

Firenze, 20 gennaio 2026

OGGETTO: COMUNE DI EMPOLI

Intervento: Piano Operativo Comunale “Adozione/Riadozione di alcune modifiche sostanziali” ai sensi dell’art.19 della L.R. 65/2014.

Autorità Proponente: Comune di Empoli - Settore 4 Gestione del Territorio

Procedimento: Valutazione Ambientale Strategica ex artt.23 e seguenti LR.10/2010.

Rapporto tecnico

In riferimento al procedimento di VAS relativo all'oggetto.

Vista

- la Deliberazione del Consiglio Metropolitano n.7 del 17/02/2016 di approvazione dello schema di convenzione per l'assistenza tecnica ai Comuni in materia di VAS, con la quale si individua la Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze a svolgere la funzione di Autorità Competente per la VAS per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza dei Comuni della Città Metropolitana ai sensi delle norme nazionali e regionali, qualora i rispettivi Consigli Comunali abbiano deliberato per l'assistenza tecnica in materia di VAS;
- la convenzione sottoscritta fra la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica la cui approvazione è di competenza degli stessi Comuni, ai sensi dell’art. 12 della L.R. 10/2010.
- Considerato che il Piano Operativo Comunale (comprensivo del rapporto ambientale e la sintesi non tecnica) è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Empoli n.32 del 09/04/2024 pubblicata sul BURT n.22 in data 29/05/2024;
- Che il Comune di Empoli, con Deliberazione di Consiglio n.137 del 23/07/2024 e conseguente pubblicazione sul BURT n.31 del 31/07/2024, sono stati prorogati i termini per la presentazione delle osservazioni al POC adottato, di ulteriori 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del BURT dell’avviso proroga termini, entro il 30/09/2024;
- Considerato che Città Metropolitana di Firenze con Atto dirigenziale n.2824 del 08/11/2024 ha espresso parere motivato ai sensi dell’art. 26 della L.R. 10/2010 relativamente alla prima adozione del Piano Operativo Comunale.
- Dato atto che il Comune di Empoli, in qualità di Autorità Procedente hanno successivamente redatto e/o fatto proprio l’integrazione al rapporto ambientale e suoi allegati, relativamente alle nuove previsioni, ai sensi dell’art. 24 L.R. 10/2010;
- Che ai sensi del combinato disposto del comma 2 dell’art.8 e dell’art. 25 della L.R. 10/2010 la proposta di modifica del piano, il rapporto ambientale integrato e la sintesi non tecnica, sono stati adottati con Deliberazione di Consiglio di Empoli n. 74 del 18/09/2025, l’avviso di avvenuta adozione/riadozione è stato pubblicato sul BURT n.44 parte II in data 29/10/2025 e contestualmente messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni e del pubblico;

Considerati,

i contributi e le osservazioni pervenuti entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla pubblicazione di cui sopra (ovvero entro il **12/12/2025**);

Considerato che fra quanto sopra pervenuto si rilevano i seguenti contributi di cui agli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010:

- Snam rete gas S.p.A. (prot. del Comune di Empoli n.82395 del 30/10/2025 trasmesso al Ns.prot.n.78 del 02/01/2026).

Preso atto, della Trasmissione successiva alla scadenza dei termini dei seguenti pareri ed osservazioni:

- ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento del Circondario Empolese (Ns. prot. n.62076 del 18/12/2025);
- Regione Toscana – Giunta Regionale (Ns.prot. n.63401 del 24/12/2025) comprensiva dei pareri dei seguenti Settori:
 - Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico,
 - Forestazione. Agroambiente, Risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici,
 - Porti, Logistica e Cave,
 - Transizione ecologica e Sostenibilità ambientale.
- Autorità Idrica Toscana (prot. del Comune di Empoli n.96686 del 23/12/2025 trasmesso al Ns.prot.n.78 del 02/01/2026).

Da un'analisi dei contributi pervenuti e sopra citati, si evidenzia e si riporta di seguito quanto in essi contenuto limitatamente agli aspetti ambientali / patrimonio culturale, ritenuti degni di nota, e si formulano le relative considerazioni e conclusioni.

1) Snam rete gas S.p.A. (prot. del Comune di Empoli n.82395 del 30/10/2025):

[...]

