



**COMUNE DI FUCECCHIO**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n. 3  
*“Assetto del territorio e lavori pubblici”*

**III VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI FUCECCHIO  
Approvazione ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014  
VARIANTE SEMPLIFICATA**

**Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento**  
**Artt. 18 e 32 comma 1, della L.R. 65/2014**



<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ASPETTI PROCEDURALI .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PRESUPPOSTI .....</b>	<b>6</b>
<b>4. ITER DI FORMAZIONE.....</b>	<b>6</b>
<b>5. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.....</b>	<b>10</b>
<b>6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. ....</b>	<b>10</b>
<b>7. CONFORMITA' CON LA LEGGE REGIONALE 65/2014 ED I RELATIVI REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>11</b>
<b>8. CONFORMITA' CON IL VINCOLO DEI BENI CULTURALI E CON IL VINCOLO DEI BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI AI SENSI DELLA PARTE II E PARTE III TITOLO I DEL D.LGS. 42/2004.....</b>	<b>11</b>
<b>9. ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) DELLA REGIONE TOSCANA CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.....</b>	<b>13</b>
<b>10. ELEMENTI DI CONFORMITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI FIRENZE VIGENTE .....</b>	<b>14</b>
<b>11. ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI DELL'AUTORITÀ DI BACINO FIUME ARNO.....</b>	<b>14</b>
<b>12. ELEMENTI DI COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE .....</b>	<b>15</b>
<b>13. ELEMENTI DI COERENZA DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA CON IL R.U. E IL P.S. ....</b>	<b>15</b>
<b>14. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE PRESSO IL GENIO CIVILE.....</b>	<b>15</b>
<b>15. ACCESSIBILITA' DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE .....</b>	<b>16</b>
<b>16. CONCLUSIONI .....</b>	<b>17</b>

## **INTRODUZIONE**

La sottoscritta Arch. Paola Pollina con l'incarico di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione della III Variante al R.U. del Comune di Fucecchio, nominata con Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 20/02/2020, redige il presente documento ai sensi degli artt. 18 e 32 comma 1, della L.R. 65/2014, riguardo alla Variante semplificata in oggetto, da adottare ai sensi dell'art. 32 della medesima Legge Regionale.

### **1. PREMESSA**

Il Comune di Fucecchio è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale/urbanistica:

- **Piano Strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009** (con efficacia dalla pubblicazione su BURT n. 17 del 29/04/2009) e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015;
- **Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015** (pubblicato su BURT n. 28 del 15/07/2015) e **modificato con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018**, con la quale è stata approvata la prima Variante al R.U. (pubblicata su BURT n. 8 del 21/02/2018) e **Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019**, con la quale è stata approvata la seconda Variante al R.U. (pubblicata su BURT n. 49 del 04/12/2019).

I suddetti atti di governo del territorio sono stati redatti ai sensi della **L.R. 1/2005 “Norme per il governo del territorio”**.

Secondo i disposti dell'**art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005**, le previsioni del R.U. relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*; *“Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia (...) si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune”*.

**In data 31/12/2021, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e all'art. 2 della L.R. 15/2021 (“Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla l.r. 31/2020”) scadranno pertanto i termini di validità quinquennale delle previsioni del R.U.**

**Oltre ai comparti convenzionati, sono fatte salve le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019.**

**Il R.U. è stato approvato in forza dell'art. 231 “Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato” della L.R. 65/2014**, il quale, al comma 1, prevede che *“Nel quinquennio successivo all'approvazione del regolamento urbanistico, il comune può adottare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono previsioni di impegno*



*di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25, (...)*".

Il sopra citato art. 231, al comma 2, prevede altresì che *"Entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale elaborato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35"*.

**Con deliberazione n. 92 del 19/12/2019**, il Consiglio Comunale del Comune di San Miniato - Ente responsabile dell'esercizio associato - ha approvato l'**"Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014. Avvio del procedimento di conformazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano. Avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010. Approvazione"**.

**Con Delibera di Consiglio n. 5 del 06/02/2020, il Comune di Fucecchio, nell'ambito dell'esercizio associato, ha preso atto dell'Avvio del procedimento di cui sopra.**

## **2. ASPETTI PROCEDURALI**

La L.R. 65/2014 individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici e cioè le varianti a regime ordinario e le **varianti a regime semplificato**.

In particolare l'art. 30 comma 2 definisce quando le varianti da adottare abbiano disciplina semplificata, cioè quando le modifiche da introdurre abbiano per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre, il Titolo IX, Capo I della stessa L.R. 65/2014, disciplina le *"Disposizioni transitorie e finali"* che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al P.S. o al R.U. vigenti.

Nello specifico, l'art. 224 precisa che *"Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."*

**Il P.S. e il R.U. del Comune di Fucecchio individuano il limite degli insediamenti di cui agli artt. 22 e 22bis del P.T.C.P., in analogia a quanto definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.**

**Riguardo a quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014, la Variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 30 della medesima normativa regionale: sono definite varianti semplificate le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.**

**Con riferimento all'art. 25 della L.R. 65/2014, non si rende necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione, poiché le previsioni ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato.**

Le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ricadenti al di fuori del Territorio Urbanizzato, riguardano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria individuate dal Regolamento Urbanistico. Ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, che recita "2. *Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi: a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti; b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica; (...); d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti; (...)*", si ritiene che le suddette previsioni non debbano essere soggette alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**L'art. 16 della L.R. 65/2014 esclude le varianti semplificate dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della Legge; quindi la Variante semplificata in esame non ha richiesto l'atto di avvio del procedimento.**

### **3. PRESUPPOSTI**

L'Amministrazione Comunale intende procedere a breve all'approvazione del Piano Operativo di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014 e, al fine di conseguire un Piano efficace sul territorio, ha ritenuto opportuno, nella fase preliminare all'avvio del procedimento, raccogliere i contributi di eventuali soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alle trasformazioni urbanistiche, attivando la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della medesima Legge Regionale.

Contestualmente, in questo periodo transitorio, necessario per la redazione dei nuovi atti di governo del territorio, vista la rilevanza economico/sociale insita nelle trasformazioni urbanistiche/edilizie, l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di dare continuità all'azione di governo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, mediante l'approvazione di una variante al R.U. che consenta di concludere i procedimenti legati ai Piani Attuativi già presentati dai proprietari e che non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento.

### **4. ITER DI FORMAZIONE**

Per quanto sopra, **con deliberazione n. 41 del 20/02/2020, la Giunta Comunale ha approvato i seguenti indirizzi:**

- a) **Attivare la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014**, secondo i criteri generali per la redazione dell'avviso pubblico e la valutazione delle proposte, meglio precisati nella suddetta deliberazione;
- b) **Dare avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo** al termine dell'istruttoria e valutazione delle proposte presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014;
- c) **Nelle more dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di una Variante semplificata al R.U.**, che consenta di riconfermare le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della documentazione preliminare di VAS, ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterare vincoli preordinati all'esproprio collegati alla

realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo a una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso.

La Variante nasce quindi innanzitutto dall'esigenza di concludere procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali corrono il rischio di non essere convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.

**Con deliberazione n. 138 del 31/07/2020, la Giunta Comunale ha stabilito di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 20/02/2020, incaricando l'Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della terza Variante al R.U. prendendo in esame:**

- a) i Piani Attuativi non convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico,** reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. E' fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento;
- b) i Piani Attuativi collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie)** a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019;
- c) i Piani Attuativi PA04 e PA10,** per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i comparti, anche con modifiche di minima entità, compresa l'esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo;
- d) i Piani Attuativi da reiterare per tutelare l'interesse pubblico** di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare, della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19), delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorrono tali Piani Attuativi;
- e) le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio,** collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle Schede monografiche dei Piani Attuativi;
- f) la declassificazione dall'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati "Podere delle Colmate",** al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09/04/2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi;
- g) le richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione della suddetta deliberazione, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;**
- h) l'eventuale contributo tecnico dell'UT,** contenente proposte di modifiche e/o integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando lo strumento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia e correggerne gli errori formali;
- i) le misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati.**

**Con deliberazione n. 59 del 16/04/2021, la Giunta Comunale ha stabilito di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020, stabilendo in particolare che:**

- al fine di contenere gli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19 e garantire il mantenimento di un adeguato mix funzionale nelle parti del territorio comunale deputate all'attività industriale e artigianale, gli edifici e gli spazi pertinenziali destinati alle suddette categorie, possono essere adeguati a nuove esigenze legate alla diversificazione dell'attività, ospitando anche le destinazioni d'uso *direzionale e di servizio* derogando a quanto ammesso dalla disciplina del tessuto edilizio di appartenenza stabilita dal R.U.;
- rientrano nelle categorie di destinazione d'uso *direzionale e di servizio* nominate le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, comprese quelle *sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive*;
- sono esclusi dal novero dei fabbricati e delle aree menzionati quelli destinati alle lavorazioni conciarie e/o che comunque rientrino tra le insalubri di 1° classe nella classificazione di cui al D.M. 05/09/1994;
- è comunque prescritto, per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti finalizzati agli usi già ricordati, il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 42/2004 per quelli da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente prescritti da discipline di settore e il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali, compresi i parametri insediativi massimi previsti nei tessuti edilizi originari.

**Con deliberazione n. 55 del 17/05/2021, il Consiglio Comunale ha adottato gli elaborati costituenti la terza Variante al Regolamento Urbanistico**, predisposti dall'Ufficio concordemente agli esiti del parere della III Commissione Consiliare "*Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio*".

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, il Comune ha comunicato, in data 21/05/2021 con nota prot. n. 14982, il provvedimento adottato agli altri soggetti istituzionali competenti: Regione e Città Metropolitana di Firenze.

La pubblicazione del relativo avviso su B.U.R.T. n. 21 del 26/05/2021 ha coinciso con la messa a disposizione del pubblico dei suoi elaborati, protrattasi, coerentemente con le disposizioni dell'art. 32 della L.R. 65/2017, per 30 giorni, fino al 25/06/2021.

**A seguito della trasmissione è pervenuto il contributo regionale**, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, acquisito con nota protocollo n. 18247 del 24/06/2021 del Comune, e in particolare i contributi pervenuti dai settori Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale, Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti, Autorità di gestione FEASR sostegno allo sviluppo delle attività agricole, Infrastrutture per attività produttive, settore Logistica e Cave, settore Genio civile e settore Forestazione Usi civici agroambiente.

**Il contributo regionale di cui sopra è allegato alla presente.**

**A seguito della pubblicazione non sono pervenute osservazioni.**

**IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010, con Delibera n. 10 del 13/04/2016 il Consiglio Comunale ha:

- confermato la Deliberazione di C.C. n. 62 del 15/11/2012 limitatamente alla parte in cui il Consiglio Comunale svolge le funzioni di autorità procedente per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa A.C. e s'individua nel Servizio Urbanistica il soggetto proponente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- dato atto che con la firma della convenzione allegata alla Delibera n. 10 del 13/04/2016, il Comune individuava, nell'ambito della propria autonomia, nella Città Metropolitana di Firenze il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di quest'Amministrazione, ai sensi degli artt. 12 e 13 della L.R. 10/2010 e del D.lgs. 152/2006, utilizzando a tal fine la struttura operativa già presente nell'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Città Metropolitana.

**Il Comune di Fucecchio, in qualità di Autorità Procedente**, con nota assunta al protocollo dell'Autorità Competente con n. 36424 del 15/12/2020, **ha trasmesso il Documento Preliminare** contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente per opera della Variante in oggetto, **dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in conformità ai disposti di cui all'art. 7, comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010.**

**L'Autorità Competente**, con nota protocollo con n. 57474 del 23/12/2020, **ha dato formale avvio alle consultazioni previste dall'art. 22, comma 3 della L.R. 10/2010** al fine di acquisire il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, disponendo che gli Enti individuati potessero inviare i propri contributi di competenza entro trenta giorni dall'invio della suddetta nota.

**A seguito dell'avvio alle consultazioni di cui sopra, sono pervenuti all'Autorità Competente contributi trasmessi da:**

- Acque SpA (prot. n. 1733 del 14/01/2021);
- Toscana Energia SpA (prot. n. 1964 del 14/01/2021);
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 2475 del 19/01/2021);
- ALIA Servizi Ambientali SpA (prot. n. 3069 del 21/01/2021);
- Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale e Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 3321 del 22/01/2021);
- Autorità di Bacino (prot. n. 3335 del 22/01/2021).

**A seguito delle consultazioni, il Documento Preliminare** che il Comune di Fucecchio ha redatto, fatto proprio e trasmesso ai fini dall'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010, **è stato integrato con nota protocollo n. 6433 del 04/03/2021 trasmessa dall'Ufficio all'Autorità Competente, precisando gli interventi e le aree oggetto della Variante.**

Svolte le consultazioni di cui sopra, **l'Autorità Competente, sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio, con Determina Dirigenziale n. 821 dell'11/03/2021 ha escluso da Valutazione Ambientale Strategica la proposta di Variante in oggetto** e trasmesso

copia del provvedimento con proprio prot. n. 14884 del 18/03/2021, acquisito con prot. n. 7917 del 19/03/2021 del Comune, ai fini dell'opportuna considerazione nell'ambito della formazione della proposta.

**Per le attività istruttorie si rimanda alla *Relazione istruttoria - Registro istruttorio dei contributi pervenuti*.**

**L'Atto Dirigenziale n. 821 del 11/03/2021 della Città Metropolitana di Firenze e il relativo Rapporto istruttorio sono allegati alla presente.**

## **5. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

L'art. 38 della L.R. 65/2014 prevede, per la definizione degli atti di governo del territorio, la nomina del Garante dell'informazione e della partecipazione, al fine di assicurare, nelle diverse fasi procedurali di formazione dell'atto, l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

A tal fine, con **Delibera della G.C. n. 138 del 31/07/2020**, è stato designato il **Garante dell'informazione e della partecipazione**.

## **6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.**

La Variante semplificata al R.U. del Comune di Fucecchio contiene i seguenti **elaborati costitutivi**:

- Relazione istruttoria - Registro istruttorio dei contributi pervenuti;
- Tavola di localizzazione degli interventi (Tav. Nord);
- Tavola di localizzazione degli interventi (Tav. Sud);
- Testo comparato estratto delle “*A.1.2 Schede degli edifici classificati*”;
- Testo comparato estratto della “*B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale*”;
- Estratti cartografici di raffronto della “*B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*” e del “*Piano per il Centro Storico - Prescrizioni di intervento - Tav. 4/a*”;
- Testo comparato estratto delle “*B.4 Norme Tecniche di Attuazione*”;
- Testo comparato estratto delle “*B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale*”;
- Testo comparato estratto del “*Piano per il Centro Storico - Norme di Attuazione*”;
- “*C.1 Relazione geologico-tecnica*”;
- “*C.9.1 Carta dei criteri di fattibilità*” (Tav. nord);
- “*C.9.2 Carta dei criteri di fattibilità*” (Tav. sud);
- “*A4.4.3 Fascicolo dei dati di base parte 3/3 - Indagine sismica*”.

Nell'ambito della redazione delle indagini geologico-tecniche che accompagnano la presente Variante, si è colta l'occasione per rettificare alcuni errori materiali e di battitura presenti nella Relazione geologico-tecnica redatta a supporto della seconda Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019, già rilevati e comunicati dall'Ufficio nell'aprile 2020.

Gli errori nascono dall'errato inserimento della quota della piena con tempo di ricorrenza duecentennale nelle *Schede normative e di indirizzo progettuale* relative ad alcuni comparti non oggetto della presente Variante: è stata presa a riferimento la quota definita negli studi idraulici in fase di adozione del R.U., prima delle modifiche richieste dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e dal Genio Civile.

In nessun caso le correzioni apportate hanno comportato variazioni dei giudizi di fattibilità. Per la descrizione delle singole correzioni si rimanda alla *C.1 Relazione geologico-tecnica*.

La Variante è inoltre accompagnata dal *Documento preliminare* di cui alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, allegato alla presente, dalla presente *Relazione tecnica* e dal *Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione*.

L'Ufficio adeguerà gli elaborati del R.U., conformemente agli elaborati di raffronto e alle risultanze istruttorie e conseguentemente all'approvazione dell'atto, redigendo una versione aggiornata dei medesimi:

- A.1.2 Schede degli edifici classificati;
- A4.4.3 Fascicolo dei dati di base parte 3/3 - Indagine sismica;
- B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale;
- B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tavv. 12, 15, 16, 18, 19 e 23 in scala 1:2000);
- B.3 Quadro generale della disciplina (Tavv. nord e sud in scala 1:10.000);
- B.3.1 Quadro generale della disciplina (Tavv. 4, 9, 12, 14 in scala 1:5.000);
- B.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale;
- C.1 Relazione geologico-tecnica;
- C.9 Carta dei criteri di fattibilità (Tavv. nord e sud);
- Piano per il Centro Storico - Norme di Attuazione;
- Piano per il Centro Storico - Prescrizioni di intervento - Tav. 4/a.

## **7. CONFORMITA' CON LA LEGGE REGIONALE 65/2014 ED I RELATIVI REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE**

Tutti gli atti ed elaborati della Variante semplificata in oggetto, sono stati predisposti ai sensi della L.R. 65/2014 e dei relativi Regolamenti di attuazione e se ne certifica pertanto la conformità ai medesimi.

Ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R. 65/2014, si da atto che la presente Variante rientra nelle tipologie di cui all'art. 30 della medesima Legge Regionale poiché ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 224 della suddetta Legge.

La Variante semplificata al R.U.:

- rispetta le disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della L.R. 65/2014;
- non riguarda il territorio rurale e pertanto non è soggetto alle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014;
- rispetta le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/2014.

## **8. CONFORMITA' CON IL VINCOLO DEI BENI CULTURALI E CON IL VINCOLO DEI BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI AI SENSI DELLA PARTE II E PARTE III TITOLO I DEL D.LGS. 42/2004**

La predisposizione degli atti inerenti all'approvazione della Variante semplificata al R.U., ha assunto le disposizioni del Vincolo dei Beni Culturali ai sensi della parte II titolo I del D. Lgs. 42/2004 (già Legge 1089/1939), e del Vincolo dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi della

parte III titolo I del D.lgs. 42/2004 (già Legge 1497/1939 e Legge 431/1985), la specifica normativa di tutela e i dati cartografici correlati, e provvede in questa sede a certificarne la conformità.

**Vincolo dei Beni Culturali ai sensi della parte II titolo I del D.lgs. 42/2004 (già Legge 1089/1939).**

Sono i beni tutelati ai sensi della Parte II, Titolo I, del D.lgs. 42/2004, e oggetto di notifica per interesse storico-artistico. Per il Comune di Fucecchio sono individuati i seguenti beni vincolati:

- Caserma dei Carabinieri, sito nel Comune di Fucecchio in Piazza Montanelli e distinto al N.C.E.U. al foglio n. 61, part. 40 sub.3, part. 61 sub.5 e part. 62;
- Santuario della Madonna delle Vedute, sito nel Comune di Fucecchio in Via Dante e distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 61 part. speciale C;
- Monumento a Giuseppe Montanelli, sito nel Comune di Fucecchio in Piazza Montanelli e distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 61;
- Piazza Donnini, area ubicata tra Via Lamoni, Via Palagina, Via del Castello e Via dei Granai, distinta al N.C.E.U. dal foglio n. 48, confinante con le partt. 46, 47, 48, 50, 57, 58, 101, 102, 106, 107, 111, 112 e 113 (tutela indiretta, ex art. 21 L. 1089/1939, ex art. 49 D.lgs. 4901999 e art. 45 D.lgs. 42/2004);
- Ponte a Cappiano e Immobili Contigui, complesso ubicato in Loc. Ponte a Cappiano, distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 48 partt. 114, 115, 116, 119, 120 e 121;
- Rocca o Castello Corsini, area ubicata nel Capoluogo, confinante con Piazza Vittorio Veneto, Via del Cassero, Via Mario Sbrilli, Via Sotto la Valle e Via del Roccone, distinta al N.C.E.U. dal foglio n. 58 part. 296 sub.1, part. 271 sub.3, 4, 5 e 7, partt.298, 301, 302, 308, 319, 320 e al N.C.T. dal foglio n. 58 partt. 271, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 310 311, 318, 320, 321, 327, 328, 330, 805, 806 e 808;
- Chiesa di San Giovanni Battista, sita nel Centro Storico di Fucecchio;
- Portineria e Uffici del Complesso Ospedaliero di Fucecchio, ubicati in Piazza Spartaco Lavagnini nel Centro Storico di Fucecchio e distinti al N.C.E.U. dal foglio n. 58 part. 179;
- Convento della Vergine e Pertinenze, complesso confinante con Piazza della Vergine e Via delle Fornaci distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 59 con part. speciale A, partt. 80, 81 in parte e 319;
- Villa Lensi, sita in Fucecchio Loc. Ponte a Cappiano e distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 42 part. 47 in parte;
- Pieve di Santa Maria, Campanile, Casa Colonica e Compagnia, complesso ubicato in Loc. Massarella e distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 29, part. 31;
- Complesso Parrocchiale di San Pietro Apostolo, sito in Loc. Galleno in via della Chiesa e distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 23, partt. 7, 576, C e 9 subb.2 e 3;
- Chiesa, Campanile e Canonica del complesso immobiliare di San Pierino, sito in Piazza della Chiesa e distinto al N.C.E.U. dal foglio n. 64, part. A subb.1, 2 e 3 e part. 1044;
- Relitto stradale della SP 111 “di Massarella” già via Nuova Pesciatina, sito in Località Massarella in via delle Cerbaie e distinto al N.C.T. al foglio n. 21 part. 478.

La Variante semplificata in oggetto non interessa nessuno dei beni culturali suddetti, tutelati ai sensi ai sensi della parte II titolo I del D.lgs. 42/2004.



**Vincolo dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi della parte III titolo I del D.lgs. 42/2004 (già Legge 1497/1939 e Legge 431/1985).**

Sono i beni soggetti alle disposizioni della Parte III, Titolo I, del D.lgs. 42/2004, per i quali si rispetta la disciplina dei beni paesaggistici (elaborato 8B) del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 143 del Codice. Per il Comune di Fucecchio sono individuate le seguenti aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004:

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (c.1, lett. b), del D.lgs. 42/2004- area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (c.1, lett. c), del D.lgs. 42/2004);
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (c.1, lett. f), del D.lgs. 42/2004 - area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico);
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, o quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 18 maggio 2001, n. 227 (c.1, lett. g), del D.lgs. 42/2004);
- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (c.1, lett. i), del D.lgs. 42/2004 - area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico).

La Variante semplificata in oggetto interessa alcune aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 del D.lgs. 42/2004, così come perimetrate dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

**L'elaborazione della Variante al R.U. in oggetto, ai sensi dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17/05/2018 - non prevede lo svolgimento di apposita conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR.**

**9. ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) DELLA REGIONE TOSCANA CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Nella seduta del Consiglio Regionale del 27/03/2015 si è concluso l'iter per l'approvazione definitiva del P.I.T., che in Toscana ha valenza paesaggistica, percorso avviatosi con l'adozione avvenuta il 02/07/2014.

Il P.I.T. assume particolare rilievo quale piano di indirizzo per la pianificazione degli enti locali, poiché contiene gli indirizzi, l'identificazione dei sistemi urbani, rurali, infrastrutturali e l'identificazione delle funzioni e prestazioni generali riguardo all'uso e la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Per i Regolamenti Urbanistici già adottati, l'art. 38 del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico prevede, a far data dalla sua adozione (D.C.R. del 02/07/2014), precise disposizioni in merito alle misure di salvaguardia, precisate più dettagliatamente con specifica Circolare della Direzione Generale - Governo del Territorio della Regione, acquisita al prot. n. 21041 del Comune di

Fucecchio in data 14/08/2014. Il R.U. di Fucecchio è stato dunque approvato nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della disciplina del Piano Paesaggistico.

**La valutazione di coerenza esterna tra la Variante semplificata al R.U. e il P.I.T. è inoltre espressa nel Documento preliminare redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, parte integrante della Variante e allegato alla presente.**

#### **10. ELEMENTI DI CONFORMITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI FIRENZE VIGENTE**

La Variante di adeguamento del P.T.C.P., approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013, assume particolare rilievo quale piano di coordinamento per la pianificazione degli enti locali, poiché contiene una serie di indicazioni e di criteri che devono essere seguiti dai Comuni per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

La predisposizione degli atti inerenti all'approvazione della Variante semplificata al R.U., ha assunto la Variante di adeguamento del P.T.C.P., e provvede in questa sede a certificarne la conformità. Verificati gli elaborati della Variante semplificata al R.U., non si rilevano in generale difformità tra la stessa, e la normativa sovracomunale.

**La valutazione di coerenza esterna tra la Variante semplificata al R.U. e il P.T.C.P. è inoltre espressa nel Documento preliminare redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, parte integrante della Variante e allegato alla presente.**

#### **11. ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI DELL'AUTORITÀ DI BACINO FIUME ARNO**

Come ricordato il Comune di Fucecchio è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14 maggio 2015. Con lo stesso atto è stata approvata la variante di adeguamento al P.S.

Gli studi geologici di supporto ai suddetti strumenti di pianificazione sono stati redatti ai sensi del D.P.G.R. 53/R.

Gli esiti di tali studi hanno costituito approfondimento conoscitivo per il PAI del Bacino Fiume Arno, sia per gli aspetti geomorfologici sia per quelli idraulici.

Le cartografie del PAI, sono state quindi aggiornate relativamente agli aspetti geomorfologici con decreto del Segretario Generale dell'AdB n. 43 del 19 giugno 2015 mentre, a proposito degli aspetti idraulici, nella seduta del 2 ottobre 2015 il Comitato Tecnico dell'AdB ha esaminato la documentazione trasmessa dall'A.C., ritenendola conforme a quanto previsto per le modalità di osservazione al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) ed ha accolto la richiesta di modifica alla perimetrazione della pericolosità da alluvione elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa.

Al momento quindi le pericolosità idrauliche vigenti (quella ai sensi del D.P.G.R. 53/R, redatta a supporto del Regolamento Urbanistico e quella ai sensi del PGRA) sono perfettamente coerenti e combacianti anche planimetricamente, a meno della differente dizione delle classi di pericolosità.

Riguardo agli aspetti geologico-tecnici e idrologico-idraulici, la verifica della coerenza del R.U. con la proposta di Variante conduce al superamento dei seguenti elaborati del Regolamento:

- C.1 Relazione geologico-tecnica;
- C.9 Carta della fattibilità geologica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R (Tavv. nord e sud).

## **12. ELEMENTI DI COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE**

A Variante semplificata al R.U. contiene gli elementi di coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore:

- Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.);
- Indirizzi di programmazione commerciale in sede fissa;
- Programma Integrato per la Rivitalizzazione della rete distributiva commerciale (P.I.R.) e “*Centro Commerciale Naturale*” (C.C.N.);
- Zonizzazione Pubblici Esercizi;
- Piano del commercio su aree pubbliche;
- Pianta organica delle farmacie;
- Piano di zonizzazione delle scuole materne ed elementari e piano del trasporto scolastico;
- Servizio di protezione civile;
- Piano comunale di settore in materia di Radiocomunicazione.

La predisposizione degli atti inerenti all’approvazione della Variante semplificata al R.U., ha assunto gli strumenti comunali di programmazione e pianificazione di settore vigenti, le specifiche normative previste dagli stessi, e i dati cartografici essenziali, e provvede in questa sede a certificarne la conformità. Verificati gli elaborati della Variante semplificata al R.U., non si rilevano in generale difformità tra lo stesso e gli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore.

Dopo l’approvazione della Variante semplificata al R.U., eventuali modifiche agli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore, dovranno essere conformi alle disposizioni del medesimo.

## **13. ELEMENTI DI COERENZA DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA CON IL R.U. E IL P.S.**

La valutazione di coerenza interna tra la Variante semplificata, il R.U. e il P.S., è espressa nel *Documento preliminare* redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, parte integrante della Variante e allegato alla presente.

L’adeguamento operativo del R.U. alle esigenze della Variante semplificata, si traduce in un aggiornamento degli elaborati del Regolamento.

Gli elaborati della Variante semplificata costituiscono adeguamento di dettaglio degli elaborati del R.U. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche e/o le disposizioni normative riferite a medesimi temi, prevalgono quelle contenute nella Variante.

**La valutazione di coerenza esterna tra la Variante semplificata al R.U. e il P.T.C.P. è inoltre espressa nel *Documento preliminare* redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, parte integrante della Variante e allegato alla presente.**

## **14. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE PRESSO IL GENIO CIVILE**

Con nota del Comune di Fucecchio, in data 30/04/2021, è stato effettuato al protocollo generale della Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore - il deposito delle

**indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante in oggetto** in conformità con quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. 30/01/2020, n. 5/R.

Con nota acquisita al prot. n. 12691 del Comune di Fucecchio **in data 05/05/2021, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ne ha attestato l'avvenuto deposito**, assegnandole il n. 3678 del 04/05/2021.

Con nota acquisita al prot. n. 17452 del Comune in data 16/06/2021, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha richiesto, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.P.G.R. 5/R/2020, integrazioni rispetto alle indagini geologico-tecniche a controllo obbligatorio depositate.

Con nota prot. n. 19465, in data 05/07/2021, il Comune ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Genio Civile le integrazioni richieste.

Con nota acquisita al prot. n. 20362 del Comune in data 13/07/2021, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha richiesto all'Autorità di Bacino Distrettuale un riscontro al fine di verificare l'allineamento dei valori dei battenti idraulici di cui alla Variante a quelli riferiti alle celle del PGRA.

Con nota acquisita al prot. n. 23117/2021 del Comune, l'Autorità di Bacino ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Genio Civile i chiarimenti richiesti.

L'Ufficio Tecnico del Genio Civile, viste le precisazioni dell'Autorità di Bacino, ha chiesto di poter svolgere specifica videoconferenza per chiarire i dubbi emersi in fase procedurale.

Con nota prot. n. 28392, in data 30/09/2021, il Comune ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Genio Civile il contributo istruttorio richiesto in sede di videoconferenza.

**Con nota acquisita al prot. n. 29883 del Comune in data 12/10/2021, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha comunicato l'esito positivo del controllo in merito alle indagini geologico-tecniche della Variante al R.U., per quanto di competenza.**

**Per le attività istruttorie si rimanda alla *Relazione istruttoria - Registro istruttorio dei contributi pervenuti.***

**Il parere favorevole espresso dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile è allegato alla presente.**

## **15. ACCESSIBILITA' DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE**

Ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R. 65/2014, gli atti relativi all'approvazione della Variante semplificata sono resi accessibili sul sito istituzionale del Comune.

Al fine di garantire la partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione della Variante semplificata al R.U., il Garante ha pubblicato sul sito web del Comune di Fucecchio nota informativa comprendente un excursus sugli atti pregressi e in itinere, comunque ritenuti rilevanti per la formazione della Variante; l'elenco è stato inoltre completato con l'indicazione degli atti deliberativi.

## **16. CONCLUSIONI**

La sottoscritta Arch. Paola Pollina, dirigente del Settore 3 - “*Assetto del territorio e lavori pubblici*”, con l’incarico di “*Responsabile del Procedimento*” per la formazione della terza Variante semplificata al R.U. del Comune di Fucecchio - Città Metropolitana di Firenze, a tal fine designato con Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 20/02/2020, attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Allegati alla presente:

- A. Documento preliminare di cui alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- B. Contributi pervenuti nell’ambito della verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. 10/2010;
- C. Relazione tecnica integrativa di supporto al Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- D. Atto Dirigenziale n. 821 del 11/03/2021, con il quale la Città Metropolitana di Firenze ha escluso dalla VAS, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2021, la proposta in oggetto, sulla base delle valutazioni esplicitate nel Rapporto istruttorio;
- E. Contributo della Regione Toscana pervenuto a seguito della trasmissione, da parte del Servizio, del provvedimento adottato;
- F. Parere favorevole del Settore Genio Civile Valdarno Superiore in merito alle indagini geologico-tecniche della Variante in oggetto.

Fucecchio, novembre 2021

La Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pollina

*Allegato A*

**Documento preliminare di cui alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica**



# Comune di Fucecchio

(Città Metropolitana di Firenze)

## III VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco  
Assessore all'Urbanistica  
Alessio Spinelli

Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pollina

Garante dell'informazione e della partecipazione  
Geom. Teodoro Epifanio

Gruppo di progettazione  
(Coordinatore progetto) Arch. Paola Pollina  
Arch. Andrea Colli Franzone  
Arch. Donatella Varallo

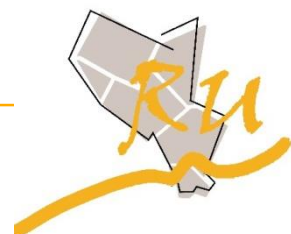
Indagini geologico-tecniche  
Studio Associato Geoprogetti - Consulenze geologiche  
Dott. Geol. Francesca Franchi  
Dott. Geol. Emilio Pistilli

Valutazione Ambientale Strategica  
Società D.R.E.Am. Italia Soc.Coop.  
Dott. Geol. Leonardo Moretti  
Dott. Ing. Simone Galardini  
Dott. For. Lorenzo Mini

## VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS

## DOCUMENTO PRELIMINARE

DICEMBRE 2020



Regolamento Urbanistico

## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	<b>1</b>
<b>1. LA VARIANTE N.3. AL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>2</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1. La pianificazione urbanistica del comune</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2. L'iter procedurale di variante</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3. Il garante dell'informazione e della partecipazione</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4. Le motivazioni della variante formulate dalla Amministrazione Comunale</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5. L'oggetto della variante</b> .....	<b>8</b>
1.5.1 Reiterazione di piani attuativi soggetti a modifiche .....	10
1.5.2 Reiterazione di piani attuativi non soggetti a modifiche .....	14
1.5.3 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio .....	14
1.5.4 Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi.....	15
1.5.4.1 <i>Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico</i> .....	15
1.5.4.2 <i>Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati</i> .....	15
1.5.4.3 <i>Errori materiali</i> .....	15
1.5.4.4 <i>Declassificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate"</i> .....	16
1.5.4.5 <i>Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente</i> .....	16
<b>1.6. Il dimensionamento della variante</b> .....	<b>16</b>
<b>1.7. Gli elaborati della variante</b> .....	<b>20</b>
<b>1.8. Verifica preliminare di coerenza</b> .....	<b>20</b>
<b>2. SINTESI DELLE PREVISIONI IN VARIANTE OGGETTO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>23</b>
<b>3. IL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE</b> .....	<b>24</b>
3.1. I contenuti.....	24
3.2. Gli ambiti di studio e indagine .....	25
3.3. Dati demografici.....	26
Grafico 1. <i>Variazione percentuale della popolazione</i> .....	27
Grafico 2. <i>Movimento naturale della popolazione</i> .....	27
3.4. Le emergenze ambientali.....	28
3.5. Le criticità del territorio .....	28
3.6. Le condizioni ambientali.....	29
<b>4. LO STATO DELL'AMBIENTE E IL SISTEMA DELLA DEPURAZIONE DEI REFLUI</b> .....	<b>31</b>
4.1. Il depuratore AQUARNO .....	31
4.2. Il depuratore di Fucecchio.....	32
<b>5. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</b> .....	<b>34</b>
5.1. Criteri metodologici .....	34
5.2. Gli indicatori ambientali.....	35
5.3. La sintesi della valutazione applicata alle previsioni della Variante n.3 .....	40
5.4. Valutazione degli effetti ambientali delle aree di previsione – Piani attuativi.....	41
5.5. Elementi della matrice quali-quantitativa di valutazione – Piani Attuativi .....	41
5.6. Sintesi della valutazione – Piani attuativi.....	42
5.7. Considerazioni relative agli altri interventi e aree oggetto di variante .....	96
5.5.1 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.....	96
5.5.2 Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi.....	97
5.5.2.1 <i>Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico</i> .....	97
5.5.2.2 <i>Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive</i> .....	



presenti nei centri abitati .....	97
5.5.2.3 Errori materiali.....	97
5.5.2.4 Declassificazione degli edifici denominati “Podere delle Colmate” .....	97
5.5.2.5 Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente .....	97
<b>5.8. Sintesi delle relazioni fra previsioni e componenti ambientali .....</b>	<b>97</b>
<b>6. OPERE E MISURE DI MITIGAZIONE .....</b>	<b>99</b>
<b>7. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE N.3</b> <b>.....</b>	<b>100</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>102</b>

**Allegato in testo: Relazioni con P.I.T. e PTCP**

## **PREMESSA**

Questa relazione è relativa al documento preliminare della VAS finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità della Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio.

Gli atti di Pianificazione Urbanistica, in Toscana, sono regolati, in materia di Valutazioni Ambientali, dalla LRT n.10 del 12/02/2010 sue modifiche e integrazioni e dalla LRT n.17 del 25/02/2016 *“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)”*.

La Legge Regionale 65/2014 all'articolo 14 (modificato dalla LRT n.17/2016), *Disposizioni generali per la Valutazione Ambientale Strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti*, e in altri articoli successivi, conferma l'impostazione procedurale già regolata dalla *“Legge 10”* nella forma coordinata.

In particolare si cita l'Art. 5 (Ambito di applicazione) comma 3 e quanto contenuto nell'Art. 22 Procedura di verifica di assoggettabilità.

Il testo coordinato della L.R.T. 10/2010, specifica, in particolare, il ruolo delle varie Autorità che, con il Garante della comunicazione, supportano il processo autorizzativo e partecipativo della valutazione, disponendo la separazione di ruoli fra Autorità Competente e Amministrazione Comunale.

L'Autorità Competente è identificata di conseguenza nella Città Metropolitana di Firenze - Direzione Ambiente - Ufficio VIA/VAS.

Questa relazione ha lo scopo principale di supportare l'Autorità Competente nella decisione di escludere o assoggettare la variante in oggetto al processo di VAS, previa la verifica che la sua attuazione, possa introdurre impatti significativi sull'ambiente e di conseguenza rendere necessaria una valutazione quantitativa degli effetti ambientali.

In questo dossier si indica quindi una metodologia da adottarsi nel caso che il provvedimento di verifica comporti l'attivazione dell'intero processo di VAS.

Il documento preliminare della VAS viene messo a disposizione degli Enti delegati alla valutazione della Conformità Urbanistica della variante, alla formulazione di osservazioni e prescrizioni e capaci di fornire contributi alla procedura di valutazione.

## **1. LA VARIANTE N.3. AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Premessa**

In questo capitolo si descrivono gli elementi essenziali costituenti la Variante n.3 (Var.3) facendo riferimento agli elaborati forniti dall'Amministrazione Comunale con le opportune rielaborazioni e sintesi.

