d.R., nel periodo dal 4 dicembre 2006 al 22 febbraio 2007, è stata eseguita la bonifica dei terreni. Il Circondario Empolese Valdelsa con atto dirigenziale n.214 del 20/03/2008 ha rilasciato dunque la certificazione liberatoria relativamente alla bonifica dell'ex vetreria così da inserirla nel piano provinciale dei rifiuti, terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati con il codice FI-CEV 037.

Circa le condizioni di stato attuali del suolo, tenendo presente che siamo in presenza di un'area industriale dismessa, caratterizzata da abbandono e degrado delle superfici, l'intervento prevede una sistemazione accurata degli spazi aperti, (parcheggi, viabilità interna e verde), con particolare attenzione alle pavimentazioni, ricorrendo a sistemi drenanti, all'arredo urbano e alla progettazione del verde. L'intervento tende inoltre a garantire una buona permeabilità delle superfici con una quota superiore rispetto ai limiti previsti dalla normativa (25% della s.f.).

Valutazione: impatto migliorativo
Indicatori: Livelli inquinanti; Investimenti per la sistemazione delle superfici aperte; Spese di bonifica; Superficie impermeabili

Gestione del territorio e del rischio

Gli strumenti di pianificazione e di settore attribuiscono all'area Grado di sismicità 3, Classe di Pericolosità Geologica 2 - Pericolosità Bassa ed una Classe di pericolosità Idraulica 3.

La realizzazione dell'intervento deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti ed in relazione ai livelli di pericolosità individuati dagli strumenti urbanistici e di settore. La relazione geologica e la relazione idraulica con le misure di mitigazione e compensazione prescritte, ed in fase successiva il progetto delle strutture in relazione alla normativa antisismica, vanno ad assicurare l'incolumità della popolazione in termini di rischio geologico, idraulico e sismico.

Circa il rischio idraulico l'area pone particolari attenzioni soprattutto per: la messa in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con $T_r=200$ anni: il DPGR 26/2007 impone il rialzo della quota di calpestio fino a 26.7 m s.l.m., quota che dovranno avere la struttura commerciale, la viabilità principale dell'area del comparto, i parcheggi e parte della Tosco-Romagnola

L'intervento di messa in sicurezza è tale da non incrementare il livello di rischio idraulico in altre aree; attraverso la compensazione del volume sottratto alle acque di esondazione mediante porzioni di aree a verde a quota inferiore a 26,7 m ma soprattutto con la previsione di un piano seminterrato completamente allagabile.

L'intervento andrà quindi a mitigare i rischi con particolare attenzione al rischio idraulico, così da porre gli utenti in condizioni di sicurezza. In particolare non sarà messa in sicurezza idraulica solo l'area del centro commerciale, parcheggi compresi, di proprietà PAM ma anche il parcheggio pubblico, la nuova viabilità pubblica e la Tosco Romagnola per il tratto interessato.

Si fa presente infine che la messa in sicurezza della Tosco Romagnola consente in caso di esondazione di avere una viabilità di fuga che permette ai veicoli eventualmente presenti nel comparto di dirigersi fino alla SCG-FI-PI-LI.

Valutazione: impatto migliorativo
Indicatori: Rischio (idraulico, geomorfologico, Sismico) - studi e investimenti; Rischio idraulico - aree in sicurezza idraulica

Rumore

La realizzazione di un centro commerciale comporta normalmente un aumento dei livelli di pressione sonora dovuti agli impianti tecnologici, alle operazioni di scarico merci ed al prevedibile incremento di traffico veicolare indotto. Al fine di prevenire l'inquinamento acustico verso l'ambiente esterno è previsto l'impiego di apparecchiature con caratteristiche di emissione sonora tali da rispettare i valori limite fissati dalla L.n° 447/95 e dai suoi decreti attuativi, nonché quelli imposti dal P.D.C.A. del comune di Empoli.

Circa i requisiti acustici passivi del fabbricato, è previsto il rispetto dei vincoli definiti dal D.P.C.M. 5/12/1997 per edifici adibiti ad attività di tipo commerciale. In particolare, nei confronti dell'isolamento tra l'ambiente esterno e quello interno verrà realizzato un indice di isolamento di facciata $D_{2m,nt,w}$ maggiore od uguale a 42 dB.

