



**COMUNE DI EMPOLI**  
Provincia di Firenze

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 12.3**  
**CON VARIANTE AL COMPARTO**  
(Ambito della produzione compatta D1/E)

**VALUTAZIONE INTEGRATA**  
L.R. 3 Gennaio 2005, n.1 – D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n.4/R  
**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
D.Lgs 3 Aprile 2006, n.152 – D.Lgs 16 Gennaio 2008, n.4

**Committente:**

**I.M. srl**

*P.za Ausilia 31d – 53100 Poggibonsi (SI)*

**Ubicazione:**

*Via 1° Maggio, loc. Terrafino  
Comune di Empoli (FI)*

**Progettazione:**



**H.S. INGEGNERIA srl**

*Via A. Bonistalli 12, 50053 Empoli (FI)  
Tel. e Fax 0571-725283  
e.mail: info@hsingegneria.it  
web: www.hsingegneria.it  
P.IVA e C.F. 01952520466*

**Ing. Paolo Pucci**

*Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Firenze n.4824*

**ELABORATO**

Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

**File:**

\\Pc\archivio\Comune EMPOLI\PUA 12.3 Terrafino\Relazione sintesi Nov 2009\Sintesi non tecnica PUA 12\_3.odt

**Novembre 2009**

Progetto:  
Elaborato:  
Ubicazione:  
Data:

**Piano Urbanistico Attuativo 12.3 con variante al comparto (Ambito della produzione compatta D1/E)**  
*Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale*  
Via I° Maggio, loc. Terrafino - Comune di Empoli (FI)  
Giugno 2009

## **INDICE GENERALE**

<b>1. INQUADRAMENTO GENERALE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI.....</b>	<b>3</b>
2.1. <i>Obiettivi generali di Piano Strutturale per l'UTOE 12.....</i>	<i>3</i>
2.2. <i>Obiettivi specifici della Variante al Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>4</i>
2.3. <i>Obiettivi specifici del Piano Urbanistico Attuativo.....</i>	<i>4</i>
<b>3. LE AZIONI PREVISTE PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI E INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI.....</b>	<b>4</b>
<b>4. LA VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ DELLA TRASFORMAZIONE E PROBABILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE.....</b>	<b>4</b>
<b>5. LA VALUTAZIONE DI COERENZA CON GLI ALTRI PIANI E PROGRAMMI.....</b>	<b>5</b>
<b>6. LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI.....</b>	<b>5</b>
<b>ALLEGATO – PLANIMETRIA GENERALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE (FUORI SCALA).....</b>	<b>7</b>

Progetto:  
Elaborato:  
Ubicazione:  
Data:

**Piano Urbanistico Attuativo 12.3 con variante al comparto (Ambito della produzione compatta D1/E)**  
Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale  
Via 1° Maggio, loc. Terrafino - Comune di Empoli (FI)  
Giugno 2009

## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** in questione, disciplinato dalla **scheda norma 12.3** del Regolamento Urbanistico, si colloca nella porzione occidentale del territorio comunale, in **località Terrafino** e rappresenta un vuoto urbano nelle previsioni della zona industriale.

L'area risulta confinata a Sud da Via 1° Maggio, a Ovest dallo svincolo Empoli Ovest della superstrada, a Nord dalla superstrada stessa e ad Est da una zona industriale in corso di attuazione. Trattata di un'area pianeggiante con quote del piano campagna prossime ai 26 m slm, attualmente non utilizzata a fini agricoli, con una superficie complessiva prossima ai 23000 mq.

Nel seguito si riporta un'immagine satellitare della zona e un estratto dalla carta "Usi del suolo e modalità di intervento" del vigente Regolamento Urbanistico comunale dal quale si apprezza l'estensione del PUA.



Figura 1: immagine satellitare

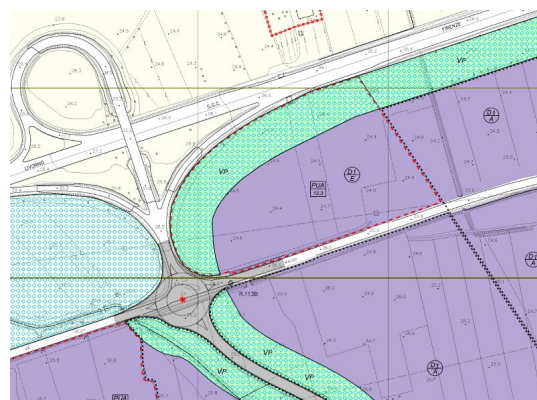


Figura 2: "Usi del suolo e modalità di intervento" RU vigente

Per l'approvazione del PUA è necessario provvedere ad una Variante al Regolamento Urbanistico, in quanto la zona a verde pubblico in fregio alla superstrada destinata a cassa di salvaguardia idraulica è già impegnata ad essere ceduta all'A.C. in funzione di un altro Piano Attuativo già realizzato; l'area è inutilizzabile dal punto di vista urbanistico e il PUA 12.3 deve essere riprogettato, con l'esclusione della suddetta area.