La verifica di assoggettabilità a VAS (detta anche nel proseguo "verifica") viene applicata a previsioni già valutate nell'ambito della VAS del Regolamento Urbanistico 2015, piano che negli ultimi anni è stato modificato da altre due varianti anch'esse sottoposte a VAS. Le modifiche apportate dalle precedenti varianti sono state ben più rilevanti rispetto a questa terza in esame, d'altra parte essendo la VAS del RU piuttosto "datata" ed essendosi nel frattempo modificato l'approccio alle valutazioni, specie a seguito della piena applicazione del P.I.T., si è ritenuto utile applicare nuovamente la procedura di verifica al fine di meglio definire le opere di mitigazione a garanzia della migliore attuazione delle previsioni, in particolare per gli aspetti estetico paesaggistici.

### **1.1. La pianificazione urbanistica del comune**

Di seguito si sintetizza lo stato della pianificazione urbanistica del comune:

1. Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, l'Amministrazione Comunale di Fucecchio ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale (P.S.); le previsioni del P.S. hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.17 del 29/04/2009.
2. Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. 1/2005 e alle indicazioni del P.S., con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Regolamento Urbanistico (RU) e la contestuale variante di adeguamento al P.S., ai sensi degli artt.53 e 55 della L.R. 1/2005.
3. Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" (BURT n.65 del 12/11/2014), con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'AC ha approvato il R.U. e la contestuale variante di adeguamento al P.S.; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.28 del 15/07/2015.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 7 febbraio 2018 è stata approvata la prima Variante al Regolamento Urbanistico (pubblicata sul BURT n. 8 del 21/02/2018).

Con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 4 novembre 2019 è stata approvata la seconda Variante al Regolamento Urbanistico (pubblicata sul BURT n. 49 del 04/12/2019).

Nella tabella delle pagine seguenti si mostrano le aree di previsione che sono state reiterate con la presente Variante, o modificate o aggiunte al RU con le precedenti varianti, rispetto al piano approvato del 2015.

Tabella 1. Sintesi delle previsioni modificate nell'ambito delle tre varianti al RU 2015.

PREVISIONI RU 2015	Previsioni totali	Previsioni modificate e nuove	RU 2015	VARIANTE 1 2018	VARIANTE 2 2019	VARIANTE 3 2020
PA01	PA01	Var.2			PA01	
PA02	PA02	Var.2			PA02	
PA03	PA03		PA03			
PA04	PA04	Var.3				PA04
PA05	PA05	Var.3				PA05
PA06	PA06	Var.1		PA06		
PA07	PA07		PA07			
PA08	PA08		PA08			
PA09	PA09		PA09			
PA10	PA10	Var.3				PA10
PA11	PA11		PA11			
PA12	PA12	Var.1		PA12		
PA13	PA13		PA13			
PA14	PA14		PA14			
PA15	PA15		PA15			
PA16	PA16		PA16			
PA17	PA17	Var.2			PA17	
PA18	PA18	Var.1		PA18		
PA19	PA19	Var.3				PA19
PA20	PA20		PA20			
PA21	PA21	Var.3				PA21
PA22	PA22		PA22			
PA23	PA23		PA23			
PA24	PA24	Var.3				PA24
PA25	PA25	Var.3				PA25
PA26	PA26	Var.1		PA26		
PA27	PA27	Var.1		PA27		
PA28	PA28	Var1 - Var2 - Var3		PA28	PA28	PA28
PA29	PA29	Var.3				PA29
PA30	PA30	Var.2			PA30	
PA31	PA31	Var.2			PA31	
PA32	PA32	Var.2			PA32	
PA33	PA33		PA33			
PA34	PA34	Var.1		PA34		
PA35	PA35	Var.2			PA35	
PA36	PA36		PA36			
PA37	PA37	Var.3				PA37
PA38	PA38	Var.1		PA38		
PA39	PA39	Var.1		PA39		
PA40	PA40		PA40			
PA41	PA41		PA41			
PA42	PA42		PA42			
PA43	PA43		PA43			
PA44	PA44	Var.1		PA44		
PA45	PA45	Var.3				PA45
PA46	PA46	Var.1		PA46		
PA47	PA47		PA47			
PA48	PA48		PA48			
PA49	PA49		PA49			
PA50	PA50		PA50			
PA51	PA51		PA51			
PA52	PA52	Var.3				PA52
PA53	PA53	Var.3				PA53
PA54	PA54	Var.3				PA54
PA55	PA55	Var.2			PA55	
PA56	PA56	Var.3				PA56
PA57	PA57	Var.2			PA57	
PA58	PA58	Var.2			PA58	
PA59	PA59		PA59			

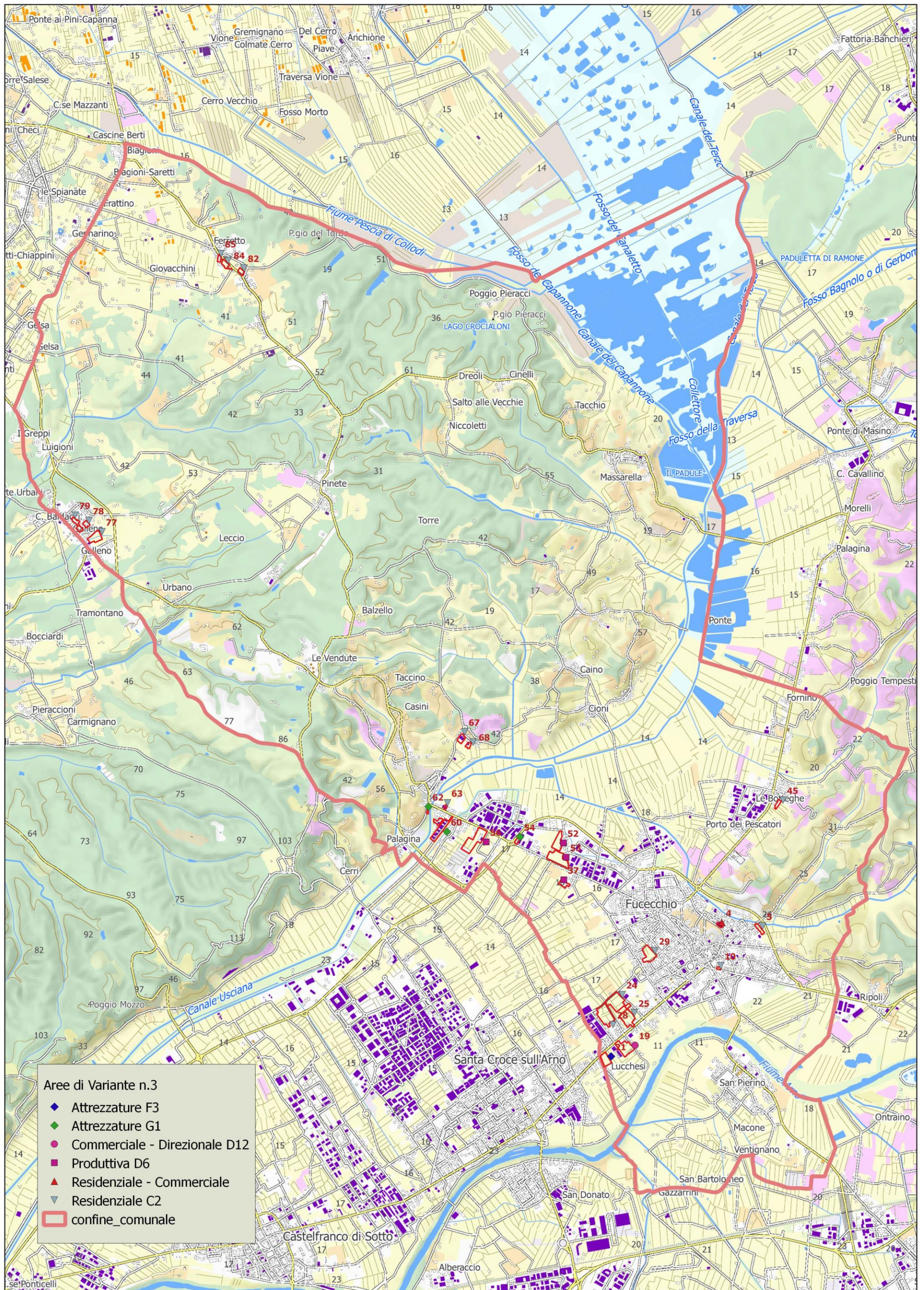
Variante n.3 al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio  
 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

PREVISIONI RU 2015	Previsioni totali	Previsioni modificate e nuove	RU 2015	VARIANTE 1 2018	VARIANTE 2 2019	VARIANTE 3 2020
PA60	PA60	Var.3				<b>PA60</b>
PA61	PA61	Var.2			PA61	
PA62	PA62	Var.3				<b>PA62</b>
PA63	PA63	Var.3				<b>PA63</b>
PA64	PA64	Var.2			PA64	
PA65	PA65	Var.2			PA65	
PA66	PA66		PA66			
PA67	PA67	Var.3				<b>PA67</b>
PA68	PA68	Var.3				<b>PA68</b>
PA69	PA69		PA69			
PA70	PA70		PA70			
PA71	PA71		PA71			
PA72	PA72		PA72			
PA73	PA73		PA73			
PA74a	PA74a		PA74a			
PA74b	PA74b		PA74b			
PA75	PA75	Var.2			PA75	
PA76	PA76		PA76			
PA77	PA77	Var.3				<b>PA77</b>
PA78	PA78	Var.3				<b>PA78</b>
PA79	PA79	Var.3				<b>PA79</b>
PA80	PA80	Var.2			PA80	
PA81	PA81		PA81			
PA82	PA82	Var.3				<b>PA82</b>
PA83	PA83		PA83			
PA84	PA84	Var.3				<b>PA84</b>
PA85	PA85	Var.3				<b>PA85</b>
PA86	PA86		PA86			
PA87	PA87	Var.2			PA87	
	PA88	Var.1		PA88		
	PA89	Var.1		PA89		
	PA90	Var.2			PA90	
	PA91	Var.2			PA91	
	PA92	Var.2			PA92	
	PA93	Var.2			PA93	
	PA94	Var.2			PA94	
	PA95	Var.2			PA95	
	PA96	Var.2			PA96	
	PA97	Var.2			PA97	
	PA98	Var.2			PA98	

Nella figura seguente la localizzazione delle aree di Var.3 distinte per destinazione.



Figura 1. Inquadramento geografico delle aree di Variante n.3.





## 1.2. L'iter procedurale di variante

Con Delibera della Giunta Comunale n.41 del 20/02/2020, l'A.C. ha approvato l'Atto di indirizzo per la formazione della terza variante al R.U. del Comune di Fucecchio e ha individuato l'iter procedurale per sua adozione nella variante di tipo semplificato come definita dall'art. 30 della L.R.T. 65/2014: ("65") "Varianti semplificate al Piano Strutturale. Varianti semplificate al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico) e relativo termine di efficacia".

In particolare l'Art.30 comma 2 della "65" definisce quando le varianti da adottare abbiano disciplina semplificata, cioè quando le modifiche da introdurre abbiano per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre il Titolo IX, Capo I disciplina le "Disposizioni transitorie e finali" che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al Piano Strutturale o al Regolamento Urbanistico vigenti.

L'Art.224 del Titolo IX "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" precisa che "nelle more della formazione dei nuovi atti di governo del territorio adeguati alle disposizioni della Legge Regionale 65/2014, sono da considerare territorio urbanizzato le parti di territorio che nel Piano Strutturale vigente, al momento dell'entrata in vigore della legge stessa, non sono individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.". Il P.S e il R.U. vigenti del Comune di Fucecchio individuano il limite degli insediamenti di cui agli artt.22 e 22bis del P.T.C.P., in analogia a quanto definito dall'art.224.

L'art.16 della "65" esclude le varianti semplificate dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della Legge; quindi la variante semplificata in esame non richiede l'atto di avvio del procedimento.

L'Art. 32 della "65" definisce il "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al Piano Operativo":

1. Il comune adotta la variante semplificata al Piano Strutturale o al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico in questo caso) e pubblica sul B.U.R.T. il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla Città Metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3 della "65".
2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.
3. Decorso il termine di cui sopra, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto.
4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate.

## 1.3. Il garante dell'informazione e della partecipazione

L'art. 38 della L.R. 65/2014 prevede, per la definizione degli atti di governo del territorio, la nomina del Garante dell'informazione e della partecipazione, al fine di assicurare, nelle diverse fasi procedurali di formazione dell'atto, l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati. A tal fine, con Delibera della Giunta Comunale n.138 del 31/07/2020, è stato designato il Garante dell'informazione e della partecipazione.

#### **1.4. Le motivazioni della variante formulate dalla Amministrazione Comunale**

Al termine del quinto anno di gestione del primo Regolamento Urbanistico, approvato nel 2015, l'A.C. ha ritenuto opportuno predisporre una terza variante al R.U.; questi gli indirizzi della giunta comunale (D.G.C. n 41 20/02/2020):

- Attivare la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, secondo i criteri generali per la redazione dell'avviso pubblico e la valutazione delle proposte, meglio precisati nella suddetta deliberazione;
- Dare avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo al termine dell'istruttoria e valutazione delle proposte presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014;
- Nelle more dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di una variante semplificata al R.U., che consenta di riconfermare le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della documentazione preliminare di VAS, ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterare vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo a una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso.

Con deliberazione n. 138 del 31/07/2020, la Giunta Comunale ha stabilito di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale. n. 41 del 20/02/2020, incaricando l'Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della terza Variante al R.U. prendendo in esame:

- i Piani Attuativi non convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. E' fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento;
- i Piani Attuativi collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019;
- i Piani Attuativi PA04 e PA10, per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i comparti, anche con modifiche di minima entità, compresa l'esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo;
- i Piani Attuativi da reiterare per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare, della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19), delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorrono tali Piani Attuativi;
- le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche dei Piani Attuativi;



- la declassificazione dell'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati "Podere delle Colmate", al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09/04/2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi;
- le richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione della suddetta deliberazione, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'eventuale contributo tecnico dell'UT, contenente proposte di modifiche e/o integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando lo strumento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia e correggerne gli errori formali;
- le misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati.

### 1.5. L'oggetto della variante

La Variante nasce quindi innanzitutto dall'esigenza di concludere procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.

Gli interventi e le aree oggetto della Variante si distinguono quindi in:

1. Reiterazione di Piani Attuativi soggetti a modifiche;
2. Reiterazione di Piani Attuativi non soggetti a modifiche;
3. Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Le norme di variante terranno conto delle prescrizioni derivanti da questa Verifica di Assoggettabilità a VAS e delle fattibilità geologiche.

Tabella 2. Piani Attuativi reiterati e, contestualmente, interessati da modifiche.

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA soggetti a modifiche	PA04	1
	PA10	2
	PA21	3
	PA28	4

Tabella 3. Piani attuativi reiterati, non interessati da modifiche.

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA non soggetti a modifiche	PA05	1
	PA19	2
	PA24	3
	PA25	4
	PA29	5
	PA37	6
	PA45	7
	PA52	8
	PA53	9
	PA54	10
	PA56	11
	PA60	12
	PA62	13
	PA63	14
	PA67	15
	PA68	16
	PA77	17
	PA78	18
	PA79	19
	PA82	20
	PA84	21
PA85	22	

Tabella 4. Le altre previsioni reiterate.

Tipologie aree	Sottotipo
F1 - Assetti infrastrutturali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F1.1 - Sedi stradali</li> <li>- F1.2 - Itinerari ciclopeditoni</li> <li>- F1.2 - Ciclopista dell'Arno</li> <li>- F1.2 - Itinerario Etruschi</li> </ul>
F2 - Attrezzature pubbliche di interesse generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F2.2 - Aree attrezzate per lo sport</li> <li>- F2.5 - Casse di esondazione/compensazione</li> </ul>
F2.6 - Parchi pubblici Territoriali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F2.6.1 - Parchi della Rimembranza</li> <li>- F2.6.2 - Parchi della Città nuova</li> <li>- F2.6.4 - Parco fluviale dell'Arno</li> <li>- F2.6.5 - Parco Fluviale di Navetta e Scaletta</li> <li>- F2.6.6 - Villa Fattoria Landini Marchiani</li> </ul>
G1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- G1.1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune</li> <li>- G1.2 - Attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo</li> <li>- G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</li> <li>- G1.4 - Aree per parcheggi pubblici</li> </ul>

### 1.5.1 Reiterazione di piani attuativi soggetti a modifiche

Si tratta delle previsioni per le quali è opportuna una modifica al fine di agevolare l'attuazione, considerate le condizioni di degrado che interessano i fabbricati interessati e l'evidente interesse pubblico insito nel loro immediato recupero.

Le modifiche apportate dalla Variante in oggetto ai Comparti PA04 e PA10 comportano l'aggiornamento della tabella di cui al comma 13 dell'art. 55 delle NTA del R.U.

#### **Piano Attuativo PA04**

L'area interessata si attesta su Via Sotto la Valle nel Capoluogo ed è finalizzata al recupero di un edificio produttivo esistente (ex Macelli comunali) in prossimità del Parco Corsini. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Il vigente R.U. individua puntualmente gli ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui, ambiti di atterraggio che non sono dotati di autonoma edificabilità, poiché la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, è attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo. L'intervento di recupero in oggetto prevedeva il decollo di parte delle volumetrie, per una Sul di mq.730, da atterrare nel Comparto PA28.

La modifica apportata dalla Variante in oggetto riguarda l'esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo, con la variazione della relativa Scheda Progetto (PA04), secondo le seguenti potenzialità edificatorie.

Scheda PA04 primo Regolamento Urbanistico estratto originale.

#### Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

Sup.territ.(St)	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)		1980			
Sup.ut.lorda(Sul)	1400	700	270		
Dest.d'uso: residenziale	150		Attrezzature di interesse comune:		
produttivo	450		Istruzione:		
comm/direz.	/	700 /	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		30% /			
Altezza massima (Hmax)		5			
Numero dei piani (Np)		1			
Num.all. (Na)/ Abitanti		/			

#### Disposizioni e modalità di attuazione:

Edificio produttivo esistente (Ex Macelli) con annessa abitazione da demolire. Decollo di parte delle volumetrie per una Sul di mq. 730 da atterrare nel Comparto PA28. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

	Esistente	Progetto
Sup.territ. (St)	2250	2250
Sup.fond. (Sf)		1980
Sup.ut.lorda (Sul)	1400	700
Dest.d'uso; residenziale	150	
produttivo	450	
comm./direz.		700
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop. (Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		5
Numero dei piani (Np)		1
Num.all. (Na)/Abitanti		

Il comparto prevedeva inoltre il decollo di parte delle volumetrie, per una Sul di mq. 730, da atterrare nel Comparto PA28.

### Scheda PA04 modificata terza variante al Regolamento Urbanistico

	Esistente	Progetto
Sup.territ. (St)	2250	2250
Sup.fond. (Sf)		1980
Sup.ut.lorda (Sul)	1400	1300
Dest.d'uso; residenziale	150	200
produttivo	1250	
comm./direz.		1100
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop. (Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2
Num.all. (Na)/Abitanti		

Non sono previsti impegni a carico del proponente (*“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”*). Riguardo alla parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”* si propone quanto segue: *“Edificio produttivo esistente (ex Macelli) con annessa abitazione da recuperare. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e il raccordo con le urbanizzazioni esistenti.*

*L'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro, al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi dei manufatti.*

*Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate.*

Di conseguenza nella Scheda Progetto PA28, nella parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”*, saranno eliminate le parole *“Comparto di atterraggio dai comparti PA04 (Sul mq.730), non dotato di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo”*, ferma restando la Sul di Progetto pari a mq. 2250.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.

Scheda PA28 vigente prima e seconda variante al primo Regolamento Urbanistico.

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

Sup.territ.(St)	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)		31150			
Sup.ut.lorda(Sul)		6500	1000	18700	4600
Dest.d'uso: residenziale		2250	Attrezzature di interesse comune:		350
produttivo			Istruzione:		
comm/direz.	/	/	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		30% /	10% della Sul		
Altezza massima (Hmax)		7			
Numero dei piani (Np)		2			
Num.all. (Na)/ Abitanti		14 / 35			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

Comparto di atterraggio dai comparti PA04 (Sul mq.730), non dotato di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie per attrezzature di interesse comune di mq.350 è da considerarsi come spazio pubblico da destinare a piazza. Le aree a Parco (verde attrezzato) sono destinate altresì a svolgere la funzione di cassa di compensazione ai sensi dell'art.54 delle NTA, contribuendo al fabbisogno della cella idraulica, sia localmente che in quota parte generale (Rif. 1° VAR. RUC - Mod. n.58). In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6 (Rif.1° VAR. RUC - Oss. n.11).

**Piano Attuativo PA10**

L'area interessata si attesta su Via Cesare Battisti nel Capoluogo ed è finalizzata al recupero di un edificio esistente (ex cinema) in prossimità del Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci).

Scheda PA10 primo Regolamento Urbanistico estratto originale.

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

Sup.territ.(St)	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)	1150	1150			
Sup.ut.lorda(Sul)		900	250		
Dest.d'uso: residenziale		1200	Attrezzature di interesse comune:		
produttivo			Istruzione:		
comm/direz.	/	/	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		45% /			
Altezza massima (Hmax)		10			
Numero dei piani (Np)		3			
Num.all. (Na)/ Abitanti		10 / 25			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

Edificio esistente (Ex Cinema Sul attuale mq. 2130) da demolire. Decollo di parte delle volumetrie per una Sul di mq. 930 da atterrare nel Comparto PA21. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata), contestualmente all'intervento previsto nel Comparto PA21, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Dovrà essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci). Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), contestualmente all'intervento previsto nel Comparto PA21 (l'intervento prevedeva il decollo di parte delle volumetrie per una Sul di mq.930 da atterrare nel PA21), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Deve essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Cardini.

La modifica apportata dalla Variante in oggetto riguarda l'esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo, con la variazione della relativa Scheda Progetto (PA10), secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto
Sup.territ. (St)	1150	1150
Sup.fond. (Sf)		900
Sup.ut.lorda (Sul)	2130	2130
Dest.d'uso; residenziale		2130
produttivo		
comm./direz.	2130	
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop. (Sc)		45%
Altezza massima (Hmax)		10
Numero dei piani (Np)		3
Num.all. (Na)/Abitanti	14	35

Restano a carico del proponente ("Opere di urbanizzazione primaria e secondaria") mq.250 di Parcheggi pubblici. Riguardo alla parte "Disposizioni e modalità di attuazione" si propone quanto segue: "Edificio esistente (ex Cinema) da demolire.

*L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.*

*Dovrà essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci). Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità."*

Di conseguenza, nella Scheda Progetto PA21, nella parte "Disposizioni e modalità di attuazione", saranno eliminate le parole " , PA10 (Sul mq.930)", ferma restando la Sul di Progetto pari a mq.5865.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.



Scheda PA21 primo Regolamento Urbanistico estratto originale.

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

Sup.territ.(St)	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
		12150	12150	Parcheggi pubblici	Verde attrezzato
Sup.fond.(Sf)		9850	2300		
Sup.ut.lorda(Sul)		5865			
Dest.d'uso: residenziale			Attrezzature di interesse comune: (Sul) 5865		
produttivo			Istruzione:		
comm/direz.	/	/	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		30% /			
Altezza massima (Hmax)		10/13*			
Numero dei piani (Np)		2			
Num.all. (Na)/ Abitanti		/			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

Comparto di atterraggio delle Sul decollate dai comparti PA08 (Sul mq.1860), PA10 (Sul mq.930), PA14(Sul mq.300) e PA16 (Sul mq.600), non dotato di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, contestualmente almeno agli interventi previsti nei comparti PA08 e PA10, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori (destinazione Cinema Multisala con servizi connessi) e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti, dando un' adeguata soluzione all'incrocio stradale in funzione al carico di traffico indotto. (\*) E' consentita l'altezza massima (Hmax) di ml. 13, solo per la destinazione Cinema Multisala. Il Piano Attuativo potrà prevedere una realizzazione per lotti, a condizione che le quote di edificabilità autonome siano proporzionate alle singole quote previste in atterraggio.

**1.5.2 Reiterazione di piani attuativi non soggetti a modifiche**

Si tratta delle previsioni di cui alla tabella delle pagine precedenti, relative a procedimenti da concludere legati a Piani Attuativi statuiti dal Regolamento Urbanistico del 2015, i quali non saranno convenzionati nei termini di efficacia dell'atto di governo del territorio, o che sono reiterati per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dal R.U. alla quale concorrono; attraverso la Var.3 s'intende reiterare le suddette previsioni, senza alcuna variazione ad eccezione delle nuove fattibilità di carattere geologico, sismico e idraulico, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.

**1.5.3 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio**

Si tratta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di progetto individuate dal Regolamento Urbanistico e reiterate per tutelarne l'interesse pubblico.

- "F1.1 - Sedi stradali" e gli "F1.2 - Itinerari ciclopeditoni", sono le sedi stradali e gli itinerari di interesse naturalistico, storico-culturale e per il turismo verde di progetto, comprendenti i nuovi tracciati e/o gli interventi di adeguamento e/o potenziamento delle reti esistenti.
- "F2.2 - Aree attrezzate per lo sport", sono i poli sportivi e ricreativi di progetto con bacino di utenza rilevante quali campi sportivi, campi da tennis etc.
- "G1.1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune", sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 2 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, destinate ad

attrezzature religiose, attrezzature socio/culturali, attrezzature sanitarie/assistenziali, attrezzature amministrative, attrezzature per pubblici servizi e piazze.

- “G1.2 - Attrezzature per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo”, sono le aree e gli edifici destinate ad attrezzature per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo e cioè ad asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, che corrispondono allo standard minimo di 4,5 mq./abitante indicato dall’art. 3 del D.M. 1444/1968.
- “G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport”, sono le aree che corrispondono allo standard minimo di 9 mq./abitante indicato dall’art. 3 del D.M. 1444/1968, destinate a spazi pubblici attrezzati a verde, parco e per il gioco, e attrezzature per lo sport.
- “G1.4 - Aree per parcheggi pubblici”, sono le aree che corrispondono allo standard minimo di 2,5 mq./abitante indicato dall’art. 3 del D.M. 1444/1968.

#### 1.5.4 Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi

Si tratta di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U. e del Piano del Centro Storico, proposte dall’UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio), dall’Amministrazione o da cittadini e altri portatori d’interesse, al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa.

##### *1.5.4.1 Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico*

Per facilitare gli interventi di demolizione e ricostruzione degli annessi legittimati ai sensi della L. 47/1985, l’AC propone, in virtù dell’esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati, la modifica della lettera c) dell’art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico come segue:

*“c) demolizione di annessi negli orti e nei giardini: ne è ammessa la ricostruzione solo in forma accorpata. Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali: muratura in mattoni faccia-vista o muratura intonacata, copertura in cippi a due falde, sporti di legno”.*

##### *1.5.4.2 Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati*

Tra gli obiettivi indicati con deliberazione n. 138 del 31/07/2020, la Giunta Comunale ha stabilito di semplificare e aggiornare il quadro normativo e regolamentare comunale di riferimento riguardante le attività artigianali ricadenti all’interno del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell’art. 224 della Legge Regionale 65/2014.

In particolare, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore manifatturiero (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU vigente) si ritiene opportuno proporre quanto segue:

- ✓ Al punto 2), lettera b), comma 2, dell’art. 17 delle N.T.A. del R.U., dopo le parole “laboratori che producono alimenti” inserire le seguenti: “*e beni*”;
- ✓ Alla lettera b), comma 8, dell’art. 95 e alla lettera b), comma 8, dell’art. 96 delle N.T.A. del R.U., sostituire il parametro “50%” con il seguente: “55%”.

##### *1.5.4.3 Errori materiali*

All’interno della B.2 Tavola 20 e B.3 Tavola sud, rilevato l’errore materiale, si propone di destinare la ZTO G1.4 - Parcheggi (Foglio 60, part. 966) antistante al Liceo Scientifico / ITC IIS “Arturo Checchi” posto in Via Padre V. Checchi, a “F2.1 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale” - Attrezzature per l’istruzione superiore all’obbligo - Esistenti



#### *1.5.4.4 Declassificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate"*

Facendo seguito alla Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020 e alle motivazioni sopra esposte, l'Amministrazione propone la declassificazione dei fabbricati in oggetto dall'attuale Classe 2 a Classe 3.

#### *1.5.4.5 Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente*

Si tratta di tre richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori d'interesse e aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente, non costituiscono rimedio giuridico a tutela degli interessi dei proponenti ma mezzo di collaborazione con l'Amministrazione per la migliore formazione della variante al R.U. alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi. Le proposte sono state contro dedotte attraverso la redazione di singole schede, riferite a ciascun richiedente.

Le controdeduzioni dell'Ufficio alle proposte hanno avuto i seguenti esiti:

- accoglibili proposte di variante n. 3 (totale proposte di variante accoglibili n. 3);
- accoglibili parzialmente proposte di variante n. 0 (totale proposte di variante accoglibili parzialmente: zero);
- non accoglibili proposte di variante: zero (totale proposte di variante non accoglibili: zero).

### **1.6. Il dimensionamento della variante**

Rispetto alle dimensioni massime sostenibili e alle quantità del P.S., le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico avevano considerato tutte le previsioni edificatorie in corso di attuazione (individuata come pre-R.U.) e gli interventi di nuova edificazione previsti, calcolandone le dimensioni in termini di Superficie utile lorda (SUL) e numero di alloggi. Il dimensionamento del primo R.U., sia per le previsioni insediative sia per gli standard urbanistici, era stato verificato su una previsione d'incremento di 616 alloggi e 1.543 abitanti rispetto al dato della popolazione al 31/12/2013; per un dimensionamento abitativo di 88.200 mq. di Sul, comprensivo di 2.181 mq. riservati alle variazioni di destinazione d'uso nelle zone agricole, in modo trasversale a tutte le UTOE.

Il dimensionamento della prima variante al R.U. prevedeva un incremento di 37 alloggi e 95 abitanti rispetto al dato del primo Regolamento, per un dimensionamento abitativo di 2.390 mq. di Sul. La maggior incidenza sul dimensionamento del primo R.U. trovava copertura nella Sul prevista dal P.S. per le singole UTOE di riferimento. L'incremento dimensionale era stato oggetto di VAS e incideva relativamente sulla previsione di standard urbanistici, che passavano dalla misura di 37 mq./abitante a 36,25 mq./abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq./abitante.

Il dimensionamento della seconda variante al R.U. prevedeva un incremento di 17 alloggi e 44 abitanti rispetto al dato del Regolamento vigente, per un dimensionamento abitativo di 2.620 mq. di Sul. L'incremento dimensionale trovava copertura nella Sul prevista dal P.S. per le singole UTOE di riferimento. Gli standard urbanistici passavano dalla misura di 36,25 mq./abitante a 36,85 mq./abitante.

Il dimensionamento della presente variante al R.U. prevede un incremento (variazione al PA10) di 4 alloggi e 10 abitanti rispetto al dato del Regolamento vigente, per un dimensionamento abitativo di 930 mq. di Sul. La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento. Gli standard urbanistici passano (variazione al PA04) dalla misura di 36,85 mq./abitante a 36,83 mq./abitante.

Questi dati saranno descritti nel dettaglio delle tabelle di cui agli elaborati della Variante: *B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale*, che si anticipano come segue.

Variante n.3 al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Tabelle del dimensionamento

Tabella 5. Insediati.

Tabella 1 - DIMENSIONAMENTO 3° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																										
UTOE	Previsioni Piano Strutturale				Previsioni 1° RUC				Previsioni 1° Variante RUC			Totale RUC			Previsioni 2° Variante RUC			Totale RUC			Previsioni 3° Variante RUC			Totale RUC		
	Popolaz 30/12/2007	Abitanti		Alloggi	Popolaz 30/12/2013	Alloggi previsti	Abitanti previsti	1° RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Varianti RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Varianti RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Varianti RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276		20	2.309	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.044	12.692	818	11.045	444	1.110	54%	21	52	3%	465	1162	57%	12	30	1%	477	1192	58%	4	10	0%	481	1202	59%
3 - ARNO	220	0	220	0	228	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	80	1.970	17	43	21%	0	0	0%	17	43	21%	0	0	0%	17	43	21%	0	0	0%	17	43	21%
5 - MONTELLORI	347	3	350	1	360	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	28	1.050	15	38	54%	4	11	18%	19	49	89%	0	0	0%	19	49	89%	0	0	0%	19	49	89%
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	16	765	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
9 - PONTE A CAPPIANO	1.003	210	1.213	84	1.040	35	88	42%	0	0	0%	35	88	42%	4	11	5%	39	99	47%	0	0	0%	39	99	47%
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	33	1.773	27	68	81%	6	16	19%	33	84	101%	0	0	0%	33	84	101%	0	0	0%	33	84	101%
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	20	1.296	2	5	10%	1	3	6%	3	8	16%	1	3	6%	4	11	22%	0	0	0%	4	11	22%
12 - GALLENOPINETE	822	160	982	64	853	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%
13 - QUERCE	786	90	876	36	815	43	106	119%	5	13	14%	48	121	134%	0	0	0%	48	121	134%	0	0	0%	48	121	134%
<b>TOTALI</b>	<b>22.698</b>	<b>3.000</b>	<b>25.698</b>	<b>1.200</b>	<b>23.514</b>	<b>616</b>	<b>1.543</b>	<b>51%</b>	<b>37</b>	<b>95</b>	<b>3%</b>	<b>653</b>	<b>1.638</b>	<b>55%</b>	<b>17</b>	<b>44</b>	<b>1%</b>	<b>670</b>	<b>1.682</b>	<b>58%</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>0%</b>	<b>674</b>	<b>1.692</b>	<b>56%</b>

Tabella 6. Residenza – SUL.

Tabella 2 - DIMENSIONAMENTO 3° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																																		
UTOE	RESIDENZA - SUL																																	
	SUL_PS		SUL_FRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 3° VAR RUC		TOTALE RUC															
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS														
1 - CITTA' STORICA	3.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														
2 - CITTA' NUOVA	122.700	100	38.088	31	26.920	22	65.008	53	150	0	65.158	53	2020	2	67.178	55	930	3	68.108	56														
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														
4 - SAN PIERINO	12.000	100	0	0	1.200	10	1.200	10	0	0	1.200	10	0	0	1.200	10	0	0	1.200	10														
5 - MONTELLORI	150	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														
6 - BOTTEGHE	4.200	100	1.212	29	1.400	33	2.612	62	490	12	3.102	74	0	0	3.102	74	0	0	3.102	74														
7 - MEZZOPIANO	2.400	100	980	41	-2.085	-87	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46														
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														
9 - PONTE A CAPPIANO	12.600	100	3.082	24	2.600	21	5.682	45	0	0	5.682	45	450	4	6.132	49	0	0	6.132	49														
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	4.950	100	1.530	31	2.020	41	3.550	72	850	17	4.400	89	0	0	4.400	89	0	0	4.400	89														
11 - CERBAIE	3.000	100	0	0	167	6	167	6	150	5	317	11	150	5	467	16	0	0	467	16														
12 - GALLENOPINETE	9.600	100	555	6	4.820	50	5.375	56	0	0	5.375	56	0	0	5.375	56	0	0	5.375	56														
13 - QUERCE	5.400	100	1.150	21	2.980	44	3.530	65	750	14	4.280	79	0	0	4.280	79	0	0	4.280	79														
<b>TOTALI</b>	<b>180.000</b>	<b>100</b>	<b>46.597</b>	<b>26</b>	<b>39.422</b>	<b>22</b>	<b>86.019</b>	<b>48</b>	<b>2.390</b>	<b>1</b>	<b>88.409</b>	<b>49</b>	<b>2.620</b>	<b>1</b>	<b>91.029</b>	<b>51</b>	<b>930</b>	<b>2</b>	<b>91.959</b>	<b>51</b>														
SUL disponibile per le VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE							2.181									2.181									2.181									
SUL - TOTALE GENERALE 1° RUC							88.200		SUL - TOTALE RUC							90.590		SUL - TOTALE RUC							93.210		SUL - TOTALE RUC							94.140

Variante n.3 al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio  
VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A VAS

Tabella 7. Residenza – alloggi.

Tabella 3 - DIMENSIONAMENTO 3° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																				
RESIDENZA - ALLOGGI																				
UTOE	ALLOGGI_PS		ALLOGGI_PRE_RUC		ALLOGGI 1° RUC		TOTALE 1° RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC		ALLOGGI 3° VAR RUC		TOTALE RUC	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	% RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	768	100	261	34	183	24	444	58	21	3	465	61	12	2	477	62	4	2	481	63
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	80	100	0	0	17	21	17	21	0	0	17	21	0	0	17	21	0	0	17	21
5 - MONTELLORI	1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	28	100	6	21	9	32	15	54	4	14	19	68	0	0	19	68	0	0	19	68
7 - MEZZOPIANO	16	100	6	38	-14	-88	-8	-50	0	0	-8	-50	0	0	-8	-50	0	0	-8	-50
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	84	100	17	20	18	21	35	42	0	0	35	42	4	5	39	46	0	0	39	46
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	33	100	10	30	17	52	27	82	6	18	33	100	0	0	33	100	0	0	33	100
11 - CERBAIE	20	100	0	0	2	10	2	10	1	5	3	15	1	5	4	20	0	0	4	20
12 - GALLENOPINETE	64	100	6	9	35	55	41	64	0	0	41	64	0	0	41	64	0	0	41	64
13 - QUERCE	86	100	9	10	34	40	43	50	5	6	48	56	0	0	48	56	0	0	48	56
TOTALI	1.200	100	315	26	301	25	616	51	37	3	653	54	17	1	670	56	4	1	674	56

Tabella 8. Edilizia produttiva SUL.

Tabella 4 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																
EDILIZIA PRODUTTIVA - SUL																
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	0	1.867	0	-5.016	0	-3.149	0	0	0	-3.149	0	68	0	-3.081	0
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	-2.850	0	-2.850	0	0	0	-2.850	0	0	0	-2.850	0
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	1.300	0	1.300	0	0	0	1.300	0	0	0	1.300	0
7 - MEZZOPIANO	119.100	100	3.360	3	31.770	27	35.130	29	560	0	35.690	30	16.620	14	52.310	44
7** - MEZZOPIANO	60.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.000	80	48.000	80
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	8.390	100	-2.380	-28	-3.330	-40	-5.710	-68	0	0	-5.710	-68	0	0	-5.710	-68
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	70	0
11 - CERBAIE	0	0	0	0	-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENOPINETE	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	5.850	100	0	0	-200	-3	-200	-3	0	0	-200	-3	0	0	-200	-3
tot.	193.340	100	2.847	1	21.984	11	24.831	13	560	0	25.081	13	64848	34	89.929	47

Variante n.3 al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Tabella 9. Edilizia commerciale – direzionale SUL.

