

I sottoscritti:

- **Arch. Paolo Giannoni**, con studio in Santa Croce sull'Arno, Largo Pietro Lotti 9/h, iscritto all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa, matricola n. 79;
- **Geom. Andrea Lami**, con studio in Santa Croce sull'Arno, via San Tommaso 15, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pisa, matricola n. 640;
- **Geom. Simone Coltelli**, con studio in Santa Croce sull'Arno, via Basili 2, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pisa, matricola n. 1171;

presa visione della osservazione presentata da privati e protocollata al Comune di Fucecchio in data 23/10/2023 sul Piano Attuativo Scheda Progetto PA19 con contestuale Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, posto in Fucecchio (FI) via Provinciale Francesca, angolo via Alvisi, adottato con Delibera C.C n. 59 del 06/09/2023, accesso agli atti presentato in data 26/10/2023 di cui al protocollo 41281/2023, in qualità di Tecnici Progettisti, fanno presente alla Civica Amministrazione, in sede di esame della stessa, quanto di seguito argomentato e controdedotto:

#### 1) **DIFETTO DI ISTRUTTORIA RELATIVA ALLO STANDARD A VERDE**

Per quanto concerne la presunta riduzione del Verde Attrezzato si ritiene che tale riduzione sia del tutto ingiustificata e trascurabile in quanto il Verde Pubblico Attrezzato nel suo dimensionamento complessivo per l'UTOE 2 è comunque dimensionato secondo i parametri previsti ed assegnati; è pertanto verificato.

Si deve far notare poi, così come risulta dagli elaborati grafici e cartografici del Piano Attuativo Adottato, che il Verde complessivo della Scheda Norma (pubblico e privato) è maggior di quanto previsto dalla stessa prima della modifica dei parametri urbanistici. Infatti la superficie totale delle aree a verde passa da MQ. 9300 a MQ. 11.087 con un "Delta positivo" di ben MQ. 1787. In termini ambientali complessivi un sicuro salto quantitativo e qualitativo. Non è infine trascurabile la realizzazione (prevista in convenzione) per buona parte del Verde Pubblico di un vero e proprio "Parco Urbano di Quartiere attrezzato".

A disposizione degli abitanti delle aree contermini. Infatti è qui che nel tempo si sono formati agglomerati residenziali che potranno beneficiare di tale infrastruttura.

Si fa altresì presente che così come indicato dagli Organismi Regionali, in fase Attuativa il Piano verrà dotato di un collegamento alberato e pedonale che attesterà su via Provinciale Fiorentina e collegherà Piazza Samo al Verde Pubblico Ambientale ed Attrezzato di Comparto.

Questo collegamento, che in senso lineare si estende per oltre 220 m. avrà funzione, oltre che di collegamento, di riqualificazione del margine urbano e del sistema del verde/zona agricola.

I due capisaldi saranno appunto a Nord Piazza Samo ed a Sud il Parco Urbano che si estende per circa MQ. 4350. All'interno di quest'ultimo sarà prevista un'area fitness, con attrezzi e macchinari specifici per l'attività motoria, la previsione di un campo polivalente (Basket e/o Volley) ed un percorso pedonale che si muoverà sinuosamente in senso Est/Ovest e che collegherà i due ingressi del Parco. Vista la sua estensione, l'area a verde contribuirà al fabbisogno di compensazione della cella idraulica sia localmente che in quota parte generale. Insieme al Verde Ambientale (adiacente alla nuova strada che collega via Alvisi con via Banti) stimato in MQ. 1156 ed al collegamento alberato di via Alvisi (MQ. 353) si potrà contare su una vera e propria "Infrastruttura Verde" di ben MQ. 5858.