La Valutazione di Impatto Acustico dimostra che, ferme restando le condizioni di rumorosità ipotizzate per le sorgenti sonore presenti all'esterno, appare che in prossimità del nuovo superstore PAM si avranno dei superamenti dei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica in corrispondenza alle aree prospicienti la statale. Tale superamento è però dovuto interamente alla situazione del traffico sulla statale che è soggetta già ora ad un consistente volume di traffico, alterato solo in misura minima a seguito del progetto. L'introduzione di rotatorie che rallenteranno il traffico influenzerà sicuramente in maniera positiva sulle emissioni sonore della strada.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato

Indicatori: Compatibilità con il Piano di Zonizzazione acustica; Clima outdoor- Livelli sonori rilevati esternamente; Clima indoor- Livelli sonori rilevati internamente.

Energia

Il centro commerciale necessita ai fini di un suo adeguato funzionamento, di energia elettrica e termica per l'illuminazione esterna ed interna, per le utenze varie quali reparti lavorazione, impianti elevatori, per la refrigerazione alimentare, per l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale e per l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria.

L'impiego di metodi e tecniche di risparmio di combustibili con l'utilizzo di caldaie a condensazione relativamente sia alla produzione dell'energia termica per la climatizzazione invernale sia alla preparazione di acqua calda sanitaria (come integrazione), oltre che l'impiego di sistemi di illuminazione ad elevata efficienza energetica, riescono a diminuire in parte i consumi di energia elettrica rispetto all'utilizzo di tecnologie tradizionali.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato

Indicatori: Energia elettrica - Prelievi e disponibilità, Energia elettrica - Consumi, Gas - Prelievi e disponibilità

Illuminazione pubblica

Attualmente l'area è scarsamente illuminata. L'intervento prevede la realizzazione dell'illuminazione pubblica sia nell'area di intervento sia nel tratto della Tosco Romagnola interessato, ovvero tra le due rotatorie. L'intervento si configura quindi con un impatto migliorativo andando a risolvere le criticità presenti pur sempre nel rispetto delle limitazioni dell'inquinamento luminoso, in particolare quelle delle linee guida D.G.R.T. 815 del 27/8/2004 dovute all'osservatorio di Arcetri.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Corpi illuminanti

Rifiuti

La presenza dell'attività commerciale comporterà una certa produzione di rifiuti delle seguenti tipologie:

- rifiuti speciali (oli, carni, grassi, ossa);
- Imballaggi (plastica, legno cartoni e cellophan);
- rifiuti derivanti da attrezzature e impianti (toner, lampade al neon);
- altri rifiuti rientranti nella categoria dei "rifiuti solidi urbani".

L'azienda provvederà a gestire i rifiuti mediante raccolta, trasporto e recupero, in accordo con l'ente gestore dei rifiuti.

Valutazione: impatto critico mitigato e compensato

Indicatori: Produzione; Smaltimento (quantità riciclate)

Salute Umana

Premesso che l'attività prevista dall'intervento, ovvero la vendita, non presenta rischi sulla salute umana, l'intervento prevede una serie di interventi sulla viabilità ed in particolare: l'adeguamento della Tosco Romagnola nel tratto in questione attraverso un suo allargamento; l'inserimento di un marciapiede ad oggi mancante e di un tratto di pista ciclabile; la realizzazione di due rotatorie di cui una in sostituzione di un incrocio critico fonte di incidenti; la realizzazione di un nuova viabilità di collegamento tra la Tosco Romagnola e via Pontorme a risolvere un'attuale incrocio pericoloso; la messa in opera di illuminazione pubblica attualmente insufficiente; l'esecuzione di un adeguata segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, compresi attraversamenti pedonali nei punti cruciali. Visti tali interventi il piano ha delle ripercussioni in termini di salute configurandosi migliorativo della sicurezza stradale e ciclo pedonale.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Incidentalità stradale

Fattori Socio-Economici: Lavoro

L'intervento, consistente nella realizzazione di una struttura commerciale, ha un impatto sicuramente positivo sull'economia e sul lavoro, sia breve che a lungo termine.