Tabella 5 - DIMENSIONAMENTO 3° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																
EDILIZIA EDILIZIA COMMERCIALE/DIREZIONALE - SUL																
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 3° VAR RUC		TOTALE RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	11.300	100	6.359	56	11.275	100	17.634	156	1282	11	18.916	167	700	6	19.616	174
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	33.440	100	0	0	2.500	7	2.500	7	0	0	2.500	7	0	0	2.500	7
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZOPIANO	4.060	0	3.360	0	700	0	4.060	100	750	18	4.810	118	0	0	4.810	118
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.300	100	0	0	1.300	100	1.300	100	0	0	1.300	100	0	0	1.300	100
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENOPINETE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	760	100	0	0	320	42	320	42	0	0	320	42	0	0	320	42
tot.	50.860	100	9.719	19	16.095	32	25.814	51	2032	4	27.846	55	700	1	28.546	56

Tabella 10. Edilizia turistico ricettiva – posti letto.

Tabella 6 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																
EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA - POSTI LETTO																
UTOE	PL_PS		PL_PRE_RUC		PL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	% RUC/PS	n.	%	n.	% VAR RUC/PS	n.	%	n.	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	130	100	0	0	100	63	100	63	0	0	100	63	0	0	100	77
5 - MONTELLORI	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZOPIANO	10	0	0	0	0	0	0	0	10	100	10	100	0	0	10	100
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	252	100	0	0	95	38	95	38	0	0	95	38	0	0	95	38
11 - CERBAIE	132	100	0	0	42	32	42	32	0	0	42	32	0	0	42	32
12 - GALLENOPINETE	50	100	0	0	0	0	0	0	20	40	20	40	0	0	20	40
13 - QUERCE	20	100	0	0	20	100	20	100	0	0	20	100	0	0	20	100
tot.	634	100	0	0	257	41	257	41	30	5	287	45	0	0	287	45

Le previsioni dell'Utoe 12 e dell'Utoe 7 sono state adeguate attingendo all'Utoe 4, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale

## 1.7. Gli elaborati della variante

La variante n. 3 semplificata al R.U. del Comune di Fucecchio conterrà i seguenti elaborati costitutivi:

- Relazione tecnica;
- Tavole di localizzazione degli interventi (Tav. Nord, Tav. Sud);
- Testo comparato estratto delle "A.1.2 Schede degli edifici classificati";
- Testo comparato estratto della "B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale";
- Testo comparato estratto delle "B.4 Norme Tecniche di Attuazione";
- Testo comparato estratto delle "B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale";
- Testo comparato estratto delle "Piano per il Centro Storico - Norme di Attuazione"
- Estratti cartografici di raffronto.

Prima dell'adozione dell'atto sarà effettuato, al protocollo generale della Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Firenze, il deposito delle indagini geologico - tecniche e idrogeologico - idrauliche della Variante al R.U., in conformità con quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. 30/01/2020, n. 5/R.

## 1.8. Verifica preliminare di coerenza

Con riferimento alla documentazione fornita dal proponente, viene valutata la coerenza della variante nei confronti del sistema dei vincoli, del P.I.T., del P.T.C.P. e con gli altri principali piani sovraordinati e di pari gerarchia, oltre al rispetto delle disposizioni della "65".

### Beni culturali

Per quanto riguarda il Vincolo dei Beni Culturali ai sensi della parte II titolo I del D.Lgs. 42/2004 (già Legge 1089/1939), viene verificato che la variante semplificata in oggetto non interessa alcuno dei beni culturali suddetti, tutelati ai sensi del decreto.

### Beni paesaggistici

Per quanto riguarda il Vincolo dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi della parte III titolo I del D.Lgs. 42/2004 (già Legge 1497/1939 e Legge 431/1985), considerando che i temi ad esso riferiti fanno parte della disciplina dei beni paesaggistici (elaborato 8B) del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, per il comune di Fucecchio sono individuate le seguenti aree vincolate ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. e consistenti in:

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (c.1, lett. b), del D.Lgs. 42/2004- area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (c.1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004);
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (c.1, lett. f), del D.Lgs. 42/2004 - area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico);
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, o quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (c.1, lett. g), del D.Lgs. 42/2004);

- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (c.1, lett. i), del D.Lgs. 42/2004 - area aggiunta con l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico).

La Variante semplificata in oggetto interessa alcune aree (tra i Piani Attuativi, il PA60, PA62, PA63 e PA77) tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 del D.Lgs. 42/2004, così come perimetrare dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

L'elaborazione della Variante in oggetto, ai sensi dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione, sottoscritto il 17/05/2018, non prevede lo svolgimento di apposita conferenza paesaggistica di cui all'art.21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR.

### **P.I.T. a Valenza di Piano Paesaggistico**

In relazione alle disposizioni del P.I.T. premesso che:

- il primo Regolamento Urbanistico di Fucecchio è stato adottato in data antecedente a quella di adozione del piano regionale,
- di conseguenza il suo iter di approvazione si è svolto in regime di salvaguardia,
- è stato definitivamente approvato nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della disciplina del Piano Paesaggistico,

la variante in oggetto rispetta i contenuti e le prescrizioni del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico ed interessa indirettamente alcune aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 c.1 del D.Lgs. 42/2004.

Come ricordato, visti i contenuti della Variante in oggetto, che non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non si è resa necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

### **P.T.C.P.**

In relazione alle disposizioni del P.T.C. della Provincia di Firenze non si rilevano in generale difformità fra i contenuti degli elaborati della variante, le NTA ad essa associate e la normativa sovra-comunale.

### **PGRA Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni**

Con riferimento alla documentazione fornita dal proponente si evidenzia come la variante sia coerente con Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Fiume Arno approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.

### **Pianificazione comunale di settore**

La variante risulta coerente con seguenti altri piani

- Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.);
- Indirizzi di programmazione commerciale in sede fissa;
- Programma Integrato per la Rivitalizzazione della rete distributiva commerciale (P.I.R.) e "Centro Commerciale Naturale" (C.C.N.);
- Zonizzazione Pubblici Esercizi;
- Piano del commercio su aree pubbliche;
- Pianta organica delle farmacie;

- Piano di zonizzazione delle scuole materne ed elementari e piano del trasporto scolastico;
- Servizio di protezione civile;
- Piano comunale di settore in materia di Radiocomunicazione.

### **Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti**

La variante proposta non determina modifiche al Piano Strutturale, in quanto rientra nel dimensionamento dello stesso e non prevede nuove previsioni in aree esterne al territorio urbanizzato.

La variante comporta modeste modifiche alle NTA del R.U. e ad alcuni dati dimensionali delle previsioni in elenco senza modifiche al perimetro e alle superfici.

Gli elaborati della variante semplificata costituiranno adeguamento di dettaglio degli elaborati del R.U. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche e/o le disposizioni normative riferite a medesimi temi, prevalgono quelle contenute nella variante.



## 2. SINTESI DELLE PREVISIONI IN VARIANTE OGGETTO DI VALUTAZIONE

La tabella seguente rappresenta un primo documento di analisi redatto dai valutatori sulla base delle informazioni fornite dal Servizio Urbanistica del Comune; si indicano per le previsioni oggetto di valutazione e ad esse si associano i dati quantitativi in termini di superfici, alloggi e numero di residenti stabili insediabili.

Tabella 11. Sintesi e dati quantitativi delle previsioni. Confronto fra RU 2015 e successive varianti.

DATI DIMENSIONALI	R.U. 2015	Variante N.1	Variante N.2	Variante N.3
		2018	2019	2020
	mq.	mq.	mq.	mq.
SUL totale mq.:	138.845	141.485	210.985	212.615
SUL totale residenziale mq.:	88.200	90.590	93.210	94.140
SUL totale produttivo mq.:	24.831	25.081	89.929	89.929
SUL totale commerciale - direzionale mq.:	25.814	25.814	27.846	28.546
Residenti insediabili di progetto primo R.U. 2015	1.543	1.638	1.682	1.692
Nuovi alloggi n.	616	653	670	674
Turistico ricettivo - posti letto n.	257	287	287	287
Incremento dei fabbisogni e produzioni generici (%) :	6,05	6,42	6,59	6,63

Nota: i valori si riferiscono all'incremento dei residenti rispetto al parametro di riferimento del primo RU valutato sul numero di residenti del 2013 (25.514).



### 3. IL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

#### 3.1. I contenuti

Il processo di VAS contiene il Rapporto Ambientale che, secondo una generale impostazione metodologica, già utilizzata in occasione della VAS del primo Regolamento Urbanistico e delle valutazioni di Var.1 e Var.2, si esplica nelle seguenti fasi di studio e indagine:

- L'inquadramento normativo e procedurale,
- La descrizione degli elementi di pianificazione (il progetto),
- La gestione del processo partecipativo - informativo,
- La verifica delle coerenze interne ed esterne,
- Il Rapporto Ambientale (RA).

In questo documento di verifica di assoggettabilità a VAS di Var.3 ci si riferisce al Quadro Conoscitivo della più completa procedura di VAS applicata alla Variante n.2 che riguardava, fra l'altro, importanti previsioni produttive conciarie, ritenendolo ancora valido agli scopi di questa valutazione.

Il Rapporto Ambientale in sintesi descrive:

- ✓ Il Quadro conoscitivo dell'ambiente,
- ✓ I documenti di sintesi ambientale (Carta delle Relazioni con l'Ambiente),
- ✓ La procedura di Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA),
- ✓ Le misure di mitigazioni finalizzate alla sostenibilità delle previsioni.

La definizione del quadro conoscitivo dell'ambiente e del territorio, funzionale alla valutazione e che va a costituire parte integrante del Rapporto Ambientale preliminare, si è basato sui contenuti degli studi disponibili e rilievi diretti sul territorio condotti nei mesi di aprile e maggio 2017 Var.1, settembre ottobre 2018 Var.2 e settembre 2020 Var.3 in aggiornamento dei precedenti.

Le principali fonti di informazione:

- Annuario dei dati ambientali ARPAT2019 Provincia di Pisa.
- Annuario dei dati ambientali ARPAT2019 Provincia di Firenze.
- Annuario dei dati ambientali ARPAT2019 Provincia di Lucca.
- Annuario dei dati ambientali ARPAT2019 Provincia di Pistoia.
- Analisi Ambientale del Distretto - Conciario Toscano - Scheda – Analisi settoriale 2016. Comitato EMAS Distretto Conciario S. Croce sull'Arno.
- Analisi Ambientale del Distretto - Conciario Toscano – 10 Schede – 2010. Comitato EMAS Distretto Conciario S. Croce sull'Arno.
- Il Rapporto di Sostenibilità del Distretto Conciario di Santa Croce sull'Arno – Progetto COOPERATE 2008. Scuola Superiore Sant'Anna, Associazione Conciatori, Consorzio Conciatori di Ponte ad Egola, ASSA (Associazione Lavorazioni Conto Terzi), Provincia di Pisa.
- Provincia di Pisa campagna indicativa di rilevamento di qualità dell'aria con mezzo mobile n° 1 presso Castelfranco di Sotto – Via Usciana 6 marzo 2015 – 5 marzo 2016. Area Vasta Toscana Costa – Settore “Centro Regionale per la Tutela della Qualità dell'Aria” A.R.P.A.T. 2016.
- <http://www.arpat.toscana.it/documentazione/report/campagna-di-rilevamento-della-qualita-dellaria-con-mezzo-mobile-a-castelfranco-di-sotto-pi-anni-2015-2016>.
- Provincia di Pisa campagne di rilevamento indicative con mezzo mobile n° 3. Area Vasta Toscana Costa – Settore “Centro Regionale per la Tutela della Qualità dell'Aria” A.R.P.A.T. 2015 <http://www.arpat.toscana.it/documentazione/report/campagna-di-rilevamento-della-qualita-dellaria-con-mezzo-mobile-nel-comprensorio-del-cuoio-anni-2014-2015>
- Osservatorio Nazionale Distretti Italiani Il Rapporto 2011.

- Consorzio Cuiodepur.  
<http://www.consorziocinciatori.it/wp-content/uploads/2014/06/distrettoConciario.pdf>
- Depuratore Aquarno (<http://www.depuratoreaquarno.it/>)
- Rapporto annuale sui rifiuti in Toscana ex art. 15 comma 2ter LR 25/98 Il Ciclo dei Rifiuti Speciali in Toscana. Agenzia Regionale Recupero Risorse (ARRR) 2013.

### 3.2. Gli ambiti di studio e indagine

In generale la valutazione delle interazioni fra Previsioni Urbanistiche e territorio è essenzialmente legata alla tipologia di intervento, alle dimensioni, al numero di soggetti coinvolti, alla localizzazione geografica e morfologica, alle relazioni di distanza e interferenza per la compartecipazione all'uso di risorse e servizi.

Il Rapporto Ambientale preliminare della VAS considera le seguenti componenti ambientali evidenziando quelle che secondo gli scriventi possono essere potenzialmente e significativamente interessate dalla variante proposta considerando anche le valutazioni del RU 2015.

Tabella 12. Le componenti ambientali.

<b>COMPONENTI FISICHE</b>	<b>COMPONENTI ANTROPICHE</b>
ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI	ASPETTI SOCIALI
ASPETTI AGROFORESTALI E VEGETAZIONALI	ASPETTI ECONOMICI
ACQUE SUPERFICIALI	PIANI E PROGRAMMI
ACQUE PROFONDE	VINCOLI TERRITORIALI
ATMOSFERA - CLIMA	EMERGENZE STORICHE, CULTURALI E ARCHITETTONICHE
EMERGENZE AMBIENTALI RISORSE NATURALI	USO DEL SUOLO
PAESAGGIO	SERVIZI
ESTETICA DEI LUOGHI	INFRASTRUTTURE
FAUNA – ECOSISTEMI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO

Lo scopo principale di questa fase è quello di individuare le principali problematiche connesse con l'attuazione delle previsioni, valutando, di massima, l'entità delle modificazioni e individuando le misure idonee a rendere sostenibili gli interventi e adeguando di conseguenza le norme della variante.

Le aree di previsione della Variante n.3 al R.U. interessano diversi ambiti morfologici del territorio pur rientrando all'interno delle aree già urbanizzate.

Nelle pagine seguenti si aggiornano i dati dei precedenti "quadri conoscitivi" per quelle componenti che comportano, variando, i fabbisogni (energetici e idrici) e le produzioni (rifiuti ed emissioni) riferite alla attuazione delle previsioni.

Nel proseguo di questa analisi preliminare non si tratta in modo compiuto e rigoroso quanto di relativo agli aspetti sociali ed economici, considerando la loro rapida evoluzione e l'assenza di informazioni certe e aggiornate sulle condizioni attuali di un contesto fortemente modificato e condizionato dalla crisi epidemiologica del 2020.

Inoltre si ritiene che per i contenuti di Var.3, confermativi più che altro di previsioni già valutate, queste componenti possano essere trascurate e sia più ragionevole approfondire le relazioni con gli aspetti più prettamente ambientali.

### 3.3. Dati demografici

Nella tabella seguente l'andamento della popolazione e composizione delle famiglie dal 2001 al 2019 (al 31 dicembre di ogni anno).

Tabella 13. Andamento della popolazione.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
<b>2001</b>	31 dicembre	<b>21.156</b>	-	-	-	-
<b>2002</b>	31 dicembre	<b>21.368</b>	+212	+1,00%	-	-
<b>2003</b>	31 dicembre	<b>21.621</b>	+253	+1,18%	8.043	2,69
<b>2004</b>	31 dicembre	<b>21.912</b>	+291	+1,35%	8.543	2,56
<b>2005</b>	31 dicembre	<b>22.081</b>	+169	+0,77%	8.421	2,62
<b>2006</b>	31 dicembre	<b>22.297</b>	+216	+0,98%	8.503	2,62
<b>2007</b>	31 dicembre	<b>22.668</b>	+371	+1,66%	8.743	2,59
<b>2008</b>	31 dicembre	<b>23.182</b>	+514	+2,27%	9.000	2,57
<b>2009</b>	31 dicembre	<b>23.340</b>	+158	+0,68%	9.053	2,57
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>23.496</b>	+156	+0,67%	9.075	2,59
<b>2011 <sup>(1)</sup></b>	<i>8 ottobre</i>	<b>23.534</b>	+38	+0,16%	9.078	2,59
<b>2011 <sup>(2)</sup></b>	<i>9 ottobre</i>	<b>22.785</b>	-749	-3,18%	-	-
<b>2011 <sup>(3)</sup></b>	31 dicembre	<b>22.800</b>	-696	-2,96%	9.096	2,50
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>23.161</b>	+361	+1,58%	8.995	2,57
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>23.515</b>	+354	+1,53%	9.043	2,60
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>23.731</b>	+216	+0,92%	9.103	2,60
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>23.618</b>	-113	-0,48%	9.164	2,57
<b>2016</b>	31 dicembre	<b>23.403</b>	-215	-0,91%	9.177	2,55
<b>2017</b>	31 dicembre	<b>23.275</b>	-128	-0,55%	9.121	2,54
<b>2018</b>	31 dicembre	<b>23.082</b>	-193	-0,83%	9.092	2,53
<b>2019</b>	31 dicembre	<b>23.059</b>	-23	-0,10%	9.139	2,51

<sup>(1)</sup> popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

<sup>(2)</sup> popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

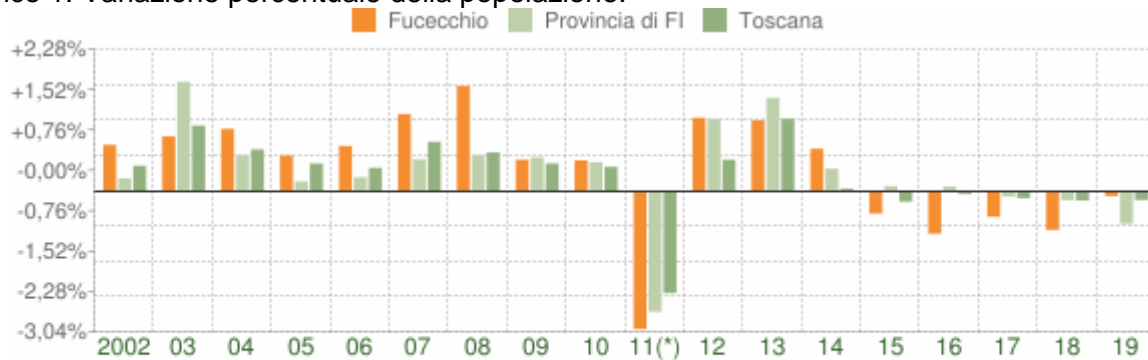
<sup>(3)</sup> la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Il Comune di Fucecchio comprende un capoluogo e sei frazioni (Galleno, Massarella, Pinete, Querce, S. Pierino e Torre). La popolazione totale al 31/12/2019 è di 23.059 abitanti di cui il 73% vive nel capoluogo. La frazione più popolata è S. Pierino con il 10% dei residenti.

Come si vede si è verificata una consistente variazione in negativo della popolazione rispetto al 2015 sulla quale si erano basate considerazioni della VAS del primo RU.

Nelle tabelle seguenti le variazioni annuali della popolazione di Fucecchio espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della città metropolitana di Firenze e della regione Toscana.

Grafico 1. Variazione percentuale della popolazione.

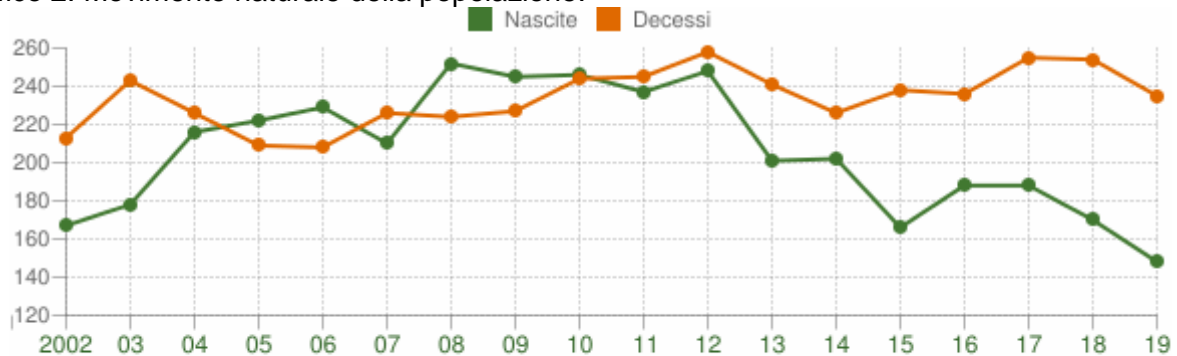


Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI FUCECCHIO (FI) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Grafico 2. Movimento naturale della popolazione.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI FUCECCHIO (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni.

L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee. Nel seguito le classifiche di Fucecchio in ambito nazionale secondo URBISTAT 2019 su 7903 comuni italiani.

Il comune:

- è al 5040° posto per età media;
- è al 5117° posto per indice di Vecchiaia;
- è al 2381° posto per % di residenti con meno di 15 anni;
- è al 4687° posto per % di residenti con più di 64 anni;
- è al 919° posto per numero di componenti medi della famiglia;
- è al 5581° posto per % di Celibi/Nubili;
- è al 3286° posto per % di Divorziati/e;
- è al 4658° posto per % di Vedovi/e.

Tasso di Natalità[4]: 6,4‰ (ovvero 3907° posto)  
 Tasso di Mortalità[5]: 10,2‰ (ovvero 4896° posto)  
 Tasso Migratorio[6]: 1,0‰ (ovvero 3221° posto)  
 Tasso di Crescita[7]: -2,8‰ (ovvero 2967° posto)

### 3.4. Le emergenze ambientali

Le emergenze ambientali, storiche e culturali caratterizzanti il territorio comunale e le aree limitrofe sono già state definite nell'ambito degli studi di primo Regolamento Urbanistico e delle successive varianti:

- Il centro storico del capoluogo,
- Gli insediamenti in collina,
- Il paesaggio collinare (area delle Cerbaie 34% del territorio),
- Gli edifici di valore storico architettonico e paesistico,
- Aree agricole di pregio: oliveti, vigneti e frutteti,
- Le pertinenze visuali dei crinali principali,
- Le pertinenze visuali degli insediamenti storici,
- Le aree di interesse archeologico,
- Le risorse del bosco: le aree boscate in genere, le aree a prato, pascolo e arbusteto,
- La vegetazione riparia, di argine e di golenia, i corsi d'acqua minori, la rete drenante,
- Le risorse del paesaggio agrario: i seminativi, le colture arboree, i filari, gruppi di alberi e alberi isolati, le siepi, i muretti, i terrazzamenti, i ciglionamenti,
- Le Aree Protette e i SIR (padule di Fucecchio e Cerbaie),
- Il fondovalle del Fiume Arno.

Questi temi sono descritti in **Tavola 1 VAS Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali aggiornata rispetto alla versione del R.U. 2015** che reca le relazioni fra essi e le previsioni urbanistiche. La valutazione verifica che le previsioni non comportino una interazione negativa con esse o ne riducano la valenza.

La qualità dell'abitare nella porzione collinare e di fondovalle è elevata: è elevata la qualità ambientale e immediatamente fruibile, è elevata la qualità dell'ambiente urbano dei nuclei dei paesi, è articolata, rispetto alle dimensioni, la presenza dei servizi di base.

Le condizioni nella porzione di aperta pianura del territorio comunale, più antropizzato, inevitabilmente cambiano: la significativa industrializzazione dell'area caratterizza fortemente l'ambiente.

### 3.5. Le criticità del territorio

Le criticità ambientali di maggiore rilevanza si riscontrano presso la principale area protetta costituita dal Padule di Fucecchio e sono dovute a fattori che derivano prevalentemente da altri territori, in particolare per il Padule:

- I frequenti fenomeni di prolungata carenza idrica estiva,
- il progressivo interrimento,
- l'attività venatoria (nella quasi totalità dell'area ad esclusione delle due Riserve),
- la presenza di specie esotiche infestanti,
- l'attività agricola intensiva (significativi nell'ambito dell'area protetta ma non rilevanti nel comune di Fucecchio),
- l'urbanizzazione diffusa dei territori situati a nord e l'inquinamento delle acque.

Per la porzione collinare del territorio:

- i frequenti incendi,
- le carenze della rete acquedotto,
- l'impatto degli ungulati sulla flora,
- la diffusione di specie vegetali esotiche negli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alla robinia,
- l'abbandono delle attività agricole e forestali,
- localizzati fenomeni di dissesti ed erosione dei suoli.

Per la porzione di pianura del territorio: corrisponde alla parte più urbanizzata del comune ed è afflitta dalle problematiche comuni ad altre aree urbane della Toscana caratterizzate da una significativa presenza di attività produttive, quindi una scadente qualità dell'aria, emissioni di vario genere, effetti del traffico veicolare (di particolare intensità specie sulla direttrice di Santa Croce). Anche la mobilità urbana presenta elementi di criticità, come descritto dal Piano della Mobilità e del Traffico Urbano; negli ultimi anni comunque, si afferma come la situazione, non buona in partenza, non sia ulteriormente peggiorata rispetto al 2013.

Inoltre si rileva una scadente qualità delle acque di falda e superficiali, le carenze della rete acquedotto, scarichi diretti non depurati nelle poche parti non servite dalla rete di depurazione.

Il territorio è interessato anche da problematiche di rischio idraulico, che proprio in occasione degli studi di Regolamento Urbanistico sono state definite e con esse le opere da realizzarsi per la messa in sicurezza, di recente meglio definite nell'ambito del PGRA; il territorio di pianura è, infatti, in gran parte interessato dal rischio idraulico elevato, che interessa ampie porzioni dell'area edificata e di nuova espansione urbanistica, il rischio molto elevato è più ridotto come superficie e localizzato in prossimità del Fiume Arno e comunque anch'esso limita le attività di programmazione.

Nella **Carta delle criticità del Territorio** aggiornata rispetto alla versione del R.U. 2015, si descrivono parte dei temi sopra enunciati, i principali capaci di condizionare effettivamente la pianificazione.

### **3.6. Le condizioni ambientali**

Le indagini e gli studi eseguiti a supporto del primo Regolamento Urbanistico 2015 e successivamente di recente aggiornati per Variante n.2 hanno confermato quanto emerso a suo tempo in occasione della redazione del Piano Strutturale: ci si trova davanti a un territorio dotato di significative emergenze ma fragile in alcune delle componenti essenziali.

Queste fragilità assumono connotati diversi in funzione agli ambiti morfologici per i quali può essere diviso il territorio, criteri che si riscontrano anche nella definizione delle U.T.O.E. del Piano Strutturale. Il Canale Maestro in sostanza divide il territorio in due mondi completamente diversi per usi, vocazioni d'area, emergenze e criticità.

La zona di "Mezzopiano", poco al di sotto di questo limite determinato dal canale, che ospita l'abitato di Ponte a Cappiano, risulta anch'essa afflitta da processi naturali e interessata dalle dinamiche legate all'attività dell'uomo.

Queste dinamiche caratterizzano ancora più marcatamente la parte più meridionale della pianura, che ha visto uno sviluppo piuttosto consistente delle attività produttive e di pari passo problemi legati all'inquinamento, alle pressioni del traffico veicolare, allo svilupparsi di attività produttive nel tessuto residenziale e lungo le direttrici viarie, aree di degrado urbano e abbandono dovuto alla crisi economica degli ultimi anni.

La popolazione è stata in costante moderata crescita sino al 2014, poi negli ultimi sei anni si è registrato un costante calo, che è avvenuto, infatti, fra la popolazione di recente immigrazione.

Le scuole di grado inferiore sono ben frequentate, questo fatto lascia presupporre che si debba far fronte in futuro a fabbisogni propri di una popolazione media più giovane rispetto all'attuale.

Le criticità maggiori che possono porre veri limiti alla pianificazione sono legate al rischio idraulico e interessano le previsioni ricadenti nelle U.T.O.E. 3 Arno, e 4 San Pierino; anche l'U.T.O.E. 8 Padule è interessata, ovviamente, dal rischio molto elevato, ma è praticamente priva di previsioni. L'U.T.O.E. più importante per previsioni, la 2 Città Nuova, è interessata da problematiche idrauliche.

che di minore peso, ma che comunque la condizionano e obbligano alla adozione di accorgimenti e realizzazione di opere strutturali di un certo impegno.

Inoltre a tutela del reticolo idrografico minore e per compensare le problematiche dovute alla impermeabilizzazione dei suoli, il piano localizza alcune aree di compenso i cui usi saranno regolati con i proprietari dei fondi. Come detto per le pericolosità, queste opere sono localizzate nella carta delle criticità del territorio.

Nella zona collinare delle Cerbaie le emergenze sono quelle legate alle condizioni seminaturali, alla vegetazione, alla morfologia dei luoghi, al clima e ai nuclei abitati storici; nella zona di valle sono più frequenti le testimonianze storiche e architettoniche.



## 4. LO STATO DELL'AMBIENTE E IL SISTEMA DELLA DEPURAZIONE DEI REFLUI

### 4.1. Il depuratore AQUARNO

Fonte: Depuratore Aquarno S.p.A (<http://www.depuratoreaquarno.it/>)

Dopo la fine della II Guerra mondiale si assiste ad una grande espansione dell'attività conciaria nel comprensorio del cuoio (comuni di Santa Croce sull'Arno, Castelfranco di Sotto, Fucecchio, San Miniato, Monopoli in Val d'Arno e Santa Maria a Monte).

La presenza di numerose industrie conciarie in questa zona porta ad affrontare i primi problemi di carattere ambientale in quanto le acque reflue, provenienti dalle concerie, vengono scaricate direttamente nel fiume Arno. Nascono così, negli anni '70, i comitati antinquinamento e, poco più tardi, viene emanata la prima legge antinquinamento (legge Merli n°319 del 1976).

Nel comprensorio del cuoio viene raggiunto un importante accordo tra industriali ed enti locali: le associazioni industriali si impegnano a costruire i depuratori e i comuni si impegnano a costruire le reti fognarie.

Il primo impianto di depurazione, realizzato nel 1974, è l'Aquarno di Santa Croce sull'Arno che utilizza un sistema di depurazione chimico-fisico.

Pochi anni dopo inoltre, per rispondere alla crescente necessità di impianti di depurazione vengono costruiti il depuratore Cuoioedepur a San Romano (1981) e i depuratori di Ponte a Cappiano e di Castelfranco di Sotto (1982). Nel 1983 l'impianto Aquarno viene ampliato e al sistema di depurazione chimico-fisico viene affiancato quello biologico.

Figura 2. Panoramica depuratore Aquarno.

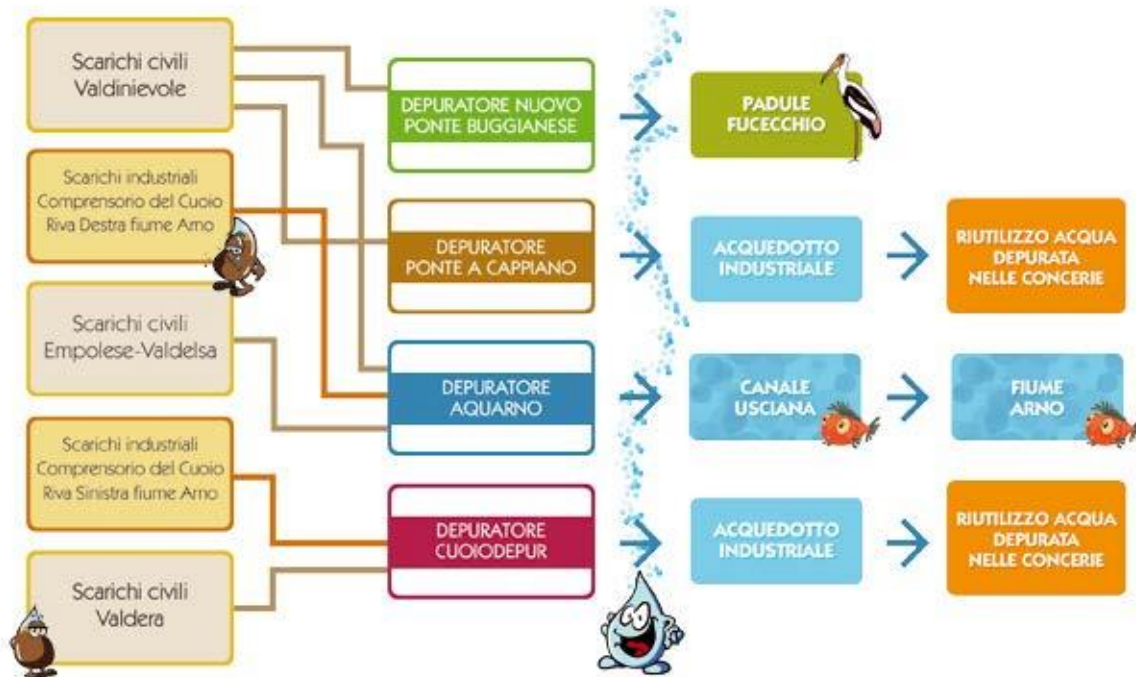




Dal **1977** al **2001** inizia e si conclude la trasformazione verso un impianto tutto biologico, meno impattante sia per la qualità dell'acqua in uscita, sia per le minori maleodoranze sia, infine, per la qualità dei **fanghi** che non contengono più alte concentrazioni di reagenti chimici utilizzati nel trattamento chimico fisico. I **fanghi** inoltre non vengono più inviati in **discarica**, ma all'Ecoespanso, una struttura specializzata nel trattamento dei **fanghi** e nella loro trasformazione in materiale e riutilizzabile.

Oggi l'Aquarno utilizza un sistema di depurazione tutto biologico arrivando a un livello di depurazione superiore al 98,5% di abbattimento del carico inquinante.

Figura 3. Sistema della depurazione della Valdinievole ed Empolese Val d'Elsa.



#### 4.2. Il depuratore di Fucecchio

Fonte: A.R.P.A.T.

Il Consorzio Conciatori di Fucecchio nasce come impianto di depurazione centralizzato per il trattamento delle acque reflue provenienti dalle lavorazioni conciarie della zona industriale di Ponte a Cappiano e delle acque domestiche derivanti dalla stessa frazione e da una parte del territorio comunale di Fucecchio; accettava inoltre alcune tipologie di rifiuti liquidi. In attuazione dell'accordo di programma che prevede la riorganizzazione della depurazione industriale del Comprensorio del Cuio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera, della Valdelsa e della Val di Nievole, dal 1 febbraio 2013 i reflui fognari sia di natura domestica che industriale, in arrivo all'impianto del Consorzio Conciatori di Fucecchio, sono lì raccolti, omogeneizzati, sottoposti a trattamento primario di ossidazione e successivamente inviati verso l'impianto di depurazione Aquarno, per il trattamento vero e proprio ed il successivo scarico nel corpo idrico ricettore Canale Usciana; da quella data, quindi, l'impianto di Fucecchio ha cessato lo scarico diretto in Usciana.

Di conseguenza per il depuratore di Ponte a Cappiano è venuta meno la necessità di acquisire l'autorizzazione allo scarico fatta eccezione per gli sfioramenti di piena delle due reti fognarie di Viale Colombo e Via del Castellare, sui quali il Dipartimento del Circondario Empolese ha espresso il proprio parere.

L'impianto di depurazione produce un'unica emissione in atmosfera assoggettata ad autorizzazione (E1) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e costituita dall'effluente gassoso derivante dalle aspirazioni poste su: sollevamento iniziale, filtro rotativo, vasca coperta di ossidazione dei solfuri e vasca coperta di equalizzazione, sottoposto a specifico sistema di abbattimento. Le principali sostanze inquinanti sono costituite da acido solfidrico, per la sensibile concentrazione di solfuri contenuti nei reflui, e ammoniacca e si sviluppano principalmente durante le operazioni di movimentazione ed ossigenazione liquami.

L'impianto aveva acquisito l'autorizzazione integrata ambientale (AIA) rilasciata con atto dirigenziale del Circondario Empolese Valdelsa n. 925 del 30/10/2007 comprensiva anche dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera. Essendo cessata l'attività ricadente nel campo di applicazione della disciplina IPPC, risultano attualmente in essere solo alcune fasi impiantistiche che originano la sola emissione in atmosfera (E1) sopradescritta, assoggettata alla disciplina settoriale (parte V del D.Lgs.152/06) e già da tempo attiva e regolarmente autorizzata con la predetta AIA. Inoltre, dalla documentazione presentata dal Consorzio risulta potenziato negli ultimi anni il sistema di abbattimento per il contenimento degli inquinanti odorigeni.

Attualmente è in corso il procedimento di rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) che andrà a sostituire l'AIA.

Figura 4. Panoramica depuratore di Ponte a Cappiano.



## 5. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

### 5.1. Criteri metodologici

La Valutazione degli Effetti Ambientali, contenuta nel Rapporto Ambientale del primo Regolamento Urbanistico di Fucecchio e ripetuta in occasione delle varianti 1 e 2, applica la procedura sovrapponendo i dati di progetto con i dati descrittivi lo stato dell'ambiente anche tramite l'analisi eseguita tramite GIS e l'applicazione di tecniche di geoprocessing ai temi contenuti nei due documenti cartografici cardine della valutazione:

- **Carta delle emergenze Ambientali e delle Risorse naturali;**
- **Carta delle Criticità del territorio.**

Nell'ambito di questa Variante n.3, in tema di verifica di assoggettabilità a VAS, si sono considerate anche le valutazioni ambientali eseguite in occasione della variante n.1 e della variante n. 2 al RU, i due documenti cartografici sono stati aggiornati e finalizzati all'oggetto di questa terza variante.

La sintesi della valutazione per tutte le previsioni è descritta nei seguenti due documenti che riportano i valori degli indicatori di progetto riferiti alle principali componenti ambientali:

- **Matrice generale delle relazioni fra previsioni urbanistiche e indicatori ambientali**
- **Le schede di valutazione ambientale** (in questo documento le schede sono inserite nel testo del Rapporto Ambientale e non come allegati al dossier delle precedenti varianti).

Le cartografie e le schede di valutazione ambientale delle previsioni di Var.3 descrivono:

- l'ambiente e il territorio nel quale ogni singola previsione si colloca,
- le relazioni con le altre previsioni e le aree antropizzate esistenti,
- le relazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente,
- le relazioni con le emergenze ambientali
- le relazioni con le criticità del territorio,
- le relazioni con le reti tecnologiche e i servizi,
- i vincoli.

Le schede di valutazione indicano:

- le opere e le iniziative necessarie e che i progetti definitivi devono contemplare per rendere la loro attuazione compatibile o sostenibile a costi ragionevoli,
- l'approfondimento degli studi e delle indagini da effettuarsi a corredo dei progetti definitivi,
- le opere di compensazione nel caso che l'attuazione della previsione comporti la distruzione di un elemento caratteristico del paesaggio.