In merito poi all'aumento della superficie commerciale pari a MQ. 300, ciò è consentito ed ammesso dal vigente RUC così come si evince all'ART. 51 comma 7 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE - che di seguito si riporta in maniera fedele ed integrale: *"Qualora la previsione di trasformazione preveda l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, queste ultime possono variare fino al 20% della Sul complessiva, purché non si determini un cambiamento dei rapporti di maggioranza. L'applicazione della flessibilità modifica l'articolazione percentuale delle destinazioni d'uso previste, ferma restando la Sul complessiva, senza che ciò costituisca variante al R.U.C."*.

## 2) LA MANCATA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Si dice che viene violato l'art. 26.1 della L.R 65/2014 che prescrive la conferenza di copianificazione per *“le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato”*. A supporto di ciò si fa presente che la nuova media struttura è insediata in edificio che dista circa 10 mt da due altre medie strutture che se pur insediate in distinte unità immobiliari, sono in un unico corpo di fabbrica che ha accesso dalla stessa viabilità ed usufruisce di comuni OO.UU esistenti.

Si ricorda che il disposto dell'articolo della L.R 65/2014 che assume la distanza minima fra le strutture di vendita adiacenti tra loro quale elemento qualificante di tale tipologia commerciale (distanza reciproca inferiore a 120 metri lineari), è peraltro sconosciuto alla normativa statale. Lo si può leggere nella **sentenza della Corte Costituzionale n. 165/2014**. Nella sentenza si sancisce che tale disposizione è ritenuta in contrasto con l'art. 34, comma 3 del D.L. 201/2011, convertito dalla L. 214/2011 e con l'art. 1 del D.L. 1/2012 convertito dalla L. 27/2012, i quali, nel recepire le prescrizioni della direttiva 2006/123/CE, abrogano le norme che pongono divieti e prescrizioni alle attività economiche non adeguati e non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, **vietando in particolare l'imposizione di distanze minime tra le sedi di esercizio di una attività economica.**

La Corte Costituzionale ha, di fatto, eliminato la fattispecie “struttura aggregata” dalla legge del commercio. La Regione Toscana ha re-introdotta qualcosa di simile nella legge sul Territorio, applicabile, quindi, alla fase propedeutica (di carattere urbanistico) alla richiesta di Autorizzazione Commerciale. Il Comune è quindi chiamato a darsi dei parametri (non commerciali ma urbanistici) di giudizio sull'intervento proposto. Nella fattispecie le valutazioni da fare sono sul carico urbanistico: di fatto valutare quale impatto si può avere tra medie strutture di vendita vicine.

Appare evidente che il sistema dei Parcheggi Pubblici e dei parcheggi Privati (di relazione e stanziali) proposti e presenti nel Piano Attuativo danno senza alcun

dubbio una risposta positiva, di gran lunga migliorativa se riferita al carico urbanistico oggi presente nell'edificato esistente riferito al traffico veicolare ed ai parcheggi.

Ciò premesso si mette in evidenza che così come riportato nell'allegato planimetrico che rappresenta il layout del punto vendita, l'area di vendita risulta essere, per esattezza di MQ. 1245 e non di MQ. 1340 come erroneamente riportato nella tavola 10 del Piano Attuativo.

Si era trascritto, per mero nostro errore, la superficie di vendita complessiva comprensiva anche dell'area delle retro-casse, che così come previsto dall'art. 13, comma c) della L.R 23 Novembre 2018, 62 non costituisce superficie di vendita. Ne consegue che se sommiamo detta superficie alle altre due presenti nelle adiacenti Medie Strutture di Vendita otteniamo una superficie di vendita complessiva di MQ. 2418, al disotto del limite previsto dalla legge Regionale e Nazionale per la Grandi Strutture di Vendita ( $\geq$  di MQ. 2500) o di aggregazioni di Medie Strutture di Vendita aventi effetti assimilabili a quelle delle Grandi Strutture all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Non è quindi violato l'art. 26.1 della L.R 65/2014 in quanto nel caso specifico non si tratta di aggregazioni di Medie Strutture di Vendita aventi effetti assimilabili a quelle delle Grandi Strutture. Oltretutto va anche sottolineato che non esiste più nell'ordinamento della Regione Toscana una norma che definisce il concetto di "strutture di vendita in forma aggregata aventi effetti assimilabili ad una Grande Struttura"!