A breve termine l'intervento comporta lavoro, sia nella fase progettuale che nella fase di realizzazione. Gli effetti più importanti sono però quelli a lungo termine in quanto l'attività prevista creerà posti di lavoro con più di 50 posti all'interno della struttura. A tale incremento va aggiunto il lavoro "dell'indotto" ovvero le aziende terze ed il relativo personale gravitante sulla struttura (imprese ai trasporti, fornitori diretti, ditte di manutenzione, manutentori interni, ecc.).

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Occupazione - personale interno; Occupazione - aziende terze gravitanti sulla struttura; Spese di realizzazione e di esercizio

Fattori Socio-Economici: Qualità della vita

L'obiettivo del P.d.R. creare una porta della città a carattere commerciale eliminando le aree in avanzato stato di degrado, si attua attraverso un progetto di recupero che riversi sul contesto in cui si opera vantaggi e miglioramento degli standard e della viabilità. A conferma di ciò, il progetto prevede una superficie di aree da destinare a parcheggio e verde pubblico ben maggiori di quelle prevista per legge. I percorsi pedonali, la pista ciclabile, i marciapiedi e le aree di sosta accrescono la fruibilità dell'area. Sinteticamente quindi, la presenza del nuovo centro commerciale, il recupero del fabbricato esistente, la dotazione degli standard, la sistemazione degli spazi aperti, la riqualificazione della viabilità esistente, la nuova viabilità interna accrescono complessivamente la qualità dell'insediamento.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Valori immobiliari della zona; Superfici a standard; Marciapiedi e piste ciclabili

Patrimonio Culturale e di valore testimoniale

L'intervento prevede il recupero dell'edificio colonico esistente ad altra destinazione (commerciale/direzionale) mentre l'annesso, di scarso valore, viene demolito a favore della sicurezza stradale. In particolare il R.U. e la valutazione degli effetti paesaggistici vanno a dettare misure prescrittive per il recupero del fabbricato colonico nel rispetto e valorizzazione delle sue caratteristiche, dei suoi fronti e pertinenze.

Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Valore di trasformazione

Insediamenti - infrastrutture e reti

Il R.U. prevede, tra le varie prescrizioni, che l'intervento sia realizzato solo a condizione di "sistemare la Tosco Romagnola dall'incrocio con via Pontorme fino alla rotatoria compresa, prestando particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi ed all'arredo urbano delle parti prospicienti la strada stessa, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano".

Il P.d.R attua le misure prescrittive del R.U. ed inoltre, e attraverso soluzioni concordate con la Pubblica Amministrazione, riorganizza in modo complessivo la viabilità esistente attraverso due rotatorie e andando a prevedere un nuovo raccordo con Via Pontorme così da risolvere le criticità date dalle attuali intersezioni.

Per quanto riguarda la dotazione delle reti, (acqua, luce, gas, scarichi), la sistemazione della viabilità esistente, ed in particolare della Tosco Romagnola, permetterà di realizzare le reti la

dove mancanti o di adeguarle, con un beneficio anche sugli insediamenti industriali e residenziali circostanti.

Concludendo quindi i progetti delle opere di urbanizzazione predisposti in questa fase ben evidenziano il potenziamento ed il miglioramento delle infrastrutture e delle reti, sia interne che esterne all'area di intervento.

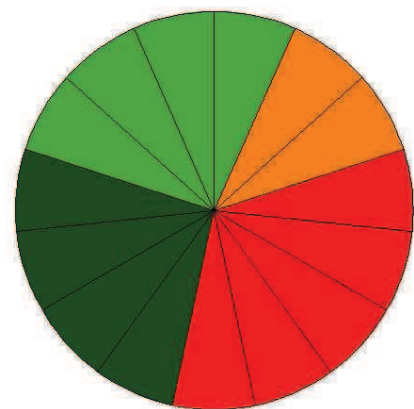
Valutazione: impatto migliorativo

Indicatori: Viabilità - mobilità veicolare; Trasporto pubblico - domanda e offerta; Dotazioni tecnologiche - sviluppo delle reti

