



COMUNE DI FUCECCHIO

(Provincia di Firenze)

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

Oggetto: Revisione della pianificazione territoriale delle farmacie. Relazione urbanistica.

Ai fini della verifica circa le caratteristiche di una programmazione territoriale del servizio di distribuzione farmaceutica improntata ai canoni dell'efficienza e della coerenza nell'ambito delle complessive funzioni di programmazione, si svolgono le considerazioni che seguono.

Gli atti di governo del territorio recentemente approvati da Comune di Fucecchio confermano la necessità della tutela del patrimonio artistico e monumentale del centro storico, sia attraverso misure limitative dei cambi di destinazione d'uso, sia attraverso parallele misure di limitazione del traffico veicolare.

Si consolida pertanto la scelta di spostare il baricentro delle aree di influenza dei servizi a valle del centro storico, aree caratterizzate da elevata densità abitativa e dalla presenza delle infrastrutture viarie principali e dalle linee del trasporto pubblico locale. Nel particolare, le infrastrutture sono oggetto di interventi di potenziamento al fine di dare consistenza effettiva al concetto di accessibilità finalizzata alla piena fruizione degli spazi ed ambienti urbani.

Un consistente intervento pubblico ha quindi interessato la direttrice di fondovalle verso Santa Croce sull'Arno, con la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico (Piazza Salvo d'Acquisto, intervento ultimato nell'anno 2010 per complessivi 160 posti auto) e la predisposizione, in termini di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di un nuovo complesso di edilizia residenziale pubblica.

Sempre nelle aree poste lungo la direttrice verso Santa Croce sull'Arno, accanto agli accennati interventi infrastrutturali pubblici, gli strumenti urbanistici prevedono la rifunzionalizzazione di importanti aree ex industriali (Ex Saffa ed ex Silla) a destinazione residenziale, commerciale e di piccolo artigianato, nonché a servizi direzionali in genere. Per dette aree, in particolare, alle previsioni urbanistiche hanno fatto seguito le pianificazioni di dettaglio o piani attuativi convenzionati o già formalizzate con impegni giuridicamente vincolanti, con opere di urbanizzazione in corso di realizzazione.

Nella stessa logica, ovvero miglioramento dell'accessibilità e recupero di volumi vuoti (ex produttivi) a servizi e residenza, si sono mossi gli interventi di ricucitura del tessuto urbano realizzati nella limitrofa area di Piazza XX Settembre: detta piazza, sede del mercato cittadino del Mercoledì (138 posteggi per una superficie commerciale complessiva di 4.828 mq), è stata oggetto di un intervento di complessiva riqualificazione ultimato nell'anno 2016 che ne ha accentuato la caratterizzazione multifunzione (area mercatale, parcheggio pubblico, capolinea dei servizi di tpl, spazio taxi). Detto intervento pubblico è stato preceduto e completato da un consistente investimento privato, in adiacenza alla piazza ed in prossimità delle scuole elementari, di cambio di destinazione d'uso e recupero di area artigianale dismessa per il riutilizzo a fini residenziali e commerciali.

Su altro versante spaziale, nell'anno 2014 è stato realizzato il parcheggio pubblico lungo via Sottovalle (piazza Giovanni XXIII) di complessivi 130 posti che oltre ad essere stato posto a servizio dell'ospedale San Pietro Igneo (attraverso la torre-ascensore) è a servizio delle nuove aree residenziali e a servizi che insistono lungo via di Sottovalle ultimate nell'anno 2010.

L'apertura del nuovo ponte sull'Arno nell'anno 2011 ha realizzato il collegamento veloce della viabilità di circonvallazione con la strada di grande comunicazione FI.PI.LI.; tale intervento ha ridotto notevolmente il transito che in precedenza interessava via Sanminiatense nel tratto che attraversa la frazione di San Pierino; si segnala per quanto, qui interessa, che detto intervento, se può aver avuto un

effetto dal punto di vista propriamente commerciale sulla farmacia comunale ubicata in San Pierino, non ha verosimilmente avuto effetti sulla accessibilità alla stessa intesa come .

Con DCC n.81 del 20 dicembre 2013 è stato approvato il Piano della Mobilità e del Traffico Urbano (PMTU) dal cui approfondimento si rileva quanto segue.

