



COMUNE DI EMPOLI

Provincia di Firenze

LA VALUTAZIONE INTEGRATA PER IL PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DELLA EX. VETRERIA SVE PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO E RELATIVI SERVIZI IN VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

VALUTAZIONE INTEGRATA

ai sensi del D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n.4/R

Ubicazione:

Via Livornese - Comune di Empoli (FI)

Progettazione:

Ing. Paolo Pucci

Ing. Alberto Casini



H.S. INGEGNERIA srl

*Sede Legale e Operativa:
Via Don Aldo Mei 64k, 55012 Capannori (LU)
Tel. e Fax 0583-429514
Sede Operativa:
Via A. Bonistalli 12, 50053 Empoli (FI)
Tel. e Fax 0571-725283
e.mail: hsingegneria@tin.it
P.IVA e C.F. 01952520466*

ELABORATO

Documento di Valutazione Intermedia

File:

\\Server\Archivio\Comune EMPOLI\ALBERGO SMARIA\Valutazione integrata\Valutazione intermedia 10082008.pdf

Agosto 2008

INDICE GENERALE

1. PREMESSA.....	3
2. QUADRI CONOSCITIVI SPECIFICI, OBIETTIVI SPECIFICI, AZIONI E POSSIBILI ALTERNATIVE.....	5
2.1. Quadri conoscitivi specifici.....	5
2.1.1. Attività e funzioni presenti nell'intorno dell'area ex-SVE.....	5
2.1.2. Condizioni di viabilità e traffico attuali e future.....	5
2.1.3. Vulnerabilità dell'acquifero.....	6
2.1.4. Condizioni di fattibilità economico-finanziaria (piano degli investimenti).....	7
2.2. Obiettivi specifici.....	7
2.3. Azioni previste per il conseguimento degli obiettivi.....	7
2.4. Possibili alternative.....	8
3. VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA.....	9
4. VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA.....	10
5. PROBABILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE E VALUTAZIONE DI EFFICACIA DELLE AZIONI IN RAPPORTO AGLI OBIETTIVI.....	14
6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI, ECONOMICI, SOCIALI E SULLA SALUTE UMANA.....	15
7. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI ATTESI.....	18

1. PREMESSA

La società EMPOLI TOURING srl – Gruppo Bulgarella ha presentato in data 10/08/2007 una proposta di Piano di Recupero per la realizzazione di un albergo e centro convegni nell'area ex-SVE in loc. Santa Maria; successivamente in data 10/03/2008 ha proposto un accordo procedimentale (Art.11 L.241/90) dichiarando la propria disponibilità a cedere gratuitamente al Comune la struttura convegnistica previo accordo in cui siano definite le modalità di gestione e manutenzione della stessa.

Con Delibera della Giunta Comunale n.98 del 26/05/2008 è stato avviato il procedimento di Variante al PS ed al RU (Art.15 L.R. 3 gennaio 2005 n.1) e del procedimento di valutazione integrata (Art.11 L.R.1/2005 – DPGR 9 Febbraio 2007 n.4/R) per il recupero di un'area in loc. Santa Maria finalizzata alla realizzazione di un albergo e relativi servizi.

In data 19/06/2008 è stata tenuta Conferenza di Servizi nella fase iniziale del procedimento di valutazione integrata (Art.5 DPGR 9 Febbraio 2007 n.4/R), alla quale sono stati invitati i seguenti Enti: Regione Toscana, URTAT, Provincia di Firenze, Circondario Empolese-Valdelsa, AUSL n.11, ACQUE Spa, ENEL Distribuzione, TELECOM Italia, Toscana Energia Spa, Publiambiente, ARPAT, SNAM, RFI, Soprintendenza Archeologica.

Gli enti che hanno partecipato alla conferenza dei servizi hanno fornito il proprio contributo consultabile sul sito internet del Comune di Empoli al seguente indirizzo:

http://www.comune.empoli.fi.it/i_progetti/valutazione/avviso_albergo.htm

Sulla base di quanto evidenziato nella fase di valutazione iniziale del procedimento di valutazione integrata è stato rilevato che:

1. occorre approfondire il quadro conoscitivo con particolare riferimento alle attività e alle funzioni presenti intorno all'area ex-SVE, alle condizioni di viabilità e di traffico attuali e future da verificare in rapporto alle prescrizioni del PIT (art.9 commi 7 ed 8) ed alla vulnerabilità dell'acquifero;
2. dovranno essere approfondite le condizioni di fattibilità economico-finanziaria (piano degli investimenti);
3. dovrà essere definito l'ambito territoriale interessato dalla variante urbanistica ed il contenuto specifico della stessa;
4. in rapporto agli obiettivi specifici che saranno individuati ed alle azioni correlate è necessario individuare indicatori per il monitoraggio degli effetti e degli impatti attesi.

Il presente Documento di Valutazione Intermedia (Art.7 DPGR 9 Febbraio 2007 n.4/R), gli approfondimenti del quadro conoscitivo, la bozza di Variante al PS ed al RU e la bozza di Piano Attuativo relativo all'area ex-SVE saranno disponibili e visibili per il pubblico e trasmessi agli enti.

Il contenuto del presente documento è quello previsto dall'Art.7 del Regolamento Regionale:

- a) quadri conoscitivi specifici, obiettivi specifici, azioni e possibili alternative;
- b) valutazione di coerenza interna;
- c) valutazione di coerenza esterna;
- d) probabilità di realizzazione delle azioni previste;
- e) valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana in rapporto a possibili soluzioni alternative;
- f) valutazione di efficacia delle azioni in rapporto agli obiettivi.