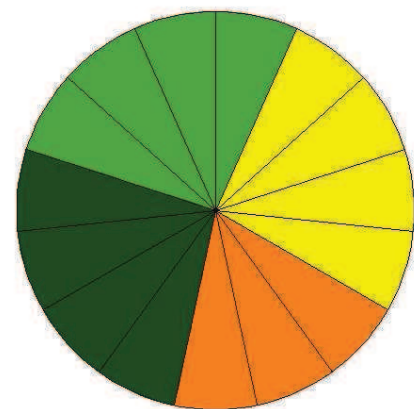
Gli impatti sono stati analizzati nello specifico rapporto di valutazione le cui considerazioni sono state sintetizzate nel seguente grafico:

| RISORSE, FATTORI | CRITICITÀ | IMPATTO | C+I | VALUTAZIONE | MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE | ESITO |
|---|-----------|---------|-----|-------------|--|--------|
| Aria | -1 | -3 | -4 | ROSSO | Realizzazione della seconda rotatoria, realizzazione della nuova viabilità pubblica di collegamento con via Pontorme, realizzazione della pista ciclabile, realizzazione di marciapiedi e attraversamenti adeguati | GIALLO |
| Acqua-Acque sotterranee e corpi idrici superficiali | -1 | -3 | -4 | ROSSO | Bonifica del sito, eventuali misure di mitigazione dettate dalle indagini geologiche tecniche, sistemi di trattamento adeguati, nuova rete fognaria | GIALLO |
| Acqua-Prelievi idrici e disponibilità | -1 | -1 | -2 | ARANCIO | recupero acque meteoriche per usi compatibili, realizzazione di un nuovo tratto di rete idrica, impiego di tecniche di risparmio idrico | GIALLO |
| Acqua-Depurazione e scarichi | 0 | -3 | -3 | ROSSO | sistemi di collettamento e trattamento adeguati per le acque reflue, realizzazione di un nuovo tratto di rete fognaria, recupero delle acque di meteoriche | GIALLO |
| Suolo e Sottosuolo | 0 | 3 | 3 | VERDE | | VERDE |
| Gestione del territorio e del rischio | -1 | 3 | 2 | VERDE | | VERDE |
| Flora e Fauna | | | | | | |
| Rumore | -1 | -2 | -3 | ROSSO | Realizzazione delle rotatorie per il rallentamento del traffico, scelta di macchinari con specifici valori limite di emissione sonora | GIALLO |
| Energia | 0 | -3 | -3 | ROSSO | sistemi ad alta efficienza energetica e impiego di tecniche di risparmio energetico | GIALLO |
| Illuminazione Pubblica | 0 | 2 | 2 | VERDE | | VERDE |
| Rifiuti | 1 | -3 | -2 | ARANCIO | gestione della raccolta differenziata interna | GIALLO |
| Inquinamento elettromagnetico | | | | | | |
| Salute Umana | 0 | 2 | 2 | VERDE | | VERDE |
| Fattori Socio-Economici, Lavoro | 0 | 3 | 3 | VERDE | | VERDE |
| Fattori Socio-Economici, Qualità della vita | 0 | 3 | 3 | VERDE | | VERDE |
| Patrimonio Culturale | -1 | 3 | 2 | VERDE | | VERDE |
| Insediamenti, infrastrutture, reti | 0 | 3 | 3 | VERDE | | VERDE |

Tale valutazione degli impatti sulle risorse ed i fattori raggruppata per colore porta a dedurre che l'impatto potenziale della trasformazione genera impatti positivi e negativi (8 positivi, 7 negativi) pressoché equivalenti, ma pone tra gli impatti negativi delle situazioni ad alta criticità con ben 5 impatti segnalati in rosso. Gli impatti negativi sono in particolare quelli legati alle risorse naturali- aria acqua- ed ai fattori antropici- rumore ed energia, e sono normalmente connessi ad ogni tipo di trasformazione edilizia. Le misure di mitigazione e compensazione dettate dagli studi di settore e dalla questa stessa valutazione portano ad attenuare notevolmente tali impatti negativi andando a configurare una situazione in cui aumentano gli effetti trascurabili (4) e quelli negativi diminuiscono di intensità.



Valutazione iniziale



Valutazione successiva alle misure

di mitigazione/compensazione

– **natura transfrontaliera degli impatti;**

Gli impatti sono circoscritti ad un ambito locale e non vi sono implicazioni di natura transfrontaliera.