- *alcuni interventi previsti nel Piano Operativo interessano le fasce di rispetto dei nostri gasdotti, in particolare gli interventi 2.2 – 2.5 - 2.14 – 3.1 così come riportati nel documento Aree oggetto di Riadozione del settembre 2025;*
- *la rete dei gasdotti Snam con i relativi vincoli è rappresentata negli elaborati "TAV_04_01 fasce di rispetto" e "TAV_04_02 fasce di rispetto".*

Per quanto sopra ed in virtù del fatto che Snam Rete Gas Spa gestisce i propri impianti nel rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa di sicurezza per il trasporto del gas naturale prevista dal Decreto Ministeriale del 17 aprile 2008 recante la "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore 0,8", ed in accordo alle normative tecniche italiane ed internazionali, vi chiediamo di tener conto della presenza delle nostre infrastrutture durante lo sviluppo delle progettazioni di dettaglio degli interventi previsti. [...]

CONSIDERAZIONI:

Il contributo si esprime con condizioni di carattere ambientale da rispettare nelle successive fasi attuative.

CONCLUSIONI:

il presente contributo può essere apprezzato come un "vademecum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non

esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.

2) ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento del Circondario Empolese (Ns. prot. n.62076 del 18/12/2025):

[...]

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 elenco¹ 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.*

CONSIDERAZIONI:

Si condivide il parere positivo e le valutazioni espresse da ARPAT sopra riportate.

CONCLUSIONI:

Si prende atto del parere positivo di ARPAT, si ricorda di tenere conto delle considerazioni sopra indicate.

3) Autorità Idrica Toscana - (prot. del Comune di Empoli n.96686 del 23/12/2025):

[...]

A)

Preso atto dei contenuti della “Relazione generale” e dell’elaborato “QV1 Rapporto ambientale riadozione settembre 2025”, redatti dal proponente a supporto del procedimento in oggetto, si richiamano i contenuti dell’art.157 del D.Lgs 152/2006 relativamente alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni e, in ragione delle modifiche e delle nuove previsioni approvate con la riadozione del piano in oggetto, si chiede di verificare attentamente con il Gestore del Sistema Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l’effettiva “disponibilità” dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dal piano adottato e, in tal senso, si invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l’adeguamento delle esistenti ove necessario.

B)

Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, presa visione dei contenuti del paragrafo §.9.6.4 del “Rapporto ambientale” e degli elaborati grafici trasmessi, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell’art.94 del D.Lgs 152/2006, relative al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all’interno delle “zone di rispetto” delle captazioni di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, si chiede di verificare che le nuove previsioni approvate con la riadozione del piano in oggetto e individuabili come “centri di pericolo”, non ricadano all’interno delle “zone di rispetto” attualmente definite con il “criterio geometrico” sopra definito. [...]

CONSIDERAZIONI:

Si condivide quanto sopra indicato da Autorità Idrica Toscana.

CONCLUSIONI:

A)

Relativamente alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni si chiede di verificare con il Gestore SII l’effettiva disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dal piano adottato e, in tal senso, si invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l’adeguamento delle esistenti ove necessario.

B)

Verificare che le attività e insediamenti esistenti individuabili come “centri di pericolo” si ubicino esternamente alle attuali “zone di rispetto” come sopra definite; per quelli che eventualmente ricadessero all’interno delle stesse, si applicano gli obblighi dettati dal comma 5 dell’art.94 del D.Lgs.152/2006, di seguito riportati: “Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza”.

4) Regione Toscana - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici (Ns. prot. n.63401 del 24/12/2025):

In riferimento all’oggetto, vista la documentazione presentata, si comunica che le osservazioni a suo tempo presentate sono state accolte. Si segnala la presenza di un refuso all’art.61.3 comma 3 delle NTA dove è stato indicato art.5 anziché 55 del regolamento forestale.

CONSIDERAZIONI:

Si ritiene che alcuni aspetti possano essere affrontati e risolti nell’ambito dell’iter del procedimento urbanistico ai sensi della LR 65/2014.

CONCLUSIONI:

Si ritiene pertanto che le sopra citate osservazioni non comportino elementi degni di nota per le conclusioni del presente procedimento.

5) Regione Toscana – Settore Porti, Logistica e Cave (Ns. prot. n.63401 del 24/12/2025):

[...] Dall’analisi dell’elaborato Sintesi delle osservazioni presentate e proposta di controdeduzioni si evince che ciò che in precedenza è stato segnalato dal Settore scrivente non è stato al momento accolto ma l’adeguamento al Piano Regionale Cave viene rimandato ad una successiva variante.

