

**ARPAT - Area Vasta Centro – Dipartimento del Circondario Empolese – Settore Supporto Tecnico**  
Via Tripoli 18 – 50053 Empoli

Dati prot.: vedi segnatura informatica

cl. EM.02/6.35

a mezzo: PEC

Autorità competente in materia di VAS  
Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale,  
Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale  
Città Metropolitana di Firenze  
PEC: [cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

Comune di Empoli  
Settore IV – Gestione del Territorio  
PEC: [comune.empoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.empoli@postacert.toscana.it)

**E**  
OGGETTO: Consultazioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex L.R. 65/2014, art. 19, e L.R. 10/2010, art. 25, richiesta contributo prot. Comune di Empoli n. 79111/2025 su adozione/riadozione Piano Operativo comunale, prot. ARPAT n. 87111 del 20/10/2025, cl. EM.02/6.35

In riferimento al procedimento in oggetto si esprimono le seguenti considerazioni.

### Documentazione in esame

Per esprimere questo contributo è stata valutata la documentazione indicataci dalla committenza reperibile agli indirizzi *web* del Comune di Empoli <https://empoli.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/1442916> e <https://repository.comune.empoli.fi.it/piano-operativo/CONTRODEDUZIONI/> come ivi presentatasi nel corso della nostra istruttoria.

### Premessa

Il Comune di Empoli ha adottato con Del. C.C. 32/2024 il Piano Operativo Comunale (POC). Con Del. C.C. 74/2025 è stato poi approvato il documento di controdeduzione delle osservazioni e contributi pervenuti al POC e contestualmente, accogliendo in tutto o in parte alcune osservazioni, sono state adottate nuove previsioni o modificate sostanzialmente previsioni già adottate.

Nel frattempo con Del. C.C. 3/2025 sono state approvate dal Comune anche le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dopo l'adozione del POC, valutate anche in Conferenza Paesaggistica. Nell'occasione è stato aggiornato e modificato il dimensionamento complessivo dello strumento strategico, per cui nella documentazione in esame sono anche state aggiornate le tabelle in modo da verificare la

coerenza tra il POC e il PSI, come indicato nell'Allegato D del POC. La formazione del POC è stata peraltro assoggettata al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010. Il rapporto ambientale è stato trasmesso con gli elaborati allegati alla delibera di adozione all'autorità competente, ovvero la Città Metropolitana di Firenze, e ai soggetti istituzionali competenti (SCA) indicati nella deliberazione di avvio del procedimento. Con Atto Dirigenziale n. 2824/2024 la Città Metropolitana ha espresso il proprio parere motivato. Nella delibera di approvazione delle controdeduzioni sopra richiamata si prende dunque atto anche delle risultanze di tale parere, e si modifica la documentazione urbanistica ove sono affrontate tematiche non strettamente legate ad aspetti ambientali e ritenute accoglibili.

## Analisi della documentazione

A seguito dell'adozione del POC sono pervenute al Comune 275 tra osservazioni e contributi. Dagli esiti istruttori è emerso che l'accoglimento o il parziale accoglimento di alcune osservazioni e la presa d'atto di ulteriori indirizzi dati dall'Amministrazione comportavano la necessità di:

- attivare nuovamente la Conferenza di Copianificazione, in quanto comportanti consumo di nuovo suolo fuori del perimetro del territorio urbanizzato identificato ai sensi della L.R. 65/2014, art. 4; la CdC si è svolta in data 28/08/2025;
- adottare le nuove previsioni introdotte;
- riadottare le previsioni già adottate e modificate sostanzialmente;
- aggiornare il Rapporto Ambientale (RA).