– **rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**

Il tipo di intervento, ovvero la realizzazione di un centro commerciale con relative pertinenze e la sistemazione della viabilità esistente rientra in un'attività edilizia ordinaria che non presenta particolari criticità in fase di realizzazione se non quelle previste nei piani di sicurezza propri del cantiere.

Per quanto riguarda la fase di esercizio l'attività non genera rischi sulla salute umana.

Circa il rischio idraulico geologico e sismico la realizzazione dell'intervento deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti ed in relazione ai livelli di pericolosità individuati dagli strumenti urbanistici e di settore. La relazione geologica e la relazione idraulica con le misure di mitigazione e compensazione prescritte, ed in fase successiva il progetto delle strutture in relazione alla normativa antisismica, vanno ad assicurare l'incolumità della popolazione in termini di rischio geologico, idraulico e sismico.

In particolare l'intervento permette di mettere in sicurezza idraulica l'area del centro commerciale, parcheggi compresi sia di proprietà PAM che il parcheggio pubblico (attualmente non in sicurezza), la nuova viabilità pubblica e parte della Tosco Romagnola. In caso di esondazione la messa in sicurezza della Tosco Romagnola consente di avere una viabilità di fuga che permette ai veicoli eventualmente presenti nel comparto di dirigersi fino alla SCG-FI-PI-LI.

– **entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

Superficie dell'area minima entità interessando un ambito locale. L'area geografica e la popolazione potenzialmente interessata è quella comunale per cui gli impatti rientrano in quelli già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale

– **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, ovvero del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

Preliminarmente si evidenzia che l'intervento va ad operare in ambito urbano, su un'area produttiva dismessa e caratterizzata da un complessivo degrado delle superfici.

Circa i valori e le vulnerabilità dell'area è stata compiuta una specifica valutazione sugli effetti ambientali e paesaggistici del piano (Vedi Relazione Paesaggistica. Art.36 e vedi Rapporto di Valutazione integrata) vista anche la presenza di un vincolo paesaggistico (c) art. 142, D.Lgs. n. 42/2004). Tale valutazione esplica la natura e la tipologia dell'intervento, descrive le caratteristiche del progetto, evidenzia gli effetti sulla risorsa paesaggio e pone le relative misure di mitigazione e compensazione, al fine di ottemperare alla necessaria compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, alla congruità con i criteri di gestione dell'area e alla coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica, così da perseguire l'ottenimento del parere positivo da parte dell'ente preposto alla gestione del vincolo per la definitiva autorizzazione del progetto.

In particolare la valutazione identifica i seguenti aree e beni di rilevanza ambientale, ritenuti espressione delle "risorse essenziali", con cui l'intervento potrebbe avere impatto:

- i fossi superficiali;
- i coltivi e le aree agricole;
- gli elementi del paesaggio rurale (partizioni catastali e fondiari, alberature, filari, ecc.);
- la viabilità principale di collegamento;
- la viabilità interna di servizio;

- l'insediamento storico di via Pontorme;
- gli edifici storici e gli annessi agricoli;
- gli insediamenti produttivi lungo la Tosco – Romagnola,
- gli scenari di paesaggio intesi come viste e scorci sul territorio rurale.

Sono state quindi valutate le diverse alternative progettuali ed i loro impatti potenziali su tali risorse. Per quanto riguarda la distribuzione delle aree pubbliche e del sistema della viabilità è stata valutata positivamente la soluzione progettuale che prevede due roatorie; accesso su via Pontorme con collegamento alla roatoria e parcheggi centrali e la demolizione del fienile. Essa appare poco invasiva in quanto non produce impatti negativi sulle strutture storiche di tipo viario e insediativo; ottiene un effetto cautelativo nei confronti degli scenari rurali di via Pontorme, affronta positivamente la distribuzione interna e degli spazi pubblici, valorizza maggiormente l'edificio rurale. Seppur con intensità minima permangono specifiche criticità connesse con alcune delle risorse essenziali per le quali si individuano specifiche misure di mitigazione e compensazione. Circa la localizzazione della struttura di vendita è stato deciso per un edificio "isolato" che risulta migliorativo dell'insediamento in genere, con la possibilità di creare una giusta prospettiva per la percezione del nuovo insediamento sia da via Pontorme che dalla via Tosco Romagnola. In sostanza l'alternativa progettuale con ubicazione in posizione interna all'area oggetto di variante consente di evitare lo spettro delle possibili interferenze sull'insieme delle risorse essenziali e garantisce nel complesso elevati livelli di compatibilità.