Preme tuttavia ribadire che il PRC è parte del Piano di Indirizzo Territoriale PIT di cui all’articolo 88 della L.R. 65/2014 ed i comuni sono tenuti a recepire i contenuti del Piano Regionale Cave nei propri atti di governo del territorio nel momento in cui questi vengono redatti o aggiornati. Si ritiene pertanto che il Piano Operativo debba essere approvato con i contenuti previsti dalla L.R. 35/2015 e dal Piano Regionale Cave.

Si fa presente in ultimo che, ai sensi dell’articolo 19 del PRC, gli esiti dell’accordo ai fini della ripartizione degli Obiettivi di Produzione Sostenibile da parte dei comuni di Empoli, Castelfiorentino, Montespertoli e San Miniato, inerente al Comprensorio n. 80 “Inerti naturali Empolese Valdelsa”, devono essere comunicati entro quindici giorni successivi alla conclusione della conferenza di cui all’articolo 10 della L.R. 35/2015.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto della necessità di aggiornamento del POC al PRC.

CONCLUSIONI:

Si invita l’Autorità procedente a tenere in considerazione quanto sopra descritto.

6) Regione Toscana – Settore Transizione ecologica e Sostenibilità ambientale (Ns. prot. n.63401 del 24/12/2025):

[...] Il Settore Bonifiche e Siti Orfani PNNRR, con nota prot.0404560 in data 18/07/2024 ha fatto pervenire a codesto Settore il parere di competenza. In merito agli aspetti acustici avevamo segnalato al Comune di Empoli, con riferimento al Regolamento di attuazione della L.R. 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, la necessità di garantire il coordinamento tra i piani comunali di classificazione acustica e gli strumenti urbanistici comunali.

Con vostra successiva nota prot.0858606 del 3/11/2025 è pervenuta la richiesta di contributi relativamente all'approvazione del documento di controdeduzione delle osservazioni/contributi pervenuti, con contestuale adozione/riadozione di alcune modifiche sostanziali relative al nuovo Piano Operativo.

Ribadendo le valutazioni sugli interventi già segnalati dal nostro precedente parere, si evidenzia come nelle controdeduzioni alle osservazioni (Regione Toscana prot.75621 del 30/09/2024 catalogato come contributo 184) sia riportato oltre ad un non chiaro riferimento al "parere motivato della Città Metropolitana" anche la seguente affermazione: "si conferma di rimandare a successiva variante l'adeguamento del PCCA, in cui verranno risolte eventuali incongruenze".

*A titolo di esempio la verifica di coerenza con il PCCA riporta per la scheda di trasformazione PUA_AT*3.5 – Via Livornese – Loc. Le Case (pag.34 dell'elaborato doc.QV1a - Schede di valutazione - Allegato A al Rapporto Ambientale) che "l'intervento si inserisce prevalentemente in classe acustica III. La previsione non appare coerente con l'attuale classificazione acustica. È necessaria la definizione di una nuova classificazione acustica con le caratteristiche previste dalla normativa di settore".*

Secondo lo scrivente settore la mancata coerenza delle previsioni urbanistiche con il Piano di Classificazione acustica vigente rappresenta una criticità la cui risoluzione, attraverso l'allineamento contestuale dello strumento urbanistico con il PCCA, è di diretto interesse del Comune: la procrastinazione dell'aggiornamento del PCCA ad una fase successiva rispetto all'approvazione del Piano Operativo potrebbe comportare infatti, nel caso di difficoltà nell'attuazione delle modifiche alla classificazione acustica, la necessità di dover predisporre una successiva variante allo strumento urbanistico.

Conclusioni

Per i motivi suddetti si raccomanda al Comune di procedere alla variazione del Piano di Classificazione Acustica contestualmente all'approvazione del Piano Operativo, tenuto conto che un aggiornamento del PCCA in una fase successiva potrebbe comportare, nel caso di difficoltà nell'attuazione delle modifiche alla classificazione acustica, la necessità di dover predisporre una successiva variante allo strumento urbanistico.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto della necessità di variazione del PCCA al POC.

CONCLUSIONI:

Si invita l'Autorità procedente a tenere in considerazione quanto sopra descritto.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Gianni Nesi



Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo ☺; non significativo ☹; significativo ☹) relativi alle previsioni contenute negli strumenti in oggetto e ai contenuti del rapporto ambientale individuati nell'allegato 2 della L.R. 10/2010 e che sembra non determinare per la proposta in oggetto, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi:

Biodiversità	☺
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	☹

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'Autorità Proponente possa concludere il procedimento nel rispetto di quanto indicato nelle singole CONCLUSIONI sopra riportate punto per punto.

Il Responsabile della E.Q.
Pianificazione Strategica
(Autorità Competente VAS)
Arch. Davide Cardì