



ARPAT

Agenzia regionale
per la protezione ambientale
della Toscana

Servizio sub-provinciale

Empoli – Val d'Elsa

via Tripoli, 18

50053 Empoli (FI)

tel 0571 53511 - fax 0571 530282

www.arpat.toscana.it

- originale
- copia per conoscenza
- minuta per archivio
- unico originale agli atti

n. prot. 2008/52968 del 19 GIU. 2008
cl. SP EM. 01.25.06/41

COMUNE DI EMPOLI Protocollo Generale

Num. Protocollo 0033378
Data Protocollo 23/06/2008
Data Ricevimento 23/06/2008

Categoria 06 | Responsabile del Settore Pianificazione territoriale
Classe 01 | Servizio Urbanistica Comune di Empoli

Oggetto: Valutazione integrata per piano di recupero area ex Vetreria SVE per realizzazione di albergo e relativi servizi in variante al Piano strutturale ed al regolamento Urbanistico del Comune di Empoli

In esito alla convocazione della Conferenza dei Servizi del 19 giugno pv, riguardante quanto in oggetto, pervenutaci con nota nostro protocollo del 9.06.08 n 2008/49857

esaminato il documento di valutazione iniziale allegato alla predetta convocazione

preso atto dei contenuti del documento preliminare che in sintesi trattano

- gli obiettivi del progetto
- la definizione degli scenari alternativi
- la coerenza del progetto con i vigenti piani e programmi
- il dimensionamento della variante
- le verifiche di fattibilità
- la valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana collegati

considerato che la fase attuale è quella iniziale del processo di valutazione integrata nella quale, tra l'altro, deve essere effettuata la valutazione delle diverse alternative di destinazione e di funzioni dell'area mentre la valutazione delle alternative progettuali è riservata alla seconda fase del procedimento

visto che la documentazione riporta solo un indirizzo progettuale ovvero quello di destinare l'area ad attività di servizio quali quella di recezione alberghiera e di convegno congressuale, ma non esplicita il relativo progetto neppure in forma preliminare,

si formulano le seguenti osservazioni

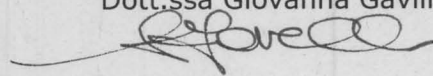
- viene assegnata alla area in interesse la funzione di porta urbana e sulla base di questo individuata tra le varie possibili destinazioni, e cioè residenziale, industriale e terziaria, quella alberghiera come la più congruente con la funzione prescelta. Tale conclusione invece che derivare da una effettiva disamina di ipotesi alternative viene posta in termini assiomatici. In sostanza l'alternativa scelta non pare adeguatamente motivata.
- Le caratteristiche attuali della zona, sostanzialmente vocata alla produzione e al commercio, non paiono perfettamente compatibili con il nuovo progetto. In particolare desta estrema perplessità la stretta contiguità che si andrebbe a determinare tra l'esistente impianto di stoccaggio e trattamento di rifiuti e la struttura convegno alberghiera. In sostanza si interviene su una porzione di area cambiandone la destinazione d'uso in termini avulsi dal contesto esistente. Pertanto non si comprende il senso della variante così come proposta.

Qualora si intenda comunque procedere nell'iter attivato si ricorda che:

- E' stato attivato un procedimento di bonifica dell'ex vetreria sulla base del disposto di cui alla parte quarta del DLgs 152/06. Si ricorda che qualora le indagini ambientali attualmente in corso portassero ad evidenziare una necessità di bonifica, la sua realizzazione e la relativa certificazione sarebbero vevoli per la condizione ambientale attuale in quanto svolte e certificate sulla base di una analisi di rischio sito specifica. In sostanza al momento della realizzazione di interventi sull'area, quale ad esempio il semplice aumento delle superfici permeabili(previsto dal progetto attuale vedi pag 31), gli interventi di bonifica già svolti potrebbero rilevarsi non più sufficienti. Ciò in quanto potrebbero crearsi condizioni di rischio diverse e maggiori rispetto alla situazione precedente legate all'aumento della permeabilità delle superfici e quindi al crearsi di una ulteriore o maggiore via di migrazione di eventuali inquinanti. In sostanza occorre tener presente che al variare delle condizioni di uso e di assetto del sito potrebbe determinarsi una nuova necessità di bonifica delle matrici ambientali.
- Le successive fasi di progettazione dovranno contenere tutti gli elementi utili ed i dettagli necessari alla valutazione degli impatti sull'ambiente da parte delle opere in progetto sia in fase a regime sia in fase di cantierizzazione e alla predisposizione dei necessari atti di autorizzazione previsti dalle norme ambientali.
- Stante l'importanza di attuare strategie per l'efficienza energetica si richiede copia della relazione tecnica che, secondo quanto indicato a pagina 41, dovrebbe riportare le informazioni ed i dettagli progettuali sulle prestazioni energetiche della struttura alberghiera, ma che non risulta allegata alla documentazione ora in esame. Ciò a prescindere da quanto dovrà comunque essere predisposto ai fini delle autorizzazione degli impianti per la produzione di energia ai sensi della LR 39/05.
- Si ricorda infine, se necessario, che la progettazione dovrà comunque tener di conto di quanto indicato dai regolamenti e istruzioni tecniche, tra cui le Linee Guida di cui alla DGRT n 322 del 28.02.05, finalizzati ad assicurare nelle future costruzioni il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio ed il contenimento energetico.

Si porgono con l'occasione distinti saluti

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Giovanna Gavilli



Empoli, 18 giugno 2008