Ulteriori documenti elaborati per la fase di valutazione intermedia sono i seguenti:

- “Strutture alberghiere e movimento turistico nella Provincia di Firenze, nel Circondario Empolese-Valdelsa e nel Comune di Empoli”, Comune di Empoli – Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica
- “Usi e attività presenti – Documentazione fotografica”, Comune di Empoli – Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica
- “Piano di Recupero dell'area della ex-vetreria SVE per la realizzazione di un albergo e centro convegni - Stima del traffico determinato dalle attività dell'intervento in progetto”, Prof. Ing. Antonio Pratelli.
- “Aspetti socio-economici”, Empoli Touring srl

2. QUADRI CONOSCITIVI SPECIFICI, OBIETTIVI SPECIFICI, AZIONI E POSSIBILI ALTERNATIVE

2.1. Quadri conoscitivi specifici

Nella relazione di sintesi della fase iniziale redatta dal Responsabile del Procedimento Arch. Mario Lopomo, è stata evidenziata la necessità di approfondire il quadro conoscitivo con particolare riferimento a:

- attività e funzioni presenti intorno all'area Ex-SVE;
- condizioni di viabilità e di traffico attuali e future;
- vulnerabilità dell'acquifero.

Inoltre è stato indicato che dovranno essere approfondite le condizioni di fattibilità economico-finanziaria (piano degli investimenti).

2.1.1. Attività e funzioni presenti nell'intorno dell'area ex-SVE

Per quanto concerne questi aspetti, è stata redatta da parte del Comune di Empoli, Settore pianificazione territoriale, servizio Urbanistica, un apposito elaborato di approfondimento del quadro conoscitivo, denominato "Usi e attività presenti e documentazione fotografica", allegato al presente documento di valutazione intermedia.

2.1.2. Condizioni di viabilità e traffico attuali e future

Nell'ambito dell'elaborato di valutazione iniziale era stato indicato che nella fase di valutazione intermedia sarebbe stato svolto uno studio di dettaglio del traffico indotto dalla trasformazione in oggetto. Inoltre, nel contributo fornito dalla Regione Toscana prima dell'avvio del procedimento di valutazione integrata, era stato richiamato l'Art.9 della disciplina di piano del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), in particolare i commi 7 ed 8 di seguito integralmente riportati:

Art.9 Comma 7:

Gli strumenti della pianificazione territoriale recanti previsioni insediative annoverano nella loro formulazione la valutazione degli ammontari del traffico veicolare da esse indotto sulla rete stradale esistente e prevedono, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove o congruenti infrastrutture ai fini della sostenibilità.

Art.9 Comma 8:

I nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificatamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate.

Il comma 7 prescrive di fatto la redazione dello studio sul traffico in occasione della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale, mentre il comma 8, di interesse nel caso specifico in quanto è previsto nel PdR un innesto sulla variante in progetto alla S.R.67, prescrive di valutare la consistenza dell'incremento di traffico veicolare indotto dalla trasformazione.

Stante quanto sopra, è stato redatto da parte del Prof. Ing. Antonio Pratelli dell'Università degli Studi di Pisa un apposito elaborato di indagine denominato "Stima del traffico determinato

dalle attività dell'intervento in progetto”, allegato al presente documento. Lo studio è finalizzato alla stima del traffico determinato dalle diverse attività previste nel Piano di Recupero dell'area della ex-vetreria SVE; nelle conclusioni si evidenzia quanto segue: “[...] Il traffico generato dal complesso in progetto di PR risulta in pratica ininfluenza sulle condizioni operative della viabilità dell'area e le sistemazioni degli accessi sono congruenti coi valori dei flussi attratti e con le caratteristiche delle strade su cui vanno ad innestarsi.”

Per informazioni di dettaglio si rimanda all'elaborato redatto dal Prof. Ing. Antonio Pratelli.

2.1.3. Vulnerabilità dell'acquifero

Il Circondario Empolese-Valdelsa in sede di Conferenza di Servizi del 19/06/2008 ha evidenziato che l'area risulta in *classe E – vulnerabilità elevata* nella *Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi* del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente. Il Circondario indica quindi la necessità di valutare le condizioni dell'acquifero, ovvero la suscettibilità dei corpi idrici sotterranei a subire un decadimento qualitativo in seguito al verificarsi di un evento di contaminazione.

Nell'ambito delle indagini a supporto del PRG del Comune di Empoli redatte da GETAS Petrogeo srl, il grado di vulnerabilità dell'acquifero nella zona di variante è stato inserito in classe I – grado di vulnerabilità molto basso; nella figura seguente si riporta un estratto dalla TAV.8 – *Carta della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento – Carta della vulnerabilità intrinseca metodo SINTACS modificato* nella quale si osserva la perimetrazione eseguita:

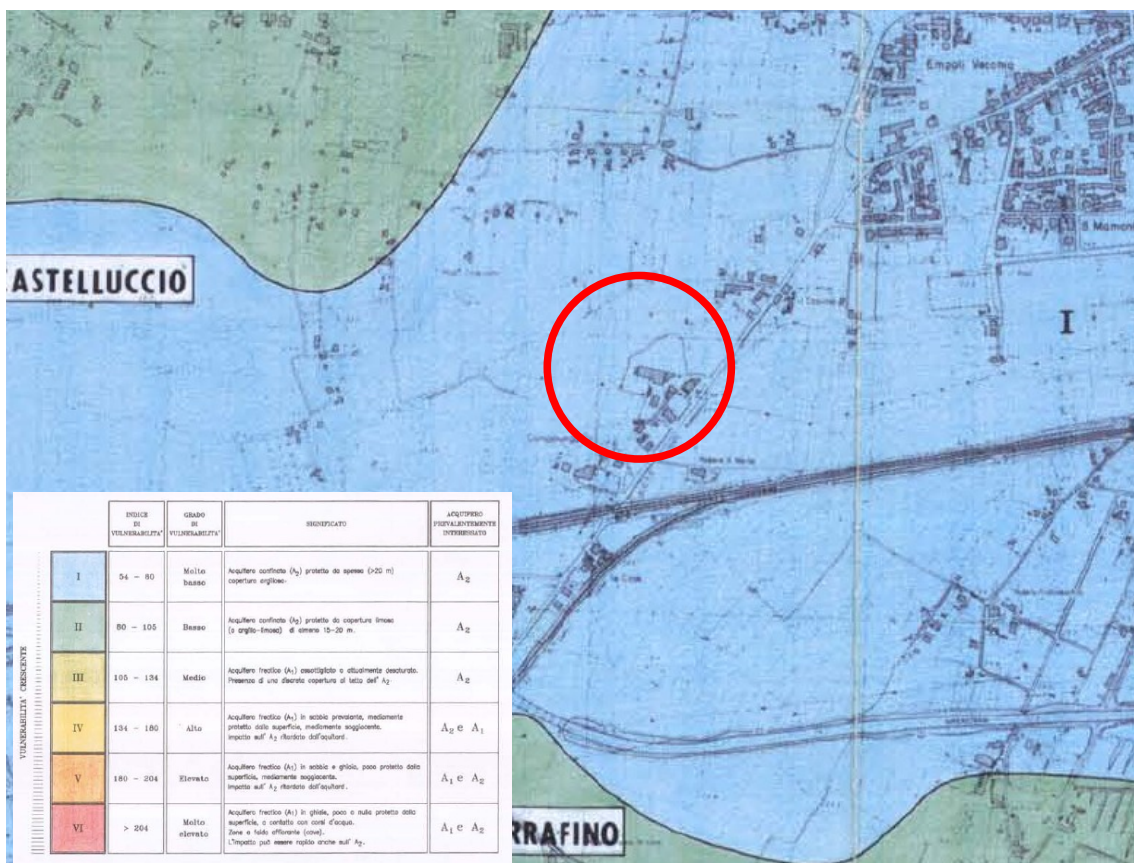


Figura 1: estratto dalla TAV.8 delle indagini a supporto del PRG comunale

Vi è ovviamente una incongruenza tra i due piani.

Nell'ambito delle indagini geologiche a supporto del Piano di Recupero in oggetto redatte

dai Geologi Lazzeri e Vanacore di GEOTECNO, è stato evidenziato quanto segue:

- la stratigrafia nell'area di indagine vede la presenza di una coltre superficiale di copertura costituita da terreni di riporto fino ad una profondità di 0.5-1 m rispetto al p.c., per poi passare ad uno strato di terreni a bassa permeabilità (argille limose e limi argillosi fino a 5.5-8 m di profondità rispetto al p.c.) ed al di sotto di questo ad un orizzonte di sabbie fluviali permeabili fino a 20 m di profondità (massima profondità a cui si sono spinte le indagini);
- la falda è stata rinvenuta a profondità compresa tra i 12.5 e i 13 m rispetto al piano campagna, con risultati del tutto sovrapponibili a quanto riportato nella carta idrogeologica del PRG del Comune di Empoli;
- l'acquifero interessa i depositi alluvionali permeabili con tessitura sabbiosa.

Secondo quanto evidenziato, quindi, l'acquifero nella zona risulta confinato superiormente da un orizzonte a bassa permeabilità; in questo modo l'acquifero risulta naturalmente protetto da eventuali infiltrazioni o percolazioni di inquinanti dalla superficie. Inoltre, dato che la trasformazione di cui all'oggetto sarà servita per i fabbisogni idrici dall'acquedotto comunale, non si avrà la necessità di attivazione di prelievi dalle acque di falda.

Pertanto, la trasformazione proposta è da ritenersi del tutto ininfluenza sulle condizioni dell'acquifero, confermando così quanto indicato nelle indagini a supporto del PRG del Comune di Empoli.

2.1.4. Condizioni di fattibilità economico-finanziaria (piano degli investimenti)

Per quanto concerne questi aspetti si rimanda alla relazione redatta da EMPOLI TOURING srl "Aspetti socio-economici".

2.2. Obiettivi specifici

Gli obiettivi individuati dalla Delibera di Giunta Comunale n.98 del 26 Maggio 2008 sono i seguenti:

1. promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate e dotare la città di un albergo e relativi servizi introducendo funzioni che rafforzino il ruolo di Empoli all'interno dell'area Empolese-Valdelsa;
2. riqualificare attraverso il recupero di un'area produttiva dismessa, oggi fonte di degrado ambientale, l'accesso ovest alla città di Empoli;
3. assicurare un corretto sviluppo urbanistico alla zona, incrementando anche la dotazione di attrezzature pubbliche.