La valutazione viene approfondita nella Matrice generale e nelle Schede di valutazione rispetto agli aspetti di maggiore rilevanza, definendo:

- l'incremento della popolazione a seguito delle nuove edificazioni residenziali,
- l'incremento dei posti letto delle strutture turistiche,
- l'incremento della produzione dei rifiuti e i risultati delle raccolte differenziate,
- il consumo di suolo a seguito delle nuove edificazioni,
- le interferenze con le criticità ambientali,
- il consumo di risorse energetiche, idriche e delle esigenze della depurazione delle acque associati all'incremento del carico insediativo,

- le variazioni stagionali dei fabbisogni di servizi e risorse correlati ai flussi turistici,
- le relazioni con le aree produttive esistenti e previste,
- le relazioni fra previsioni e aree interessate da dissesto idrogeologico e rischio idraulico.

Ai fini della valutazione si rende necessario stabilire parametri utili alla stima degli effetti ambientali, da assumersi anche come **indicatori ambientali** di ognuna delle componenti ambientali potenzialmente impattate dalla pianificazione.

Oltre nel testo si descrivono principali indicatori inquadrati per componente ambientale (un indicatore può “servire” più componenti ambientali).

## 5.2. Gli indicatori ambientali

Ai fini della valutazione si rende necessario stabilire parametri utili alla stima degli effetti ambientali, da assumersi anche come **indicatori ambientali** di ognuna delle principali componenti ambientali potenzialmente impattate dalla pianificazione.

Gli indicatori ambientali sono quelle entità misurabili (quali-quantitative) utili a definire lo stato dell'ambiente (indicatori di stato) nelle condizioni di pre-progetto e dei quali è possibile prevedere il comportamento a seguito della messa in opera di un progetto (indicatori di pressione), nel caso della pianificazione meglio dire *a seguito della attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali*.

Oltre, nel testo, si descrivono i principali indicatori, tenendo conto che un indicatore può “servire” più componenti ambientali (qualità dell'aria e salute hanno in comune diversi indicatori).

Nelle tabelle delle pagine seguenti si descrivono gli indicatori di stato e di pressione, le prime caratterizzanti lo stato dell'ambiente le seconde il progetto a fasi attuate. questo per un maggiore confronto con la VAS del primo Regolamento Urbanistico.

Tabella 14. Indicatori di stato (dati del R.U. 2015 con recenti aggiornamenti 2019).

<b>INDICATORI DI STATO</b>	
Superficie territoriale ha.:	6.510
Superficie boscata 1.860,80 ha. %:	28,58
Superficie boscata percorsa dal fuoco 2003-2012 ha.:	78,6
Aree urbanizzate (2015) 889,60 ha. %:	13,66
Aree edificate (2015) 1.139,50 ha. %:	17,50
Densità popolazione 2019 ab/kmq.:	353,8
Abitanti residenti 2015 n.:	23.618
Famiglie 2015 n.:	9.164
Abitanti residenti 2019 n.:	23.059
Famiglie 2019 n.:	9.139
Trend popolazione (Variazione % Media Annuale (2014 - 2019):	- 0,57
Andamento popolazione residente 2001 – 2019 % (+1.903):	+ 8,99
Età media maschi 2019 anni:	43,78
Età media femmine 2019 anni:	46,86
Indice di vecchiaia 2019:	178,95
Composizione famiglie 2019:	2,51
Attività produttive attive 2016 n.	2.798
Attività produttive manifatturiere attive 2016 n.	720
Attività produttive attive 2011 n.	2.194
Addetti nelle attività produttive attive 2011 n	6.859
Attività produttive manifatturiere attive 2011 n.	493
Pericolosità geologica elevata 1.214 ha. %:	18,64
Pericolosità geologica molto elevata 842 ha. %:	12,93
Pericolosità idraulica elevata 1.784 ha. %:	27,40
Pericolosità idraulica molto elevata 1.076 ha. %:	16,53
SAU 2010 1.238,67 ha %:	19,02
SAT 2010 1.938,30 ha. %:	29,77
Aziende Agricole 2010 n.:	317
Addetti agricoltura 2010 n.:	709
Indice di consumo 2012:	107
Tasso attività 2012:	51,80
Tasso occupazione 2012:	61,90
Tasso disoccupazione 2012:	10,40
Reddito 2011:	19.058
AETU urbani 2005 calcolati ISTAT AE n.:	35.617
AET con contributo agro-zootecnico 2005 calcolati ISTAT AE:	79.964
Perdite rete acquedotto 2009 %:	7,56
Risorsa idrica erogata media 2007 – 2010 l./sec.	46
Risorsa idrica fatturata 2004 mc.:	1.032.929
Coefficiente consumo idrico 2004 domestico l./ab. giorno	150
Autovetture circolanti per 1.000 abitanti:	666
Autovetture circolanti nel 2013 stimate riferite abitanti:	15.660
Produzione RSU 2019 10.869.000 kg. (Fonte ARR) kg./ab./g:	1,26
Prestazioni della Raccolta Differenziata 2019 % (Certificazioni ARR):	86,7
Prestazioni della Raccolta Differenziata 2019 % (Rapporto Legambiente):	85,5
Produzione di residuo secco residuo 2019 (Rapporto Legambiente) Kg/a/ab:	53,4



Tabella 15. Indicatori di pressione del progetto del primo R.U. 2015.

<b>INDICATORI DI PROGETTO PRIMO R.U. 2015</b>	
Superficie totale delle aree trasformate (PA+ lotti liberi + parchi) ha.:	186
Aree trasformate su aree urbanizzate %:	20,89%
Aree trasformate su aree edificate %:	14,18%
SUL residenziale totale mq. (con variazioni destinazioni d'uso in zone agricole (2.181 mq.):	88.200
SUL residenziale nuova costruzione mq. 59.113 %:	67,02%
SUL residenziale da recupero mq. 26.906 (non si considerano interventi zone agricole):	30,50%
Volumi residenziali nuova costruzione stimati mc.:	177.339
Volumi residenziali totali stimati mc.:	264.600
Volumi residenziali da recupero mc.:	80.718
Nuovi alloggi da recupero n. 191 %:	31,00%
Nuovi alloggi da nuove costruzioni n. 425 %:	68,99%
Nuovi alloggi totali n.:	616
SUL produttivo nuova costruzione mq. 21.984 %:	88,53%
SUL produttivo totale mq.:	24.831
SUL produttivo da recupero - itinere mq. 2.847 %:	12,42%
SUL direzionale commerciale nuova costruzione mq. 16.095 %:	62,34%
SUL direzionale commerciale totale mq.:	25.814
SUL direzionale commerciale da recupero – itinere mq. 9.719 %:	38,76%
SUL turistico - ricettivo nuova costruzione posto letto:	257
Previsioni in pericolosità idraulica 4 – Fattibilità limitata mq.:	16.150
Previsioni in pericolosità idraulica 3 – Fattibilità condizionata mq.:	351.656
Previsioni in pericolosità geologica elevata – Fattibilità condizionata mq.:	329.380
Abitanti insediabili di progetto sistemi residenziali n.:	1.543
Incremento abitanti su popolazione 2013 n. 23.514 %:	6,56%
Abitanti all'attuazione del R.U. totali n. riferiti a popolazione 2013:	25.057
Abitanti Equivalenti turismo di progetto (p. l. x coeff. 1) n.:	257
AETU residenziali + turismo totali di progetto R.U. n.:	1.800
Fabbisogni idrici di progetto mc./anno riferiti a 25.512 x 200 l/g. per insediato mc./anno:	1.862.376
Fabbisogni idrici incremento di progetto mc./anno:	145.854
Fabbisogni idrici incremento di progetto %:	8,50%
Fabbisogni energetici elettrici di progetto MWh/anno riferiti a 25.512 x 2,18 MWh:	55,61
Fabbisogni energetici elettrici incremento di progetto MWh/anno:	4.355
Fabbisogni energetici elettrici incremento di progetto %:	8,50
Fabbisogni energetici gas mc./anno riferiti a 25.512 x 362,51 mc.	9.248.355
Fabbisogni energetici gas incremento di progetto %:	8,50%
Esigenze depurazione agro-zootecniche AE:	-----
AETU di progetto n.:	1.998
AET senza contributo agro – zootecnico n.:	25.512
AET con contributo agro – zootecnico n.:	-----
Esigenze della depurazione all'attuazione R.U. l./sec.	79,73
Incremento dei fabbisogni della depurazione 6,24 l./sec su attuale 73,48 %:	8,49%
RSU prodotti all'attuazione del R.U. kg./anno su 25.512 AETU:	9.684.355
Incremento produzione RSU %:	8,50%
Incremento Veicoli circolanti n.:	1.330

La tabella seguente mostra, per le sole aree considerate in questa variante, le differenze rispetto al dimensionamento del primo R.U. modificato successivamente da Var.1 e Var.2

Tabella 16. Indicatori di pressione del progetto di RU 2020 con Variante N.3 rispetto al primo R.U. con RU 2018 Variante 1 e RU 2019 Variante 2.

<b>INDICATORI DI PROGETTO VARIANTE N.3 RISPETTO AL PRIMO R.U. 2015</b>						
	R.U. 2015	Variante N.1 2018	Variante N.2 2019	Variante N.3 2020	RU 2020 Incremento rispetto al RU 2015	RU 2020 Variazione rispetto al RU 2015
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	%
SUL totale mq.:	138.845	141.4850	210.985	212.615	73.770,00	53,13
SUL totale residenziale mq.:	88.200	90.590	93.210	94.140	5.940,00	6,73
SUL totale produttivo mq.:	24.831	25.081	89.929	89.929	65.098,00	262,16
SUL totale commerciale - direzionale mq.:	25.814	25.814	27.846	28.546	2.732,00	10,58
Residenti insediabili di progetto primo R.U. 2015	1.543	1.638	1.682	1.692	149,00	9,66
Nuovi alloggi n.	616	653	670	674	58,00	9,42
Turistico ricettivo – posti letto	257,00	287,00	287,00	287,00	30,00	11,67
Incremento dei fabbisogni e produzioni generici						<b>10%</b>

Tabella 17. Indicatori di pressione del progetto RU 2020 con Variante N.3 rispetto a RU 2019 con Variante 2.

<b>INDICATORI DI PROGETTO VARIANTE N.3 RISPETTO AL RU DERIVANTE DALLA VARIANTE N.2</b>						
	R.U. 2015	Variante N.1 2018	Variante N.2 2019	Variante N.3 2020	RU 2020 Incremento rispetto al RU 2018	RU 2020 Variazione % rispetto al RU 2018
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	%
SUL totale mq.:	138.845	141.4850	210.985	212.615	1.630,00	0,77
SUL totale residenziale mq.:	88.200	90.590	93.210	94.140	930,00	1,00
SUL totale produttivo mq.:	24.831	25.081	89.929	89.929	0,00	0,00
SUL totale commerciale - direzionale mq.:	25.814	25.814	27.846	28.546	700,00	2,51
Residenti insediabili di progetto primo R.U. 2015	1.543	1.638	1.682	1.692	10,00	0,59
Nuovi alloggi n.	616	653	670	674	4,00	0,60
Turistico ricettivo – posti letto	257,00	287,00	287,00	287,00	0,00	0,00
Incremento dei fabbisogni e produzioni generici						<b>0,60%</b>

La tabella seguente indica la percentuale di attuazione del P.S. con le previsioni del RU derivante dalla Variante N.3.

Tabella 18. Attuazione delle previsioni di P.S. con RU 2020 Variante n.3.

Previsioni del Piano Strutturale		RU 2020	RU 2020
Residenziale	Insedibili	Insedibili	Attuazione del P.S.
	N.	N.	%
	3.000	1.692,00	<b>56,40</b>
Residenziale	SUL		
	mq.		
	180.000	94.140,00	<b>52,30</b>
Residenziale	Alloggi		
	N.		
	1.200	674,00	<b>56,17</b>
Produttivo	SUL		
	mq.		
	193.340	89.929,00	<b>46,51</b>
Commerciale - direzionale	SUL		
	mq.		
	50.860	28.546,00	<b>56,13</b>
Turistico ricettivo	Posti letto		
	n.		
	634	287,00	<b>45,27</b>

I valori % riportati nelle tabelle precedenti rappresentano i principali indicatori in termini di consumo di suolo (**in questo caso solo confermato rispetto a RU 2015**), fabbisogni energetici domestici e produzioni domestiche di rifiuti RSU in attuazione della Variante N.3, rispettivamente nei confronti della Variante n.2, della Variante n.1 e in modifica del primo R.U. Da queste elaborazioni sono assenti gli Abitanti Equivalenti Totali (AE residenziali + turistici + produttivi + agrozootecnici) in quanto non prevedibile il numero di nuovi addetti nel settore produttivo e produttivo conciaro che saranno insediati.

In particolare per il RU 2020 è prevedibile **un incremento di circa il 10%** sul primo RU dei fabbisogni idrici ed energetici, sulla produzione dei rifiuti e sulle esigenze della depurazione domestica e dello 0,60% rispetto al RU derivante dalla Variante n.2 2019. Il prelievo in percentuale dal Piano Strutturale per le diverse destinazioni varia dal 45% al 57%.

Nella Matrice generale i valori % si discostano da quelli indicati nelle precedenti tabelle per arrotondamenti e correzioni.



### 5.3. La sintesi della valutazione applicata alle previsioni della Variante n.3

Per le principali aree di previsione in variante, quelle per le quali si verificano le maggiori trasformazioni dei suoli, si esegue una valutazione quali-quantitativa del grado degli effetti sulle componenti ambientali utilizzando un metodo matriciale. Oltre nel testo il significato dei simbolismi utilizzati.

Con riferimento alle NTA del R.U. vigente e in particolare al titolo VII “Norme ambientali” si precisa che per tutte le previsioni valgono le seguenti prescrizioni.

Tabella 19. Prescrizioni comuni per tutte le previsioni.

<b>OPERE DI COMPATIBILIZZAZIONE E ADEGUAMENTO INTERESSANTI TUTTE LE NUOVE PREVISIONI. GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DI TRASFORMAZIONE</b>
Applicazione sistematica dei metodi e dei criteri propri della “Economia Circolare”.
Realizzazione di sistemi che prevedano il ciclo integrato delle acque.
Approvvigionamenti idrici non domestici autonomi (da concordarsi con Ente Gestore servizi Idrici Integrati).
Realizzazione di impianti che prevedano la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
Realizzazione di impianti che prevedano la produzione di acqua calda e riscaldamento da fonti rinnovabili.
Realizzazione di sistemi efficienti di depurazione delle acque reflue (aree non servite da fognatura).
Verifica, (nelle aree servite), della efficienza del sistema di depurazione ed eventuale adeguamento concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati.
Adeguamento della rete di distribuzione della risorsa idrica.
Studi geologici e geotecnici, prospezioni geognostiche con l'approfondimento definito in considerazione delle classi di fattibilità attribuite.
Valutazione estetico-paesaggistica dei progetti con esposizione di più alternative.

Gli elaborati progettuali, in fase di attuazione delle previsioni, sono corredati da studi ambientali di approfondimento (Relazione di inquadramento ambientale o VEA). Per le previsioni produttive di maggiore rilevanza è prevista la Verifica di Assoggettabilità a VIA.

#### Legenda

★ - Il simbolo indica un probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Il simbolo indica un certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ ☺ ☺ ☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso. Nel caso di un piano di recupero di una attività produttiva o di un'area degradata si verificano da un lato una serie di effetti positivi, quali la bonifica dei terreni, il miglioramento delle condizioni idrogeologiche, l'eliminazione di un fattore detrattore del paesaggio, successivamente, a progetto residenziale o commerciale realizzato, può verificarsi un maggiore consumo di risorse, incremento del traffico veicolare, quindi maggiore inquinamento, ecc.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Il simbolo indica Effetti irrilevanti. (modifiche di previsioni già contemplate nel primo R.U., tutte le previsioni significative in variante non interessano le emergenze storiche, culturali, architettoniche).

## 5.4. Valutazione degli effetti ambientali delle aree di previsione – Piani attuativi

### 5.5. Elementi della matrice quali-quantitativa di valutazione – Piani Attuativi

L'analisi ambientale delle previsioni viene condotta elaborando una tabella descrivente qualitativamente e talvolta quantitativamente le interazioni fra le varie previsioni e le principali componenti ambientali, anche accorpate per semplicità:

**Aspetti geologici e idraulici:** si evidenziano i condizionamenti derivanti dalle pericolosità geologiche e idrauliche elevate e molto elevate; il relativo simbolo viene posto anche nel caso che si verifichi una sola fra queste condizioni; quale di queste viene meglio specificato nella seconda parte della scheda.

**Aspetti agroforestali e vegetazionali:** la presenza di relazioni fra previsioni e ambiente forestale viene indicata con un simbolo negativo; queste relazioni possono essere dirette, quando la previsione implica la distruzione di aree boscate o indirette se la previsione interagisce con esse senza pregiudicarne l'esistenza ma con attività (edificatorie) che coinvolgono gli aspetti paesaggistici.

**Acque superficiali:** si evidenzia la condizione che l'attuazione della previsione comporti un diverso assetto idraulico locale, in questo caso il piano attuativo e il progetto edilizio dovranno raccordarsi col sistema idraulico di area vasta.

**Aspetti idrogeologici:** si evidenzia la condizione che l'attuazione della previsione comporti una possibile compromissione della falda idrica, sia in termini di qualità, per la diffusione nel sottosuolo di inquinanti, che di potenzialità; i maggiori effetti negativi si verificano nel caso che venga interessata un'area sede di una falda strategica e sfruttata a fini acquedotto.

**Atmosfera – clima:** nel caso di previsioni che interessino nuovo consumo di suolo in aree ai margini dell'edificato urbano compatto, è possibile che per le maggiori frequenze previste si verifichi un peggioramento delle qualità dell'aria, si propaghino con maggiore intensità e persistenza rumori ed emissioni gassose e di polveri.

**Paesaggio - estetica dei luoghi:** nel caso di previsioni che interessino nuovo consumo di suolo, in aree ai margini dell'edificato urbano compatto, è possibile che le trasformazioni di maggiore estensione introducano elementi detrattori del paesaggio naturale o anche urbano. Trattandosi come detto di valutazioni in condizioni di progetto non mitigato si vuole evidenziare questa criticità e si introduce la necessità di una adeguata progettazione ambientale.

**Emergenze ambientali:** la presenza di relazioni fra previsioni ed elementi caratteristici dell'ambiente, come descritti nella relativa cartografia, viene indicata con un simbolo negativo, queste relazioni possono essere dirette, quando la previsione implica la distruzione di aree arboree di pregio o elementi caratteristici, o indirette se la previsione interagisce con esse senza pregiudicarne l'esistenza ma con attività (edificatorie) che coinvolgono gli aspetti paesaggistici.

**Aspetti socio-economici:** si tratta di solito di effetti positivi, derivanti da fattori che permettono l'innescio di economie o offerta di servizi o benefici alla popolazione, come nel caso della riconversione di aree industriali dismesse o attività edificatorie utili a superare una criticità del territorio.

**Piani e programmi:** in questo caso è sempre presente un simbolo negativo, descrivente semplicemente che la previsione della variante è da sottoporsi a piano attuativo. Nel caso che la valutazione avesse interessato interventi diretti non vi sarebbe stato alcun simbolo nella tabella di valutazione. Il piano attuativo per suo significato operativo rimodula gli elementi di progetto rappresenta quindi una fase cruciale del progetto.

Vincoli territoriali: nelle valutazioni precedenti si sono operate essenzialmente verifiche sulla presenza del vincolo idrogeologico e dei vincoli paesaggistici, aree protette ecc. In realtà si è spesso verificato che ogni previsione deve confrontarsi con un numero di condizioni vincolistiche maggiori, di conseguenza spesso compare un simbolo di attenzione che nell'ambito del PA dovrà essere meglio gestito.

Emergenze storico - architettoniche: la presenza di relazioni fra previsioni ed elementi caratteristici dell'architettura, della storia e della cultura, come descritti nella relativa cartografia, viene indicata con un simbolo negativo, queste relazioni sono solo indirette se la previsione interagisce con esse senza pregiudicarne l'esistenza ma con attività (edificatorie) che coinvolgono gli aspetti estetici o introducono elementi dequalificanti l'area caratterizzata da quelle emergenze.

Uso del suolo, servizi e infrastrutture: la modifica dell'uso attuale del suolo riguarda le previsioni di maggiore estensione e che vanno a interessare aree agricole, certamente rappresentando una modifica del paesaggio devono essere evidenziate con l'attenzione già rivolta alle interazioni con le emergenze e i testimoni della architettura e cultura.

Criticità del territorio: la presenza di relazioni fra previsioni ed elementi di criticità del territorio, come descritti nella relativa cartografia, viene indicata con un simbolo negativo, queste relazioni possono essere dirette, quando la previsione si colloca in aree interessate dalle pericolosità geologiche e idrauliche, o presso terreni scadenti per precedenti modifiche operate dall'uomo o altri fattori fonte di inquinamento, quali aree industriali, elettrodotti, centrali elettriche ecc.

## 5.6. Sintesi della valutazione – Piani attuativi

Nella seconda parte della scheda si commentano in forma meno sintetica i risultati dei simboli nella matrice di valutazione, distinguendo anche i fattori che hanno portato a quella strutturazione:

- 
- Criticità del territorio;
- Emergenze ambientali;
- Risorse naturali;
- Condizionamenti ambientali;
- Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico;
- Scenario ambientale generale previsto;
- Prescrizioni.

Anche in questo caso le relazioni fra previsioni, emergenze, risorse e criticità vengono trattate in modo prioritario con le necessarie specificazioni, mentre successivamente si descrive il complesso dei condizionamenti derivanti dagli aspetti ambientali e quelli derivanti dalle pericolosità geologiche e idrauliche, si confrontano in questo caso i valori di fattibilità edificatoria inseriti nelle schede norma urbanistiche della variante derivate da quelle del Regolamento Urbanistico del 2015.

Infine si individua prima uno scenario possibile conseguente alla attuazione della previsione e successivamente si indicano le prescrizioni che il piano attuativo dovrebbe considerare e meglio definire.

Gli effetti negativi di maggiore rilevanza, in condizioni non mitigate, si attribuiscono alle previsioni per le quali si verifica un maggiore consumo di suolo, si prevedono maggiori fabbisogni energetici, idrici e maggiori produzioni di rifiuti, aventi quindi le seguenti caratteristiche:

- ✓ superficie territoriale maggiore dei 10.000 mq.;
- ✓ superficie fondiaria maggiore di 6.000 mq.;
- ✓ numero di nuovi insediati maggiore di 20 (per le previsioni residenziali).

Fra queste evidenziate con \*\*: PA25, PA28, PA29, PA21, PA77, PA52, PA53, PA24, PA19, PA56, PA60.

Per le previsioni con destinazione commerciale – direzionale non è possibile prevedere i fabbisogni e così anche per le previsioni a destinazione produttiva, non conoscendo il tipo di attività e in assenza di indicatori basati sul numero di addetti.

Gli effetti positivi di maggiore rilevanza si ritiene si verifichino per le previsioni che prevedono nuove destinazioni residenziali, commerciali e direzionali in sostituzione di attività produttive dismesse, di difficile recupero, incongrue per la localizzazione o obsolete.

## PA04 - Reiterazione e modifica di Piano Attuativo

D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il recupero di un edificio produttivo esistente (ex Macelli comunali) in prossimità del Parco Corsini.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

La modifica apportata dalla Variante in oggetto riguarda l'esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo stabilite nel primo RU (mq.730, da atterrare nel Comparto PA28) con la variazione della relativa Scheda Progetto. Di conseguenza cambia anche la Scheda Progetto del PA28.

Il PA04 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto (*"Migliorare la qualità di questa parte della città, recuperando il patrimonio inutilizzato, sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell'area, tenendo conto dello spazio urbano circostante"*), con le modifiche di minima entità indicate.

L'edificio, in quanto di proprietà pubblica e risalente ad oltre settanta anni è, ai sensi dell'art.10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, assimilato a bene culturale da sottoporre a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del medesimo Decreto Legislativo.

Tabella 20. PA04. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	↔	☆☺	☆☺	☆☺	☺☺	↔
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☺☺	☆	☆	☆☺	☺☺	☆☺	☺☺

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☺☺☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## **Valutazione ambientale**

**Criticità del territorio:** L'area è attualmente occupata da edifici produttivi, rappresenta una criticità del territorio per area produttiva dismessa (Ex macelli). La previsione è limitrofa a viabilità principale gravata da un elevato traffico veicolare.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione non ha alcuna interazione con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti comporta un minore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area occupata degli edifici produttivi esistenti.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:** Sono da prevedersi soluzioni progettuali di recupero degli edifici esistenti di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabile alle condizioni pregresse.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.



## PA05 - Reiterazione di Piano Attuativo

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il completamento del tessuto dell'abitato esistente e l'incremento della dotazione di standard con la previsione di un'area a verde attrezzato.

Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.59 del 30/09/2013 (P.E. n.18/07).

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva sottoscrizione della convenzione che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Tabella 21. PA05. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★	★	★	★	★	★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯	★	★	↔	★ ★	★	★ ★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ ☯ ☯ ☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

### Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola, occupata in piccola parte da annessi. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno.
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici.
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

**In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:**

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.

## PA10 - Reiterazione e modifica di Piano Attuativo

### C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il recupero di un edificio esistente (ex cinema). L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PA convenzionato, contestualmente all'intervento previsto nel PA21 (l'intervento prevede il decollo di parte delle volumetrie per una Sul di mq.930 da atterrare nel PA21), con contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Deve essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Cardini. La modifica apportata dalla Variante in oggetto riguarda l'esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo, con variazione della relativa Scheda Progetto PA21.

Il PA10 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto (*"Migliorare la qualità urbana di questa parte della città, recuperando l'esistente e la qualità dello spazio pubblico, con la finalità di rendere visibile e accessibile da Via C. Battisti il Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci)"*), con le modifiche di minima entità indicate.

Tabella 22. PA10. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	↔	☆	☆	☆	☺☺	☺
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☺☺	☆	☆	↔	☺☺	☆☺	☺☺

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☺☺☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

**Criticità del territorio:** L'area è attualmente occupata da edifici commerciali, rappresenta una criticità del territorio per area commerciale dismessa (Ex cinema). La previsione è limitrofa a viabilità principale gravata da un elevato traffico veicolare.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione non ha alcuna interazione con le emergenze ambientali del territorio.

La previsione ha relazioni dirette con un parco pubblico e ne permette una migliore fruibilità.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area occupata degli edifici commerciali esistenti.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:** L'edificio esistente verrà demolito.

Sono da prevedersi soluzioni progettuali di recupero degli edifici esistenti di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio-basso grado di impegno.



**PA19\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione e il completamento completo dell'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, con la realizzazione di residenze, la riorganizzazione della rete viaria, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali e incrementando la dotazioni dotazione di standard. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. L'area a verde attrezzato può contribuire al fabbisogno di compensazione della cella idraulica sia localmente che in quota parte generale (art.54 delle NTA).

Tabella 23. PA19. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆☆	☆☆	☆	☆	☆☆☆	☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯☯	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

**Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione a destinazione residenziale.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

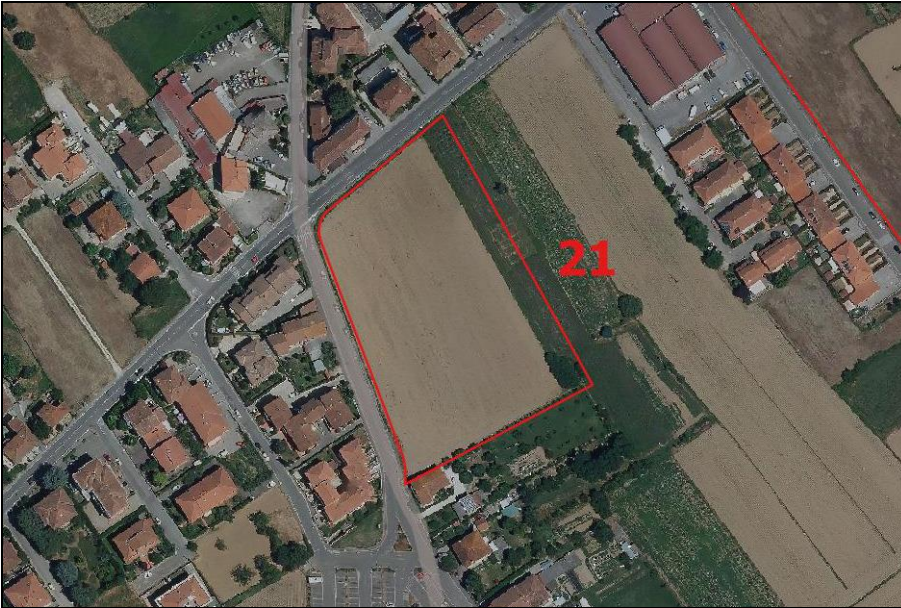
**In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:**

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.



**PA21\*\* - Reiterazione e modifica di Piano Attuativo**  
 F3.7 - Complesso multisala



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione dell'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale, con l'introduzione di funzioni attrattive, complementari a quelle della zona centrale del Capoluogo, rafforzando l'identità dei luoghi, incrementando la dotazione degli standard e le attrezzature esistenti (Piscina Intercomunale).

La modifica della Scheda Progetto PA10 comporta l'esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo stabilite nel primo RU (mq.930, da atterrare nel Comparto PA21).

Di conseguenza nella Scheda Progetto PA21, nella parte "Disposizioni e modalità di attuazione", saranno eliminate le parole ", PA10 (Sul mq.930)", ferma restando la Sul di Progetto pari a mq.5865.

Il PA21 viene quindi reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) al summenzionato PA10, con le modifiche di minima entità indicate.

**Tabella 24. PA21. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.**

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆	☆☆	☆	☆	☆☆☆	☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯☯	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

**Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione attrezzature di interesse comune (complesso multisala).

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

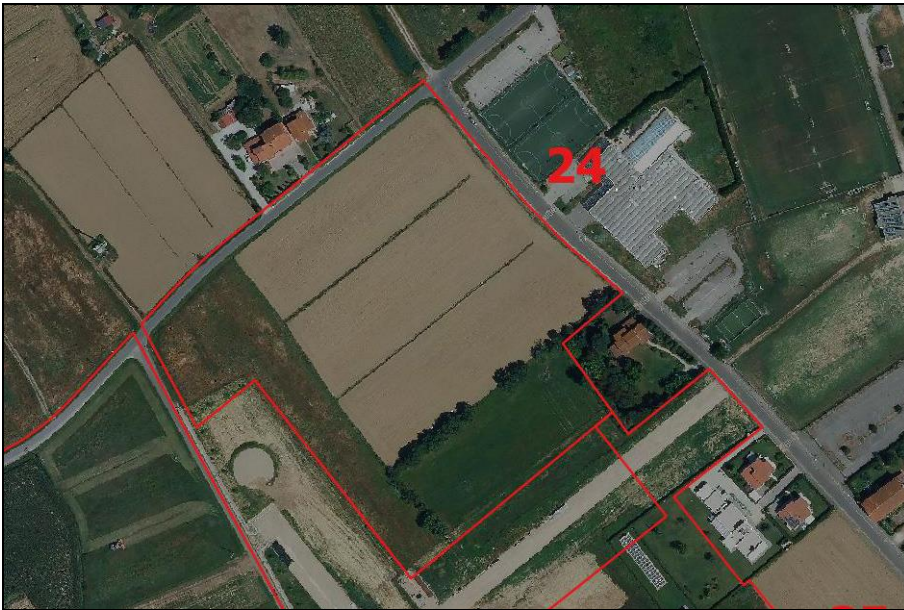
**In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:**

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.

**PA24\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

**C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo**



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il miglioramento della qualità urbana di questa parte della città, attraverso la riprogettazione degli spazi liberi, la riorganizzazione della rete viaria esistente, l'incremento della dotazione degli standard con la previsione di parcheggi pubblici ed un ampio parco territoriale di cui l'area è carente. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PA convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Le aree a Parco (verde attrezzato) sono destinate altresì a svolgere la funzione di cassa di compensazione ai sensi dell'art.54 delle NTA, contribuendo al fabbisogno della cella idraulica, sia localmente che in quota parte generale.

Il PA24 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorre tale comparto.

Tabella 25. PA24. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆☆	☆☆	☆	☆	☆☆☆	☆☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯☯	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

**Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione

della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi e in parte ad attrezzature di interesse comune.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



## PA25\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il miglioramento della qualità urbana di questa parte della città, attraverso la riprogettazione degli spazi liberi, la riorganizzazione della rete viaria esistente, l'introduzione di funzioni commerciali, l'incremento della dotazione degli standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.

Conferma Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.113 del 27/11/2000, conteggiato nella quota PRE-RUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie per attrezzatura di interesse comune, pari a mq.2000, è da considerarsi come spazio pubblico da destinare a piazza.

Il PA25 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Tabella 26. PA25. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★	★	★ ★	★ ★	★ ★	★ ★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀 🌀	★	★	↔	★ ★	★ ★	★ ★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ 🌀 🌀 🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, in parte a parcheggi e in parte a viabilità.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali. In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



**PA28\*\* - Reiterazione e modifica di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il miglioramento della qualità urbana di questa parte della città, attraverso la riprogettazione degli spazi liberi, la riorganizzazione della rete viaria esistente, l'incremento della dotazione degli standard con la previsione di parcheggi pubblici, un parco territoriale e attrezzature. La modifica della Scheda Progetto PA04 comporta l'esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo stabilite nel primo RU (mq.930, da atterrare nel Comparto PA28). Di conseguenza nella Scheda Progetto PA28, nella parte "Disposizioni e modalità di attuazione", saranno eliminate le parole "Comparto di atterraggio dai comparti PA04 (Sul mq.730), non dotato di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo", ferma restando la Sul di Progetto pari a mq. 2250.

Il PA28 viene quindi reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) al succitato PA04, con modifiche di minima entità.

Tabella 27. PA28. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆	☆☆	☆	☆☆	☆☆	☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯☯	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi e in parte ad attrezzature di interesse comune.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.

**PA29\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione e il completamento dell'attuale tessuto edilizio, riorganizzando la rete viaria esistente, attraverso la riprogettazione degli spazi liberi ed aumentando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, con cessione obbligatoria del terreno per la scuola, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Il PA29 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorre tale comparto, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19).

Tabella 28. PA29. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆☆	☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯☯	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

**Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione

della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi e in parte ad attrezzature di interesse comune.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



## PA37 - Reiterazione di Piano Attuativo

D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante.

Attività produttiva esistente. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata) che prevede la riqualificazione dello stato attuale. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a mantenere le unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Tabella 29. PA37. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★	★	★	★	★	★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯	★	★	↔	↔	★	★ ★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ ☯ ☯ ☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

### Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata da edifici produttivi e piazzali di lavoro, rappresenta una criticità del territorio per la sua relazione diretta con aree agricole e residenziali. Incrementando la superficie utilizzabile l'amministrazione ritiene che si possa "riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante".

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio. Pur non considerando l'area agricola limitrofa una significativa emergenza si ritiene non sia trascurabile l'impatto sulle aree circostanti e che debba di conseguenza essere ridotto.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti non comporta significativi incrementi dei fabbisogni.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area sulla quale andranno ad essere collocate le nuove superfici edificabili.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta un modesto miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

**In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive attuali:**

- Rischio di contaminazione della falda: invariato,
- Emissioni in atmosfera: invariato,
- Emissioni sonore: invariato,
- Propagazioni di polveri e maleodoranze: invariato
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio-alto grado di impegno.



**PA45 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il completamento del tessuto edilizio esistente e l'incremento della dotazione degli standard con la previsione di parcheggi pubblici. Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.45 del 19/09/2012 (P.E. n.112/09), conteggiato nella quota PRE-RUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva sottoscrizione della convenzione che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La Superficie fondiaria (Sf) è comprensiva di mq.175 di verde privato.

Tabella 30. PA45. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★★★	★	★	★	★★★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀	★	★	↔	★★★	★	★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★★★🌀🌀🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★★★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

**Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Non vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione a destinazione residenziale.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

**In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:**

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.

**PA52\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

**D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo**



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il soddisfacimento della domanda di insediamento produttivo, inserendo funzioni commerciali e direzionali, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard. Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.143 del 29/12/2005 (P.E. n.215/02), conteggiato nella quota PRE-RUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva sottoscrizione della convenzione che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie di verde attrezzato pari a mq.6300 è da considerarsi come barriera alberata, con possibilità di svolgere la funzione di cassa di compensazione ai sensi dell'art.54 delle NTA, contribuendo al fabbisogno della cella idraulica sia localmente che in quota parte generale.

Tabella 31. PA52. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆☆	☆☆	☆	☆☆	☆☆☆	☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯☯	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione commerciale e direzionale, in parte a parcheggi e in parte a viabilità.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: l'attuazione della previsione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni ambientali prescritte per le attività produttive.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



**PA53\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

D7- Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il soddisfacimento della domanda di insediamento produttivo, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti, in particolare la viabilità di attraversamento tra via G. Falcone e via di Taccino.

La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 18000 è da considerarsi come cassa di compensazione.

Il PA53 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorre tale comparto.

Tabella 32. PA53. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
☆☆	☆☆	☆☆	☆	☆☆	☆☆☆	☆
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☻☻	☆	☆	↔	☆☆	☆☆	☆☆

☆ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☻ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

☆☆☻☻☻ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

☆☆☆ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione produttiva, in parte a parcheggi e in parte a viabilità.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: l'attuazione della previsione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni ambientali prescritte per le attività produttive.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno,
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici,
- Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

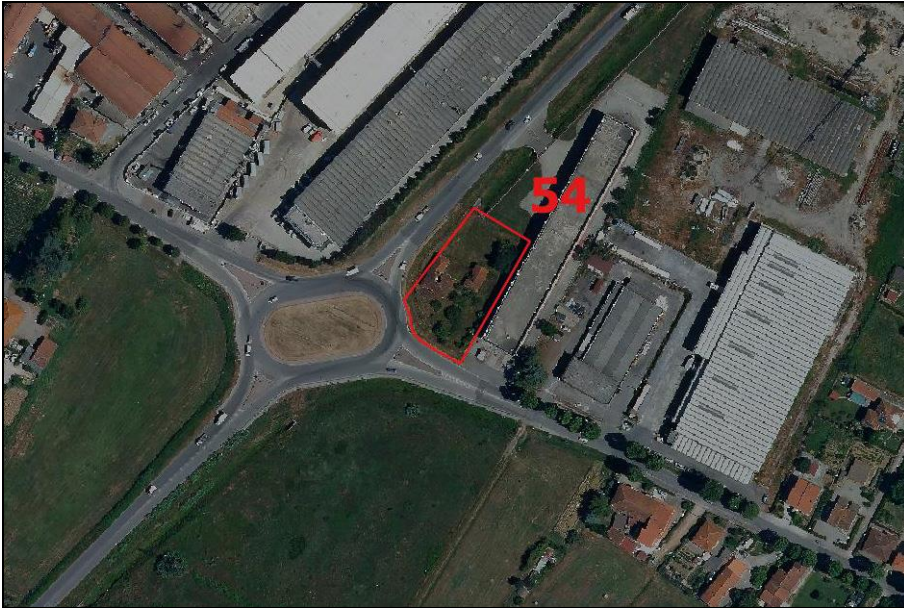
- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



## PA54 - Reiterazione di Piano Attuativo

G1- Interventi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione dell'area sia da un punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e riorganizzazione dell'area, aumentando la dotazione di standard con la previsione di verde attrezzato.