Segue tabella sintetica con le previsioni oggetto di adozione/riadozione rilevanti secondo il proponente sotto il profilo ambientale:

Id	PREVISIONE	PROPOSTA
1	ID*3.3 – AVANE	La scheda norma è stata ELIMINATA.
2	ID3.5 – PAGNANA – Via Nuova di Pagnana	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione residenziale.
3	ID3.6 – TERRAFINO – Via di Bronciana	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione produttivo-artigianale.
4	ID3.7 – TERRAFINO – Via I Maggio	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione commerciale al dettaglio fino alla media distribuzione.
5	PUC 3.3 – TERRAFINO – Via del Castelluccio	Inserimento di NUOVA scheda norma con destinazione produttivo-artigianale, commerciale al dettaglio e ingrosso, direzionale e servizi.
6	PUA_AT*3.3 e PUA_AT*3.5 – TERRAFINO – Via Livornese	La ex scheda PUA_AT*3.3 è stata separata nei due interventi PUA_AT*3.3 e PUA_AT*3.5 ed è stato modificato il perimetro togliendo una parte verso ovest e aumentandolo verso nord.
7	OP*3.3 – PAGNANA – S.P. 11 Via Lucchese (nuovo gattile)	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione attrezzature pubbliche.
8	PUA_RQ5.2 – VILLANOVA – Via S. Donato in Poggio	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione turistico-ricettiva.
9	ID*6.4 – CORNIOLA – Via Sottopoggio	È stata modificata la ex scheda OP*6.1 spostando la previsione a nord della strada e cambiando nome in ID*6.4. Destinazione: attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali di interesse collettivo (cimitero musulmano).

10	ID*6.5 – VILLANOVA – Via Piovola	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione attrezzature sportive e ricreative, attrezzature commerciali connesse all'attività sportiva.
11	ID*6.6 – VILLANOVA – Via Piovola	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione attrezzature pubbliche o di interesse pubblico per addestramento cani.
12	ID7.6 – EMPOLI – Via di Pratovecchio	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione residenziale.
13	PUC 7.7 – EMPOLI – Via Luigi Lazzeri	La scheda norma è stata ELIMINATA.
14	PUC 7.8 – EMPOLI – Via di Pratovecchio	All'interno della scheda norma è stato inserito l'ampliamento della viabilità sul lato nord-est. Destinazione residenziale.
15	PUA_AT 7.1 – Via Serravalle a S.Martino	Modifica della previsione residenziale con ampliamento del perimetro a ovest per la realizzazione di verde pubblico con funzione di opera di messa in sicurezza idraulica, ampliamento del dimensionamento di SE di nuova edificazione e sistemazione di via San Martino quale opera extra comparto.
16	PUA_AT*7.4 – EMPOLI – Via Falcone e Borsellino	È stata ampliata la SE di nuova realizzazione, l'altezza è passata da 11 m a 15 m. Destinazione servizi socio-assistenziali (RSA).
17	PUA-RQ 7.4 – EMPOLI – Via di Pratignone ("Ex Montevivo")	La previsione commerciale della Variante al RU del 2023 (ex. PUA 3.1) è stata modificata, eliminando il dimensionamento e la destinazione per lo studentato. Rimane invariato il dimensionamento della sola destinazione commerciale. È stato, inoltre, modificato il perimetro della scheda.
18	PUA-RQ 7.5 – EMPOLI – Viaccia	Inserimento di NUOVA scheda norma il cui perimetro ricomprende anche il territorio comunale di Montelupo F.no. Destinazione commerciale all'ingrosso e deposito materiali.
19	OP*8.3 – TINAIA – Via del Piano della Tinaia	Inserimento di NUOVA scheda norma a destinazione parcheggio pubblico.

In particolare è stato valutato se la previsione PUA\_RQ 7.4 - area denominata "Ex Montevivo" – fosse soggetta a Conferenza di Copianificazione ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 65/2014, art. 26, in quanto rientrante tra le *"previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"*. Alla luce degli approfondimenti effettuati si è ritenuto che per l'ambito nel quale si inseriscono l'eventuale aggregazione di medie strutture di vendita previste dalla scheda norma non possiede effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, per cui non è stata sottoposta a CdP.