2.3. Azioni previste per il conseguimento degli obiettivi

Gli obiettivi specifici definiti dalla Giunta Comunale hanno condotto ad un ripensamento globale dell'intera zona, che nel tempo dovrà assumere le funzioni di porta urbana che di fatto ha già allo stato attuale, pensando alla presenza della nuova uscita della Superstrada FI-PI-LI. Pertanto, con la variante al Piano Strutturale si provvederà alla riprogettazione della zona, con il cambio degli usi del territorio, rendendo gli stessi il più adeguati possibile per svolgere la funzione urbanistica che la zona ha assunto.

Le azioni che verranno messe in opera per il conseguimento degli obiettivi prefissati sono quindi la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, e il successivo Piano di Recupero della zona, con la riprogettazione urbanistica dell'area nel suo complesso.

Nello specifico dell'ambito del Piano di Recupero si prevede la realizzazione di un edificio

destinato a struttura alberghiera e di un auditorium per 500 posti, da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di Empoli.

2.4. Possibili alternative

In risposta al parere di ARPAT emerso in sede di Conferenza dei servizi, si ritiene utile riproporre le considerazioni che hanno portato alla definizione delle destinazioni urbanistiche dell'area in variante al Piano Strutturale comunale vigente.

Il territorio comunale di Empoli è stato oggetto nel dopoguerra di una serie significativa di trasformazioni urbanistiche e funzionali, che hanno portato, con la realizzazione della Superstrada FI-PI-LI e del nuovo svincolo Empoli e con la saldatura interurbana del centro cittadino con la località denominata Empoli Vecchio ad un assetto completamente nuovo: l'asse Est Ovest è oggi infatti dominato dalla presenza della FI-PI-LI, e i due svincoli Empoli Est ed Empoli costituiscono di fatto le porte urbane di accesso, in sostituzione dei vecchi accessi dalla S.S. 67 per chi proveniva da Firenze e da Via Livornese – Via Lucchese per chi proveniva da Ovest. Oggi, infatti, la viabilità principale passa immediatamente a Sud del nucleo urbano, e i due svincoli costituiscono i naturali accessi alla cittadina. Discorso a parte deve essere fatto per lo svincolo Empoli Ovest, che serve un'area funzionalmente indipendente costituita dalla zona industriale del Terrafino.

Nell'assetto che ha raggiunto l'urbanistica empolese ad oggi risulta necessario connotare fortemente le aree di accesso al complesso urbano; lo svincolo di Empoli Est è ad oggi oggetto di riorganizzazione, con previsioni urbanistiche che tenderanno ancora di più a connotare Empoli lungo l'asse Est-Ovest; l'entrata in funzione dello svincolo Empoli e la realizzazione del centro commerciale CENTRO*Empoli hanno invece dato alla zona in esame una parziale connotazione di ingresso, connotazione che deve essere ulteriormente rafforzata con un ripensamento urbanistico della zona immediatamente a ridosso di Via Livornese ad Ovest della stessa.

La futura costruzione della variante alla 67 con la soppressione del passaggio a livello sulla linea ferroviaria Firenze-Pisa offrono un'occasione unica per la riprogettazione della zona, in quanto si possono variare le destinazioni d'uso della porzione di territorio che resterà racchiusa nel perimetro costituito da Via Livornese, dalla ferrovia e dalla variante alla 67, senza impegnare ulteriori porzioni di territorio, ma provvedendo esclusivamente a riqualificare l'esistente con usi e funzioni compatibili per consentire all'area di svolgere appieno la funzione di porta urbana che questa naturalmente ha già, e che non può che trarre beneficio dagli interventi progettati. In questo modo, infatti, con il centro commerciale da un lato, e un'area a servizi, di qualità, dall'altro, l'accesso alla cittadina assumerà connotazioni di assoluta rilevanza urbanistica.

Le alternative alla destinazione alberghiera rendono più debole la futura funzione della zona di porta di accesso al capoluogo comunale, come possiamo facilmente immaginare.

La destinazione residenziale è infatti naturalmente contrastante con la funzione di porta urbana, in quanto non risulta differenziata rispetto ad altre aree di espansione o ristrutturazione già previste nel R.U.. Inoltre, visto il sovrapporsi di diverse direttrici viarie (Superstrada FI-PI-LI, svincolo uscita Empoli, linea ferroviaria, S.S. 67 e variante di progetto alla stessa), non è molto adatta alle funzioni di residenza, che possono essere svolte in aree più defilate e tranquille.

Anche la destinazione industriale, che è quella che l'area aveva sino a poco tempo fa e che già il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico hanno già eliminato, risulta incompatibile con la funzione che si vuole confermare all'area.

La presenza del centro commerciale in adiacenza sconsiglia di riproporre funzioni identiche nella zona da riprogettare; questo, unita alla considerazione che non esiste ad Empoli un albergo di qualità, conforme ai moderni standard di accoglienza turistica e che soddisfi l'esigenza ricettiva dovuta agli spostamenti per motivi di lavoro, indirizza la scelta proprio verso quest'ultima funzione, termine di un ragionamento che ha portato al ripensamento globale della zona.

3. VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA

La valutazione di coerenza interna, ai sensi dell'Art.8 del regolamento regionale, concerne l'analisi della coerenza fra:

- a) linee di indirizzo, scenari, obiettivi generali, obiettivi specifici e, ove necessario, eventuali alternative dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio;
- b) azioni e risultati attesi dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio.