## 2. OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI

### 2.1. OBIETTIVI GENERALI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 12

#### Macroobiettivi:

- soddisfare con l'espansione dell'area del Terrafino la nuova domanda d'insediamento industriale
- promuovere la salvaguardia degli ambiti fluviali.

#### Obiettivi:

- potenziare la zona industriale del Terrafino con un'area articolata e diversificata;
- potenziare l'efficacia della zona industriale offrendo nuove e diverse possibilità di servizi alle

- imprese;
- inserire risorse flessibili in comune tra le diverse imprese e con laboratori, centri di ricerca e scuole finalizzati alla produzione;
  - promuovere l'insediamento di attività ad elevata innovazione tecnologica;
  - valorizzare e proteggere gli episodi edilizi d'impianto storico ed in particolare il complesso della Bastia per usi pregiati;
  - promuovere la messa in sicurezza idraulica;
  - proteggere l'insediamento abitativo di Ponte a Elsa con una zona filtro;
  - contenere le aree industriali disperse sul territorio e minimizzare il relativo impatto ambientale;
  - eliminare la previsione della seconda area per la rottamazione;
  - migliorare la qualità degli spazi pubblici;
  - favorire, anche con la fornitura di opportuni servizi, il risparmio energetico, l'utilizzo ottimale delle acque, la minimizzazione dell'impatto ambientale.

## **2.2. OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

- consentire l'attuazione del PUA 12.3 a seguito delle modifiche resesi necessarie per la situazione che si è venuta a creare di una porzione del PUA già impegnata ad essere ceduta per l'attuazione di un altro Piano Attuativo.

## **2.3. OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

- soddisfare la domanda di insediamento industriale
- completare la messa in sicurezza idraulica
- potenziare l'efficacia della zona industriale offrendo nuove e diverse possibilità di servizi alle imprese

## **3. LE AZIONI PREVISTE PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI E INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI**

- **modifica alla perimetrazione del PUA** in Variante al Regolamento Urbanistico
- realizzazione di un unico lotto con **fabbricati ad uso industriale per superficie coperta di circa 8678 mq e ad uso commerciale per 500 mq di superficie coperta e 1000 mq di superficie utile lorda** (la proposta progettuale prevede la realizzazione di due fabbricati di ampie dimensioni che potranno essere suddivisi al loro interno in più unità immobiliari distinte)
- realizzazione di **parcheggi pubblici** per circa 2568 mq in fregio a Via 1° Maggio
- realizzazione di **strade pubbliche** per circa 390 mq di superficie
- **verde pubblico** (destinato a salvaguardia idraulica) per circa 1510 mq di superficie

## **4. LA VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ DELLA TRASFORMAZIONE E PROBABILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE**

### **Fattibilità tecnica:**

Non sono emerse particolari problematiche. Gli enti fornitori dei pubblici servizi sono già stati contattati e hanno fornito i necessari elementi per garantire la fattibilità tecnica delle trasformazioni.

### **Fattibilità giuridico-amministrativa:**

Non sono emerse problematiche che possano inficiare la fattibilità, in quanto le procedure sono quelle standard per l'approvazione di atti di governo del territorio.

### **Fattibilità economico-finanziaria:**

Il proponente unico del presente PUA è la società I.M. srl, con sede in Piazza Ausilia 31/d in Poggibonsi (SI). L'intervento immobiliare verrà realizzato allo scopo di procedere successivamente alla vendita dei fabbricati industriali. La realizzazione del Piano sarà finanziata con capitali privati; nella Convenzione del Piano saranno indicati gli impegni economici e le garanzie fidejussorie atte a fornire garanzia per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

### **Probabilità di realizzazione delle azioni previste:**

Le azioni previste descritte in precedenza sono condizionate esclusivamente dall'adozione e