### **3) IL SOTTODIMENSIONAMENTO DELLA SOSTA STANZIALE**

Quanto affermato nell'osservazione risulta non corretto e del tutto strumentale. Non è vero che quanto riportato nel PA viola per la Sosta Stanziale il combinato disposto dell'art. 22 della L. 128/1989 e dell'art. 22 del 24 Luglio 2018 n. 39/R. Infatti per quanto concerne l'art. 22 della L. 128/1989 il PA ne tiene di conto; è quanto previsto dall'art. 14 – Classificazioni degli standard per parcheggi delle NTA del vigente RUC. Così come scritto al comma 8, per la Sosta Stanziale nell'area di

pertinenza della media struttura sono stati individuati MQ. 630 a fronte di una SC di MQ. 2100, cioè 0,30 Mq/Mq, così come dettato dalla tabella intitolata "Prospetto standard Parcheggi e Posti Auto" che si legge in calce al comma 8 sopra richiamato. Non si applica invece l'art. 24 della L. 39/R in quanto il RUC è stato approvato con delibera n.22 del 14/05/2015. Ciò implica che si ricade in quanto disposto all'art. 66 – Disposizioni Transitorie Finali; in particolare per quanto riportato alla lettera a) del sopra richiamato articolo.

A conclusione di quanto sopra argomentato si allega tavola esplicativa della superficie utile di vendita della Media Struttura.

\* \* \*

In merito al contributo presentato da Regione Toscana Direzione Urbanistica "Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio" in data 19/10/2023 sul Piano Attuativo Scheda Progetto PA19 con contestuale Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, posto in Fucecchio (FI) via Provinciale Francesca, angolo via Alvisi, adottato con Delibera C.C n. 59 del 06/09/2023, riteniamo, quali Tecnici Progettisti, di dover far presente a quanto rilevato dall'Ente Regionale, con le seguenti note e/o controdeduzioni di precisazione ed integrazioni:

**A) CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI DEI PARCHEGGI**

Il Piano Attuativo tiene di conto del contenimento dell'impermeabilizzazione delle "superfici dei parcheggi". Nella fattispecie tutte le superfici dei parcheggi privati (stanziali e di relazione) saranno del tipo autobloccante sul letto di sabbia e con sottofondo in ghiaia in modo da consentire una buona permeabilità del suolo in occasioni di eventi atmosferici, quali piogge. Stesso sistema esecutivo verrà posto in opera anche per il Parcheggio Pubblico previsto lungo via Provinciale Francesca.

## **B) NECESSITÀ DI DOTARE TUTTI I PARCHEGGI DI ALBERI ADATTI, PER NUMERO E TIPO, A GARANTIRNE L'OMBREGGIATURA E A MITIGARNE L'IMPATTO VISIVO**

Tutti i parcheggi sia pubblici che privati saranno dotati di alberi adatti a garantire l'ombreggiatura e allo stesso tempo tali da mitigarne l'impatto visivo. A tal proposito è stata redatta da parte della Dott. Agr. Caterina Catassi la Relazione Agronomica e un elaborato grafico specifico (vedasi Tav. 11 – Planimetria generale opere a verde, sestii di impianto e sezioni). L'irrigazione di tutte le alberature, dei Parcheggi Pubblici lungo via Provinciale Francesca, di via Alvisi, della nuova Viabilità di Progetto e dei Parcheggi Privati (di Relazione e Stanziali) avverrà prelevando l'acqua dalla vasca di laminazione posta nel Parcheggio Pubblico!