Edificio esistente a destinazione residenziale incongruo con il contesto infrastrutturale. Ne è prevista la demolizione con decollo delle volumetrie per una Sul di mq. 145 da atterrare nel Comparto PA56. In sede di predisposizione del Piano Attuativo potrà essere valutata una proposta che preveda la ricostruzione senza decollo, nel rispetto delle distanze e della Sul assegnata, con destinazione commerciale e servizi, subordinatamente all'individuazione di un accesso carrabile compatibile con le norme sulla sicurezza stradale.

Il PA54 viene quindi reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019.

Tabella 33. PA54. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate. Ipotesi 1 di demolizione e decollo delle volumetrie si PA56.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO

- Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

- Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

- La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

- Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata da un edificio residenziale incongruo del quale nella ipotesi 1 se ne prevede il riutilizzo delle volumetrie in altro comparto.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione non ha alcuna interazione con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi residenziali e condizioni prevedibili nel caso di ipotesi 1 (demolizione dell'edificio incongruo) non si verifica alcun consumo di risorse e fabbisogni. In caso di ipotesi 2 di demolizione dell'edificio incongruo e destinazione dell'area ad attività commerciali e servizi si potrebbero verificare esigenze maggiori di quelle imputabili alla precedente attività residenziale.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Nel caso di ipotesi 2 sono da prevedersi soluzioni progettuali di normale impegno.
- Non vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici significativi.
- Le fondazioni dovranno essere adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto ipotesi 1: L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una minore pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze.

Scenario ambientale generale previsto ipotesi 2: L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Trascurabili propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

**PA56\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

D7- Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione e il completamento dell'attuale tessuto edilizio, sia da un punto di vista fisico che funzionale, incrementando l'edilizia produttiva con tipologie più adatte al contesto e aumentando la dotazione di standard. Comparto produttivo di atterraggio delle volumetrie provenienti da PA01 (Sul mq.400), PA38 (Sul mq.2400), PA54 (Sul mq.145), PA62 (Sul mq.600), non dotato di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nel Comparto sono presenti anche attività artigianali compatibili con la destinazione d'uso.

La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 19900 è da considerarsi come cassa di compensazione ai sensi dell'art.54 delle NTA. Il progetto è suddivisibile in più unità di intervento. Nelle more di approvazione del Piano non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate.

Il PA56 viene quindi reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019.

**Tabella 34. PA56. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.**

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★ ★	★ ★	★ ★	★ ★	★ ★	★ ★ ★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☺☺☺	★ ★	★ ★	↔	★ ★	★ ★	★ ★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ ☺☺☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

### **Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata in parte da un edificio produttivo e per la maggior parte da un'area agricola.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione non ha alcuna interazione diretta con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per il consistente ampliamento comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni ambientali prescritte per le attività produttive.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico: In considerazione della estensione delle trasformazioni sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Sono presenti condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione modifica le condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive esistenti:

- Un rischio maggiore di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Maggiori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.



**PA60\*\* - Reiterazione di Piano Attuativo**

G1- Interventi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il miglioramento della qualità di questa parte della città, riqualificando l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell'area, tenendo conto dello spazio urbano circostante, incrementando gli standard con la previsione di parcheggi pubblici e attrezzature di interesse comune. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti, in particolare la viabilità di attraversamento tra via del Collettore e via del Villaggio. La superficie per attrezzature di interesse comune pari a mq.5000 è da considerarsi destinata per attività socio-culturali (Sul mq.800). L'intervento è suddiviso in tre unità funzionali.

Nelle more di approvazione del Piano Attuativo non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Il PA60 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorre tale comparto, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19).

Tabella 35. PA60. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★ ★ 🌀 🌀	↔	★ 🌀	★ 🌀	★ 🌀	🌀 🌀	★ 🌀 🌀
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀 🌀	★	★	↔	↔	★ 🌀	🌀 🌀

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ 🌀 🌀 🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata da edifici produttivi, rappresenta una criticità del territorio per area produttiva in sottoutilizzo. La previsione è limitrofa a viabilità principale gravata da un elevato traffico veicolare, interessata da rischio idraulico elevato e limitrofa ad un corso d'acqua arginato.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha una interazione il corso d'acqua arginato, non ha interazioni con le altre emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi residenziali e commerciali consentiti comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area occupata degli edifici produttivi esistenti oggetto di trasformazione.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico: Sono da prevedersi soluzioni progettuali di recupero degli edifici esistenti di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Vi sono condizionamenti di rischio idraulico da superarsi con la realizzazione di opere anche non strutturali.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali per il recupero degli edifici produttivi dismessi o in sottoutilizzo.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.



## PA62 - Reiterazione di Piano Attuativo

G1- Interventi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione dell'area sia da un punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e riorganizzazione dell'area, aumentando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.

Edifici produttivi incongrui per il contesto ambientale, da demolire totalmente al fine di realizzare un'area di sosta alberata per valorizzare lo scorcio visuale del Ponte Mediceo. Le volumetrie demolite, per una Sul di mq. 600, potranno atterrare nel Comparto produttivo PA56. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata) con obbligo di cessione dell'area all'Amministrazione Comunale.

Il PA62 viene quindi reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019.

Tabella 36. PA62. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO

- Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

- Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

- La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

- Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata da edifici produttivi incongrui con il territorio circostante e in precario stato di manutenzione, rappresenta una criticità del territorio per area produttiva dismessa limitrofa ad area residenziale e al corso d'acqua arginato. La previsione permette il superamento della criticità.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni dirette con le emergenze ambientali del territorio rappresentate dal corso d'acqua e filari alberati.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti non comporta fabbisogni idrici ed energetici.

Condizionamenti ambientali: l'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area occupata degli edifici produttivi esistenti oggetto di trasformazione.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico: L'edificio esistente verrà demolito. I volumi trasferiti al PA56. Non vi sono condizionamenti per questi aspetti a parte il rispetto delle distanze dal corso d'acqua.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di basso grado di impegno.

**PA63 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni produttive, per incrementare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte al contesto urbano.

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata). Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Tabella 37. PA63. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★	★	★	★	★ 🌀	★ 🌀	★ 🌀
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀	★	★	↔	★ 🌀	★	★ ★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ 🌀 🌀 🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

**Valutazione ambientale**

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata da edifici produttivi in precario stato di manutenzione e ritenuti incongrui, rappresenta una criticità del territorio per area produttiva limitrofa ad area residenziale. La previsione prevede l'inserimento di usi residenziali in aggiunta a quelli produttivi che vengono inibiti.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione presenta interazioni dirette con le emergenze ambientali del territorio rappresentate da arborature ed ex coltivi.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti non comporta significativi incrementi dei fabbisogni.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area sulla quale andranno ad essere collocate le nuove attività residenziali.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:** Sono da prevedersi soluzioni progettuali di recupero degli edifici esistenti di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

**Prescrizioni:** Il progetto deve prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio - basso grado di impegno.



**PA67 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni produttive, per incrementare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie più adatte al contesto urbano.

Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera di C.C. n.77 del 29/09/2010 (P.E. n.105/05), conteggiato nella quota PRERUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla sottoscrizione della convenzione che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, in particolare l'allargamento e/o l'adeguamento della strada di accesso da Via Ramoni.

Nelle more dell'attuazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Tabella 38. PA67. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★ ★ 🌀 🌀	↔	★ 🌀	★ 🌀 🌀	★ 🌀	🌀 🌀 🌀	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀 🌀	★	★	↔	🌀 🌀 🌀	★ 🌀	★ 🌀 🌀

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ 🌀 🌀 🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## **Valutazione ambientale**

**Criticità del territorio:** L'area è attualmente occupata da edifici produttivi in precario stato di manutenzione, rappresenta una criticità del territorio per area produttiva dismessa limitrofa ad area residenziale. La previsione permette il superamento della criticità.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti comporta un minore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area occupata degli edifici produttivi esistenti.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:** L'edificio esistente verrà demolito.

Sono da prevedersi soluzioni progettuali di recupero degli edifici esistenti di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.



**PA68 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il recupero del patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma più attenta al contesto.

Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera di C.C. n.78 del 29/09/2010 (P.E. n.341/05), conteggiato nella quota PRERUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla sottoscrizione della convenzione, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, in particolare l'allargamento e/o l'adeguamento della strada di accesso da Via Ramoni.

Nelle more di attuazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Tabella 39. PA68. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★	★	★	★	☺	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☺	★	★	↔	★	★	★ ☺

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ ☺ ☺ ☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata da edifici produttivi, rappresenta una criticità del territorio per area produttiva in sottoutilizzo.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione presenta interazione con le emergenze ambientali del territorio rappresentate da arborature ed ex coltivi.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione è subordinata ai risultati della verifica della idoneità dei suoli per gli usi previsti, può essere condizionata alla eventuale bonifica dell'area occupata degli edifici produttivi esistenti.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico: Sono da prevedersi soluzioni progettuali di recupero degli edifici esistenti di un certo impegno e fondazioni adeguate alle condizioni determinate dalle modifiche morfologiche e geotecniche dei terreni. Vi sono condizionamenti di rischio idraulico da superarsi con la realizzazione di opere anche non strutturali.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di attività produttive:

- Un rischio minore di contaminazione della falda,
- Minori emissioni in atmosfera,
- Minori emissioni sonore,
- Minori propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una pressione di traffico veicolare e delle dirette conseguenze paragonabili alle condizioni pregresse.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.

Criticità: rischio idraulico, area produttiva dismessa superata con la previsione.

## PA77 - Reiterazione di Piano Attuativo

### C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il soddisfacimento della domanda abitativa di edilizia sociale, razionalizzare e completare il tessuto esistente, riorganizzando la rete viaria dell'isolato, formando un quartiere più definito, incrementando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.

Conferma Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.109 del 27/11/2000. L'intervento di trasformazione è soggetto alla sottoscrizione della convenzione che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese nel perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti, in particolare il collegamento tra Via Arcivescovo Sigerico e Via della Colonna.

Particolare attenzione, inoltre dovrà essere posta nel salvaguardare l'area adiacente al Rio del Ghiandone.

Il PA77 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Tabella 40. PA77. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★	★	★	★	★★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☺	★	★	↔	★★	★	★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★★☺☺☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★★★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Vi sono significative criticità, geologiche condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi e in parte a viabilità.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di un certo impegno.
- Vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



**PA78 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il completamento del tessuto edilizio esistente incrementando gli standard. Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n.57 del 15/11/2012 (P.E. n.376/04), conteggiato nella quota PRE-RUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla sottoscrizione della convenzione, che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché il raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nelle more di attuazione del Piano non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Tabella 41. PA78. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	↔	★	★	★	★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀	★	↔	↔	★	★	↔

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ 🌀 🌀 🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.



## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente occupata in parte da un edificio produttivo e per la maggior parte da un'area agricola. Non si rileva alcuna criticità del territorio.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione presenta interazione con le emergenze ambientali del territorio rappresentate da arborature ed ex coltivi.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione, in termini di bilancio fra condizioni pregresse per usi produttivi e condizioni prevedibili per gli usi consentiti comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di normale impegno.
- Non vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici significativi.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

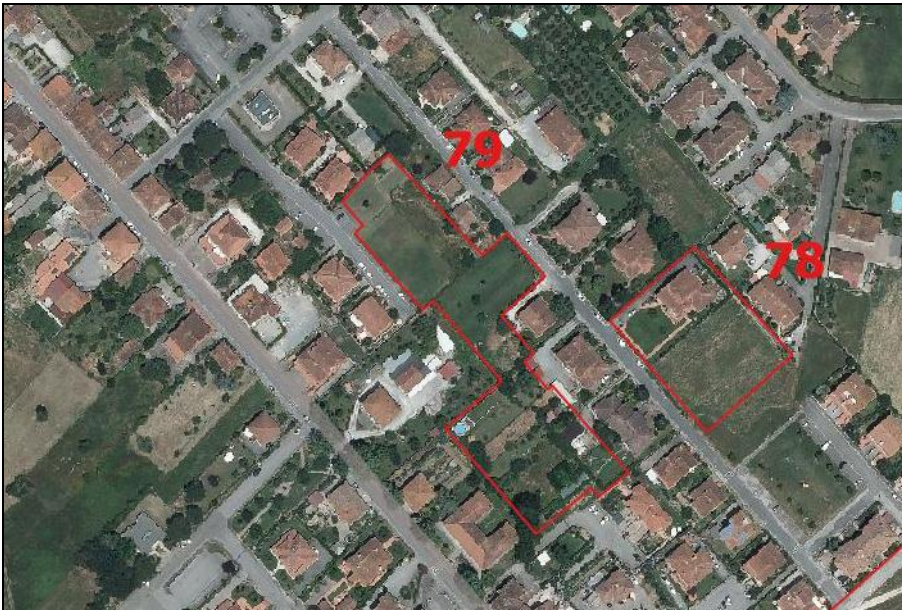
In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Nessun rischio rilevante di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di basso grado di impegno.

**PA79 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il miglioramento della qualità urbana di questa parte della città, riqualificando l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione dello spazio libero ed aumentando la dotazione degli standard con la previsione di parcheggi pubblici e attrezzature per l'istruzione. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione comprese nel perimetro dell'area soggetta a PA, con esclusione dell'ampliamento della scuola, del parcheggio e del relativo collegamento stradale, ferma restando la cessione delle aree occorrenti. Il progetto non può essere suddiviso in più unità di intervento.

Il PA79 viene quindi reiterato per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorre tale comparto, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19).

Tabella 42. PA79. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	↔	★	★	★	★★	↔
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☺☺	★	↔	↔	★	★☺☺	↔

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☺ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ ☺☺☺ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte da un'area agricola. Non vi sono significative criticità condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi e in parte ad attrezzature scolastiche.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione non ha alcuna interazione diretta con le emergenze ambientali del territorio. Nella parte sud sono presenti alberature e piccoli appezzamenti di terreno utilizzato a orto.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di normale impegno.
- Non vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici significativi.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Nessun rischio rilevante di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.

**PA82 - Reiterazione di Piano Attuativo**

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il soddisfacimento della domanda abitativa, con il completamento del tessuto edilizio esistente incrementando gli standard con la previsione di parcheggi pubblici. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché il raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Tabella 43. PA82. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★★★	★	★	★	★★★	★★★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀	★	★	↔	★★★	★	★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★★★🌀🌀🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★★★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

## Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Non vi sono significative criticità, geologiche condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi. Si evidenzia una carenza nella copertura del servizio acquedottistico, che rende problematiche eventuali richieste idriche aggiuntive.

Emergenze ambientali: L'attuazione della previsione ha interazioni dirette con le emergenze ambientali del territorio.

Risorse naturali: In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

Condizionamenti ambientali: L'attuazione della previsione è subordinata al rispetto delle emergenze vegetazionali presenti, arborature e alberature.

Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di normale impegno.
- Non vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici significativi.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

Scenario ambientale generale previsto: L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

Prescrizioni: Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.



## PA84 - Reiterazione di Piano Attuativo

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il completamento del tessuto edilizio esistente, riorganizzando la rete viaria dell'isolato, formando un quartiere più definito, incrementando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.

Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.66 del 29/09/2008 (P.E. n.166/99), conteggiato nella quota PRE-RUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla sottoscrizione della convenzione che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese nel perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Tabella 44. PA84. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★★	★	★	★	★★	★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀	★	★	↔	★★	★	★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★ ★ 🌀 🌀 🌀 - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★ ★ ★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

### Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Non vi sono significative criticità, geologiche e idrauliche, condizionanti l'attuazione della previsione a destinazione residenziale.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni indirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico.

**Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione non è subordinata ad alcun condizionamento ambientale.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di normale impegno.
- Non vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici significativi.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

**In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:**

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno.

## PA85 - Reiterazione di Piano Attuativo

C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo



La variante è finalizzata a rinnovare la previsione che interessa il soddisfacimento della domanda abitativa, con il completamento del tessuto edilizio esistente e riorganizzando la rete viaria.

Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.18 del 28/02/2003 (P.E. n.445/99), conteggiato nella quota PRE-RUC e confermato nella sua interezza. L'intervento di trasformazione è soggetto alla sottoscrizione della convenzione, che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché il raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Tabella 45. PA85. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ASPETTI IDRO-GEOLOGICI	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★★★	★	★	★	★★★	★★★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
☯	★	★	↔	★★★	★	★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

☯ - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★★★☯☯☯ - La presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★★★ - Per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

### Valutazione ambientale

Criticità del territorio: L'area è attualmente libera da edificazioni e infrastrutture, per la maggior parte in area agricola. Non vi sono significative criticità, geologiche condizionanti l'attuazione della previsione in parte a destinazione residenziale, in parte a parcheggi.

**Emergenze ambientali:** L'attuazione della previsione ha interazioni dirette con le emergenze ambientali del territorio.

**Risorse naturali:** In relazione alle risorse idriche ed energetiche, l'attuazione della previsione comporta un maggiore fabbisogno idrico ed energetico. **Condizionamenti ambientali:** L'attuazione della previsione è subordinata al rispetto delle emergenze vegetazionali presenti, arborature e alberature.

**Condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico:**

- Sono da prevedersi soluzioni progettuali di normale impegno.
- Non vi sono condizionamenti geologici, geotecnici e sismici significativi.
- Non vi sono condizionamenti di rischio idraulico.

**Scenario ambientale generale previsto:** L'attuazione della previsione comporta una maggiore interazione sulle condizioni ambientali attuali.

**In particolare rispetto alle condizioni di uso del suolo agricolo:**

- Un rischio moderato di contaminazione della falda,
- Maggiori emissioni in atmosfera,
- Maggiori emissioni sonore,
- Modeste propagazioni di polveri e maleodoranze,
- Una maggiore frequenza dei luoghi maggiore pressione di traffico veicolare.

**Prescrizioni:** Il progetto deve essere prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio alto grado di impegno.

## 5.7. Considerazioni relative agli altri interventi e aree oggetto di variante

### 5.5.1 Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

La variante n.3, oltre a quanto di relativo ai Piani Attuativi, prevede la Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio; si tratta di aree già valutate negli studi ambientali del primo Regolamento Urbanistico che vengono ora riproposte tal quali senza modifiche. Nella tabella seguente gli indici ad esse relativi.

Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Tipologie aree	Sottotipo
F1 - Assetti infrastrutturali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F1.1 - Sedi stradali</li> <li>- F1.2 - Itinerari ciclopedonali</li> <li>- F1.2 - Ciclopista dell'Arno</li> <li>- F1.2 - Itinerario Etruschi</li> </ul>
F2 - Attrezzature pubbliche di interesse generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F2.2 - Aree attrezzate per lo sport</li> <li>- F2.5 - Casse di esondazione/compensazione</li> </ul>
F2.6 - Parchi pubblici Territoriali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F2.6.1 - Parchi della Rimembranza</li> <li>- F2.6.2 - Parchi della Città nuova</li> <li>- F2.6.4 - Parco fluviale dell'Arno</li> <li>- F2.6.5 - Parco Fluviale di Navetta e Scaletta</li> <li>- F2.6.6 - Villa Fattoria Landini Marchiani</li> </ul>
G1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- G1.1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune</li> <li>- G1.2 - Attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo</li> <li>- G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</li> <li>- G1.4 - Aree per parcheggi pubblici</li> </ul>

In particolare:

- "F1.1 - Sedi stradali" e gli "F1.2 - Itinerari ciclopedonali", sono le sedi stradali e gli itinerari di interesse naturalistico, storico-culturale e per il turismo verde di progetto, comprendenti i nuovi tracciati e/o gli interventi di adeguamento e/o potenziamento delle reti esistenti.
- "F2.2 - Aree attrezzate per lo sport", sono i poli sportivi e ricreativi di progetto con bacino di utenza rilevante quali campi sportivi, campi da tennis etc.
- "G1.1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune", sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 2 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, destinate ad attrezzature religiose, attrezzature socio/culturali, attrezzature sanitarie/assistenziali, attrezzature amministrative, attrezzature per pubblici servizi e piazze.
- "G1.2 - Attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo", sono le aree e gli edifici destinate ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo e cioè ad asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, che corrispondono allo standard minimo di 4,5 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968.
- "G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport", sono le aree che corrispondono allo standard minimo di 9 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, destinate a spazi pubblici attrezzati a verde, parco e per il gioco, e attrezzature per lo sport.
- "G1.4 - Aree per parcheggi pubblici", sono le aree che corrispondono allo standard minimo di 2,5 mq./abitante indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/1968.



Valutazione: le aree di cui all'elenco sono state oggetto di valutazioni nell'ambito dei precedenti Piani Urbanistici comunali. Si ritiene, nell'ambito di questa variante, che possano essere omesse le analisi e gli approfondimenti effettuati sui piani attuativi come descritto nei capitoli precedenti.

#### 5.5.2 Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi

Si tratta di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U. e del Piano del Centro Storico al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa.

##### 5.5.2.1 Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico

Valutazione: Non significativo ai fini della VAS

##### 5.5.2.2 Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati

Si tratta di modifiche alle norme riguardanti le attività artigianali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato.

Art. 17 delle NTA del RU

Al punto 2), lettera b), comma 2, dopo le parole "laboratori che producono alimenti" inserire le seguenti: "e beni".

Artt.95 e 96 delle NTA del RU

Alla lettera b), comma 8, dell'art. 95 e alla lettera b), comma 8, dell'art. 96 delle N.T.A. del R.U., sostituire il parametro "50%" con il seguente: "55%".

Valutazione: Modifiche irrilevanti ai fini della VAS

##### 5.5.2.3 Errori materiali

Valutazione: Non significativo ai fini della VAS

##### 5.5.2.4 Declassificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate"

Valutazione: Non significativo ai fini della VAS

##### 5.5.2.5 Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente

Valutazione: Non significativo ai fini della VAS

## **5.8. Sintesi delle relazioni fra previsioni e componenti ambientali**

La tabella della pagina seguente descrive le relazioni fra previsioni urbanistiche e gli indicatori ambientali riferiti ai fabbisogni, alle produzioni e ai condizionamenti geologici e idraulici, che sono ritenuti i maggiori rilevanti ai fini della verifica della sostenibilità della previsione.

La variante n.3 se raffrontata con i contenuti del RU 2015 e anche come modificato successivamente, non comporta variazioni significative sul valore degli indicatori, modificati esclusivamente per il contributo del PA10 per l'incremento di 4 alloggi e 10 nuovi residenti (384 insediabili del RU 2015 contro i 394 di Var.3).

Tabella 46. Matrice generale delle relazioni fra previsioni urbanistiche e indicatori ambientali.

Turismo	Coefficienti per unità del R.U.					Abitanti 31/12/2019	Famiglie al 31/12/2019	
	POSTI LETTO AL 2007	Energia elettrica turismo posti letto	Energia Elettrica dom. x AE	Energia GAS utenti	Risorsa idrica AET			Rifiuti AET 2019
	N.	MWh.	MWh.	mc.	mc.			Ql.
188	2	2,18	362,51	73,00	4,59	23.059	9.139	

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	PREVISIONI SISTEMA INSEDIATIVO AREE URBANE ED EXTRA URBANE RU VARIANTE N.3 2020	Sup. Territoriale	Sup. Fondiarìa	SUL totale	Alloggi	Nuovi Insediati o AE Turistici	Energia Elettrica	Energia Gas Aree Urbane	Fabbisogni idrici	Produzione rifiuti RSU	Pericolosità e Fattibilità idraulica	Pericolosità e Fattibilità geologica	AETU progetto Var.3	AETU totali Var.3	
		mq.	mq.	mq.	n.	n.	MWh.	mc.	mc./anno	Ql.	n.	n.	n.	n.	
U.T.O.E.															
2 - Città nuova	PA04	Comm./direzionale Mod.	2.250	1.980	1.400						I2 - F2	G2 - F3			
2 - Città nuova	PA05	Residenziale	4.940	1.705	1.069	5	12	26	4.350	876	66	I3 - F4	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA10	Residenziale Mod.	1.150	900	2.130	14	35	76	12.688	2.555	192	I2 - F2	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA19	Res. - Comm./direzionale	23.350	8.850	3.000	8	20	44	7.250	1.460	110	I3 - F3	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA21	Comm./direzionale Mod.	12.150	9.850	5.865						I3 - F3	G2 - F3			
2 - Città nuova	PA24	Residenziale	28.500	6.000	3.000	20	50	109	18.126	3.650	274	I3 - F3	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA25	Res. - Comm./direzionale	24.100	7.050	4.400	26	66	144	23.926	4.818	362	I3 - F3	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA28	Residenziale Mod.	31.650	6.500	2.250	14	35	76	12.688	2.555	192	I3 - F3	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA29	Residenziale	19.050	6.700	2.400	16	40	87	14.500	2.920	220	I3 - F3	G2 - F3		
2 - Città nuova	PA37	Produttivo	6.100	6.100	1.500						I3 - F3	G2 - F3			
6 - Botteghe	PA45	Residenziale	3.305	2.478	800	4	10	22	3.625	730	55	I2 - F2	G2 - F3		
7 - Mezzopiano	PA52	Prod. - Comm./direzionale	15.300	9.000	6.720						I3 - F3	G2 - F3			
7 - Mezzopiano	PA53	Produttivo	26.850	6.000	4.600						I3 - F3	G2 - F3			
7 - Mezzopiano	PA54	Att. pubbliche dem. Decll.	2.300								I3 - F3	G2 - F3			
7 - Mezzopiano	PA56	Produttivo att. PA54	34.150	10.250	7.900						I3 - F3	G3 - F3			
9 - Ponte a Cappiano	PA60	Res. - Prod. - Comm./dir.	23.100	12.100	3.700	6	15	33	5.438	1.095	82	I3/4 - F3	G2 - F3		
9 - Ponte a Cappiano	PA62	Att. pubbliche dem. Decll.	1.150	0							I2/4 - F3	G2 - F3			
9 - Ponte a Cappiano	PA63	Residenziale	1.400	1.400	520	3	7	15	2.538	511	38	I2 - F2	G2 - F3		
9 - Ponte a Cappiano	PA67	Residenziale	6.050	6.050	1.647	10	25	54	9.063	1.825	137	I2 - F2	G2 - F3		
9 - Ponte a Cappiano	PA68	Residenziale	3.000	3.000	635	2	5	11	1.813	365	27	I3 - F3	G2 - F3		
12 - Galleno, Pinete	PA77	Residenziale	13.700	6.000	1.100	8	20	44	7.250	1.460	110	I1 - I2	G1/G4 - F3		
12 - Galleno, Pinete	PA78	Residenziale	3.800	3.240	555	6	10	22	3.625	730	55	I1 - F1	G1 - F2		
12 - Galleno, Pinete	PA79	Residenziale	7.700	3.000	500	3	7	15	2.538	511	38	I1 - F1	G1 - F2		
13 - Querce	PA82	Residenziale	3.650	3.250	1.100	6	15	33	5.438	1.095	82	I1 - F1	G1 - F2		
13 - Querce	PA84	Residenziale	5.500	2.700	600	6	15	33	5.438	1.095	82	I1 - F1	G1 - F2		
13 - Querce	PA85	Residenziale	2.700	1.850	550	3	7	15	2.538	511	38	I1 - F1	G1 - F2		
<b>Abitanti equivalenti urbani totali:</b>			<b>306.895</b>	<b>125.953</b>	<b>57.941</b>	<b>160</b>	<b>394</b>	<b>858</b>	<b>142.829</b>	<b>28.762</b>	<b>2.162</b>		<b>394</b>	<b>394</b>	

## 6. OPERE E MISURE DI MITIGAZIONE

In occasione della redazione del primo Regolamento Urbanistico la VAS ha contribuito in modo determinante nella stesura delle NTA definendo tutta una serie di indirizzi e prescrizioni necessari a rendere sostenibile l'attuazione delle previsioni nei confronti delle componenti ambientali e nell'ottica di garantire la coerenza fra Regolamento Urbanistico, P.T.C.P. e P.I.T. Tali misure si ritrovano nel Titolo Settimo delle norme di attuazione del R.U. "**Valutazioni e norme ambientali**", così anche indicazioni per il monitoraggio degli effetti ambientali. Le norme sono state integrate in occasione delle varianti n.1 2017 e n.2 2018.

L'oggetto e i contenuti della Variante n.3 non determinano la necessità di modificare le norme ambientali che, oltre agli indirizzi di tipo prettamente pianificatorio, agiscono sulla qualità e completezza degli elaborati progettuali da sottoporsi all'esame degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale o dell'Autorità Competente, per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e ambientali, che dovranno descrivere, talvolta, territori ben più ampi di quelli direttamente interessati dal progetto e analizzare le interazioni fra progetto e ambiente.

Considerando il quadro conoscitivo di questo Rapporto Ambientale preliminare si individuano i seguenti settori che in fase di Piano Attuativo potrebbero essere oggetto di una progettazione specialistica:

- ✓ Ambito architettonico – qualità della progettazione,
- ✓ Tecnologie impiantistiche (tutela delle risorse naturali),
- ✓ Tecnologie per la riduzione delle emissioni in atmosfera, immissioni di reflui e produzioni di rifiuti.

Per quanto riguarda le altre aree di previsione i progetti degli interventi di qualsiasi dimensione dovranno prevedere all'interno dei loro elaborati le misure compensative già indicate in sede di primo R.U. e sulla base dei risultati degli studi specialistici, motivando nella Relazione di Progetto l'eventuale impossibilità o non utilità, o incompatibilità riferita alla loro realizzazione.



## 7. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE N.3

Secondo lo schema di Allegato 1 della L.R.T. 10/2010: *Criteri per la verifica di assoggettabilità (a VAS) di piani e programmi* occorre definire gli aspetti descritti nella tabella seguente.

Tabella 47. Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS.

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	CONSIDERAZIONI
✓ in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	Il progetto interessa ambiti di sviluppo residenziale significativi ma già contemplati nel R.U. vigente. Il progetto non interessa nuovi ambiti di sviluppo residenziale, non contemplati nel R.U. vigente, comunque previsti nel P.S. e di modesta incidenza sull'ambiente.
✓ in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	Il progetto risulta coerente con la pianificazione sovraordinata. Necessità di opere e iniziative di mitigazione realizzabili a costi ragionevoli.
✓ la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	Il progetto, nella forma mitigata, è da ritenersi sostenibile.
✓ problemi ambientali relativi al piano o programma;	Il quadro di riferimento ambientale individua i settori e gli elementi potenzialmente interessati dalle opere, sia positivamente che negativamente non individuando condizionamenti o limiti alla sua attuazione.
✓ la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);	La variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria in campo ambientale
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	CONSIDERAZIONI
✓ probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	Sono stati individuati qualitativamente gli impatti positivi, negativi, permanenti e transitori. Gli impatti negativi sono riferibili alle attività residenziali per un modesto consumo di suolo peraltro già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.
✓ carattere cumulativo degli impatti;	Possono verificarsi impatti complessi ma non da considerarsi non mitigabili, anche se a costi significativi da parte privata.
✓ natura transfrontaliera degli impatti;	Nessuna relazione.
✓ rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	La variante non riguarda il settore produttivo, fonte usualmente di rischi significativi. Per il settore residenziale i rischi sono contenuti e controllabili.
✓ entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Per le previsioni commerciali e direzionali si prevedono impatti negativi, sia in fase di cantiere che a regime, apprezzabili in una fascia di territorio di 500 m. centrato sulla singola area di previsione.
✓ valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	Può verificarsi un incremento della vulnerabilità del territorio. La criticità è superabile in fase di piano attuativo, con la realizzazione di opere adeguate, progettazione specialistica e adozione di misure di mitigazione.
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	Le zone interessate dalle previsioni non sono sede di emergenze storiche, architettoniche e culturali rilevanti.
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	Per il settore commerciale e direzionale possono essere modificati in negativo i livelli di qualità ambien-

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	CONSIDERAZIONI
	tale, potrebbero essere superati e valori limite che possano introdurre danni alla salute. La criticità è superabile in fase di piano attuativo, realizzazione di opere adeguate, progettazione specialistica e adozione di misure di mitigazione.
✓ dell'utilizzo intensivo del suolo;	L'utilizzo di nuovo suolo è modesto, le previsioni insistono in un ambito già interessato da opere di urbanizzazione; per quelle residenziali si tratta di interventi in buona parte già inseriti in contesti urbanizzati o ad essi marginali.
✓ impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Non vi sono relazioni con aree di pregio e vincolate



## CONCLUSIONI

In questa Relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS della “Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio” si sono descritti i caratteri principali del territorio interessato ed espresse considerazioni in merito alla fattibilità delle opere previste e delle loro ripercussioni sull’ambiente, indicando le possibili misure idonee rendere le previsioni sostenibili.

I dati e le informazioni potranno essere utili all’Autorità Competente per l’espressione del giudizio di assoggettabilità.

La procedura di valutazione era già stata strutturata in modo tale da poter essere ripercorsa per soddisfare le eventuali richieste di approfondimento; nella tabella seguente si riassumono i gradi di ammissibilità della variante nei confronti delle principali componenti ambientali.

Tabella 48. Bilancio prestazionale complessivo riferito alla proposta di Variante n.3 al primo Regolamento Urbanistico.

SERVIZIO/COMPONENTE	AMMISSIBILE	NON AMMISSIBILE	AMMISSIBILE CON RISERVA
TUTELA DEL PAESAGGIO - ESTETICA			X
TUTELA DELLE RISORSE			X
PROMOZIONE DELLO SVILUPPO	X		
OFFERTA DEI SERVIZI ESSENZIALI	X		
APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X
DEPURAZIONE DELLE ACQUE			X
QUALITÀ DELL’ARIA			X
DIFESA IDROGEOLOGICA	X		
DIFESA IDRAULICA	X		
GESTIONE DEI RIFIUTI	X		
DISPONIBILITÀ ENERGETICA			X
MOBILITÀ	X		

Pistoia 7 dicembre 2020

Gli esperti di settore		
Dott. Leonardo Moretti Ordine Geologi della Toscana n. 312	Dott. Ing. Simone Galardini Ordine Ingegneri Prov. Pistoia n.783	Dott. For. Lorenzo Mini Ordine dottori agronomi e forestali Prov. Firenze n. 1200

Documento firmato digitalmente

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS VARIANTE N.3**

**RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

**ALLEGATO 1**

**RELAZIONI CON PIT E PTCP**



## **SOMMARIO**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....</b>	<b>1</b>
<b>3. IL PTC DELLA PROVINCIA DI FIRENZE – AREA METROPOLITANA DI FIRENZE .....</b>	<b>2</b>
<b>3.1. Lo Statuto del Territorio .....</b>	<b>3</b>
<b>4. IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>6</b>

## 1. PREMESSA

In questo allegato si descrive una analisi delle relazioni fra gli elementi della variante e il complesso dispositivo dei due principali piani sovraordinati, P.T.C. e P.I.T.

## 2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Ai sensi Legge Regionale 10/2010 e s.m.i., tra le informazioni da fornire nell'ambito del Rapporto Ambientale è inclusa l'“illustrazione [...] del rapporto con altri pertinenti piani e programmi”. La valutazione della relazione con gli altri pertinenti piani e programmi, generalmente denominata analisi di coerenza esterna, rappresenterà la verifica della compatibilità, integrazione e raccordo degli obiettivi e degli interventi del R.U. rispetto alle linee generali della pianificazione sovra-ordinata e di settore. In sintesi, oltre al PIT e al P.T.C. i principali piani e programmi oggetto di verifica sono i seguenti:

### Pianificazione sovraordinata

- PAER (Contiene Il Piano Energetico Regionale),
- (PRAA - Piano Regionale di azione ambientale),
- PRQA Piano Regionale di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria e dell'ambiente,
- Piano Regionale rifiuti e bonifiche PRB,
- Il Piano Interprovinciale di Gestione dei Rifiuti di ATO Toscana Centro (Province di Firenze, Prato e Pistoia),
- Il PRAER. Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili,
- Piano Regionale di tutela delle acque della Toscana,
- Piano Interventi di contenimento e abbattimento rumore sulle strade regionali,
- Il Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze,
- Piano Regionale della mobilità e della logistica,
- PAI – Piano Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino del Fiume Arno,
- Piano Stralcio Qualità delle acque Autorità di Bacino del Fiume Arno,
- Piano Stralcio Bilancio Idrico Autorità di Bacino del Fiume Arno,
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni,
- Piano Provinciale di Emergenza.

### Pianificazione comunale di settore

La variante risulta coerente con seguenti altri piani

- Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.);
- Indirizzi di programmazione commerciale in sede fissa;
- Programma Integrato per la Rivitalizzazione della rete distributiva commerciale (P.I.R.) e “Centro Commerciale Naturale” (C.C.N.);
- Zonizzazione Pubblici Esercizi;
- Piano del commercio su aree pubbliche;
- Pianta organica delle farmacie;
- Piano di zonizzazione delle scuole materne ed elementari e piano del trasporto scolastico;
- Servizio di protezione civile;
- Piano comunale di settore in materia di Radiocomunicazione.

In considerazione dell'oggetto della variante si ritiene sufficiente mostrare le relazioni delle previsioni con le cartografie del P.I.T.

### 3. IL PTC DELLA PROVINCIA DI FIRENZE – AREA METROPOLITANA DI FIRENZE

Il P.T.C. della provincia di Firenze è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale N. 1 del 10/01/2013; l'adozione risale al febbraio 2012, l'avvio al procedimento per le "operazioni di revisione e adeguamento del piano del 1998" al giugno 2007.

La revisione del PTCP ha riguardato essenzialmente l'adeguamento e l'implementazione del quadro conoscitivo del 1998, nonché l'approfondimento delle strategie e dei dispositivi normativi, in coerenza con il P.I.T. versione vigente al 2013, e con i relativi contenuti paesaggistici (D.Lgs 42/04 "Codice del Paesaggio").

Gli elaborati del P.T.C. sono acquisibili tramite il sito web della Città Metropolitana di Firenze al link ad essi dedicato <http://www.provincia.fi.it/territorio/ptcp/>.

Le linee portanti della strategia generale del PTCP, conseguenti agli approfondimenti condotti, sono riassumibili attraverso alcuni temi specifici *particolarmente emergenti per la loro stringente obbligatorietà e per l'atteggiamento progettuale col quale sono stati affrontati*. Temi che, di seguito vengono così indicati:

- a) Residenza e residenzialità: per una rinnovata cultura dell'abitare;
- b) Le opzioni qualitative per il Territorio aperto e il Paesaggio;
- c) La rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione;
- d) Scelte e criteri per una normativa ad area vasta.