Oltre a quelle sopra elencate sono state presentate dall'ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata comunale osservazioni al procedimento urbanistico senza rilevanza ambientale:

1. Correzione di refusi ed errori contenuti all'interno di alcuni elaborati
2. Richiesta di integrazioni e modifiche di documenti ed elaborati grafici
3. Stralcio scheda norma PUC 7.7
4. Aggiornamento delle NTA in base alla normativa recente o comunque al momento vigente
5. Riallineamento delle Schede Norma derivanti dalla Variante al RU 2023, dove permangono dei riferimenti alle NTA del RU non più validi successivamente all'approvazione del POC

6. Modifiche agli artt. 24 e seguenti delle NTA in merito alla verifica di interesse culturale per edifici con più di 70 anni di proprietà di enti nuove aree a deposito e rimessaggio in zona Carraia con conseguente adeguamento delle NTA. Individuazione del tracciato stradale limitrofo, ora individuato come corridoio infrastrutturale.
7. Inserimento del perimetro di cui alla L.R. 65/2014, art. 125 del Progetto per la rivitalizzazione del tessuto commerciale nel centro storico e nelle frazioni comunale, di prossima approvazione.
8. Correzione della classificazione attribuita nel Censimento del patrimonio edilizio esistente all'Ex fabbrica Brooklyn.
9. Modifica al PUC di cui alla scheda norma PUC. 7.8, con inserimento di una parte destinata a viabilità di progetto verso il futuro parco di santa Maria di cui al punto 3, per ampliare via di Pratovecchio (vedi tabella precedente).

Riguardo agli impatti ambientali si riportano le considerazioni più significative. In sostanza la variazione degli abitanti residenti, anche a seguito dell'inserimento delle nuove previsioni oggetto di riadozione, continua a mantenersi intorno al + 5%. Le previsioni oggetto di riadozione non determinano nel loro complesso significativi incrementi di consumi idrici rispetto a quanto stimato nel POC adottato ad aprile 2024 (circa 200 m<sup>3</sup> in più annui). L'inserimento di tre ulteriori previsioni a destinazione produttiva ha determinato invece un incremento di circa il 10% nel dimensionamento complessivo della funzione produttiva del PSI per quanto riguarda il territorio comunale e un 10% in più nella stima dei consumi idrici, comunque entro il limite previsto dal PSI. Anche la previsione della Ex Montevivo parrebbe comportare un incremento significativo di consumi idrici, ma tale aumento risultava già compreso nelle stime del PSI. Le stesse valutazioni possono essere estese al consumo di energia.

Per quanto attiene alla capacità di trattamento dei reflui le nuove previsioni non determinano significativi incrementi del carico anche grazie al fatto che il turistico-ricettivo sarà dotato di sistemi autonomi di depurazione, a esclusione del sistema produttivo che comporterà un incremento complessivo del 10% nella stima dei nuovi afflussi, comunque nei limiti del PSI.

Rispetto al consumo di suolo, confrontando le quantità di consumo permanente e reversibile emerge una maggiore attenzione alla reversibilità rispetto alla versione del POC adottata. L'inserimento delle nuove previsioni oggetto di riadozione consente di ridurre la componente permanente a vantaggio di quella reversibile, che passa dal 56% al 58%.

Visti le osservazioni presentate e ritenute accoglibili dall'Autorità competente (tra cui il

Biodiversità	☺	nostro contributo prot. ARPAT n. 47564/2024, recepito), i contributi degli enti intervenuti nel procedimento per quanto ritenuti anch'essi accoglibili e le considerazioni e analisi di cui al RA è stata quindi aggiornata la tabella sintetica degli impatti ambientali (qui a lato), riportata anche nel Rapporto tecnico di VAS. Ne emerge che quanto proposto e aggiornato non comporta comunque impatti significativi sull'ambiente, se rispettate alcune raccomandazioni indicate nel rapporto.
Popolazione	☺	
Salute umana	☺	
Flora	☺	
Fauna	☺	
Suolo	☺	
Acqua	☺	
Aria	☺	
Fattori climatici	☺	
Beni Materiali	☺	
Patrimonio culturale architettonico archeologico	☺	
Paesaggio	☺	
Interrelazione fra i suddetti valori	☺	
Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente	☹	

Fig. 1 – Valutazione sintetica degli impatti in esito alla VAS, estratto dal Rapporto Tecnico di VAS.

