

**ROBERTO FIASCHI**  
*Pianificatore Territoriale*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
*Scheda Norma 2.3*



**PROPRIETA': DUPRE' IMMOBILIARE S.R.L.**  
**UBICAZIONE: VIA R. SANZIO, EMPOLI**

**VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO**

Matricola 8982 Albo degli Architetti PPC Prov. Di Firenze Sez. A Sett. B  
Via M. Montessori, 29 – 56028 San Miniato (PI)  
P.IVA 06925000488 – Tel. 3293125510  
e.mail: robertofiaschi11@gmail.com – PEC: [r.fiaschi@pec.architettifirenze.it](mailto:r.fiaschi@pec.architettifirenze.it)

## VAS. LO STRUMENTO E L'INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La valutazione ambientale strategica (Vas), è regolata a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE. Obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione del piano o programma ed anteriormente alla sua adozione. La Vas consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione".

### **Riferimenti normativi europei**

Direttiva 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la "Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente". Obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi.

### **Riferimenti normativi nazionali**

La normativa statale di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal DLgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal DLgs 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del DLgs.152/2006, recante norme in materia ambientale" e dal DLgs 128/2010.

### **Riferimenti normativi regionali**

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale per piani e programmi in ambito locale è costituito dalla LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e dal regolamento attuativo in materia di valutazione integrata degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, emanato con DPGR 4/R/2007, nonché dalla LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e seguenti modifiche (LR 11/2010, LR 69/2010, LR 6/2012, LR 46/2013, LR 30/2015, LR 17/2016), le quali, in attuazione della normativa statale, disciplinano le procedure per la VAS relative a piani e

programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o programma, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Il processo di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è avvenuto contestualmente alla redazione dello strumento VAS, quindi le scelte in esso contenute sono già state oggetto di valutazione.

Comunque nel Regolamento è prevista la redazione di uno specifico documento, valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, atto a dimostrare:

- a) la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica.

## L'INTERVENTO E I PARAMETRI DIMENSIONALI

L'ambito di intervento del presente Piano Unitario Convenzionato consiste un'area situata a Empoli, in via Raffaello Sanzio, UTOE 2, destinata dal R.U. vigente a zona di espansione con destinazione residenziale, ed individuata nella scheda 2.3. e le quantità destinate all'urbanizzazione sono le seguenti:

### **Indici edilizi:**

- Superficie minima d'intervento: 2742 mq
- Superficie totale lotto d'intervento rilevata: 2.717,79 mq
- Superficie fondiaria: 1.041,30 mq
- Sul edificabile: 821 mq
- Superficie coperta MAX Sfg x 40% : 416,52 mq
- H max 13.5 ml
- 4 piani fuori terra

Superfici opere di urbanizzazione:

- Verde: 1.676,49 mq

Suoli permeabili:

- verde pubblico: 1.676,49 mq
- verde privato permeabile (circa) 600,00mq
- percentuale di permeabilità (circa) 65%