Figura 1. I comuni della Città Metropolitana di Firenze.





### 3.1. Lo Statuto del Territorio

Lo Statuto del Territorio, la Relazione Generale e le Monografie dei Sistemi Territoriali Locali contengono i dati e le analisi urbanistiche, sociali, demografiche, idrogeologiche ed ambientali che costituiscono il quadro conoscitivo di riferimento fondamentale per la redazione degli S.U. dei Comuni. Le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione, nonché gli indirizzi, le indicazioni e i parametri ivi formulati, hanno l'efficacia stabilita nelle norme.

Nell'ambito della redazione del primo Regolamento Urbanistico e della Variante n.2 al Piano Strutturale nel 2015 l'Amministrazione ha promosso l'adeguamento del piano alla nuova disciplina adeguando e sostituendo i relativi precedenti documenti del Piano Strutturale del 2009:

Figura 2. Carta della Statuto estratto sud Fucecchio.

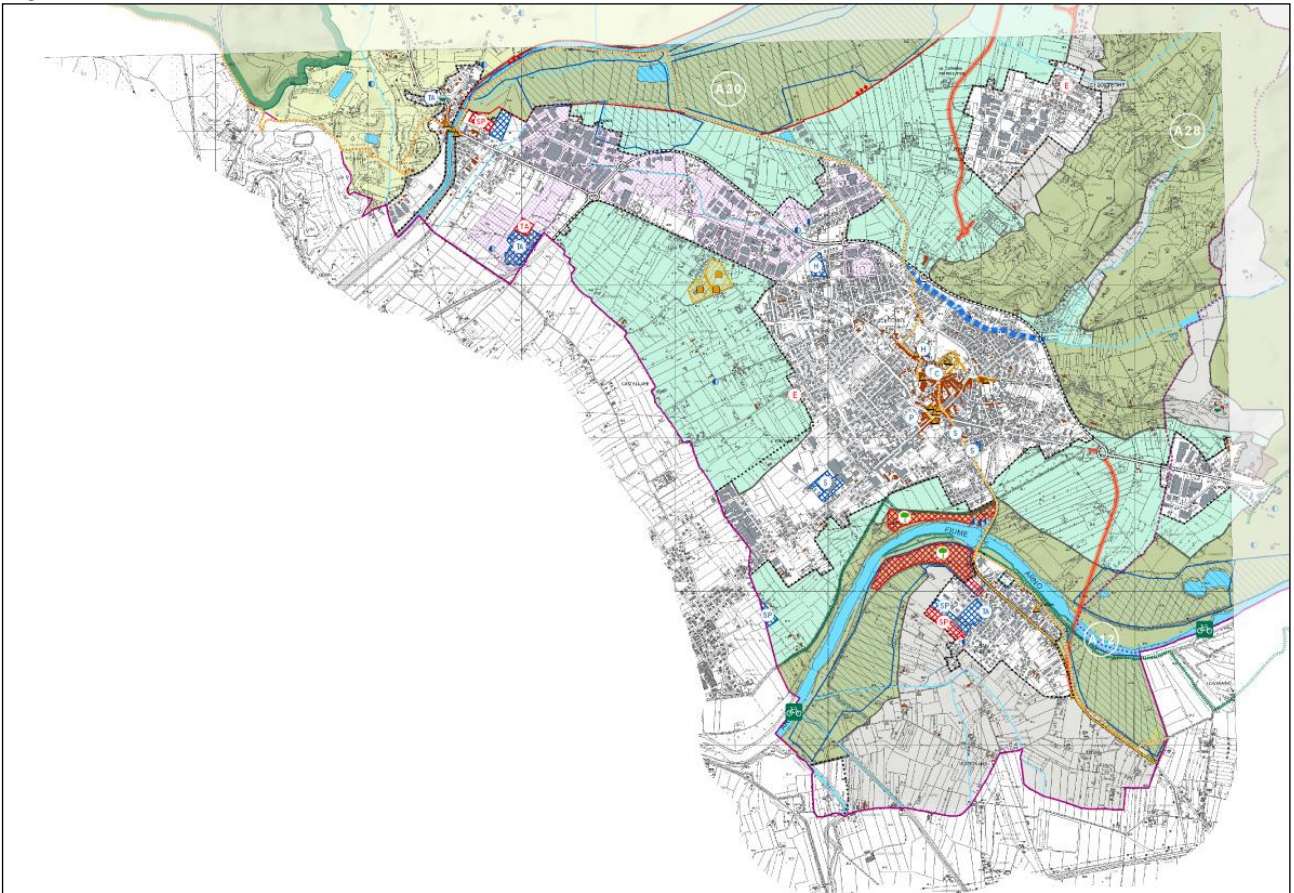


Figura 3. Carta della Statuto estratto nord Fucecchio.

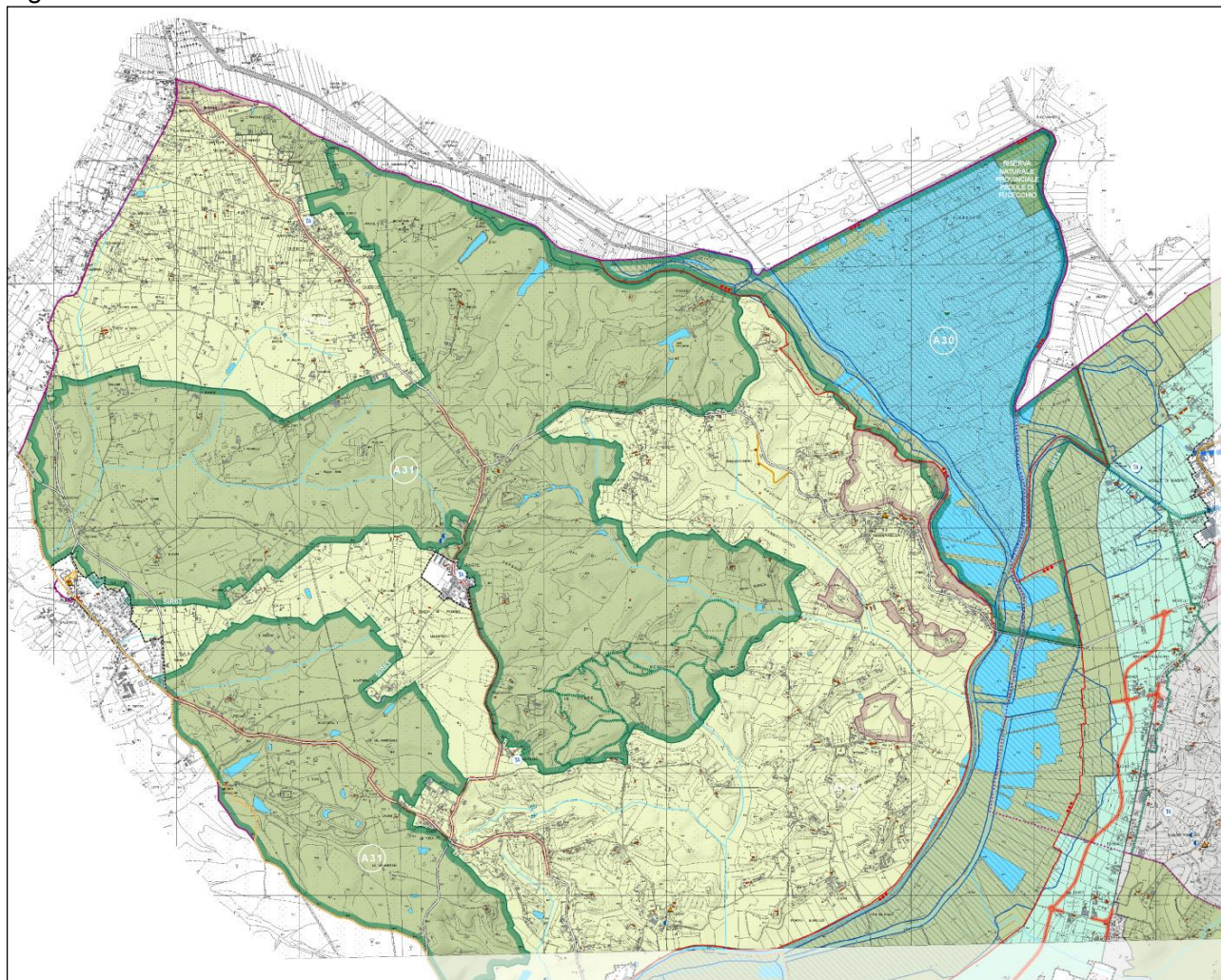




Figura 4. La legenda dello statuto del Territorio del P.T.C.

LEGENDA		
	al 1900	
Edificato		
Idrografia		
Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico		
Protezione di pozzi e sorgenti		
Tutela del territorio aperto		
	S.I.R.	
	geotipi e biotipi puntuali	
	aree di protezione storico-ambientale	
	ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL	
	corridoi di connessione ecologico ambientale	
	concessioni minerarie puntuali	
Giacimenti e concessioni minerarie		
Cave attive		
Aree di recupero e/o restauro ambientale		
Aree soggette a vincolo architettonico		
Aree soggette a vincolo archeologico		
Alberi monumentali		

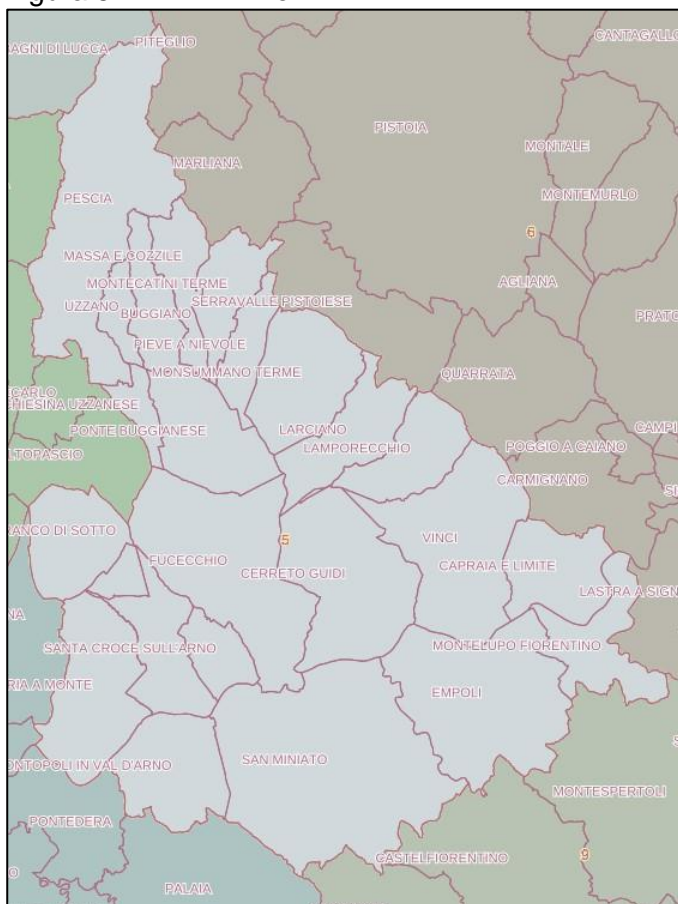
	Aree produttive (superficie > 30 Ha)
	Aziende a Rischio di Incidente Rilevante
	Servizi e attrezzature di livello sovracomunale
	esistente progetto
<b>ESTRUSIONE</b> (S) scuole secondarie e di formazione professionale (U) attrezzature universitarie	<b>SANITA'</b> (H) attrezzature sanitarie e ospedaliere
<b>INFRANTRI TECNOLOGICI</b> (L) potabilizzazione e depurazione acque (I) smaltimento rifiuti	<b>CULTURA</b> (C) enti museologici, politecnici, centri della ricerca, archivi, altre istituzioni culturali
<b>PARCHI TERRITORIALI</b> (P) PROTEGGI CONSERVARE	<b>PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b> (PA) uffici di enti pubblici sovracomunali (PC) Protezione Civile (PS) caserri, difesa e PS
<b>ENERGIA</b> (E) impianti di produzione e distribuzione	<b>L.R.2/2000</b> (R) non attrezzate per la residenza (X) ALTRO
	Linee elettriche
	Metanodotti
	Strade esistenti
	Autosstrada SGC
	SS, SR
	SP
	potenziamento
	progetto
	Tramvie
	Ferrovie esistenti
	progetto
	potenziamento
	linea AV/AC
	linee nazionali o regionali
	Percorsi attrezzati
	trekking
	ciclabili
	Via Francigena (Sigerica)
	Nodi
	stazione ferroviaria esistente/progetto
	fermata del servizio metropolitano esistente/progetto
	pola ferroviaria esistente/progetto
	Elisuperfici
	area aeroportuale
	aviosuperficie
	elisuperficie di progetto
	Limiti amministrativi
	confine comunale
	confine sovracomunale

#### 4. IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015, e pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015, il piano che ha effetti dispositivi significativi anche sugli strumenti urbanistici previgenti.

Il territorio di Fucecchio ricade nell'Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, del quale fanno parte anche i comuni di Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT) Montelupo Fiorentino (FI), Montopoli in Val D'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).

Figura 5. L'ambito 5.



Nelle cartografie delle pagine seguenti si descrivono le relazioni fra le aree di previsione della variante e i principali temi del P.I.T. che originano vincoli e condizionamenti alla pianificazione

Piani attuativi oggetto di variante



Figura 6. Il territorio urbanizzato.

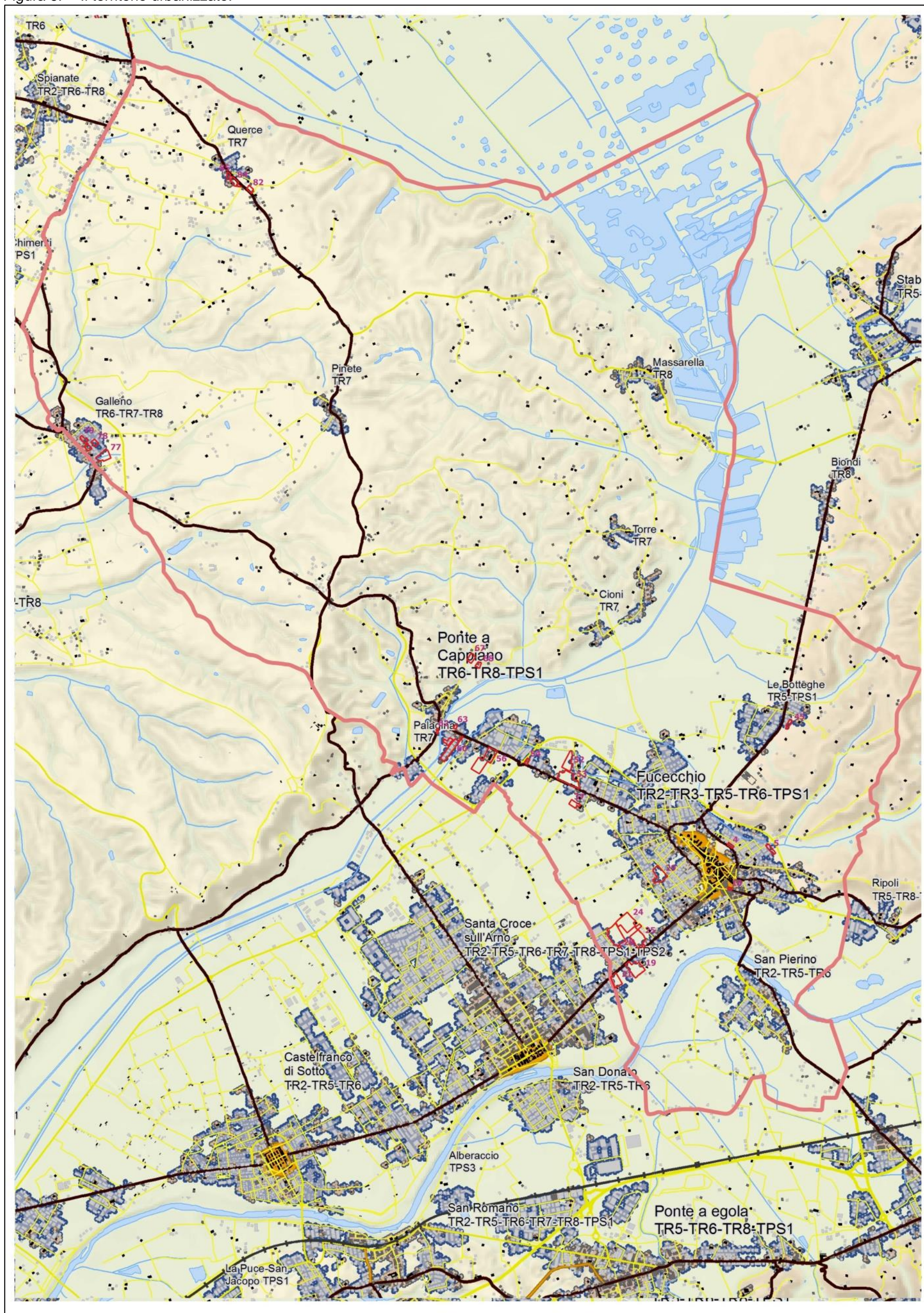
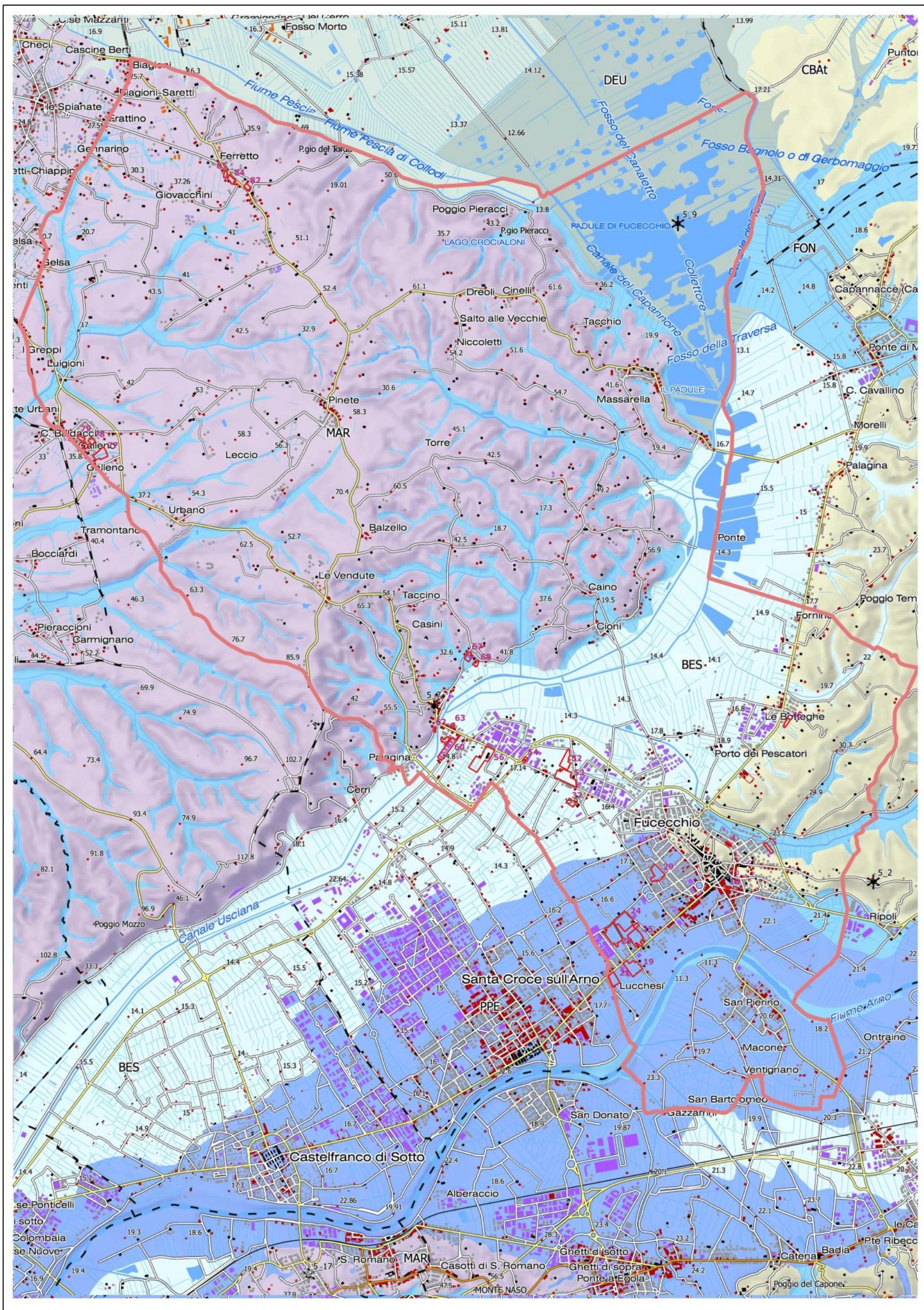












Figura 7. I sistemi morfogenetici.





Continua la legenda della Carta dei sistemi morfogenetici.

PIANURE e FONDOVALLE		Depressioni umide (DEU)	Bacini di esondazione (BE5)	Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)
<p><b>Fondovalle (FON)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Piane di fondovalle <b>Litologia:</b> Depositi alluvionali vari <b>Suoli:</b> Suoli poco evoluti, generalmente calcarei, profondi, spesso con limitato drenaggio</p>	  <p><b>Forme:</b> Laghi e paludi bonificate dell'entroterra <b>Litologia:</b> Depositi lacustri e palustri <b>Suoli:</b> Suoli mal drenati a tessitura fine o suoli organici molto umidi</p>	  <p><b>Forme:</b> Bacini di esondazione e bonificati <b>Litologia:</b> Depositi alluvionali fini <b>Suoli:</b> Vertisuoli, talvolta mal drenati</p>	  <p><b>Forme:</b> Pianura da avulsione artificiale e colmata, basso terrazzo antropogenico <b>Litologia:</b> Depositi alluvionali fini <b>Suoli:</b> Suoli poco evoluti, mal drenati in profondità, tessitura fine, spesso limosa</p>	















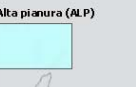

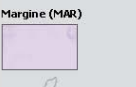











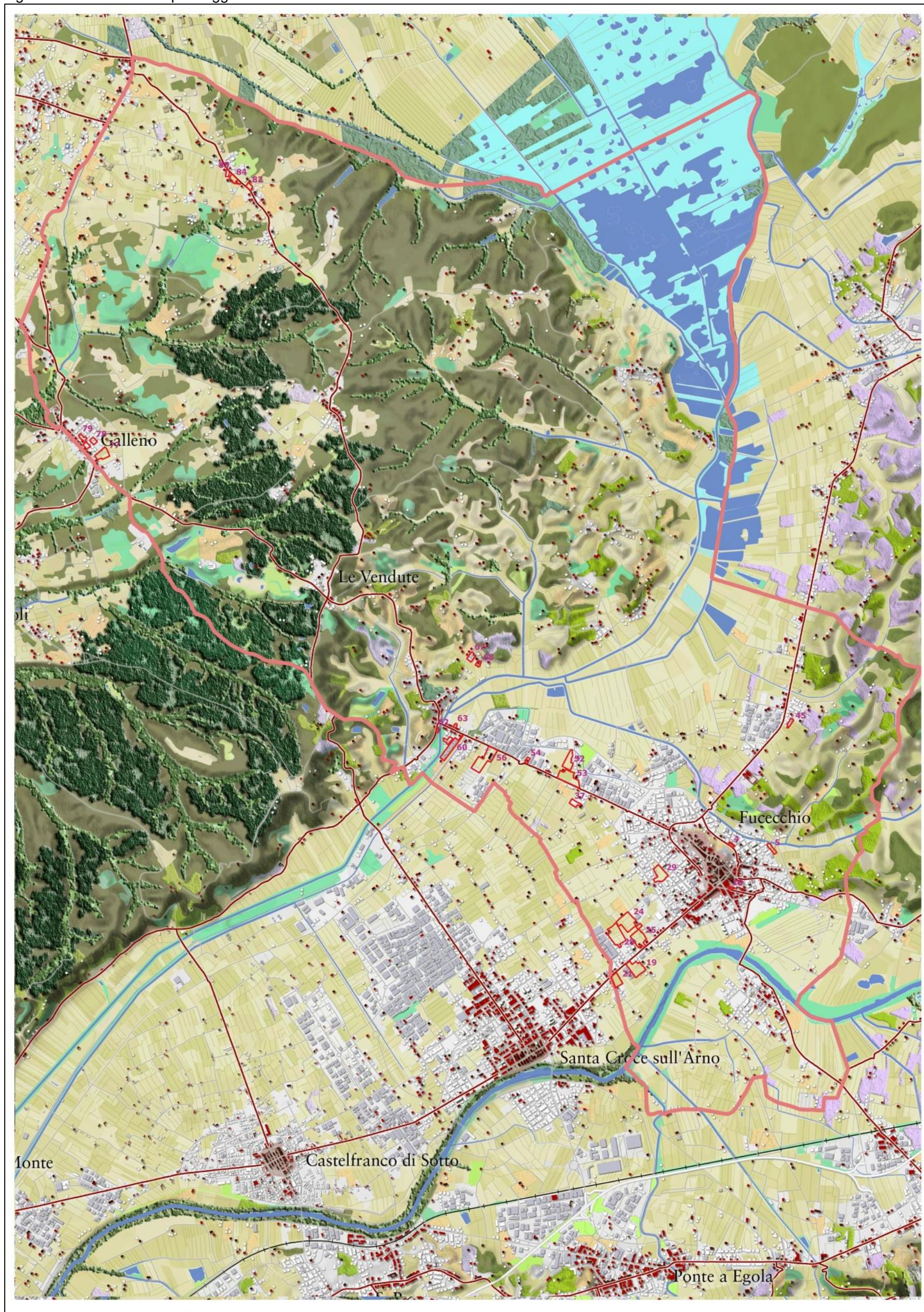
<p><b>Pianura pensile (PPE)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Dossi, argini naturali, alvei abbandonati <b>Litologia:</b> Depositi alluvionali medi <b>Suoli:</b> Suoli poco evoluti, con tessiture da medie a sabbiose</p>	<p><b>MARGINE</b></p> <p><b>Margine Inferiore (MARI)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Conoidi e terrazzi fluviali intermedi, dune antiche <b>Litologia:</b> Depositi tardo-pleistocenici terrazzati <b>Suoli:</b> Suoli evoluti, tessiture varie</p>	<p><b>COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERNARI</b></p> <p><b>Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAT)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi) <b>Litologia:</b> Altezze di depositi neo-quaternari diversi <b>Suoli:</b> Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti</p>	<p><b>COLLINA</b></p> <p><b>Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Ripiani sommitali, versanti con tratti ripidi e andamenti complessi controllati dalla litologia <b>Litologia:</b> Depositi neo-quaternari con presenza di litologie resistenti (calcareniti, conglomerati, calcari continentali, pirolasiti) <b>Suoli:</b> Suoli profondi, ben drenati, con tessiture e composizione controllate dalla litologia, spesso molto evoluti sui ripiani sommitali</p>	<p><b>Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi) <b>Litologia:</b> Altezze di depositi neo-quaternari diversi <b>Suoli:</b> Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti</p> <p><b>Affioramenti di rocce Ofiolitiche</b></p>	<p><b>Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CLVt)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Superfici sommitali; versanti ripidi, lineari e aggradati <b>Litologia:</b> Formazioni arenacee della Falda Toscana, dominanti <b>Suoli:</b> Presenza di regolite profonde e grossolane, anche su versanti ripidi; suoli profondi, sabbiosi, acidi</p>	<p><b>MONTAGNA</b></p> <p><b>Montagna silicoclastica (MOS)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Versanti rettilinei, ripidi, aggradati; aree in DGPV con versanti meno ripidi, complessi <b>Litologia:</b> Flysch arenacei delle Unità Toscane e, subordinatamente, delle Unità Liguri; Pseudo-macigno del basamento paleozoico <b>Suoli:</b> Presenza di regolite profonde e grossolane, anche su versanti ripidi; suoli profondi, sabbiosi, acidi</p>
<p><b>Alta pianura (ALP)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Conoidi attive, terrazzi fluviali bassi <b>Litologia:</b> Alluvioni recenti; travertini olocenici <b>Suoli:</b> Suoli a tessiture sabbiose, o ricchi di scheletro, calcarei</p>	<p><b>Margine (MAR)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Conoidi e terrazzi fluviali alti, con scarpate rilevanti <b>Litologia:</b> Depositi pleistocenici terrazzati, da medi a grossolani <b>Suoli:</b> Suoli molto evoluti, granulometria da media a grossolana, acidi</p>	<p><b>Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CB5a)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Rari ripiani sommitali, versanti brevi, ripidi, valli minori a fondo piatto <b>Litologia:</b> Sabbie neo-quaternarie dominanti <b>Suoli:</b> Suoli a tessiture sabbioso-fini; ben drenati, spesso calcarei</p>	<p><b>Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi) <b>Litologia:</b> Altezze di depositi neo-quaternari diversi <b>Suoli:</b> Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti</p>	<p><b>Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CLVd)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Superfici sommitali; versanti complessi, fortemente antropizzati <b>Litologia:</b> Unità della Falda Toscana, miste o a dominante silicoclastica <b>Suoli:</b> Suoli da sottili a mediamente profondi, tendenzialmente acidi a tessiture sabbioso-fini</p>	<p><b>Collina calcarea (Cca)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Versanti convessi e forme carsiche, comprendenti ampie conche <b>Litologia:</b> Calcari delle Unità Toscane, e delle Unità Liguri quando dominanti; inclusioni di diaspri e radioliti della Falda Toscana <b>Suoli:</b> Suoli argillosi, ben drenati; profondi e acidi sulle grandi forme carsiche, sottili e pietrosi su versanti, profondi e ricchi di scheletro alla base dei versanti</p> <p><b>Depressioni tettono-carsiche</b></p>	<p><b>Montagna su Unità da argilliche a calcareo-marnose (MDL)</b></p>   <p><b>Forme:</b> Versanti complessi a media pendenza, con frequenti movimenti di massa <b>Litologia:</b> Unità Sub-Liguri e Liguri, miste o a dominanza di rocce silicee; unità argilliche e calcareo-marnose Toscane <b>Suoli:</b> Suoli da sottili a mediamente profondi, spesso ricchi di scheletro e/o calcarei</p> <p>link: sbaco.re</p>



Figura 8. I caratteri del paesaggio.





Legenda della Carta I caratteri del paesaggio.


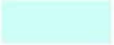
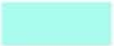


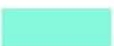
**INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE**

-  centri matrice
-  insediamenti al 1850
-  insediamenti al 1954
-  insediamenti civili recenti
-  insediamenti produttivi recenti
-  percorsi fondativi
-  viabilità recente
-  aeroporti
-  aree estrattive

**COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE**

-  trama dei seminativi di pianura
-  aree a vivaio
-  serre
-  vigneti
-  oliveti
-  zone agricole eterogenee
-  vigneti terrazzati
-  oliveti terrazzati
-  zone agricole eterogenee terrazzate

**FASCE BATIMETRICHE**

-  0-10
-  10-50
-  50-100
-  100-200
-  200-500
-  >500

**CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  boschi a prevalenza di leccio
-  boschi a prevalenza di sughera
-  boschi a prevalenza di rovere
-  boschi a prevalenza di faggio
-  boschi a prevalenza di pini
-  boschi a prevalenza di cipresso
-  boschi di abete rosso
-  boschi di abete bianco
-  macchia mediterranea
-  gariga
-  vegetazione ofiolitica
-  pascoli e incolti di montagna
-  castagneti da frutto

**CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  Vegetazione ripariale
-  Boschi planiziali
-  Boschi di collina
-  Boschi di dorsale
-  Boschi di montagna

**AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI**

-  aree umide
-  corsi d'acqua
-  bacini d'acqua

Figura 9. I morfotipi rurali.

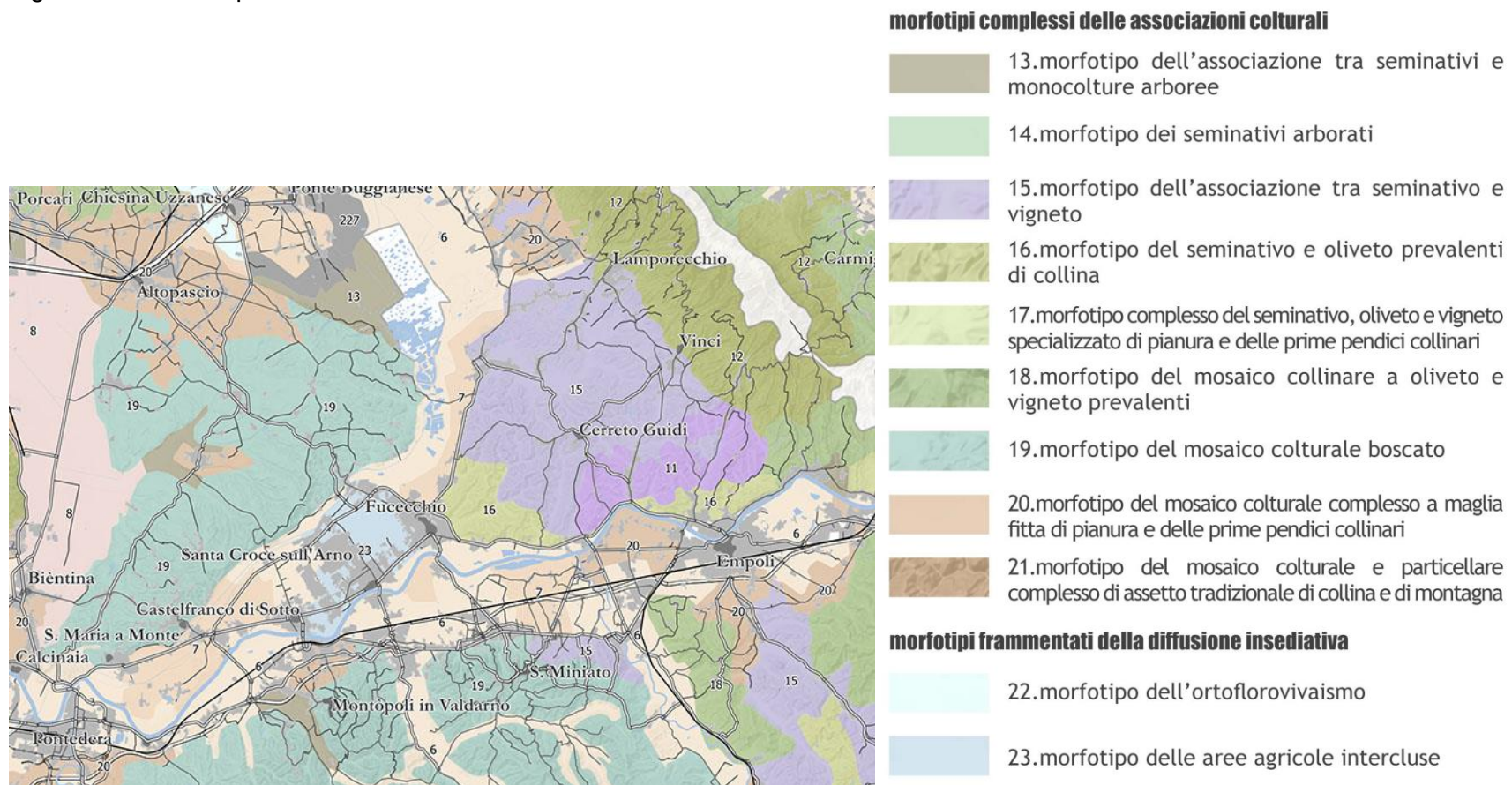
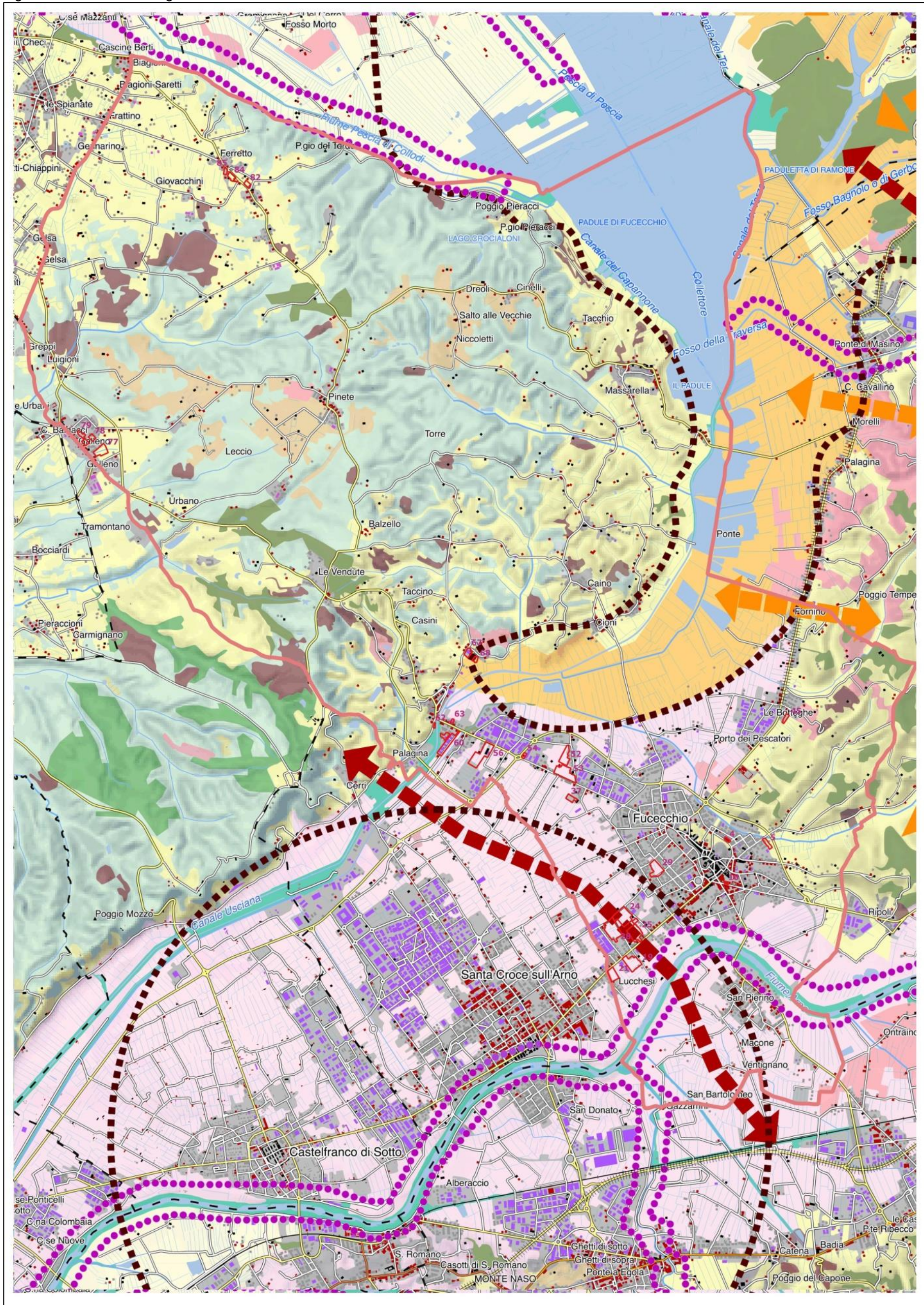










Figura 10. La rete ecologica.