Viste le caratteristiche degli insediamenti, il quadro geologico-geomorfologico locale, l'assetto del sito in rapporto alla pericolosità idraulica, nonché le soluzioni progettuali, è stato ritenuto utile sviluppare ed introdurre alcune soluzioni di mitigazione degli effetti/impatti relativamente alle problematiche evidenziate ovvero indicare le azioni ritenute utili al fine di realizzare le previsioni del R.U. in condizioni ottimali, per il superamento delle criticità e delle vulnerabilità emerse dal quadro valutativo sopra tratteggiato.

Pertanto sono state definite in sintesi le seguenti misure di mitigazione :

- il recupero dell'edificio rurale e della sua area di pertinenza
- la riqualificazione dell'ambito di pertinenza dell'edificio rurale e in generale di tutto l'ambito prospiciente via Pontorme;
- l'individuazione di idonee essenze arboree e delle relative sistemazioni per tutta la parte degli spazi a verde e scoperti;
- la caratterizzazione delle superfici drenanti e semidrenanti secondo schemi e materiali a basso impatto percettivo e visivo;
- il controllo della distribuzione planivolumetrica del nuovo insediamento rispetto all'esistente complesso produttivo dismesso, con la diminuzione dell'altezza complessiva;
- la definizione del progetto di messa in sicurezza idraulica, secondo la realizzazione di vasche di compensazione ed imposta dei piani di quota orientati al minimo impatto visivo.

e le seguenti misure di compensazione:

- la realizzazione di una roatoria in parte anche esterna al P.A.
- la riqualificazione del tratto prospiciente la Tosco – Romagnola
- la realizzazione del tratto di raccordo tra la nuova roatoria a est e via di Pontorme
- la realizzazione di un nuovo tratto di pista
- la realizzazione delle opportune misure di messa in sicurezza idraulica

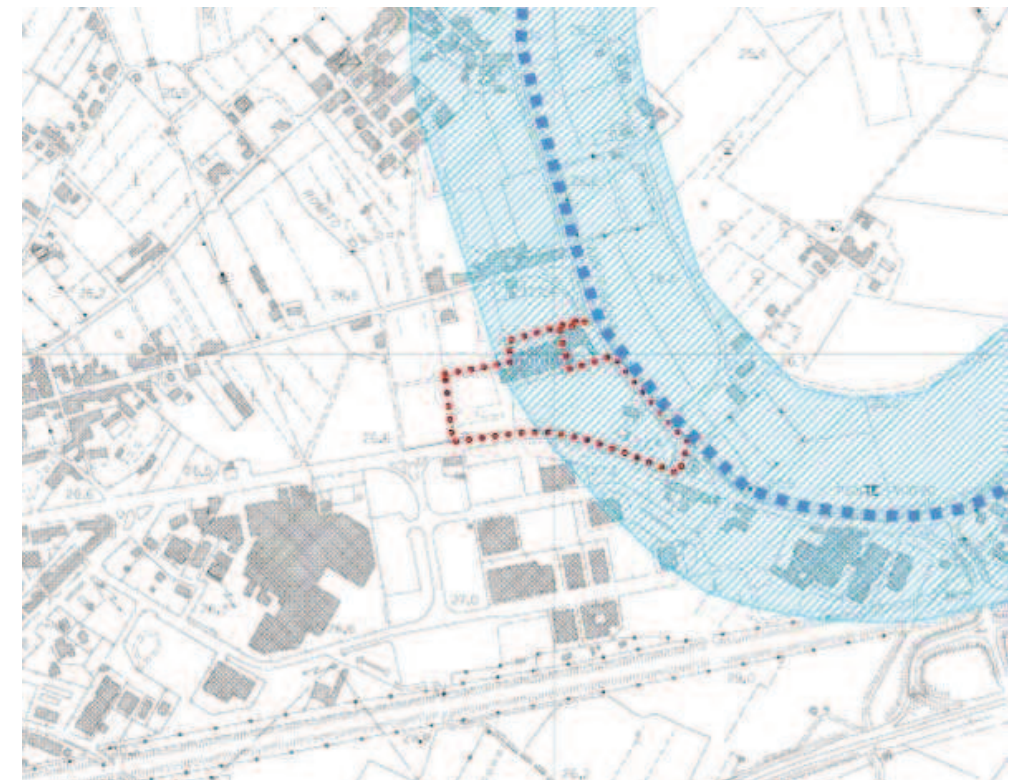
Stante quanto sopra rilevato e argomentato è stato ritenuto che il P.A. inteso nella sua completezza, comporta un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia che non reca