Fattibilità idraulica F2

Fattibilità geologico-tecnica F2

Fattibilità sismica F2

LA NORMATIVA COMUNALE

*UTOE 2 La Città sfrangiata*

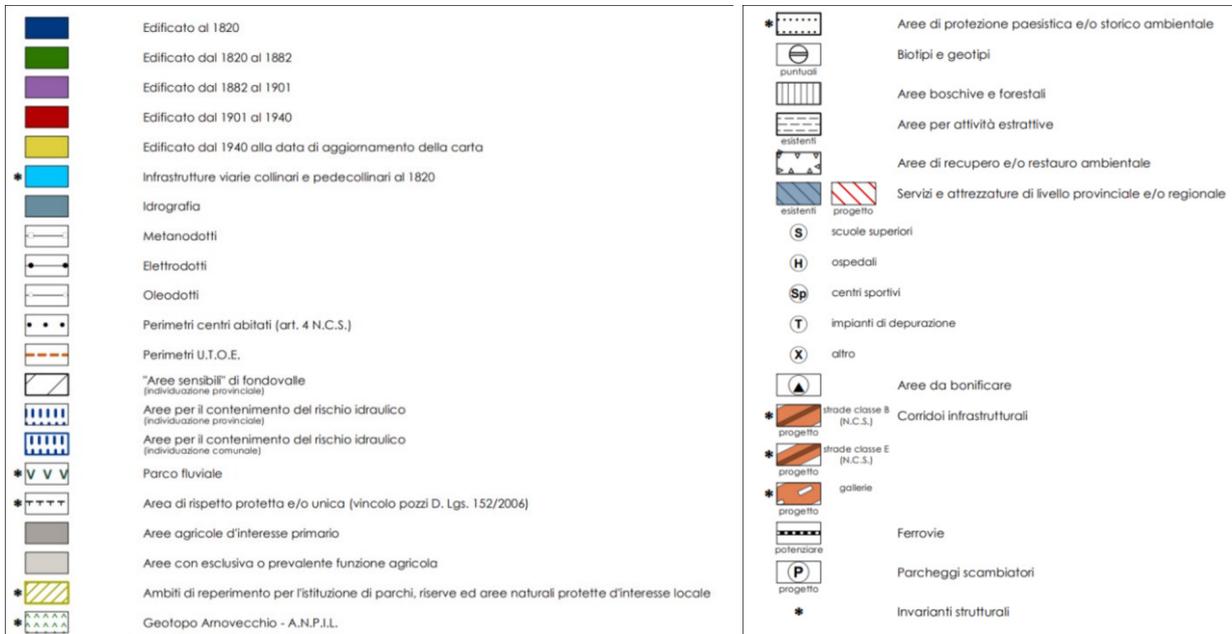
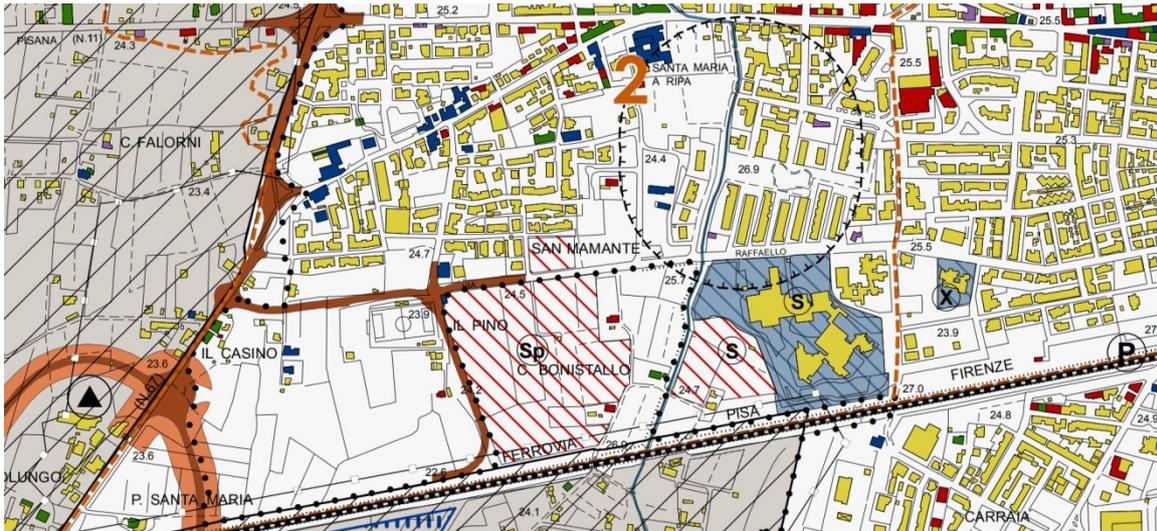
*CARATTERISTICHE*