L'analisi dei dati della sosta evidenzia che allo stato attuale il Centro Storico presenta circa 330 posti auto e una pressione di sosta elevata, con un valore di occupazione medio del 70% che sale oltre l'80% nella fascia oraria 8-9 e nelle ore serali. Lungo le strade del centro storico solitamente la sosta non è delimitata e occupa pertanto frequentemente in modo improprio i necessari corridoi pedonali per l'accesso alle abitazioni; altre importanti aree sotto il profilo storico-monumentale sono occupate interamente dai veicoli in sosta, che oltre a produrre un inquinamento visivo, determinano altresì un ostacolo funzionale alla fruibilità del centro storico e soprattutto alla sua possibile valorizzazione e riqualificazione.

Il Piano della mobilità e del traffico delinea quindi per il centro storico una serie di interventi finalizzati a rendere effettiva quella scelta di tutela e valorizzazione del patrimonio monumentale già operata dagli strumenti urbanistici. La parziale pedonalizzazione di p.zza Vittorio Veneto ed ulteriori interventi di riordino, porteranno ad una riduzione complessiva di circa 60 posti auto, che determinerà nella fascia serale di maggiore carico una mancanza di 15 posti auto. Questa contenuta mancanza è stata compensata dal nuovo parcheggio dell'ospedale e dall'ampliamento del parcheggio di Piazza Toscanini (realizzati a valle del centro storico e collegati allo stesso dalla torre-ascensore). La misura di maggiore rilievo è ravvisabile nella estensione della ZTL all'intero Centro Storico, scelta che, unitamente al riordino della sosta, è finalizzata a completare il sistema degli interventi necessari per supportare una piena riqualificazione funzionale di questo comparto urbano di particolare pregio storico-monumentale. In particolare la ZTL sarà così articolata:

- ZTL A: divieto di sosta e transito nella fascia oraria 0÷24 escluso i residenti, comprende l'area prevalente del Centro Storico, il cui accesso è regolamentato da due varchi elettronici posti all'inizio di Porta Raimonda e V. La Marmora;
- ZTL B: conferma ZTL nella fascia oraria 15-20 del sabato con divieto di sosta e transito escluso proprietari di autorimesse e disabili in V. Sauro e Corso Matteotti;
- Poggio Salamartano: conferma del divieto di sosta e transito nella fascia oraria 0÷24 consentendo accesso e sosta, negli spazi consentiti/riservati, oltre che ai portatori di handicap, ai proprietari di autorimesse ubicate nell'area, per carico/ scarico e ai veicoli di servizio, ai fedeli della parrocchia della Collegiata (nei giorni festivi), durante l'ora delle messe, e, previa autorizzazione preventiva, in occasione di battesimi, matrimoni e funerali;
- Pedonalizzazione parziale di Piazza Vittorio Veneto con realizzazione di 10 stalli nella parte carrabile;
- Conferma dell'attuale ciclo semaforico dell'intersezione V. Landini V. Alighieri V. Cairoli, e il transito lungo V. Montanelli con un unico senso di marcia in direzione di V. Dante per soli residenti;
- V. di Saettino V. della Concia: accesso consentito ai soli residenti mediante varco elettronico da attivarsi al momento della realizzazione del nuovo collegamento viario V. Prof. Fiorentina ó V.le Gramsci;

Inoltre deve essere garantito:

- il transito anche ai non residenti, nell'arco delle 24 ore, lungo la direttrice P.zza Lavagnini ó V. San Giorgio ó P.zza Garibaldi ó V. San Giovanni;
- l'accessibilità a P.zza Vittorio Veneto ai mezzi provenienti da V. San Giovanni e da V. Borgo Valori per i residenti provenienti da V. Porta Raimonda e V. la Marmora.