**Progetto:**  
**Elaborato:**  
**Ubicazione:**  
**Data:**

**Piano Urbanistico Attuativo 12.3 con variante al comparto (Ambito della produzione compatta D1/E)**  
*Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale*  
Via I° Maggio, loc. Terrafino - Comune di Empoli (FI)  
Giugno 2009

successiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico e del PUA, dal perfezionamento delle procedure amministrative e dall'interesse del soggetto privato che propone il Piano. Considerato che: la complessità dei provvedimenti da adottare ed approvare da parte dell'Amministrazione Comunale è bassa, il soggetto proponente è unico (società I.M. srl) e ha estrinsecato il proprio interesse alla realizzazione della trasformazione con la presentazione all'A.C. della proposta di Piano Attuativo, si può concludere che la probabilità di realizzazione delle azioni previste è molto elevata.

## 5. LA VALUTAZIONE DI COERENZA CON GLI ALTRI PIANI E PROGRAMMI

Le verifiche di coerenza sono state sviluppate con riferimento ai seguenti Piani e Programmi:

- Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli
- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Firenze
- Piano di Zonizzazione Acustica comunale
- Piano Generale del Traffico Urbano comunale
- Piano di Protezione Civile Comunale
- Piani di Bacino "Assetto Idrogeologico" e "Riduzione Rischio Idraulico"

Sulla base delle analisi effettuate **il PUA e la Variante sono risultati coerenti con tutti i Piani e Programmi sopra indicati.**

## 6. LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI

I possibili effetti sulle componenti territoriali ed ambientali sono già stati analizzati nella "Relazione riepilogativa sulla fragilità del territorio" (Geom. Bonansegna – Ing. Vettori) e negli studi specialistici ad essa allegati. In questa sede si riassumono sinteticamente gli aspetti significativi.

<b>Componente</b>	<b>Indicatore</b>	<b>Esito della valutazione</b>
Aria	Inquinamento per emissioni industriali	nessun impatto significativo
	Inquinamento da traffico veicolare	nessun impatto significativo
Acqua	Qualità acque superficiali	nessun impatto significativo
	Qualità acque sotterranee	nessun impatto significativo
	Prelievi idrici e disponibilità	impatto significativo mitigato
	Collettamento reflui e depurazione	impatto significativo mitigato
Suolo	Geomorfologia	nessun impatto significativo
	Geologia	nessun impatto significativo
	Impermeabilizzazione del suolo	impatto significativo mitigato
Condizioni di pericolosità	Pericolosità geologica	impatto significativo mitigato
	Pericolosità idraulica	impatto significativo mitigato
Rumore	Clima acustico	nessun impatto significativo
Paesaggio	Inserimento paesaggistico	nessun impatto significativo
Mobilità e traffico	Traffico	nessun impatto significativo
Energia	Prelievi e disponibilità	impatto significativo mitigato
Rifiuti	Produzione di rifiuti	nessun impatto significativo
Radiazioni non ionizzanti	Inquinamento elettromagnetico	impatto significativo mitigato

Particolare menzione va fatta per l'indicatore "inquinamento elettromagnetico", in quanto nell'area è presente un elettrodotto AT di proprietà FS. TERNA ha prodotto uno studio sul campo elettromagnetico indotto nell'area, nel quale è stato calcolato che si ha un campo elettromagnetico con valore superiore a 3

$\mu$ T fino a 18 m di distanza dal centro della linea. A 20 m distanza si avranno 2,403  $\mu$ T, mentre a 25 m di distanza sarà già sceso sotto i 2  $\mu$ T. Il progetto del PUA prevede che sia presente una fascia di rispetto di 22 m dall'asse della linea su ciascun lato; in questo modo si garantisce che il valore del campo elettromagnetico in corrispondenza degli edifici in progetto sia ovunque inferiore a 2,403  $\mu$ T. Tale valore è significativamente inferiore ai 3  $\mu$ T indicati come obiettivo di qualità nella progettazione ai sensi dell'Art.4 del DPCM 8 Luglio 2003.

Si può pertanto concludere che la presenza dell'elettrodotto induca un campo elettromagnetico che ha un impatto significativo sulle trasformazioni disciplinate dal PUA, ma che la fascia di rispetto prevista per la definizione del gabarit di massimo ingombro dell'edificato permetta di mitigare ampiamente tale impatto.

*Empoli (FI), Novembre 2009*

**Dott. Ing. Paolo Pucci**  
**H.S. INGEGNERIA srl**