Come già evidenziato in precedenza, con la finalità di riprogettare dal punto di vista urbanistico l'intera area sono state previste le azioni necessarie per confermare e rafforzare la funzione di porta urbana Ovest dell'abitato di Empoli.

La coerenza è garantita dal processo di ripensamento dell'intera area mediante la riprogettazione urbanistica concretizzata nella variante al Piano Strutturale; le azioni previste (realizzazione della struttura alberghiera e dell'auditorium) sono del tutto coerenti con la nuova destinazione di porta urbana che la zona di Empoli Vecchio ha assunto con l'entrata in funzione del nuovo svincolo della FI-PI-LI.

La realizzazione della struttura alberghiera rispondono in tutto agli obiettivi generali e specifici di riqualificazione e connotazione dell'area.

4. VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA

La valutazione di coerenza esterna, cioè il processo atto a rendere trasparenti le interazioni tra i diversi livelli di pianificazione, è già stata condotta nel documento di valutazione iniziale. In questa sede si integra quanto già individuato con i pareri forniti dagli enti preposti in sede di conferenza dei servizi, e a seguito dell'approfondimento del quadro conoscitivo specifico.

I risultati del processo di valutazione di coerenza esterna sono riassunti ed integrati sulla base delle ulteriori indagini eseguite nel seguito.

Piano strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli (DCC 30 Marzo 2003 n.43 – DCC 21 Dicembre 2004 n.137):

Contenuti del piano o dell'atto:

- Il Piano strutturale non fissa un tetto per le volumetrie direzionali
- Il Regolamento Urbanistico classifica l'area come agricola periurbana; le zone agricole periurbane sono nel regolamento urbanistico di Empoli isole di tessuti urbani consolidati dispersi all'interno di zone agricole; aree che hanno perso la funzione agricola e che necessitano di particolari attenzioni progettuali. Ogni intervento in queste aree deve tendere al miglioramento della qualità funzionale e formale.
- Nelle zone periurbane sono ammesse destinazioni residenziali, artigianali per la produzione di beni artistici, artigianali di servizio, commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, direzionali.

Esito della valutazione di coerenza:

- La variante è coerente con i limiti dimensionali
- L'intervento proposto che bonifica l'area, elimina una produzione dispersa alle porte della città, introduce funzioni di supporto alle imprese, migliora la qualità funzionale e formale dell'area, introduce nuovi spazi pubblici, è coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.
- Il Piano di recupero proposto per essere attuato necessita però di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, e perché la destinazione ricettiva non è prevista e perché si ritiene di dover gestire la ricostruzione non solo attraverso un piano di recupero ma anche attraverso una nuova pianificazione dell'area.

Piano di zonizzazione acustica comunale (DCC 11 Aprile 2005 n.37):

Contenuti del piano o dell'atto:

- la zona oggetto di variante ricade in classe III - *"Aree urbane interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici"*.

Esito della valutazione di coerenza:

- La destinazione urbanistica prevista dalla variante è coerente con il Piano di zonizzazione acustica comunale.

Piano generale del traffico urbano (DCC 27 Luglio 2007 n.71):

Contenuti del piano o dell'atto:

- La zona oggetto di Variante è in profonda trasformazione, sia per la recente apertura del centro commerciale COOP CENTRO*Empoli, sia per la nuova viabilità esistente (svincolo Empoli della superstrada FI-PI-LI) che di progetto (variante a Via Livornese per la soppressione del passaggio a livello sulla ferrovia Firenze-Pisa).

Esito della valutazione di coerenza:

- E' stato condotto, a supporto della Variante, uno studio di dettaglio sul traffico determinato dalle attività dell'intervento in progetto dal Prof. Ing. Antonio Pratelli, nel quale si conclude che *"il traffico generato dal complesso in progetto di PR risulta in pratica ininfluenza sulle"*

condizioni operative della viabilità dell'area [...]". L'intervento è quindi coerente con il Piano Generale del Traffico Urbano.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (DCP 15 Giugno 1998 n.94):

Contenuti del piano o dell'atto:

- *"Lo Statuto del Territorio – Urbanistica del Territorio" paragrafo 9.2.4 Criteri per la città esistente*

c. Il ricupero delle aree dismesse [...]

DIRETTIVA I

Gli S.U. dei Comuni dispongono affinché nelle zone marginali in essere, gli interventi siano coordinati preferibilmente mediante "piani" di dettaglio, volti precipuamente alla riqualificazione, e nei quali: vengano prese in considerazione le attuali destinazioni e funzioni e valutate le eventuali, reciproche incompatibilità (soprattutto fra residenza e industria); siano analizzati e classificati i diversi usi del suolo e dello spazio e il loro stato di degrado; venga verificata l'attuale organizzazione della rete stradale e delle reti dell'urbanizzazione primaria e secondaria; vengano individuate le eventuali aree vuote o dismesse; siano misurati, descritti e valutati in consistenza e qualità, gli eventuali terreni agricoli (porzioni o lembi) tuttora presenti; nonché evidenziati i rapporti di fruibilità e di visibilità con il "territorio aperto" e il paesaggio.