Dall'analisi delle scelte strategiche degli strumenti urbanistici e dalle scelte operative già poste in essere dal Piano della mobilità e del traffico urbano, emerge, per l'intero centro storico, compresa la sua parte bassa, una caratterizzazione residenziale/commerciale di prossimità, che ne incentiva una fruizione prevalentemente pedonale in aderenza all'architettura storica/monumentale. L'agevole

collegamento con la parte bassa del capoluogo, facilitato anche dalla realizzazione del parcheggio dell'ospedale, consente ai residenti del centro storico di poter accedere facilmente per i propri fabbisogni all'offerta di servizi che si sviluppa nella parte più dinamica a valle; di contro la localizzazione di centri servizi multifunzione all'interno del centro storico incontrerebbe limitazioni di accessibilità sia per la presenza della regolamentazione a Ztl, presidiata da varchi elettronici sia per una viabilità oggettivamente carente, non servita (e non potenziabile), per circostanze strutturali, da una adeguata dotazione di parcheggi, in special modo di quelli cosiddetti di relazione.

Un ulteriore ostacolo allo sviluppo di centri servizi multifunzione si riscontra nel difficile reperimento di locali commerciali direzionali per la rilevata carenza di fondi adeguati ad ospitare attività vocate ad una apertura al pubblico finalizzata all'offerta di servizi integrati.

Come sopra detto le aree vallive in prossimità del centro storico sono interessate da programmi di ristrutturazione urbanistica che consolidano la tendenza a sviluppo residenziale e dei servizi che già autonomamente hanno assunto. Sarebbe pertanto opportuno che gli strumenti di programmazione delle attività commerciali e di servizio alla persona nella competenza dell'Amministrazione comunale, quali quelli relativi all'assetto delle farmacie sul territorio, predispongano un quadro di riferimento che sia adeguato ad uno sviluppo dinamico delle stesse rimuovendo laddove possibile le barriere finalizzate al mero contingentamento delle attività.

Premesso che la zonizzazione così come prevista dalla legislazione di settore in materia di farmacie non è oggetto degli strumenti urbanistici e quindi non risponde alle logiche proprie della zonizzazione urbanistica intesa come strumento di macro organizzazione dello spazio urbano, si ritiene doveroso allineare la stessa alle direttrici dello sviluppo urbanistico quale si evince sia dalle scelte strategiche operate dagli strumenti urbanistici, sia dai piani e programmi attuativi già realizzati ed in corso di realizzazione.

Non risultano pertanto ragionevoli motivazioni urbanistiche che rendano necessario l'ancoraggio delle possibilità di insediamento di un esercizio farmaceutico ad una porzione di territorio perimetrata con rigidi schemi cartografici; anzi dalle considerazioni suesposte si evince che l'arricchimento delle possibilità di insediamento di detti esercizi rischia di non essere allineato alle dinamiche urbanistiche.

La programmazione territoriale delle farmacie potrebbe pertanto conciliare sia l'esigenza della copertura di zona, sia l'esigenza di sviluppo del servizio, affinché per lo stesso i programmi e piani urbanistici, laddove non corrispondano alle specifiche esigenze di accessibilità di questi determinati servizi, abbiano effetto neutro. Il risultato potrebbe essere perseguito attraverso una pianificazione del servizio che integra il criterio della perimetrazione cartografica o che garantisca l'ancoraggio di una attività ad una determinata porzione di territorio o con un margine di flessibilità regolamentata sul perimetro o che garantisca migliori possibilità di sviluppo, laddove il perimetro di zona sia ritenuto non idoneo alle prospettive di sviluppo dell'attività e, quindi, di miglioramento delle condizioni di accessibilità al servizio. Queste ultime rischiano infatti di essere influenzate in negativo dalle dinamiche urbanistiche e della mobilità se non si predispongono i necessari correttivi alla programmazione settoriale.

In ragione delle considerazioni svolte, si ritiene che la pianificazione territoriale delle farmacie possa essere oggetto di un intervento di revisione che, lasciando inalterata la cartografia delle zone, quantifichi la flessibilità sul perimetro di sede in una proiezione di 100 metri lineari, da calcolarsi, secondo il criterio del percorso pedonale più breve, avendo come punti di riferimento per le misurazioni da un lato la linea di perimetro di ciascuna zona farmaceutica, come già delimitata con i citati atti di programmazione e, dall'altro, la soglia di ingresso dei locali utilizzabili per l'esercizio della farmacia.

Si ritiene che la quantificazione in 100 ml della possibilità di spostamento sul perimetro di zona possa permettere di allineare la pianificazione delle zone farmaceutiche al mutato assetto urbanistico in maniera sostanzialmente armonica; una modifica delle aree esclusivamente cartografica si tramuterebbe in interventi puntuali di difficile motivazione da una angolazione esclusivamente urbanistica in quanto nella vigente pianificazione delle farmacie non risultano spazi vuoti e risulterebbe inoltre di dubbia efficacia.