## Osservazioni

Si ritengono i contenuti del nuovo RA ancora adeguati e coerenti con quanto richiesto dalla normativa di settore, benché il quadro conoscitivo sia rimasto quello dell'adozione del 2024 perché per il proponente le previsioni riadottate devono collocarsi nello stesso quadro di riferimento ambientale che ha guidato la redazione del POC. Il RA ha recepito quanto richiesto nei precedenti contributi ARPAT del 2022 (documento preliminare di VAS) e del 2024 (adozione del POC).

In generale comunque si concorda alla luce del nuovo quadro conoscitivo descritto con le valutazioni formulate nella relazione tecnica sulle nuove schede norma riadottate, ovvero con gli effetti stimati e con le mitigazioni proposte per l'attuazione delle previsioni stesse, ritenendo non aggravare lo stato delle matrici ambientali quelle previsioni che ad esempio si inseriscono in ambito urbano già edificato, si configurano come recupero di edifici esistenti che non creano impatti sul trattamento dei reflui o consumi energetici, non sono ubicate in aree a pericolosità geologica e idraulica tali da non rendere fattibili gli interventi, ecc.. In queste fattispecie e come indicato nelle schede si ritengono indispensabili tra le mitigazioni le verifiche delle disponibilità della rete fognaria in accordo col gestore del SII, aspetto sicuramente tra i più delicati, nonché gli approfondimenti nelle successive fasi progettuali per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante le fasi di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: citate a titolo d'esempio le specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali e nell'aria, e di quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Altre previsioni sono invece ubicate in aree non urbanizzate, prive di sottoservizi e/o a carattere di pericolosità elevata. In questi casi gli impatti ambientali appaiono più sostanziali, ma le misure di mitigazione indicate nelle schede norma permetteranno di renderli temporanei o non significativi a lungo termine. **Resta intesa l'imprescindibilità delle misure indicate per l'attuazione di tutte le previsioni.**

**Restano infine valide le considerazioni formulate nel nostro contributo 2024 per ciascuna matrice ambientale, ovvero in sintesi:**

- RUMORE: andranno individuate idonee misure di prevenzione e mitigazione sui recettori sensibili derivanti dagli impatti acustici connessi alle attività di cantiere. Inoltre si dovrà verificare la necessità di effettuare coi criteri stabiliti dall'attuale normativa vigente in materia un'apposita valutazione di previsione d'impatto acustico, comprensiva delle eventuali forme di mitigazione da adottare;
- ACQUE SOTTERRANEE: gli interventi dovranno adottare misure di prevenzione della contaminazione delle acque sotterranee, specie nelle situazioni di particolare sensibilità degli acquiferi. Andrà inoltre verificata ai fini del rispetto di quanto indicato nel D.Lgs. 152/2006, art. 94, la presenza nelle aree interessate di pozzi per la captazione di acqua destinata al consumo umano;
- ACQUE SUPERFICIALI: in fase di cantierizzazione gli interventi dovranno prevedere un'adeguata regimazione e il recupero delle acque meteoriche, e la limitazione del trasporto solido;
- ARIA: considerate le variazioni previste andrà opportunamente indagata e valutata questa componente ambientale. Inoltre si dovrà prevedere la definizione degli interventi di prevenzione e mitigazione della diffusione di polveri in fase di cantierizzazione;
- RIFIUTI: andrà individuata per la fase di cantierizzazione una specifica area dedicata al deposito temporaneo dei rifiuti e delle terre e rocce da scavo. Si dovrà far ricorso negli interventi edilizi nei quali è prevista la demolizione alla cosiddetta "demolizione selettiva", con l'obiettivo di separare materiali e oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti

pericolose, ottenere rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica, e infine ridurre il consumo di materie prime vergini. Qualora l'entità degli interventi in progetto lo renda vantaggioso si dovrà valutare la possibilità di effettuare il trattamento *in situ* dei rifiuti da costruzione e demolizione attraverso la loro selezione e valorizzazione, anche mediante impianti mobili, per massimizzarne il riutilizzo sul luogo di produzione. Si dovrà promuovere l'uso delle terre e rocce da scavo prodotte nel cantiere, prioritariamente per la realizzazione delle opere progettate e secondariamente per le altre forme d'impiego stabilite dal D.P.R. 120/2017.