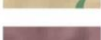
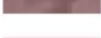



**ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**

**rete degli ecosistemi forestali**

-  nodo forestale primario
-  nodo forestale secondario
-  matrice forestale ad elevata connettività
-  nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  aree forestali in evoluzione a bassa connettività
-  corridoio ripariale

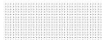


**rete degli ecosistemi agropastorali**

-  nodo degli agroecosistemi
-  matrice agroecosistemica collinare
-  matrice agroecosistemica di pianura
-  agroecosistema frammentato attivo
-  agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea\arbustiva
-  matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
-  agroecosistema intensivo


**ecosistemi palustri e fluviali**

-  zone umide
-  corridoi fluviali

**ecosistemi costieri**

-  coste sabbiose prive di sistemi dunali
-  coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
-  coste rocciose

**ecosistemi rupestri e calanchivi**

-  ambienti rocciosi o calanchivi

**superficie artificiale**

-  area urbanizzata

**ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**











-  direttrice di connettività extraregionale da mantenere
-  direttrice di connettività da ricostituire
-  direttrice di connettività da riqualificare
-  corridoio ecologico costiero da riqualificare
-  corridoio ecologico fluviale da riqualificare
-  barriera infrastrutturale da mitigare
-  aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
-  aree critiche per processi di artificializzazione
-  aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
-  aree critiche per processi di abbandono colturale e dinamiche naturali



Figura 11. Le aree tutelate. Specchi d'acqua, Aree Protette.

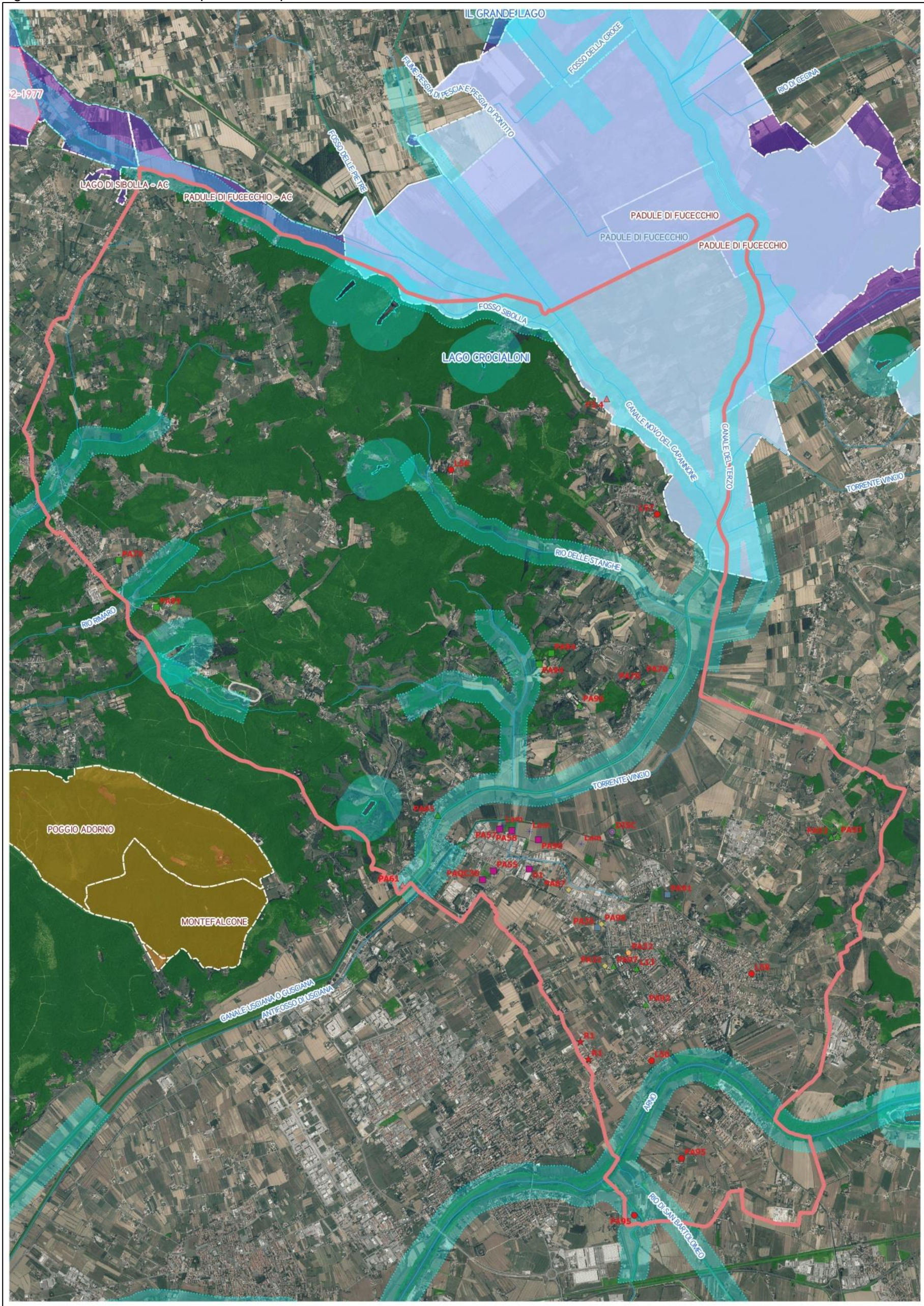




Figura 12. I vincoli architettonici.

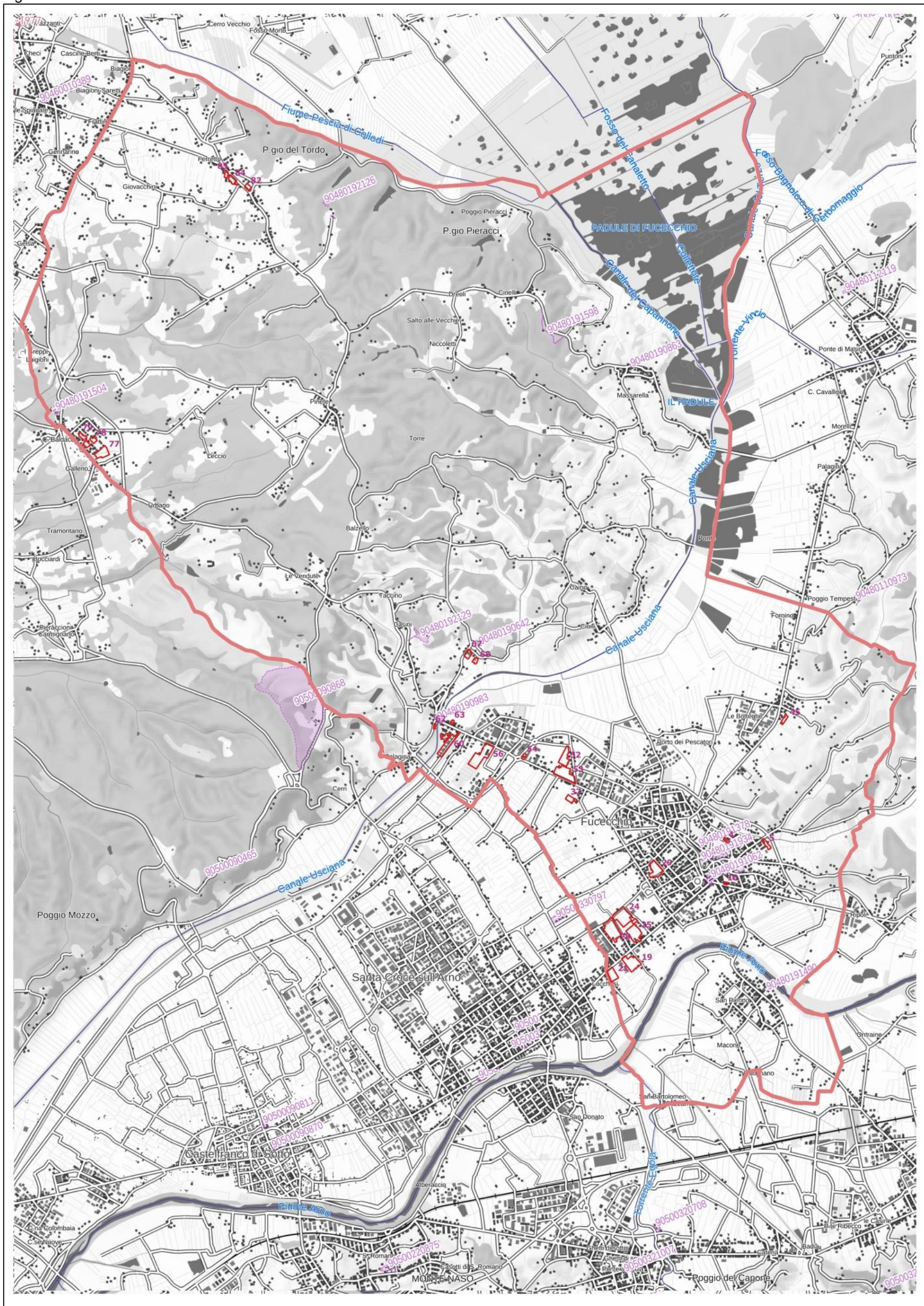




Figura 13. I vincoli architettonici. Area centro abitato.

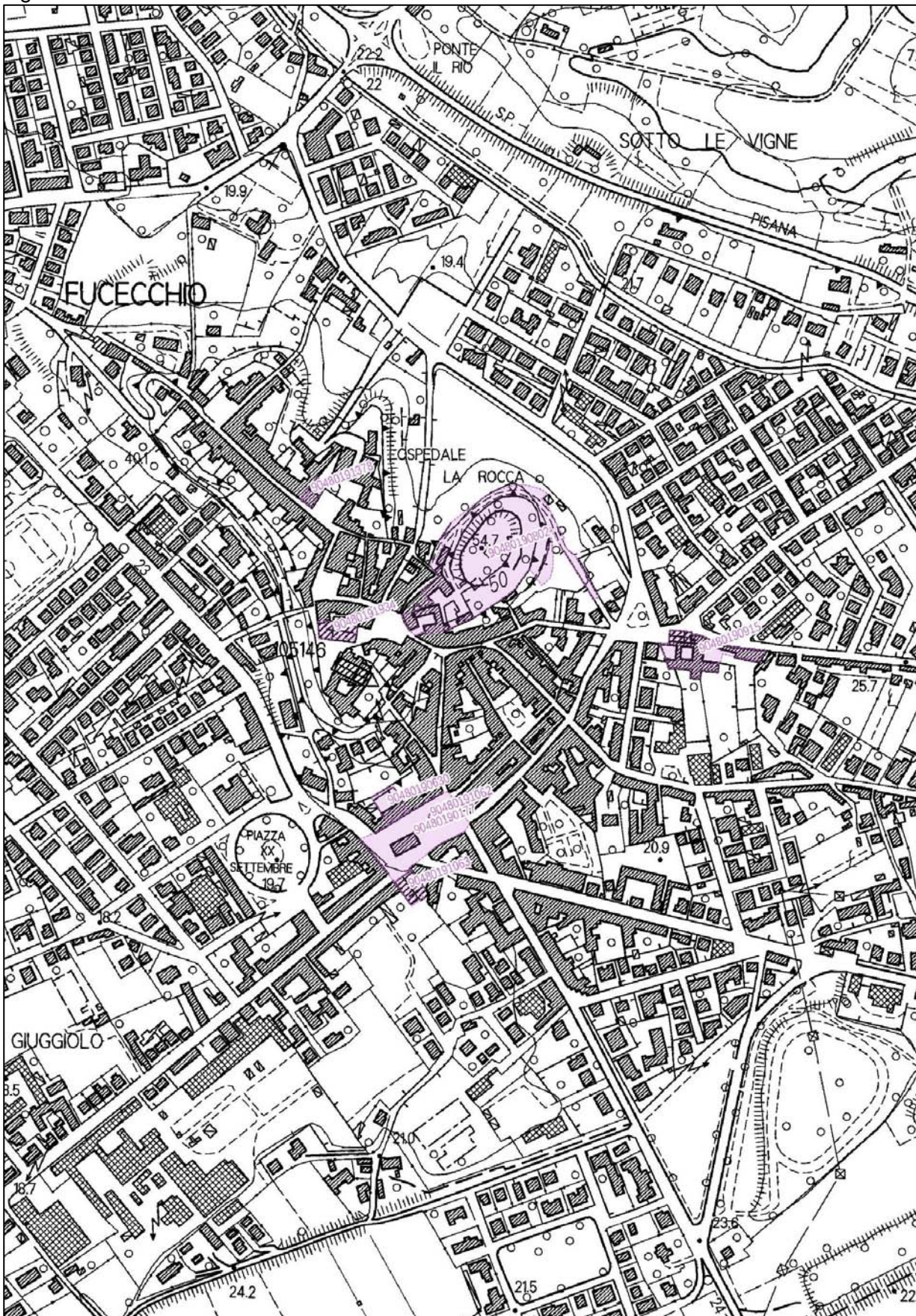
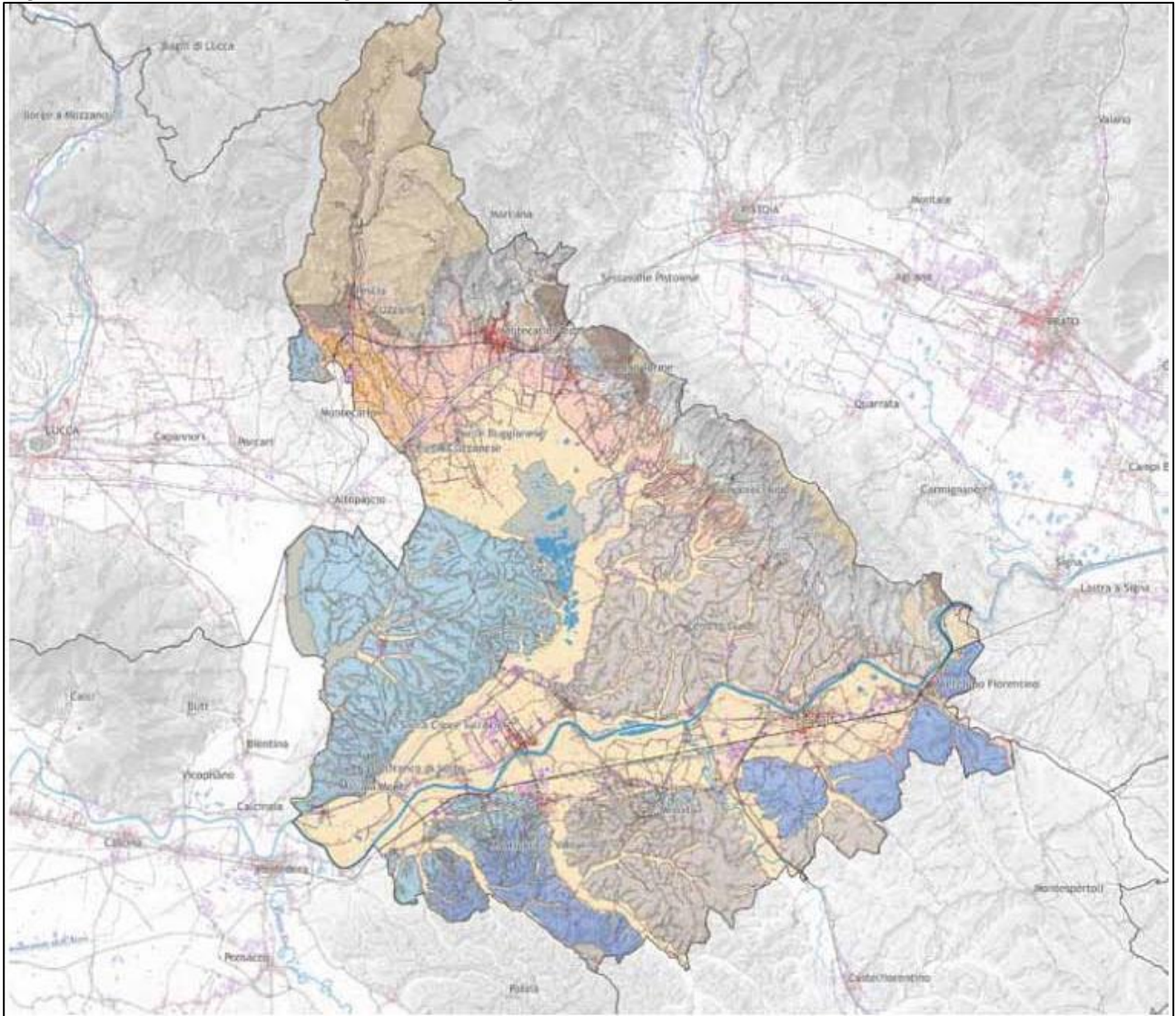




Figura 14. Le criticità idro – geo – morfologiche.



	Alta produzione di deflussi, instabilità dei versanti		Rischio di impoverimento e contaminazione di acquiferi sensibili a causa dell'attività estrattiva
	Alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti, aggravate dagli abbandoni dei sistemi rurali		Rischio di impoverimento e/o contaminazione di acquiferi sensibili e rischio di erosione del suolo
	Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo		Aree umide soggette ad importazione di inquinanti dal bacino e a fenomeni di subsidenza
	Elevato consumo di suolo e rischio strutturale di esondazione		Versanti instabili
	Consumo di suolo con rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi		
	Rischio di impoverimento e/o contaminazione di acquiferi sensibili		

***Allegato B***

***Contributi pervenuti nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. 10/2010***



ACQUE SpA | Servizi Idrici  
GESTIONE OPERATIVA  
Estensione del servizio - Area EM/VE  
Tecnico Sabrina Innocenti

ACQUE In Partenza Prot. n. 0002279/21 del 13/01/2021 H4 EFFICIENTAMENTO E SVILUPPO ACQ  
Acque SpA

Sede Legale  
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa  
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa  
tel 050 843111, fax 050 843260  
www.acque.net  
info@acque.net, info@pec.acque.net

Spett.le **Città Metropolitana di Firenze**  
via Cavour, 1  
50127 FIRENZE  
[nadia.bellomo@cittametropolitana.fi.it](mailto:nadia.bellomo@cittametropolitana.fi.it)  
[cittametropolitana.fi@postcert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postcert.toscana.it)

Spett.le **AIT Autorità Idrica Toscana**  
Via Verdi, 16  
50122 FIRENZE  
[protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it)

**Oggetto: D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 - Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla Terza Variante al Regolamento - Comune di Fucecchio. Avvio del procedimento e richiesta contributo**

In seguito a vostra del 23/12/2020 prot. 57474, prot. Acque s.p.a. 60264 del 23/12/20, con la presente si trasmette quanto segue:

Acque SpA, in qualità di soggetto competente in materia ambientale e limitatamente all'ambito delle sue competenze nella gestione dei servizi idrici integrati, a seguito della presa visione degli allegati trasmessi, scaricati al link da Voi indicato, comunica che uno studio sull'impatto delle previsioni di sviluppo urbanistico del Comune di Fucecchio, e su tutti gli altri Comuni facenti parte del sistema idrico integrato gestito da Acque S.p.A, è stato effettuato in sede di approvazione di POT.

Acque Spa ha già messo a disposizione del Comune di Fucecchio i risultati dell'analisi degli strumenti urbanistici e degli sviluppi previsti nel territorio di competenza, i quali evidenziano gli interventi strutturali del sistema idrico integrato necessari a garantire in modo adeguato il servizio agli utenti in seguito alle trasformazioni edilizie previste dai Comuni.

Le istruzioni per l'accesso ai risultati suddetti sono contenute nel documento allegato denominato "Analisi strumenti urbanistici e sviluppi previsti nel territorio gestito da Acque spa".

GO/ Estensione del servizio sa\_IN (H4)







ACQUE SpA | Servizi Idrici  
GESTIONE OPERATIVA

Estensione del servizio - Area EM/VE  
Tecnico Sabrina Innocenti

**Acque SpA**

*Sede Legale*  
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

*Sede Amministrativa*  
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa  
tel 050 843111, fax 050 843260  
www.acque.net  
info@acque.net, info@pec.acque.net

Acque Spa si riserva infine di valutare, anche alla luce di eventuali variazioni, sia sul sistema idrico integrato che delle previsioni urbanistiche, richieste di potenziamento, finalizzate nel caso del sistema dell'approvvigionamento idrico a mantenere alle utenze preesistenti un adeguato livello di servizio in termini di pressione fornita al contatore. A riguardo del sistema fognario e depurativo Acque Spa determinerà l'accettabilità in base alla potenzialità residua della rete fognaria e del depuratore finale, sottolineando che la tipologia di utenza industriale da insediare è l'elemento cruciale per la determinazione di eventuali nuove opere od il potenziamento di quelle esistenti.

Distinti Saluti,

**Acque Spa**

**Il Direttore Gestione Operativa**

Ing. Roberto Cecchini

Allegato 1: documento AIT del 22/7/13

GO/ Estensione del servizio sa\_IN (H4)



Spett.  
Città Metropolitana di Firenze  
Via Cavour, 1  
50129 Firenze  
[Cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:Cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

**OGGETTO: Comune di Fucecchio, avvio del procedimento verifica di assoggettabilità a VAS, relativa alla terza variante al regolamento.**

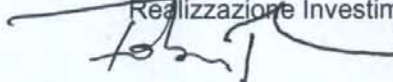
Facendo seguito alla vostra richiesta pervenutaci con nostro protocollo n° 32392 del 23/12/2020, e facendo riferimento alla documentazione inoltrata, con la presente prendiamo atto di quanto comunicatoci e non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano.

Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità.

Per ulteriori chiarimenti attinenti alla presente è possibile rivolgersi al Per. Ind. Paolo Del Gratta (tel. 050 848745 email 'paolo.delgratta@toscanaenergia.it').

Distinti saluti.

Fabio PARENTI  
Il Responsabile  
Realizzazione Investimenti



**ARPAT - AREA VASTA CENTRO - Dipartimento del Circondario Empolese-Settore Supporto tecnico**  
Via Tripoli, 18 - 50053 - Empoli

N. Prot: Vedi segnatura informatica cl.: EM.02./7.9 del 18/01/2021 a mezzo: PEC

**Città Metropolitana di Firenze**  
Direzione Progetti Strategici  
Ufficio P.O. Pianificazione Strategica  
[cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

e p.c. **Regione Toscana**  
Settore VIA – VAS – Opere pubbliche di  
interesse strategico regionale  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**Comune di Fucecchio**  
Servizio Ambiente ed Ecologia  
[comune.fucecchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.fucecchio@postacert.toscana.it)

**Oggetto:** D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 - Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla Terza Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio – **Contributo ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010.**

In riferimento alla nota inviata dalla Città Metropolitana di Firenze<sup>1</sup> in data 23/12/2020 con Prot. n.57474 (ns Prot. n.89218), inerente la richiesta di contributo di competenza sulla documentazione presentata ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. relativa alla III variante al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Fucecchio, si esprimono le seguenti considerazioni.

### Documentazione esaminata

Per la redazione del presente contributo istruttorio è stata valutata la seguente documentazione:

- x Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- x Tav.1 – Carta delle emergenze e risorse
- x Tav.2 – Carta delle criticità del territorio

1 In qualità di Autorità competente come definita all'art.5 punto p) della parte II del D.Lgs. 152/06 ovvero "la pubblica amministrazione cui compete l'elaborazione del parere motivato nel caso di valutazione di piani e programmi"



## Analisi della documentazione

La variante urbanistica in esame opera su interventi puntuali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato<sup>2</sup>. Alla luce del termine quinquennale di vigenza del R.U. del Comune di Fucecchio e conseguentemente della scadenza delle previsioni soggette a Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha manifestato l'intenzione di rinnovare il termine temporale di alcune previsioni, riconfermando le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della documentazione preliminare di VAS ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterando vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo a una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso.

In totale si propone di reiterare 26 Piani Attuativi, di cui 4 soggetti a modifiche per eliminazione delle aree di decollo e relativo atterraggio, e le restanti 22 senza modifiche.

La variante prevede inoltre la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per alcune tipologie di opere di interesse pubblico, modifiche normative al piano del centro storico e a due articoli delle NTA del RU vigente, modifiche cartografiche per rettifica di errori materiali, modifica della classificazione di parte del Patrimonio edilizio esistente su iniziativa privata.

Il RU vigente è stato approvato con DCC n.22/2015 a cui sono seguite due varianti, rispettivamente approvate con DCC n.4/2018 e n.61/2019. La presente variante segue le indicazioni di cui alla DGC n.41/2020 come integrata dalla DGC n.138/2020 che detta la seguente indicazione: *“Nelle more dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di una variante semplificata al R.U., che consenta di riconfermare le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della documentazione preliminare di VAS, ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterare vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo a una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso.”*

La Variante al R.U. in oggetto è sottoposta a “Verifica di assoggettabilità a VAS” con apposito Documento Preliminare<sup>3</sup>. L'Autorità Competente è individuata nella Città Metropolitana di Firenze - Ufficio P.O. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici, l'Autorità Procedente nel Comune di Fucecchio ed il proponente nell'ufficio di piano coadiuvato da tecnici esterni.

## Esame della documentazione

Per ciascuna modifica puntuale facente parte della presente variante, il gruppo di progettazione ha realizzato una scheda di valutazione di sintesi come strumento conoscitivo, analitico e propositivo relativo a contenuti strategici ed ambientali delle aree di progetto in relazione al quadro ambientale attuale. In queste schede, inserite nel documento preliminare, è stata proposta una valutazione qualitativa degli effetti ambientali (in condizioni non mitigate), ed una valutazione ambientale che ha fornito indicazioni circa le attuali criticità del territorio, le risorse naturali, i condizionamenti ambientali, i condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e di rischio idraulico, lo scenario ambientale generale

<sup>2</sup> Come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.

<sup>3</sup> Ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R.10/2010 e ss.mm.ii.

previsto e le eventuali prescrizioni. In particolare le emergenze ambientali sono state analizzate sovrapponendo le previsioni alla Tav.1 allegata al documento preliminare, le criticità del territorio utilizzando la Tav.2 allegata.

Il progettista non ha proposto alternative localizzative e/o dimensionali alle previsioni in esame né un monitoraggio post-operam.

Nello specifico, dall'analisi del documento preliminare emerge che non sono previste modifiche del dimensionamento globale di piano strutturale, ma che l'unica differenza rispetto al vigente consiste nell'incremento di 4 alloggi ovvero 10 abitanti per 930 mq di SUL per l'attuazione del PA 10.

Gli standard d'altro canto passano da 36,85 a 36,83 pertanto possono dirsi inalterati.

Nello studio sono state poi evidenziate le emergenze ambientali, intese come elementi caratterizzanti il territorio, e le criticità presenti nel territorio. Ciò ha permesso di costruire due tavole tematiche, allegate al documento preliminare, con le quali il progettista ha effettuato un bilancio circa gli impatti complessivi della variante sulle matrici ambientali.

Si possono così riassumere le considerazioni circa gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione della variante in esame:

- Il progetto interessa ambiti di sviluppo residenziale significativi ma già contemplati nel R.U. vigente.
- Sono stati individuati qualitativamente gli impatti positivi, negativi, permanenti e transitori.
- Gli impatti negativi sono riferibili alle attività residenziali per un modesto consumo di suolo peraltro già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.
- Possono verificarsi impatti complessi ma non da considerarsi non mitigabili, anche se a costi significativi da parte privata.
- Può verificarsi un incremento della vulnerabilità del territorio. La criticità è superabile in fase di piano attuativo, con la realizzazione di opere adeguate, progettazione specialistica e adozione di misure di mitigazione.
- Le zone interessate dalle previsioni non sono sede di emergenze storiche, architettoniche e culturali rilevanti.
- Per il settore commerciale e direzionale possono essere modificati in negativo i livelli di qualità ambientale, potrebbero essere superati i valori limite che possono indurre danni alla salute. La criticità è superabile secondo il progettista in fase di piano attuativo, mediante la realizzazione di opere adeguate, progettazione specialistica e adozione di misure di mitigazione. Gli impatti negativi suddetti sono apprezzabili in una fascia di territorio di 500 m centrato sulla singola area di previsione.
- L'utilizzo di nuovo suolo è modesto, le previsioni insistono in un ambito già interessato da opere di urbanizzazione; per quelle residenziali si tratta di interventi in buona parte già inseriti in contesti urbanizzati o ad essi marginali.

Per quanto concerne le mitigazioni sopra rammentate, il documento preliminare si limita ad indicare i settori per i quali sarà necessaria una progettazione specialistica, ovvero l'ambito architettonico per quanto attiene la qualità della progettazione, le Tecnologie impiantistiche per quanto attiene la tutela

delle risorse naturali e le Tecnologie per la riduzione delle emissioni in atmosfera, immissioni di reflui e produzioni di rifiuti.

Per gli altri aspetti si rimanda alla progettazione di Piano Attuativo che dovrà contenere essa stessa le indicazioni per la compensazione e mitigazione.

In estrema sintesi si rappresentano come in tabella gli impatti e la loro ammissibilità:

SERVIZIO/COMPONENTE	AMMISSIBILE	NON AMMISSIBILE	AMMISSIBILE CON RISERVA
TUTELA DEL PAESAGGIO - ESTETICA			X
TUTELA DELLE RISORSE			X
PROMOZIONE DELLO SVILUPPO	X		
OFFERTA DEI SERVIZI ESSENZIALI	X		
APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X
DEPURAZIONE DELLE ACQUE			X
QUALITÀ DELL'ARIA			X
DIFESA IDROGEOLOGICA	X		
DIFESA IDRAULICA	X		
GESTIONE DEI RIFIUTI	X		
DISPONIBILITÀ ENERGETICA			X
MOBILITÀ	X		

Tab.1 – sintesi dell'analisi degli impatti previsti a seguito dell'attuazione della III variante al RU in esame

## ISTRUTTORIA

Dall'analisi degli effetti previsti riportata nel documento preliminare si evince che le maggiori criticità sono da ricercare nella modifica al paesaggio, nell'incremento di consumo di suolo, di consumi idrici, di reflui da trattare e di consumi energetici. Se il consumo di suolo è in qualche modo giustificato dal completamento di fronti urbani già esistenti con una ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa, è più complesso valutare gli effetti attesi dagli incrementi di reflui e consumi di acqua ed energia.

Gli effetti positivi di maggiore rilevanza, invece, si verificano per le previsioni che prevedono nuove destinazioni residenziali, commerciali e direzionali in sostituzione di attività produttive dismesse, di difficile recupero, incongrue per la localizzazione o obsolete.

In merito alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per alcune tipologie di opere di interesse pubblico, alle modifiche normative al piano del centro storico e a due articoli delle NTA del RU vigente, alle modifiche cartografiche per rettifica di errori materiali e alla modifica della classificazione di parte del Patrimonio edilizio esistente su iniziativa privata, si ritiene che non vi siano elementi da valutare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS.

Per quanto attiene la reiterazione dei PA, trattandosi in generale di rinnovo di previsioni già note, con o senza modifica, sono comunque già note e riportate nel documento preliminare stime quantitative per le sole utenze domestiche residenziali circa gli abitanti insediabili, la produzione di RSU, gli abitanti equivalenti, il fabbisogno idrico, i consumi elettrici ed i reflui previsti, dettando i limiti e le condizioni di



sostenibilità ambientale delle trasformazioni. In particolare con la reiterazione dei PA si prevede quanto segue:

- +160 alloggi;
- + 394 AE turistici;
- + 858 Mwh di fabbisogno elettrico;
- +142.829 mc di fabbisogno energetico;
- + 28.762 mc/a di fabbisogno idrico;
- + 2.162 Ql produzione rifiuti RSU.

ed in particolare la variante rispetto al quadro di cui sopra contribuisce per 4 alloggi e le relative utenze.

Dunque il progettista afferma che la terza variante al RU comporterà un incremento del 10% dei fabbisogni idrici/energetici, produzione rifiuti e depurazione domestica rispetto all'originale RU 2015, pari a +0,60% rispetto alla variante 2 vigente al medesimo RU. Si fa però presente che per le previsioni direzionali e commerciali non è possibile prevedere i fabbisogni perché dipenderà dalle attività che vi si insedieranno, pertanto la previsione è parziale.

Di seguito si indicano i principali aspetti affrontati per le singole componenti ambientali più significative.

#### COMPONENTE ACQUA, SUOLO E SOTTOSUOLO

Il consumo di suolo conseguente l'attuazione delle previsioni reiterate è giustificato, come già detto, dal completamento di fronti urbani già esistenti con una ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa. Volendo però scendere nel dettaglio, si nota come ad esempio il PA n.82 sia ubicato al limite del contesto urbanizzato, non chiaramente al suo interno, e oltretutto, come si legge nella specifica scheda, presenta emergenze vegetazionali, arborature e alberature tipiche dell'area agricola. La stessa cosa può essere detta per i PA n.84 e 85 sebbene meno evidenti. La carta del territorio urbanizzato del PSI del Comune di Fucecchio pone in realtà queste aree già dentro l'area urbanizzata, probabilmente proprio per la volontà di mantenere queste previsioni che, se ne restassero fuori, sarebbero soggette alla disciplina delle aree agricole ai sensi del PIT e dunque più difficilmente urbanizzabili, ma i caratteri ambientali ed ecologici attuali non possono al momento ritenerli tali. Per essi, quindi, si prefigura a nostro avviso consumo di suolo sottratto alle aree agricole non urbane.

Per la componente acque sotterranee non sono state date informazioni quantitative utili alla valutazione degli impatti, dichiarando esclusivamente che una delle criticità del territorio attualmente nota è proprio l'inquinamento delle falde ed evidenziando come *“l'attuazione della previsione possa comportare una possibile compromissione della falda idrica, sia in termini di qualità, per la diffusione nel sottosuolo di inquinanti, che di potenzialità; i maggiori effetti negativi si verificano nel caso che venga interessata un'area sede di una falda strategica e sfruttata a fini acquedotto<sup>4</sup>.”* Tale affermazione non è accettabile senza una proposta di mitigazione o gestione della problematica così sollevata. Si chiede quindi quantomeno che, qualora i nuovi insediamenti prevedano la realizzazione di nuovi impianti di emungimento delle acque sotterranee, sia previsto a monte uno studio idrogeologico della vulnerabilità della falda.

L'analisi di fattibilità effettuata dal Proponente mette, poi, in evidenza che gli impatti negativi oggi rilevati per la componente acque saranno superabili con una progettazione specialistica nelle fasi attuative. Probabilmente si riferisce all'elevato battente idraulico presente in alcune aree di espansione ed alla relativa pericolosità idraulica, essendo previsti interventi in aree classificate a pericolosità idraulica

4 Pag 41 del documento preliminare

elevata – molto elevata per i quali dovranno essere messi in atto specifici progetti volti alla gestione del rischio idraulico come dettato dalla normativa di settore. A tale proposito si fa presente, infatti, che ai sensi dell'art.7 c.4 della L.R. 41/2018<sup>5</sup>, i comuni individuano le opere per la gestione del rischio alluvioni di cui all'articolo 8 secondo criteri di appropriatezza in relazione alla tipologia di intervento da realizzare nell'ambito della gestione del rischio di alluvioni, unitamente ai costi ed ai benefici di natura economica ed ambientale in coerenza con il D.Lgs. 49/2010<sup>6</sup>. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui all'art.8 finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2. A questi criteri e prescrizioni si dovranno attenere i progettisti in fase attuativa al fine di verificare la fattibilità idraulica delle opere previste.

Sempre in tema di pericolosità, si fa presente che il PA n.77 a destinazione prevalentemente residenziale ricade in parte in area classificata a pericolosità geologica molto elevata G4 secondo quanto indicato nella tab. 46. - Matrice generale delle relazioni fra previsioni urbanistiche e indicatori ambientali – di cui alla pag.98 del documento preliminare. Da una verifica delle cartografie tematiche ufficiali redatte dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno non risultano problematiche geologiche nell'area se non la presenza del Botro del Ghiandone che attraversa l'area di PA. Anche la carta delle criticità fornita per la presente analisi non riporta tale pericolosità.

#### COMPONENTE ATMOSFERA

Con l'attuazione dei PA reiterati, è possibile che nelle aree ai margini dell'edificato urbano compatto si verifichi un peggioramento delle qualità dell'aria e che si propaghino con maggiore intensità e persistenza rumori ed emissioni gassose e di polveri. Per tali impatti è prevista in maniera generica in fase attuativa la messa in opera di tecnologie per la riduzione delle emissioni in atmosfera senza ulteriori specifiche

Il progettista indica poi, nello specifico, impatti negativi conseguenti la realizzazione di nuovi settori commerciali e direzionali che comporterà una modifica in negativo dei livelli di qualità ambientale, con possibile superamento dei valori limite che possano introdurre danni alla salute per un raggio di azione di 500 m. Tale aspetto così come affrontato non è accettabile visto anche il raggio di azione dell'impatto previsto e l'assenza di una valutazione degli effetti di ricaduta su eventuali aree residenziali o recettori sensibili e dovrà essere approfondito in fase di analisi ambientale prima della convenzione del PA.

#### COMPONENTE AGENTI FISICI

Per quanto attiene gli agenti fisici, si ricorda che la tutela dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui al DPCM 8 luglio 2003 si esplica proprio mediante gli strumenti di pianificazione territoriale. Nella documentazione in esame, però, non si identificano potenziali interazioni tra elettrodotti e aree in espansione, pertanto al fine di valutare eventuali impatti che potrebbero determinarsi a seguito delle modifiche urbanistiche previste, il progettista dovrà verificare che tutti gli interventi si trovino al di fuori della fascia di rispetto degli elettrodotti.

Dalla cartografia presentata, ad esempio, sembrerebbe che il PA n.52 in località mezzopiano ne sia intercettato, pertanto in fase di attuazione dell'intervento sarà necessario richiedere a TERNASPA spa (gestore della linea elettrica) la fascia di rispetto dell'elettrodotto.

---

5 L.R. n.41/2018 "Gestione del rischio di alluvioni negli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale"

6 D.Lgs. 23/02/2010, n. 49 – "Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni".

In generale, dunque, in fase attuativa dovranno essere valutate le relative DPA<sup>7</sup> e le possibili interferenze di esse con aree a possibile permanenza prolungata.

In merito agli impatti acustici, secondo quanto previsto dagli art. 13 e 14 del DPGRT n. 2/R/2014 "Regolamento in materia di inquinamento Acustico", gli strumenti urbanistici devono essere adeguati alla classificazione acustica del territorio, contenuta nei Piani Comunali di Classificazione Acustica, tenuto conto degli indirizzi di cui all'Allegato 3 del citato Regolamento.