*La città sfrangiata comprende le espansioni residenziali recenti, attuate secondo le linee programmatiche del vigente PRG ed una permanenza rarefatta di episodi edilizi di impianto storico, da filamenti lungo i tracciati, che saldano la città sfrangiata alla città lineare; comprende aree diseguali al loro interno, anche se ravvicinate per fasi di costruzione, aree comunque caratterizzate dalla mancanza di un disegno urbano riconoscibile.*

*L'UTOE è caratterizzata da una densità semintensiva ed estensiva; da standard urbani rispondenti ai minimi di legge e da servizi d'importanza comprensoriale.*

*L'asse viario coincidente con la s.s. n. 67 delimita in modo preciso il confine ovest con il territorio aperto, il confine ed i rapporti con il territorio più a nord sono incerti.*

*L'UTOE racchiude al suo interno ampi vuoti urbani.*



Piano Strutturale tavola 3.3 - Statuto dei luoghi

## IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

*o I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i piani urbanistici attuativi, i progetti unitari convenzionati e le trasformazioni per intervento diretto le quali possono generare effetti critici elevati o molto elevati ai sensi del successivo comma 4 devono contenere uno specifico elaborato redatto in applicazione del presente articolo, al fine di dimostrare:*

- *la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente;*

- *il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.*

*usi del suolo scheda norma 2.3*

- *11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE*

- *Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:  
a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente; b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Nta del RU.*

*In particolare, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle Nta, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.*

## LA VALUTAZIONE RISORSE/ IMPATTI

Il presente Piano Unitario si caratterizza per le dimensioni estremamente ridotte delle quantità edificabili, dimensioni spesso realizzate con interventi diretti. La scelta di operare con uno strumento di tipo urbanistico è stata dettata dalla necessità di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione su via Sanzio.

L'area non presenta particolari problematiche, né sono ravvisati motivi di particolari attenzioni.

Le azioni previste non presentano particolari difficoltà realizzative, in quanto le condizioni di attuazione sotto il profilo idraulico e geotecnico sono comuni e di regolare fattibilità.

Non esistono vincoli specifici o limitazioni d'uso che gravino sull'area, con eccezione del livello di attenzione relativo al rischio Archeologico, per il quale sarà necessario acquisire il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) "*Sono le aree interessate da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti sia in regolari campagne di scavo archeologico ovvero non ancora oggetto di specifiche indagini,*

ma motivatamente ritenuti presenti. Sono da considerarsi ad alto rischio anche le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa con un'altissima concentrazione di U.T. individuate anche non contigue (nella maggior parte dei casi sono U.T. ad alto rischio archeologico); fra queste si possono citare ad esempio le aree dei centri storici di Empoli, Monterappoli e Pontorme, Piazzano - Il Cotone, Martignana - Il Poggiale, Monteboro - Pianezzoli - Corniola e Empoli Vecchio.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico o di attenzione devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive." Comune di Empoli, Regolamento Urbanistico, Articolo 95 ter.

Il RU stabilisce all'art. 5 ter che il livello di criticità delle azioni sui vari aspetti ambientali, nel caso di un insediamento residenziale con sul inferiore a 1.500 mq è IMPATTO LIEVE

### Fragilità delle risorse nelle diverse UTOE

UTOE	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee	Mobilità e traffico	Suolo siti da bonificare	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico
1	alta	bassa	bassa	alta	alta	alta	alta
2	alta	bassa	bassa	media	bassa	bassa	media
3	alta	bassa	bassa	alta	alta	alta	media
4	alta	bassa	bassa	media	bassa	alta	bassa
5	alta	bassa	bassa	alta	media	bassa	media
6	alta	bassa	bassa	alta	media	alta	bassa
7	alta	bassa	bassa	media	bassa	bassa	bassa
8	alta	bassa	bassa	media	bassa	bassa	bassa
9	alta	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	bassa

**Scala ordinale combinata risorse/impatti per l'individuazione della criticità degli effetti**

Fragilità risorsa	Impatto criticità effetti		
	<b>Lieve</b>	<b>Significativo</b>	<b>Rilevante</b>
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	bassa	media	elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