Si prende infine favorevolmente atto della ricognizione dei siti oggetto di bonifica, ricordando che il relativo elenco<sup>1</sup> è in continua evoluzione, **per cui andrà riverificato a ogni nuovo intervento.**

## Conclusioni

Tutto ciò considerato si ritiene di poterci esprimere in senso **positivo** sui contenuti esaminati, **a condizione** che si tenga adeguatamente conto di quanto sopra evidenziato nel testo con carattere grassetto.

Con i migliori saluti

Firenze, 17/12/2025

Dipartimento ARPAT del Circondario Empolese  
Settore Supporto Tecnico  
Il sostituto responsabile  
Andrea Cappelli<sup>2</sup>

Allegati: nessuno

- 1 Come riscontrabile dall'Applicativo SISBON (Sistema Informativo dei Siti interessati da procedimento di bonifica), messo a punto da ARPAT in attuazione del "Progetto Anagrafe" e della DGRT n. 301/2010, consultabile all'indirizzo: <http://sira.arpato.toscana.it/sira/sisbon.html> e sul nuovo SISBON 2.0 in vigore dal 01/10/2025, messo a punto dalla Regione Toscana secondo quanto disposto dalla Del. G.R.T. 962 del 15/07/2025 ai sensi dell'art 12 della L.R. 35/2024, consultabile all'indirizzo <https://sisbon.regione.toscana.it/>.
- 2 Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D. Lgs. 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D. Lgs. 39/1993.

---

**POSTA CERTIFICATA: CONSULTAZIONI IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) EX L.R. 65/2014, ART. 19, E L.R. 10/2010, ART. 25, RICHIESTA CONTRIBUTO PROT. COMUNE DI EMPOLI N. 79111/2025 SU ADOZIONE/RIADOZIONE PIANO OPERATIVO COMUNALE, PROT. ARPAT N. 87111 DEL 20/10/2025, CL. EM.02/6.35 (#ARPAT.PG\2025\105484\481699)**

**Mittente:** arpat.protocollo@postacert.toscana.it  
**Destinatari:** comune.empoli@postacert.toscana.it  
**Inviato il:** 17/12/2025 13.00.12  
**Posizione:** comune.empoli@postacert.toscana.it/Posta in ingresso

---

PER: Settore IV - Gestione del Territorio

Si trasmette il documento protocollo ARPAT n. 2025/0105484 del 17/12/2025, avente ad oggetto

CONSULTAZIONI IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) EX L.R. 65/2014, ART. 19, E L.R. 10/2010, ART. 25, RICHIESTA CONTRIBUTO PROT. COMUNE DI EMPOLI N. 79111/2025 SU ADOZIONE/RIADOZIONE PIANO OPERATIVO COMUNALE, PROT. ARPAT N. 87111 DEL 20/10/2025, CL. EM.02/6.35

.

ATTENZIONE:

ARPAT predispone i propri documenti in originale informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del Codice dell'amministrazione digitale, D.Lgs 82/2005 e smi.

Per aprire i file firmati digitalmente in formato ".p7m" è possibile usare uno dei software gratuiti indicati dall'Agenzia per l'Italia digitale alla pagina

<https://www.agid.gov.it/it/piattaforme/firma-elettronica-qualificata/software-verifica>

.

Si prega di inviare a questo indirizzo solo documentazione formale da assoggettare al protocollo generale.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Segnatura.xml ( )

ContrVASArt25ControdedPOC202404Empoli20251217\_signed.pdf ( )

**E**  
COMUNE DI EMPOLI  
COMUNE DI EMPOLI  
Protocollo N.0094716/2025 del 17/12/2025