Per quanto riguarda le perplessità evidenziate dall'Azienda USL Toscana Centro (parere 4 agosto 2016, p.n. 20502), circa il rischio di contrasto con il principio comunemente accettato secondo

il quale la ripartizione del territorio fra le sedi farmaceutiche deve avvenire in modo che non residuino né spazi vuoti né sovrapposizioni, si evidenzia che tale rischio non sussiste qualora la flessibilità sul perimetro sia regolata da una oggettiva misurazione empirica: attraverso una misurazione empirica sarà possibile stabilire, in maniera esatta e senza dubbio, nella fase dell'istruttoria di una istanza di trasferimento dei locali della farmacia, se un determinato locale posto su una determinata porzione di territorio possa essere utilizzato per l'esercizio dell'attività dal farmacista che intenda usufruire della facoltà riconosciuta dalla programmazione flessibile al fine di trasferirvi il proprio esercizio farmaceutico.

Con un aggiornamento in tal senso della programmazione territoriale delle farmacie, un farmacista potrà trasferire i locali di esercizio presso un nuovo locale, idoneo dal punto di vista urbanistico edilizio ed igienico sanitario, che risulti ubicato:

- nella propria zona di riferimento così come delimitata in cartografia;
- nella zona assegnata in cartografia ad altra sede se quel locale è localizzato ad una distanza non superiore a 100 metri lineari, calcolati secondo il criterio empirico del percorso pedonale più breve, dal proprio confine di sede.

In cartografia le aree restano nettamente individuate e ciascun farmacista titolare di sede potrà individuare fin dove può trasferire la propria attività, anche oltre il perimetro cartografico di sede, a condizione che resti nelle sue immediate vicinanze; in sede di istruttoria della istanza di autorizzazione al trasferimento gli strumenti delle verifiche procedurali *in loco* consentiranno all'Amministrazione di stabilire con esattezza empirica se la scelta operata dal farmacista può essere o meno accolta.

In conclusione la sovrapposizione potrebbe esserci se tutta la questione non fosse regolata; la regolamentazione della flessibilità, attuata per quanto riguarda la metodologia direttamente dall'atto di programmazione (misurazione secondo il criterio del percorso pedonale più breve per un massimo di 100 ml avendo a riferimento per le misurazioni i punti localizzati sulla linea di perimetro della zona in cartografia da un lato e dall'altro la soglia di ingresso dei nuovi locali dall'altro) ed in maniera puntuale ed esatta al momento dell'istruttoria della singola istanza di trasferimento, non genera dubbi sulla effettiva spettanza di una determinata sede di esercizio.

Si evidenzia inoltre come la normativa non definisca particolari parametri per l'individuazione delle zone farmaceutiche. La scelta generalmente operata dai Comuni di individuare le zone con rigidi sistemi cartografici pertanto non è l'unica scelta possibile; l'integrazione del metodo cartografico con una flessibilità sul perimetro non trova ostacoli nella metodologia della zonizzazione, non allontana le farmacie dai loro luoghi storici di insediamento e, stimolando le possibilità di sviluppo imprenditoriale e la concorrenza fra gli esercenti, potrà contribuire ad innalzare il livello qualitativo del servizio erogato.

Con la zonizzazione flessibile, gli esercenti ad oggi localizzati in aree, quali quelle del centro storico che, per scelte urbanistiche e di regolamentazione della mobilità veicolare, vedranno verosimilmente diminuire la frequentazione da parte dell'utenza interessata all'acquisizione di servizi farmaceutici, potranno liberamente valutare la possibilità di spostamento nelle immediate vicinanze del rispettivo perimetro di sede a tutto vantaggio di una migliore accessibilità al servizio farmaceutico.

In tal modo le scelte strategiche degli strumenti urbanistici, le scelte operative dei piani attuativi, le autonome scelte di investimento nella ristrutturazione urbana da un lato e, dall'altro, la programmazione territoriale del servizio di distribuzione farmaceutica si sviluppano in maniera sostanzialmente integrata.

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio e LL.PP

Arch. Marco Occhipinti