## **C) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI ED IDRICI DEGLI EDIFICI**

La media struttura di vendita sarà dotata di specifico impianto fotovoltaico da circa 120/130 Kwatt; ciò detto e comunque per convenzione la società che si insedierà nell'edificio utilizzerà per un eventuale ed ulteriore fabbisogno energetico, solo ed esclusivamente energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda i consumi idrici degli edifici da realizzare non si dovranno prevedere particolari misure di contenimento, in quanto questi saranno del tutto irrilevanti ed insignificanti. Detti consumi interesseranno per la media struttura di vendita solo i servizi igienici degli addetti e degli utenti, mentre per i due edifici residenziali il consumo è relativo a quello per uso domestico (trattasi di n. 4 unità abitative 16-18 Ab equivalenti). Pertanto il fabbisogno minimo di acqua mc/giorno sarà calcolato assegnando 200 lt giorno ad ogni occupante così come previsto dal Regolamento Regionale 76/R/2013 della Regione Toscana. Quindi avremo un consumo di 0,80 mc/giorno che comporta 288/290 mc/anno per abitante equivalente.

Complessivamente 4608/4640 mc se si prevedono 16 Ab equivalenti oppure 5184/5220 mc se si considerano 18 Ab equivalenti.

**D) NELL'INSERIMENTO DEI NUOVI EDIFICI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO  
RELATIVAMENTE ALLE VISUALI DA TUTELARE, ALLA SCELTA DEI TIPI EDILIZI, AI  
MATERIALI, AI COLORI E ALLE DIMENSIONI**

Si ritiene che l'edificio della media struttura di vendita così come rappresentato anche nell'elaborato grafico dei render (vedasi Tav. 4 – Ortofoto e Render della proposta progettuale), soddisfi quanto auspicato e richiesto dall'Ente. Per quanto concerne la restante nuova edificazione si tratta di due edifici con tipologia bifamiliare che per tipo edilizio, per materiali, colori e dimensioni, ben si adattano al contesto paesaggistico ed alle visuali da tutelare.

Riguardo ai chiarimenti sulla diminuzione del Verde Pubblico Attrezzato vale quanto argomentato e contro dedotto al Punto 1) delle osservazioni presentate dei privati. Per una più approfondita lettura delle tematiche sollevate si rimanda all'esame di quanto scritto al Capitolo 2 della Relazione Tecnica Illustrativa (All. A) pag. 7/11 di 23 che fa parte del materiale a corredo del Piano Attuativo.

Infine per esplicitare meglio la coerenza della previsione con la direttiva 1.2 *“tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui”* relativa all'obiettivo 1 *“salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo”*; riteniamo che il Piano ne tenga in debito conto.

Nella fattispecie si rimanda alla lettura delle Note Illustrative (All. A) pag. 4 e 5, parte integrante del materiale prodotto per la contestuale Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico. Per una maggiore comprensione di quanto rappresentato nelle Note Illustrative, si rimanda poi a quanto redatto da parte della Dott. Agr. Caterina Catassi con la Relazione Agronomica e con l'elaborato grafico specifico (vedasi Tav. 11 – Planimetria generale opere a verde, sestii di impianto e sezioni) parte integrante del Piano Attuativo.

\* \* \*

## APPENDICE

Quanto sopra argomentato è il frutto di una nostra articolata e complessiva valutazione, sia nel metodo che nel merito rispetto quanto osservato sia da Privati che dalla Regione Toscana. Un contributo tecnico articolato e circostanziato che poniamo all'attenzione dell'Amministrazione con la speranza che se ne possa tener di conto nelle contoduzioni che l'Ufficio riterrà di sottoporre ai membri del Consiglio Comunale in modo che sulle stesse si possano esprimere con fondata consapevolezza e cognizione.

Santa Croce sull'Arno, lì 06/12/2023

Allegati:

1. Tavola esplicativa della superficie utile di vendita della Media Struttura
2. NTA aggiornato

I Tecnici

**Arch. Paolo Giannoni**

**Geom. Andrea Lami**

**Geom. Simone Coltelli**