**La valutazione incrociata delle due matrici restituisce i seguenti livelli di criticità degli effetti**

UTOE 2	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee	Mobilità e traffico	Suolo siti da bonificare	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico
Scheda 2.3	Media	Trascurabile	Trascurabile	Bassa	Trascurabile	Trascurabile	Bassa

## GLI ASPETTI AMBIENTALI

QUALITÀ DELL'ARIA	<u>Criticità combinata</u>	<u>media</u>	
Il sito	L'intervento	Mitigazione	Risultato
L'area interessata dall'intervento non presenta problemi particolari tali da compromettere la qualità dell'aria. L'orientamento verso sud e verso aree inedificate (ed inedificabili) garantisce il massimo arieggiamento dei luoghi.	Il progetto non prevede impatti significativi sul sistema aria. Sono annullate le emissioni in atmosfera dovute agli impianti di riscaldamento.	Le emissioni di scarico degli impianti saranno estremamente limitate per l'adozione di contenimenti passivi (coibentazione degli edifici) ed attivi (produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria con sistemi solari). È inoltre prevista la creazione di aree verdi oltre la quantità richiesta per legge, e la messa a dimora di alberi.	Impatto medio mitigato
Valutazione :			sostenibile

COLLETTAMENTO REFLUI E DEPURAZIONE	<u>Criticità combinata</u>	<u>Trascurabile</u>	
Il sito	L'intervento	Mitigazione	Risultato
L'area è dotata di linea fognature miste su via Sanzio. I reflui sono collettati al depuratore.	Il progetto prevede la realizzazione di residenze per un massimo di 33 abitanti equivalenti.	Gli scarichi saranno conferiti nella fognatura su via Sanzio dopo depurazione	Trascurabile
Valutazione :			sostenibile

ACQUE SOTTERRANEE	<u>Criticità combinata</u>	<u>Trascurabile</u>	
Il sito	L'intervento	Mitigazione	Risultato
Non sono presenti corpi idrici superficiali.	La permeabilità dei suoli sarà garantita dalle aree a verde, pubbliche e private pari a circa la metà del lotto.	Non necessaria	Trascurabile
Valutazione :			sostenibile

MOBILITA' E TRAFFICO	<u>Criticità combinata</u>	<u>Bassa</u>	
Il sito	L'intervento	Mitigazione	Risultato
L'area presenta un traffico veicolare relativamente rilevante, dovuto alla presenza delle scuole e del centro commerciale. Attualmente la strada è fortemente trafficata anche come collegamento con la Fipili.	Il progetto prevede una congrua quantità di parcheggio privato,	L'apertura della nuova strada di collegamento tra Carraia e l'uscita Fipili ma già sostanzialmente alleggerito il flusso veicolare su via Sanzio.	Impatto medio, in miglioramento
Valutazione :			sostenibile

SUOLO SITI DA BONIFICARE	<u>Criticità combinata</u>	<u>Bassa</u>	
Il sito	L'intervento	Mitigazione	Risultato
Il lotto è costituito da un'area ex agricola in disuso non si prevedono necessità di bonifica	Non sono previsti interventi specifici	Non necessaria	Trascurabile
Valutazione :			sostenibile

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO <u>Criticità combinata</u>		<u>Trascurabile</u>	
		Mitigazione	Risultato
Il sito	L'intervento		
Non sono presenti fonti di emissione elettromagnetica rilevante.	-	Non necessaria	Trascurabile
Valutazione :			sostenibile

RISCHIO ARCHEOLOGICO		<u>Criticità combinata</u>	<u>Basso</u>
		Mitigazione	Risultato
Il sito	L'intervento		
Il sito presenta fattori di rischio archeologico, di livello di Attenzione	sarà inviata idonea documentazione presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) per le opportune valutazioni.	Da valutare in sede di saggio	Miglioramento della conoscenza storica dei luoghi.

---\*---

PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

Pianificatore Territoriale Roberto Fiaschi