DIRETTIVA II

Gli S.U. dei Comuni assicurano che le operazioni di ricupero delle aree dismesse si basino sui seguenti elementi:

- a) una attenta e motivata interpretazione del "luogo", nelle sue componenti storiche, localizzative e spaziali, ivi compresi i ruoli (economici e sociali) che, nel tempo, vi si sono svolti prima delle dismissioni e i rapporti che esso ha avuto - e ha tuttora - col resto della città;*
 - b) una valutazione approfondita degli "indotti" (sia in edificazioni che in funzioni) che le strutture dismesse hanno prodotto in un ambito urbano sufficientemente esteso o significativo (abitazioni o quartieri residenziali, altre attività produttive legate a quella dismessa e tuttora attive etc.) nella considerazione fondamentale che proprio tale "indotto" costituisce, oggi, il vero contesto urbanistico di riferimento;*
 - c) una documentata selezione delle strutture costruite (e di alcuni spazi aperti) fra quelle che presentano caratteri tipologici, costruttivi e di immagine riconoscibili ed espressivi di determinate fasi dell'industrializzazione ("archeologia industriale") da salvaguardare e recuperare, e di quelle passibili di sostituzione e ristrutturazione;*
 - d) una valutazione delle destinazioni ipotizzabili, tale che esse siano funzionalmente e urbanisticamente coerenti con l'ambito considerato, a seconda anche delle rispettive dimensioni;*
 - e) una valutazione delle quantità commisurate, in primo luogo, al nuovo "peso" urbanistico ipotizzabile: che non sia, quindi, unica espressione di una supposta equivalenza fra quantità pre-esistenti e nuove quantità prevedibili ma sia determinata in funzione di fattori d'ordine assai più complesso (rapporti con l'intorno o il resto della città, mobilità esistente e indotta, densità di addetti per le nuove funzioni previste etc.)"*
- *Nella carta della vulnerabilità degli acquiferi del PTCP l'area risulta in classe E – vulnerabilità elevata*

Esito della valutazione di coerenza:

Per quanto riguarda il primo punto, nella formazione della proposta in esame è stato valutato tutto quanto esposto alle direttive riportate.

Per quanto concerne invece il secondo punto, come già evidenziato al paragrafo 2.1.3 del presente documento, vi è un'incongruenza tra la carta del PTCP e la carta della vulnerabilità dell'acquifero del PRG comunale, che classifica la zona in classe I – grado di vulnerabilità molto basso. Le indagini geologiche condotte da GEOTECNO hanno sostanzialmente confermato quanto indicato nel PRG comunale, data la presenza sopra l'acquifero di uno strato di terreni a permeabilità molto bassa.

Stante quanto sopra, l'intervento è da considerarsi coerente con il PTCP.

Piano di Indirizzo territoriale (DCR 24 Luglio 2007 n.72):

Contenuti del piano o dell'atto:

- Art.18 *“La presenza “industriale” in Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento”* :
“[...] 4. Il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale, secondo i criteri di cui al paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano.
5. Oltre al caso di cui al comma 4, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentita qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, a edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali [...].”
- 2° metaobiettivo del PIT: Sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana)
- Art.9 Comma 7:
“Gli strumenti della pianificazione territoriale recanti previsioni insediative annoverano nella loro formulazione la valutazione degli ammontari del traffico veicolare da esse indotto sulla rete stradale esistente e prevedono, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove o congruenti infrastrutture ai fini della sostenibilità”
- Art.9 Comma 8:
“I nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificatamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate”

Esito della valutazione di coerenza:

- Il Comune di Empoli nel suo PRG ha previsto di concentrare le attività industriali nella zona del Terrafino, dandosi come obiettivo strategico quello di “contenere le aree industriali disperse sul territorio e minimizzare il relativo impatto ambientale”
- La realizzazione della struttura alberghiera ha una valenza di sistema strategica orientata al mondo dell'industria, fornendo possibilità ricettiva di tipo business
- La proposta di variante al Piano Strutturale del Comune di Empoli è corredata da studio sul traffico eseguito dal Prof. Ing. Antonio Pratelli; nelle conclusioni di tale studio si evidenzia che l'effetto dell'incremento del traffico è ininfluente.
- La proposta di variante al Piano Strutturale del Comune di Empoli è corredata da studio sul traffico eseguito dal Prof. Ing. Antonio Pratelli; nelle conclusioni di tale studio si evidenzia che l'effetto dell'incremento del traffico è ininfluente e pertanto la mobilità veicolare indotta non graverà in misura consistente sulla variante alla S.R. 67.

Stante quanto sopra, la proposta è da considerarsi coerente con il PIT.

Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) (DPCM 06/05/2005):

Contenuti del piano o dell'atto:

L'area ricade in P.I.2; la disciplina è quella prevista dall'Art.8 delle Norme di Piano:

“Art. 8 – Aree a pericolosità idraulica media e moderata (P.I.2 e P.I.1) e aree di ristagno

Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno il PAI, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione.”

Esito della valutazione di coerenza:

La fattibilità idraulica delle trasformazioni indotte dalla variante è stata indagata in apposito elaborato;

una volta approvata la variante il Piano sarà previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, e pertanto è da considerarsi coerente con il PAI.