in alcun modo pregiudizio ai valori paesaggistici protetti siano essi riferibili al contesto territoriale che al manufatto architettonico. Ciò è confermato dal positivo esito della conferenza dei servizi ex art.36.

- **impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

L'area soggetta a P.d.R. è in parte interessata da un vincolo che appartiene alla categoria dei "beni paesaggistici", così come definiti dall'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Il bene paesaggistico appartiene alle cosiddette "Aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 dello stesso decreto che recita che" *Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: (...) c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*".

In particolare l'ambito identificato dalla lettera c) del precedente elenco consiste di una fascia continua collocata sul lato est dell'area soggetta a P.A. lungo la via di Pontorme e il relativo Fosso di Corte Nuova che è all'origine dell'individuazione dell'area sottoposta a tutela.



Area soggetta a Piano di Recupero ed Area interessata dal Bene Paesaggistico

Per quanto riguarda le misure di salvaguardia di cui all'art.36, co.2 del P.I.T. si stabilisce che l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica dei Piani Attuativi, non ancora approvati, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti, sia oggetto di verifica da parte di apposita Conferenza di Servizi tra la Regione, la competente Sovrintendenza per i Beni Paesaggistici, la provincia ed il Comune.

Tale conferenza è avvenuta il 27/04/2009 tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie

di Firenze, Pistoia e Prato, il Circondario Empolese Valdelsa ed il Comune di Empoli per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del P.d.R ex vetreria Savia. La conferenza, preso atto che il Piano Attuativo, oggetto della verifica non è stato ancora adottato e prevede la demolizione di un edificio industriale e la costruzione di un edificio commerciale corredato da ampi parcheggi e nuova viabilità, rilevato che la zona dell'intervento è interessata dal vincolo di cui all'art.142, co 1 lettera c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua del D.Leg. n 42/04, esaminato l'inserimento dell'intervento nel contesto del paesaggio, ha verificato l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del P.d.R. con la *"prescrizione che al fine di mantenere i caratteri paesaggistici preesistenti dell'area interessata da manufatti storici sia ristudiata la soluzione progettuale antistante l'edificio colonico, con eventuale conservazione dell'annesso agricolo"*.

Pertanto l'incidenza sul paesaggio e sui beni paesaggistici riconosciuti per legge è stata riconosciuta irrilevante o adeguatamente compensata.

5 CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni precedenti, vista la documentazione della Valutazione Integrata di cui all'art. 11 L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione (Regolamento D.P.G.R. n4/R del 9 Febbraio 2007), visto l'esito positivo della conferenza dei sevizi ex art.36 del P.I.T., visto i contributi pervenuti durante il procedimento di formazione del progetto, si ritiene che il P.d.R. "Via Pontorme angolo Via Tosco Romagnola" scheda n.6.5 del R.U. con la contestuale variante di minima entità al R.U., possa essere escluso dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica" (art.13-18 del D.Lgs. 152/2006) in quanto esso:

- non determina effetti significativi sull'ambiente se non effetti già valutati in quanto si inserisce nel quadro complessivo già strutturato della pianificazione urbanistica vigente;
- non concerne i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico; non definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale;
- non prevede impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni;
- non è localizzata in area sottoposta a valutazione di impatto ambientale;
- non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria;
- non rientra nei casi previsti dall'art.6 co.1,2,3 del D.Lgs 152/06;
- è coerente con gli obiettivi del P.S. e non comporta nuove previsioni urbanistiche o modifiche del dimensionamento del P.S. vigente.