Piano di Bacino stralcio Riduzione Rischio Idraulico (DPCM 05/11/1999):

Contenuti del piano o dell'atto:

Ai sensi del Piano di Bacino stralcio Riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno di cui al D.P.C.M. 05/11/1999 la zona ricade tra le aree allagate e pertanto le trasformazioni sono disciplinate dalla Norma 6 delle Norme di Piano, della quale si riporta un estratto:

“Norma 6 – Carta guida delle aree allagate

[...] le opere che comportano trasformazioni edilizie e urbanistiche, ricadenti nelle aree rappresentate nella «Carta guida delle aree allagate», potranno essere realizzate a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dall’Autorità amministrativa competente al rilascio dell’autorizzazione il non incremento del rischio idraulico da esse determinabile o che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all’esecuzione delle opere richieste.”

Esito della valutazione di coerenza:

Secondo quanto indicato nella relazione sulla fattibilità idraulica ai sensi del DPGR 27 Aprile 2007 n.26/R (vedasi paragrafo 4.1.3.2 del presente documento), sono state previste le necessarie misure per garantire il non incremento del rischio idraulico determinabile dalla trasformazione oggetto del Piano di recupero, e pertanto questo è da considerarsi coerente con il D.P.C.M. 05/11/1999.

Possiamo parlare di coerenza condizionata, in quanto per affermare la coerenza saranno necessarie misure correttive.

5. PROBABILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE E VALUTAZIONE DI EFFICACIA DELLE AZIONI IN RAPPORTO AGLI OBIETTIVI

Il soggetto proponente dell'intervento è la società EMPOLI TOURING srl, che fa capo alla società Andrea Bulgarella Holding srl; allegato al presente documento di valutazione intermedia è stato prodotto da parte di EMPOLI TOURING srl un documento concernente gli aspetti socio-economici e finanziari.

Nell'ambito di tale documento sono elencate le attività facenti capo al Sig. Andrea Bulgarella e sono riportati dati sulla struttura societaria complessiva e sul piano degli investimenti previsti per la messa in opera di quanto previsto dalla presente variante e dal piano di recupero dell'area.

Come si evince dalla lettura del documento, il gruppo Bulgarella si presenta con una struttura solida e diversificata, con investimenti nel settore alberghiero iniziati nel 1968 di assoluta rilevanza su tutto il territorio nazionale.

Si ritiene pertanto di poter affermare che le garanzie offerte dal proponente siano di assoluto livello qualitativo, fattore che fornisce ottime probabilità di realizzazione delle azioni previste.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla stipula con il proponente di un Accordo Procedimentale, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale preventivamente all'adozione della Variante. L'Accordo Procedimentale rappresenta l'atto che fornirà le necessarie garanzie all'Amministrazione comunale di realizzazione delle azioni previste, in particolare della costruzione e della cessione a titolo gratuito al Comune dell'auditorium.

Per quanto concerne l'efficacia delle azioni, considerato che per la realizzazione degli obiettivi specifici definiti si è proceduto alla riprogettazione urbanistica dell'intera area, con necessità di variare il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, si ritiene che il processo decisionale percorso garantisca l'efficacia.

6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI, ECONOMICI, SOCIALI E SULLA SALUTE UMANA

La valutazione degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana indotti dalle azioni previste dalla variante in oggetto è già stata sviluppata nel documento di valutazione iniziale. In questa sede si provvede al riepilogo in forma sintetica di quanto già evidenziato, e ai necessari approfondimenti derivanti dalle ulteriori indagini eseguite e da quanto emerso dai contributi apportati in sede di conferenza dei servizi.

Gli esiti della valutazione sono riportati nella tabella seguente:

Componente	Effetti	Valutazione
Aria	Immissione in atmosfera di inquinanti tipici di sorgenti di tipo civile	Gli inquinanti per i quali il territorio empoese presenta criticità sono gli NOX e i PM10. Le sorgenti che producono tali inquinanti sono, in maniera del tutto preponderante, le industrie e il settore trasporti. Non comportando emissioni degli inquinanti che sono stati precedentemente indicati come critici, si ritiene che non vi siano effetti da questo punto di vista imputabili alla trasformazione in oggetto.
	Immissione in atmosfera di inquinanti per incremento del traffico veicolare	Nello studio sul traffico redatto dal Prof. Ing. Antonio Pratelli si conclude che l'incremento di traffico indotto dalla nuova struttura alberghiera è ininfluenza sulle condizioni di traffico nella zona; pertanto, anche per quanto concerne l'immissione in atmosfera di inquinanti provenienti da traffico veicolare, si può affermare che non siano da attendersi effetti indotti dalla trasformazione.
Acqua	Nessun effetto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee.	-
	Diminuzione delle portate defluenti in occasione di eventi pluviometrici	La diminuzione dell'impermeabilizzazione superficiale ridurrà la quantità di acque convogliate nella fognatura bianca in occasione di eventi pluviometrici.
	Necessità di una fornitura idropotabile con tubazione da 2 pollici e serbatoio di accumulo con volume 15000 litri.	L'effetto non è significativo in quanto la fornitura può essere attivata
	Produzione media annua stimata di 7000 mc/anno di acque nere da convogliare in pubblica fognatura	L'effetto non è significativo in quanto le acque nere verranno convogliate a depurazione mediante la rete fognaria esistente.
Suolo e condizioni di pericolosità	Nessun effetto sugli aspetti geomorfologici e geologici	-
	Nessun effetto sugli aspetti idrogeologici	-
	Miglioramento della qualità dei suoli con la bonifica degli stessi	In data 22/12/2006 è stato presentato al Comune di Empoli "Piano di Investigazione Iniziale",

Progetto:

La valutazione integrata per il Piano di recupero dell'area della ex. vetreria SVE per la realizzazione di un albergo e relativi servizi in variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico

Elaborato:

Documento di valutazione intermedia

Ubicazione:

Via Livornese - Comune di Empoli (FI)

Data:

Agosto 2008

		<p>successivamente integrato in data 25/05/2007. Il Piano è stato approvato con Determina Dirigenziale n.944 del 30/08/2007 con prescrizioni di cui alla Conferenza di servizi tenutasi in data 24/08/2007.</p> <p>L'inizio delle indagini è avvenuto in data 26/09/2007 alla presenza dei tecnici ARPAT.</p> <p>La procedura avviata, mediante la messa in opera di quanto risulterà dalle analisi di rischio permetterà di avere un decisivo miglioramento ambientale rispetto allo stato di fatto.</p> <p>L'effetto è quindi di assoluto beneficio.</p>
	Esposizione di beni e persone a rischio idraulico	<p>A supporto della variante e del PdR è stata redatta indagine idraulica ai sensi del DPGR 27 Aprile 2007 n.26/R. Nell'ambito dell'indagine suddetta sono state dettate le condizioni di fattibilità idraulica per garantire la messa in sicurezza di beni e persone e per il non incremento del rischio idraulico al contorno. Pertanto, gli effetti indicati sono del tutto mitigati.</p>
	Incremento di rischio idraulico al contorno, a causa della sottrazione di volumetrie attualmente disponibili per la naturale esondazione delle acque	
Rumore	Nessun effetto significativo sulla componente rumore	-
Mobilità e traffico	Incremento di traffico nella zona dovuto all'albergo e al centro convegni.	<p>A supporto del progetto è stato redatto studio sul traffico da parte del Prof. Ing. Antonio Pratelli, nel quale si è concluso che <i>"il traffico generato dal complesso in progetto di PR risulta in pratica ininfluenza sulle condizioni operative della viabilità dell'area"</i>. L'effetto è quindi nullo.</p>
Energia	La struttura in progetto necessiterà di una fornitura di circa 400kW.	Non si evidenzia alcun effetto in quanto ENEL ha dato disponibilità per effettuare la fornitura.
	Scelta di mettere in opera strategie per l'efficienza energetica	<p>Gli effetti sono di segno positivo, rendendo l'intervento in progetto di eccellenza nei confronti delle strategie per il risparmio energetico e per l'impiego di fonti rinnovabili</p>
	Scelta di Impiego di fonti rinnovabili	
Rifiuti	Produzione stimata di 240 kg di rifiuti solidi urbani al giorno	L'effetto non è significativo in quanto tale valore è ampiamente inferiore allo 0.1% della produzione totale di rifiuti nel circondario empoleso-valdelsa.
Sistema storico, paesaggistico e naturale	Realizzazione e connotazione della porta urbana verso il centro di Empoli	L'effetto è di segno positivo, in quanto porta ad una riqualificazione dell'area.
Aspetti socio-economici	Offerta di ospitalità a clientela di tipo business	<p>Gli effetti elencati sono tutti di sicuro segno positivo</p>
	Offerta di ospitalità a clientela di tipo turistico	
	Nuova occupazione di circa 50 addetti	

Progetto:

La valutazione integrata per il Piano di recupero dell'area della ex. vetreria SVE per la realizzazione di un albergo e relativi servizi in variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico

Elaborato:

Documento di valutazione intermedia

Ubicazione:

Via Livornese - Comune di Empoli (FI)

Data:

Agosto 2008

	Indotto per circa 30 aziende tra fornitori di arredamento, tecnologia, alimentari, ecc.	
	Ospitalità per convegni e congressi	
	Cessione gratuita al Comune di Empoli dell'auditorium	
Effetti sulla salute umana	Nessun effetto sulla salute umana	

7. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI ATTESI

Gli obiettivi specifici della variante, definiti dalla Giunta Comunale di Empoli, sono i seguenti:

1. promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate e dotare la città di un albergo e relativi servizi introducendo funzioni che rafforzino il ruolo di Empoli all'interno dell'area Empolese-Valdelsa;
2. riqualificare attraverso il recupero di un'area produttiva dismessa, oggi fonte di degrado ambientale, l'accesso ovest alla città di Empoli;
3. assicurare un corretto sviluppo urbanistico alla zona, incrementando anche la dotazione di attrezzature pubbliche.

In relazione a tali obiettivi specifici ed alle azioni previsti per il conseguimento degli stessi, sono stati definiti i seguenti indicatori per il monitoraggio degli effetti e degli impatti attesi:

- a) redazione di un report annuale dell'attività dell'albergo e dell'auditorium per il monitoraggio del conseguimento dell'obiettivo di introduzione di funzioni qualificate nel territorio comunale;
- b) redazione di un report a termine dell'attività di bonifica che descriva i processi seguiti e i risultati raggiunti, per la valutazione della riqualificazione dell'area;
- c) valutazione, di cui sarà redatto opportuno documento di sintesi, a termine dei lavori e ad un anno dall'entrata in funzione dell'albergo e dell'auditorium mediante una ricognizione visiva dell'area che tenga conto del risultato estetico dell'intervento, delle condizioni della viabilità, dell'inserimento paesaggistico nell'area e della funzionalità del complesso per la valutazione del conseguimento degli obiettivi di riqualificazione e di corretto sviluppo urbanistico dell'area.

Empoli (FI), Agosto 2008

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

Dott. Ing. Alberto Casini