A tale proposito nel documento preliminare si dichiara che la variante è coerente con il PCCA, intendendo quindi che sia stata effettuata una puntuale verifica di coerenza ai sensi dei citati articoli. Nel documento in esame non è riportata, però, la sovrapposizione della previsione con il PCCA, pertanto non è possibile effettuare tale verifica. Si ritiene che tale mancanza sia dovuta, come per le altre matrici, ad un rimando della valutazione a successive analisi ambientali. Si ritiene comunque fondamentale ai fini dell'attuazione dei piani che nelle specifiche schede norma sia indicato il corretto inserimento delle opere nell'ambiente acustico.

## COMPONENTE PAESAGGIO

E' stata effettuata una prima analisi di coerenza con il PIT, dalla quale emerge che la maggior parte delle varianti si inseriscono nel contesto di pianura già urbanizzata e pertanto possono dirsi anche a livello preliminare coerenti con le prescrizioni e direttive del piano paesaggistico sovraordinato. Si ricorda comunque, per l'attuazione degli interventi in progetto, di verificare puntualmente il rispetto di tali prescrizioni soprattutto per la fase di progettazione architettonica e di inserimento coerente nel contesto paesaggistico.

Infine si fa presente che il progettista non ha ritenuto utile individuare alternative localizzative e/o dimensionali alle previsioni in esame, in attuazione delle scelte strategiche del Piano Strutturale.

## CONCLUSIONI

Il contributo di ARPAT nella fase di VAS è finalizzato a valutare la sostenibilità ambientale degli interventi proposti intesa come garanzia di un elevato livello di protezione ambientale e della salute, sulla base dello sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale quali la precauzione, l'azione preventiva, la correzione in via prioritaria alla fonte dei danni causati all'ambiente.

Nei paragrafi precedenti si è riportato puntualmente il contributo atteso che può concludersi con le seguenti considerazioni.

Gli aspetti di maggiore rilevanza dal punto di vista degli impatti attesi sono quelli legati alle espansioni in progetto, le quali rappresentano un aumento di carico urbanistico che graverà su tutte le matrici ambientali ed in particolare su acqua, aria, suolo e paesaggio.

Si può ritenere, con i dati forniti ad oggi, che la variante analizzata sia **in linea generale sostenibile, pur rimandando la conferma di tale valutazione alle successive fasi di progettazione dei Piani**

---

<sup>7</sup> *Distanza di prima approssimazione* come definita in DECRETO 29 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti. (GU Serie Generale n.156 del 05-07-2008 - Suppl. Ordinario n. 160)

**Attuativi in cui, avendo a disposizione dati più puntuali, sarà possibile confermare l'entità degli impatti così come previsti adesso.**

**Si prescrivono a tale proposito i seguenti approfondimenti da effettuare per ciascun PA prima della stipula della convenzione:**

1) Per quanto riguarda gli **scarichi**, la tematica dovrebbe essere approfondita sia in termini qualitativi che quantitativi, verificando la necessità di introdurre eventuali accorgimenti progettuali (depuratori consortili, separazione-trattamento delle acque di prima pioggia, vasche volano, sfioratori, etc.), volti a preservare i ricettori degli scarichi. Il quadro conoscitivo del PA dovrà descrivere le modalità di gestione delle reti di scarico e gli aspetti a ciò collegati quali: le condizioni dei collettori, l'effettiva estensione della rete fognaria, il corretto collettamento ai depuratori piuttosto che a tratti di rogge tombinate, la presenza di tratti di rete fognaria mista. Si ritiene infatti fondamentale valutare l'efficienza e la capacità effettiva dell'impianto di depurazione.

2) In merito alla componente **geologica, idrogeologica e sismica** dovranno essere determinati per ciascun PA almeno i seguenti aspetti: aree riconosciute come passibili di amplificazione sismica, caratteristiche dei corsi d'acqua naturali e artificiali sotto l'aspetto idrografico, idrologico e idraulico, assetto idrogeologico dell'area con le soggiacenze minime della falda; vulnerabilità intrinseca degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile e dell'acquifero superficiale; ristagni e difficoltà di drenaggio; emergenze naturali e artificiali della falda; pozzi disponibili; bilancio idrogeologico ricariche/prelievi al fine di valutare la disponibilità idrica intesa come limite allo sviluppo insediativo/produttivo del territorio comunale.

Per quanto riguarda la **risorsa idrica** i PA non dovranno produrre deterioramento dei corpi idrici interessati né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsto dal Piano di Gestione (DPCM 27 ottobre 2016). Le fragilità idrauliche di questo settore di fondovalle sono dovute, oltretutto dal Fiume Arno, anche da possibili episodi di esondazione dei corsi minori.

Dovrà essere valutata attentamente in maniera qualitativa e quantitativa la necessità di interventi di sostituzione o implementazione della rete idrica attuale, fornendo la percentuale di incidenza del suddetto incremento sulle forniture attuali.

È necessario infine verificare la presenza di elementi di sensibilità che dovranno essere considerati all'interno del processo di valutazione quali: Aree sensibili ai sensi dell'art. 91 del D. Lgs. 152/2006 e Zone vulnerabili da prodotti fitosanitari;

Per la componente **acque sotterranee** non sono state date informazioni quantitative utili alla valutazione degli impatti, dichiarando esclusivamente che una delle criticità del territorio attualmente nota è proprio l'inquinamento delle falde ed evidenziando come *"l'attuazione della previsione possa comportare una possibile compromissione della falda idrica, sia in termini di qualità, per la diffusione nel sottosuolo di inquinanti, che di potenzialità; i maggiori effetti negativi si verificano nel caso che venga interessata un'area sede di una falda strategica e sfruttata a fini acquedotto<sup>8</sup>."* Tale affermazione non è accettabile senza una proposta di mitigazione – gestione della problematica così come sollevata. Si chiede quindi quantomeno che qualora i nuovi insediamenti prevedano la realizzazione di nuovi impianti di emungimento delle acque sotterranee, sia previsto a monte uno studio idrogeologico della vulnerabilità della falda.



Dal momento che alcune previsioni ricadono in aree con pericolosità idraulica elevata-molto elevata ai sensi del DPGR 53/R/2011, ovvero **pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti**, si ricorda che ai sensi dell'art.7 c.4 della L.R. 41/2018, i comuni individuano le opere per la gestione del rischio alluvioni di cui all'articolo 8 secondo criteri di appropriatezza in relazione alla tipologia di intervento da realizzare nell'ambito della gestione del rischio di alluvioni, unitamente ai costi ed ai benefici di natura economica ed ambientale in coerenza con il d.lgs. 49/2010. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui all'art.8 finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2. A questi criteri e prescrizioni si dovranno attenere i progettisti in fase attuativa al fine di verificare la fattibilità idraulica delle opere previste.

3) Per quanto attiene la componente **atmosfera** si chiede che nella scheda di PA in fase attuativa sia specificato il valore limite di emissione atteso, con la conseguente dimostrazione del rispetto dei livelli di qualità ambientale. Tale obiettivo potrà essere raggiunto mediante l'utilizzo in fase di progettazione di tecnologie per la riduzione delle emissioni in atmosfera, che dovranno essere descritte e valutate.

4) Per quanto attiene gli **agenti fisici** risulta fondamentale la coerenza tra le destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione e quanto previsto nel piano di classificazione acustica del territorio comunale. Si ritiene dunque fondamentale ai fini dell'attuazione dei piani che nelle specifiche schede norma sia indicato il corretto inserimento delle opere nell'ambiente acustico.

Infine in merito all'elettromagnetismo, la tutela dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui al DPCM 8 luglio 2003 si esplica proprio mediante gli strumenti di pianificazione territoriale. Al fine di valutare eventuali impatti che potrebbero determinarsi a seguito delle modifiche urbanistiche previste, il progettista dovrà verificare che tutti gli interventi si trovino al di fuori della fascia di rispetto degli elettrodotti. In fase di attuazione dell'intervento sarà necessario richiedere a TERNA spa (gestore della linea elettrica) la fascia di rispetto dell'elettrodotto. In generale, dunque, in fase attuativa dovranno essere valutate le relative DPA<sup>9</sup> e le possibili interferenze di esse con aree a possibile permanenza prolungata.

Empoli, lì 18/01/2021

**La Responsabile del Dipartimento**

Dott.ssa Gigliola Ciacchini<sup>10</sup>

---

9 *Distanza di prima approssimazione* come definita in DECRETO 29 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti. (GU Serie Generale n.156 del 05-07-2008 - Suppl. Ordinario n. 160)

10 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



**Spett.le**  
**AUTORITÀ COMPETENTE V.A.S.**  
**Ufficio P.O. Pianificazione Strategica della**  
**Direzione Progetti Strategici della Città**  
**Metropolitana di Firenze;**  
**Palazzo Medici Riccardi, 1, via Cavour 50129**  
**Firenze - tel. 055. 2760328**

**Alla C.A.**  
*del Responsabile del Procedimento: Arch. Davide*  
*Cardi*

*p.c.: Comune di Fucecchio*

**Prot. N. 01-2021-3276 del 21/01/2021**

**P.E.C. Autorità Competente V.A.S.: [cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)**

**P.E.C Comune: [comune.fucecchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.fucecchio@postacert.toscana.it)**

**OGGETTO: “Verifica Assoggettabilità a V.A.S. relativa alla Terza Variante Regolamento - Comune di Fucecchio - Avvio del procedimento e richiesta contributo”**

In relazione alla Vostra comunicazione, con oggetto “Verifica Assoggettabilità a V.A.S. relativa alla Terza Variante Regolamento - Comune di Fucecchio - Avvio del procedimento e richiesta contributo” pervenuta alla scrivente con il protocollo n°01-2020-57785 del 23/12/2020, sulla base della documentazione resa disponibile di seguito si invia il contributo per quanto di propria competenza ai sensi del comma 3 dell’art.22 della Legge Regionale n°10/2010.

**1 – SINTESI**

Il Comune di Fucecchio con Delibera della Giunta Comunale n.41 del 20/02/2020, ha approvato l’Atto di indirizzo per la formazione della terza variante al R.U. del Comune di Fucecchio”; all’interno della medesima deliberazione, la stessa Giunta Comunale, ha fatto proprio il documento “VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS - DOCUMENTO PRELIMINARE”, redatto a supporto del suddetto procedimento urbanistico ai sensi dell’art.22 della L.R. n°10/2010. La D.G.C. n. 138 del 31/07/2020 ha stabilito di integrare e specificare l’Atto di indirizzo n. 41 del 20/02/2020, incaricando l’Ufficio di Piano e S.I.T. di predisporre gli atti necessari all’adozione della terza Variante al R.U.

La Terza Variante al Regolamento Urbanistico vigente nasce innanzitutto dall’esigenza di concludere procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non sono stati convenzionati nei termini di



validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. Nello specifico gli interventi che la Terza Variante si prefigge di affrontare possono essere riassunti nei seguenti punti:

- reiterazione di piani attuativi soggetti a modifiche;
- reiterazione di piani attuativi non soggetti a modifiche;
- reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio;
- modifiche puntuali ed adeguamenti normativi;
- modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico;
- misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati;
- correzione di errori materiali;
- declassificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate";
- eventuali richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente.

Nello specifico del procedimento di V.A.S. il documento "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS - DOCUMENTO PRELIMINARE" mette in evidenza i caratteri principali del territorio comunale interessato ed effettua considerazioni in merito alla fattibilità delle opere e degli interventi di trasformazione previsti e delle loro ripercussioni sull'ambiente, indicando le possibili misure idonee rendere le previsioni sostenibili.

## 2 - CONTRIBUTO

In qualità di soggetto competente in materia ambientale e limitatamente all'ambito delle sue competenze, a seguito della lettura dei documenti e degli elaborati messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale, si riporta il nostro contributo in riferimento agli aspetti ambientali legati al procedimento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S., così come analizzati all'interno del documento "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS - DOCUMENTO PRELIMINARE"; si evidenzia che il presente contributo ha carattere generale ed è idoneo ad incrementare il quadro conoscitivo e favorire di conseguenza l'adozione delle misure di mitigazione e/o compensazione ritenute più idonee.

In linea generale, ai fini della costruzione del Quadro Conoscitivo necessario e basilare per la definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni e per la conseguente valutazione circa i potenziali impatti derivanti dall'attuazione delle scelte strategiche e urbanistiche portate avanti in sede di strumentazione urbanistica, si ritiene utile ricordare che attraverso il sito internet dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse, A.R.R.R., raggiungibile al seguente link: <https://www.arrr.it/economia-circolare-e-rifiuti> nella sezione "Economia Circolare e Rifiuti" sono disponibili tutte le informazioni e i dati, certificati e non, aggiornati rispetto all'ultimo anno disponibile relativi alle quantità di Rifiuti Urbani prodotti a livello Regionale, Provinciale e Comunale.

Si ricorda inoltre che sul sito internet di ALIA Servizi Ambientali S.p.A., raggiungibile al seguente link internet <https://www.aliaserviziambientali.it/>, sono riportate le informazioni relative a:

- modalità di gestione del servizio;
- modalità di raccolta dei rifiuti;
- ritiro degli ingombranti;
- ecocentri;
- regolamenti vigenti all'interno del territorio comunale in oggetto;
- altri servizi in generale.

Si fa presente che allo stato attuale all'interno del Comune di Fucecchio è attivo il sistema di raccolta dei



rifiuti 'porta a porta' applicata al 100% delle utenze, distinto tra:

- utenze domestiche;
- utenze non domestiche (commerciali o piccole attività);
- grandi utenze non domestiche.

Il suddetto modello di raccolta, relativo alle principali frazioni merceologiche (residui organici, carta, imballaggi multimateriale, rifiuti residui non recuperabili), è integrato con ulteriori servizi per la raccolta di ingombranti e R.A.E.E., verde, tessili e RUP.

All'interno del territorio comunale di Fucecchio è presente un Ecocentro, sito in via Menabuoi n.17, al quale interno è possibile conferire i seguenti materiali:

- batterie auto e moto;
- carta e cartone;
- grandi elettrodomestici;
- indumenti usati;
- inerti;
- ingombranti;
- lampade e neon;
- legno;
- metallo;
- oli e grassi commestibili;
- oli e grassi minerali;
- onduline e vasche in vetroresina;
- piccoli elettrodomestici;
- plastica;
- pneumatici fuori uso;
- sfalci e potature;
- toner;
- TV e monitor;
- vernici, acidi, solventi;
- vetro.

Nella fattispecie del procedimento urbanistico in oggetto, a seguito dell'esame delle Schede di Valutazione Ambientale, riportate all'interno del documento "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS - DOCUMENTO PRELIMINARE" nel paragrafo "5.4. Valutazione degli effetti ambientali delle aree di previsione – Piani attuativi", che trattano:

*"l'analisi ambientale delle previsioni viene condotta elaborando una tabella descrittiva qualitativamente e talvolta quantitativamente le interazioni fra le varie previsioni e le principali componenti ambientali"*

si ritiene, per quanto di nostra competenza, che la variante proposta **NON** sia da assoggettare alla procedura di V.A.S., in quanto gli impatti prodotti sulla materia ambientale "RIFIUTI" comportano un aggravio





ammisibile rispetto alla situazione attuale.

Si ritiene tuttavia utile evidenziare, fin da ora, che:

- in considerazione della natura operativa della variante urbanistica in oggetto sarà necessario prevedere, in presenza di nuovi interventi di trasformazione, spazi e luoghi ubicati su area privata al confine con la superficie pubblica, in modo da non ostacolare il transito pedonale e veicolare, necessari per il corretto posizionamento dei contenitori e/o sacchi dei rifiuti, ciò al fine di agevolare il servizio di raccolta e di gestione dei rifiuti “porta a porta” attualmente in atto all’interno del territorio comunale;
- per quanto concerne le destinazioni residenziali, la necessità di conoscenza preventiva può essere limitata agli interventi con una S.E. superiore alla quota equivalente a 10 unità abitative. La comunicazione potrà essere effettuata attraverso la richiesta di parere diretta al gestore, senza attivare gli strumenti di consultazione tipici delle aree di trasformazione con  $SUL \geq 2.000$  mq (Tavoli Tecnici Preliminari e Conferenze di Servizio), l’importante è avere la possibilità di conoscere ed analizzare, in maniera preventiva, la consistenza e l’impatto del nuovo insediamento sul contesto urbano, in termini di produzione di rifiuti. Il livello di progetto da presentare potrà essere anche di natura preliminare, purché dalla documentazione tecnica allegata, si possa evincere la destinazione d’uso, la consistenza edilizia, le utenze da insediare e l’inquadramento urbanistico; in tale contesto l’analisi del progetto potrà anche indicare delle modifiche alle opere di urbanizzazione, oppure all’articolazione morfologica degli spazi interni al comparto edilizio per adeguare il progetto alle modalità di servizio previste;
- il gestore ha dimensionato uno specifico sistema di raccolta “porta a porta”, sia per quanto concerne la frazione recuperabile che per quanto riguarda quella non recuperabile, rivolto alle utenze di tipo “non-domestico”, ossia quelle che si caratterizzano per una destinazione d’uso commerciali, produttive, di servizio e/o strutture turistico-ricettive; ai fini di una corretta gestione dei rifiuti prodotti dalle suddette utenze sarà infatti fondamentale legare quest’ultimi alla verifica circa l’assimilabilità degli stessi ai rifiuti urbani, come previsto dal “Regolamento per la gestione dei rifiuti e del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 16.07.2013, ovvero alla necessità di gestire lo smaltimento dei rifiuti provenienti dalle suddette attività in modo alternativo ed autonomo. Nello specifico alle suddette utenze potranno essere consegnati, se richiesti, contenitori di volumetrie adeguate alle effettive esigenze di produzione - fino a container e press container – con la possibilità di concordare frequenze di ritiro che, in funzione dei volumi dei contenitori utilizzati, garantiscono comunque la disponibilità di spazi di accumulo.

Distinti saluti

**Alia Servizi Ambientali S.p.A.**  
Direttore Aree operative DT2 e DT4  
Alessio Arrighi



Città Metropolitana di Firenze  
all'Autorità Competente per la VAS  
c.a. Arch. Davide Cardi

Comune di Fucecchio  
al Responsabile del Procedimento  
c.a. Arch. Paola Pollina

e p.c. Regione Toscana  
Al Responsabile del Settore Pianificazione del  
Territorio  
c.a. Arch. Marco Carletti

Al Responsabile di P.O.  
per la Toscana Centro  
c.a. Arch. Massimo Del Bono

**Oggetto:** Comune di Fucecchio (FI) - Avvio delle consultazioni ai sensi dell'art. 22 della l.r. n.10/2010 per la Terza Variante al Regolamento Urbanistico. Consultazione del Documento. Contributo.

In riferimento al procedimento pari oggetto e in risposta alla nota PEC acquisita in data 23/12/2020, prot. n. 0450521 e pervenuta dalla Città Metropolitana di Firenze in qualità di Autorità Competente per la VAS del Comune di Fucecchio, si trasmette il contributo del Settore scrivente in qualità di soggetto consultato ai sensi dell'art. 33 co. 2 della l.r. 10/10.

### **Premessa**

Il Comune di Fucecchio è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.23/2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n.22/2015 oggetto di due successive Varianti approvate con DCC n. 7/2018 e n. 61/2019.

In data 19/12/2019, il Comune di Fucecchio, in gestione associata col Comune di San Miniato, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale.

### **Contenuto della Terza Variante al RU vigente**

Dal Documento Preliminare si apprende che la Variante in oggetto "nasce innanzitutto dall'esigenza di concludere procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non sono stati convenzionati nei termini di validità del regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi".

Gli interventi e le aree oggetto della Variante risultano così articolati:

- n. 4 Piani Attuativi soggetti a modifiche: le modifiche riguardano l'esclusione delle volumetrie di decollo e di atterraggio (PA04-PA28 e PA10-PA21) con incremento del dimensionamento per il PA10 di circa 930 mq (quantificati in n.4 alloggi e n.10 abitanti insediabili) e una lieve modifica degli standard urbanistici del PA04;



- n. 22 Piani Attuativi non soggetti a modifiche: sono i PA senza alcuna variazione dimensionale delle previsioni vigenti ad eccezione delle nuove fattibilità di carattere geologico, sismico e idraulico, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi;
- aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio: si tratta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate dal RU vigente (F1,1 – Sedi stradali e F1.2 – Itinerari ciclopedonali, F2.2 – Aree attrezzate per lo sport, G1.1 – Attrezzature pubbliche di interesse comune, G1.2 – Attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo, G1.3 – Spazi pubblici attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e G1.4 - Aree per parcheggi pubblici);

I PA di cui si chiede la reiterazione riguardano previsioni prevalentemente a destinazione d'uso residenziale e in minor quantità a destinazione d'uso commerciale/direzionale, produttiva e per attrezzature pubbliche, posti all'interno, e alcune ai margini, dei perimetri del Territorio Urbanizzato individuato dal RU vigente. Non risulta peraltro verificato se tali perimetri risultino coerenti con i perimetri individuati dal redigendo PSI e in generale con quanto richiesto dalla l.r. 65/2014 come meglio specificato dal contributo richiesto al Settore Pianificazione del Territorio allegato al presente.

In ultimo la Variante propone anche modifiche puntuali ed adeguamenti normativi, quali modifiche alle NTA del centro storico, misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive, correzione di errori materiali e richieste di modifiche alla classificazione del patrimonio esistente.

### **Contributo**

Il Documento Preliminare (DP), in merito al procedimento avviato, riporta che *"La verifica di assoggettabilità a VAS...viene applicata a previsioni già valutate nell'ambito della VAS del Regolamento Urbanistico 2015, piano che negli ultimi anni è stato modificato da altre due varianti anch'esse sottoposte a VAS. Le modifiche apportate dalle precedenti varianti sono state ben più rilevanti rispetto a questa terza in esame, d'altra parte essendo la VAS del RU piuttosto "datata" ed essendosi nel frattempo modificato l'approccio alle valutazioni, specie a seguito della piena applicazione del P.I.T., si è ritenuto utile applicare nuovamente la procedura di verifica al fine di meglio definire le opere di mitigazione a garanzia della migliore attuazione delle previsioni, in particolare per gli aspetti estetico paesaggistici"*.

In riferimento a tale affermazione e dall'analisi della documentazione allegata, si formulano le seguenti osservazioni.

### **1. Quadro Conoscitivo Ambientale e Monitoraggio VAS**

Il quadro conoscitivo ambientale relativo allo stato attuale del Comune di Fucecchio contenuto nel Documento Preliminare (DP), accanto al calo demografico subito dal 2015 ad oggi, mette in evidenza le emergenze ambientali e le criticità del territorio presenti già nel RU del 2015: scadente qualità delle acque di falda e superficiali, carenze della rete acquedottistica, scarichi diretti non depurati nelle parti non servite dalla rete di depurazione, problematiche di rischio idraulico (il territorio di pianura è in gran parte interessato dal rischio idraulico elevato ed interessa ampie porzioni dell'area edificata e di nuova espansione urbanistica), significativa presenza di attività produttive, con scadente qualità dell'aria, emissioni di vario genere, effetti del traffico veicolare.



Si rileva che il quadro conoscitivo è di tipo ricognitivo e non fornisce un'analisi critica ed interpretativa dello stato attuale delle risorse con informazioni volte a definire compiutamente lo stato delle componenti ambientali in particolare riguardo ai margini risorsa idropotabile, ai sistemi di depurazione reflui, alla copertura delle reti ed eventuali deficit, al consumo di suolo ed impermeabilizzazione di suolo inedificato, alla gestione rifiuti.

A tal proposito si rileva che il quadro conoscitivo ambientale, contenuto nel DP e facente riferimento alla VAS del RU del 2015, non riporta alcuna delle informazioni che avrebbero dovuto essere raccolte attraverso il monitoraggio VAS nel caso di eventuali modifiche di atti di governo del territorio, come richiesto ai sensi dell'art. 29 co. 6 della l.r. 10/2010. Il Quadro conoscitivo ambientale del RU vigente, nei cinque anni di efficacia della disciplina delle trasformazioni, potrebbe infatti aver subito cambiamenti tali da non permettere una valutazione ambientale complessiva degli impatti significativi prodotti dalle previsioni di cui si chiede la reiterazione anche a seguito dell'attuazione delle due Varianti al RU intervenute e sopra menzionate.

Si prende atto che le previsioni ri-proposte comportano un lieve incremento al dimensionamento e degli standards urbanistici previsti dal RU vigente: il DP riporta le stime quantitative condotte dal RU vigente in relazione agli interventi soggetti a PA (abitanti insediabili, fabbisogni idrici e reflui previsti, consumi elettrici, alla produzione di rifiuti...).

Tuttavia la mancanza di un quadro conoscitivo ambientale aggiornato alla luce del monitoraggio VAS non permette di esprimersi sulla sostenibilità e sulle caratteristiche degli impatti attesi dall'attuazione della reiterazione delle previsioni e alle modifiche puntuali, tenendo conto in particolar modo della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti secondo quanto previsto dall'Allegato 1 della l.r. 10/2010.

Dal momento che è in corso la redazione relativa alla nuova strumentazione della pianificazione territoriale (PSI San Miniato e Fuccionchio) e, come si apprende dal DP anche urbanistica (PO), sarebbe stato opportuno ricondurre le trasformazioni all'interno dei nuovi strumenti urbanistici in fase di formazione e valutazione (PSI e PO) in modo da supportare le valutazioni con un quadro conoscitivo ambientale completo ed aggiornato, delineando e stabilendo la nuova strategia sia a livello di pianificazione territoriale intercomunale e urbanistica che ambientale.

Infatti, a partire dal nuovo quadro conoscitivo ambientale, dagli obiettivi specifici e dalle azioni promosse dalle NTA del PSI e del nuovo PO, l'analisi degli effetti ambientali può fornire una stima quali-quantitativa dei potenziali effetti significativi derivanti dall'attuazione delle previsioni riproposte in relazione all'evoluzione dello stato dell'ambiente. La valutazione degli effetti ambientali costituisce un'attività fondamentale dell'intero percorso di VAS, da cui dipende la possibilità di definire misure adeguate di mitigazione e compensazione in grado di garantirne la sostenibilità ambientale delle trasformazioni nonché specifiche misure per il monitoraggio ambientale del PS e del RU con la possibilità di introdurre anche elementi correttivi.

## **2. Valutazione degli effetti significativi**

La valutazione degli effetti contenuta nel DP relativa all'attuazione dei PA reiterati (schede di valutazione ambientale) rileva impatti negativi significativi sull'ambiente in relazione ai fabbisogni connessi al carico urbanistico indotto, agli effetti relativi all'inquinamento generato sull'aria e sul clima sia in termini di emissioni sonore che di polveri e gas, al consumo di suolo e soprattutto in





merito alla fattibilità degli interventi in riferimento al rischio idrogeologico, alla vulnerabilità delle falde, alla gestione e allo smaltimento dei rifiuti prodotti, al fabbisogno energetico indotto.

Le prescrizioni indicate nelle schede di valutazione rimandano la soluzione di tali effetti negativi (in particolare per le emergenze ambientali, risorse idriche ed energetiche, condizionamenti geologici, idrogeologici, sismici e rischio idraulico, inquinamento delle falde) alla fase attuativa del Piano, nella quale verranno svolti gli studi e gli approfondimenti necessari a "*prevedere opere e iniziative di mitigazione degli effetti sull'ambiente di medio grado di impegno*".

Tali studi avrebbero dovuti essere condotti già in questa fase in considerazione anche del variato quadro normativo intervenuto dal 2015 ad oggi in relazione alle criticità evidenziate dal quadro conoscitivo ambientale al fine di garantire l'effettiva fattibilità dei PA in oggetto.

In particolare per le componenti ambientali prese a riferimento dalle schede di valutazione, si rileva quanto di seguito:

1. in relazione all'incremento del rischio idrogeologico: non viene fatto alcun riferimento a come il Comune di Fucecchio abbia recepito nelle NTA quanto richiesto dalla lr 41/2018 (Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua) e dalle norme di PGRA in relazione alle aree a pericolosità idraulica e alle tipologie di intervento in modo da dimostrarne la sostenibilità delle scelte sia sotto il profilo ambientale sia sotto il profilo economico in quanto eventuali interventi di messa in sicurezza.
2. in relazione all'aggravio del quadro emissivo in aria e dell'effetto sulla qualità dell'aria: il Comune di Fucecchio risulta compreso tra i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e per tale motivazione sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC). Le NTA - Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica del PRQA - all'art. 10 lett.b prescrivono che "*Nelle "aree di superamento", le amministrazioni competenti, in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio, qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente, dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA*".

Dal DP non si apprende se siano state condotte le verifiche e le valutazioni di cui all'articolo sopra riportato, in particolare sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici con indicazione nelle NTA volte all'individuazione di modelli organizzativi per il miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, per la riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti.

3. in relazione alla vulnerabilità delle falde prodotta dagli ulteriori emungimenti: non risultano analizzate/illustrate le strategie adottate, anche non di competenza del livello comunale, per contrastarle e non risultano analizzati/valutati gli interventi, le strategie e le soluzioni adottati dal RU vigente, soprattutto in relazione alle nuove previsioni, per contrastare o mitigare l'andamento negativo di tale criticità sull'intero territorio comunale.



4. in relazione alla componete paesaggio: come riportato in premessa, alcuni dei PA ricadono ai margini del TU. Per essi non risulta svolta la verifica di coerenza rispetto alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 5 Val di Nievole e Valdarno Inferiore ed in particolare con le direttive individuate del PIT.

Per quanto riguarda la reiterazione delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio (come elencate nel paragrafo Contenuti della Variante al RU), il DP riporta che *"le aree di cui all'elenco sono state oggetto di valutazioni nell'ambito dei precedenti Piani Urbanistici comunali. Si ritiene, nell'ambito di questa variante, che possano essere omesse le analisi e gli approfondimenti effettuati sui piani attuativi come descritto nei capitoli precedenti"*.

Anche in relazioni a tali interventi, sarebbe stato opportuno condurre una nuova valutazione degli effetti alla luce del quadro conoscitivo ambientale aggiornato e del variato quadro normativo.

Per quanto riguarda le modifiche puntuali ed adeguamenti normativi, il DP elenca a pag. 97 le modifiche agli articoli delle NTA in oggetto e per quel che concerne la valutazione degli effetti conclude che non si producono *effetti significativi ai fini della VAS*.

Si fa presente che, sebbene le modifiche degli articoli in oggetto si configurino come puntuali rispetto all'intero apparato normativo del RU vigente, gli effetti che ne discendono avranno ricadute su tutto il territorio comunale peraltro già interessato da emergenze e da pressioni antropiche allo stato attuale.

### **3. Conclusioni**

In generale si rileva che le valutazioni riportate dal DP risultano parziali e autoreferenziali in quanto limitate alle sole aree oggetto degli interventi e non comprensive degli effetti cumulativi generati dall'attuazione delle previsioni quali, ad esempio, la viabilità limitrofa e le ripercussioni sul tessuto insediativo esistente.

Si rileva che la mancanza degli esiti del monitoraggio VAS del RU vigente, di adeguate informazioni di quadro conoscitivo in relazione alle condizioni di criticità e delle particolari emergenze ambientali presenti nel territorio così come la mancanza di un aggiornamento in relazione al mutato quadro normativo statale/regionale intervenuto dalla data di approvazione del RU ad oggi, determina una serie di carenze e di incertezze in ordine al quadro valutativo e propositivo che non permette di valutare l'effettiva sostenibilità delle scelte operate dalla Variante al RU rispetto alle risorse e alle tematiche sopra indicate.

Le valutazioni sopra elencate comprese le richieste di approfondimento e verifica (punti 1 e 2 del presente contributo), avrebbero potuto supportare e orientare la scelta/selezione delle opzioni ambientalmente più sostenibili valutando, in particolare per le criticità rilevate, le alternative prese in esame per la pianificazione e progettazione al fine della compatibilità e sostenibilità del consumo ed uso delle risorse presenti.

Si ricorda inoltre che, al fine di poter escludere i successivi Piani Attuativi dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art.5 bis co.2 della LR 10/2010, la Variante avrebbe dovuto indicare i requisiti minimi per la pianificazione attuativa, sviluppando in maniera chiara e puntuale i seguenti elementi sia in termini di contenuto che di valutazione *"l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici,*



*tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale alle trasformazioni previste".*

**In conclusione, viste le carenze valutative e normative, la necessità di individuare alternative localizzative e l'assenza dei requisiti minimi per la pianificazione attuativa, si ritiene che non sia possibile escludere impatti significativi negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni reiterate e alle modifiche puntuali proposti dalla Variante al RU in oggetto.**

**Si chiede pertanto all'Autorità Competente per la VAS di valutare la necessità di sottoporre a VAS il procedimento in oggetto al fine di approfondire ed integrate le valutazioni ambientali tenendo presente le osservazioni sopra esposte, individuando così le opportune misure prescrittive per la mitigazione e/o compensazione di impatti negativi.**

**Si allega al presente contributo, quale parte integrante, la nota istruttoria del Settore Pianificazione della Regione Toscana che è stato consultato ai sensi dell'art.33 co.2 della lr 10/2010. Si chiede all'Autorità Competente per la VAS di prendere in considerazione anche quanto rilevato dal Settore Pianificazione della Regione Toscana.**

**L'eventuale esclusione dalla procedura di VAS e le prescrizioni di cui all'art. 22 co. 4 della LR 10/2010 dovranno comunque essere motivate nel provvedimento finale anche alla luce del presente contributo.**

Il Settore rimane a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

LA RESPONSABILE  
Arch. Carla Chiodini

Istruttore: arch. Lisa Pollini  
Tel. 055 4384906  
email: [lisa.pollini@regione.toscana.it](mailto:lisa.pollini@regione.toscana.it)



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA  
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) – Terza variante al R.U. - Contributo istruttorio VAS - art. 33 co. 2  
lr 10/10**

**al Responsabile del Settore VIA-VAS  
Opere pubbliche di interesse strategico  
regionale  
arch. Carla Chiodini  
SEDE**

La Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità Competente per la VAS del Comune di Fucecchio, ha trasmesso all'attenzione del Settore Via-Vas, con nota PEC del 23/12/2020, prot. n. 0450521, l'avvio delle consultazioni ai sensi dell'art. 22 della lr 10/10 e la documentazione tecnica inerente la variante urbanistica specificata in oggetto. In data 14/01/2021 prot. n. 0014112 è pervenuta a questo settore richiesta di contributo istruttorio da parte del settore Via-Vas.

La variante al R.U. in oggetto prevede:

- Reiterazione di piani attuativi soggetti a modifiche
- Reiterazione di piani attuativi non soggetti a modifiche
- Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi
- Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico
- Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati
- Errori materiali
- Deroghe alla classificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate"
- Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il presente contributo, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato, ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014, ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio";
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Val d'Arno Inferiore e alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B;





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA  
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Con riferimento alla documentazione della Variante al R.U. si premette che il Comune di Fucecchio, in associazione con il Comune di San Miniato, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale in data 19/12/2019 e attualmente il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato transitoriamente ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014.

Ciò premesso, riconfermando quanto espresso nel contributo predisposto in sede di avvio del PSI, si evidenzia che a più di 5 anni dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 e con il graduale superamento delle norme transitorie della L.R. 65/2014, la riconferma di 26 previsioni già contenute negli strumenti previgenti non può che essere valutata in fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici, alla luce della individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della 65/2014 e previa verifica di coerenza con i criteri dei commi 3 e 4 del medesimo articolo.

Considerata, infatti, la quantità di previsioni che la Variante in oggetto intende reiterare e la consistenza in termini di carico urbanistico complessivo, non si può che evidenziare che essa costituisce la completa riconferma quinquennale dei contenuti Regolamento Urbanistico di Fucecchio se contestualmente si tiene conto dei disposti delle precedenti Varianti 1 e 2 al R.U. recentemente concluse, poiché, con quest'ultima variante che si concentra sulle previsioni a carattere residenziale, si ottiene la pressoché completa e sostanziale reiterazione di tutte le previsioni del R.U. in scadenza. Peraltro si ritiene che una variante con tali contenuti necessiterebbe fin dal principio un procedimento VAS completo, assimilabile a quello di un nuovo R.U., e non di una verifica di assoggettabilità a VAS.

Pertanto si ritiene non opportuno, oltre che incoerente con il procedimento di formazione del PSI in corso, procedere di fatto alla redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo alla scadenza delle norme transitorie della L.R. 65/2014, attraverso una variante al R.U., peraltro semplificata, che di fatto rende inutile la redazione di un nuovo POC e svuota il PSI del suo ruolo di revisione e verifica della strumentazione di pianificazione urbanistica e territoriale comunale alla luce della nuova legislazione regionale.

Si chiede pertanto di segnalare all'Amministrazione l'opportunità che la Variante in oggetto si limiti ad un ruolo transitorio, maggiormente consono al suo carattere di "variante semplificata", limitando la riconferma delle previsioni alla risoluzione di quelle particolari situazioni di necessità, ovvero piani attuativi in approvazione o approvati e prossimi alla stipula della convenzione, vincoli di esproprio in scadenza legati ad opere pubbliche, che rischiano di essere complicate dalla prossima scadenza del R.U., evitando di procedere ad una riconferma del complesso delle previsioni dello strumento urbanistico.

Inoltre, entrando nello specifico delle previsioni che la Variante in oggetto intende reiterare, si evidenzia la presenza di ampie aree inedificate che, seppur interne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, da una lettura del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 commi 3 e 4, come quella che deve effettuare il redigendo PSI, risultano marginali se non esterne a quest'ultimo.

Pertanto in relazione a tali previsioni occorre effettuare verifiche di coerenza rispetto alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 5 ed in particolare le seguenti direttive del PIT, rispetto alle quali si evidenziano possibili profili di contrasto:

- 1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- 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
- 1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA  
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia

territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione; .

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori

ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno

per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";

Si ricorda infine che, in fase di redazione dei nuovi PSI e POC la eventuale riconferma di previsioni contenute nel previgente Regolamento Urbanistico ed il loro inserimento nel territorio urbanizzato, deve passare attraverso una verifica di coerenza con i criteri di cui all'art.4 c.3, 4 e 5 della L.R. 65/2014 e con la disciplina del PIT-PPR con particolare riferimento alla III Invariante, fermo restando che con l'adozione del PSI anche le previsioni riconfermate dalla variante in oggetto dovranno comunque essere rivalutate se in contrasto con i sopracitati criteri. In quella fase, in particolare per le previsioni a carattere residenziale, sarà necessario esplicitare nel dettaglio le strategie di riqualificazione del margine urbano legate a tali previsioni. Per quanto riguarda, invece, le previsioni a carattere non residenziale, se esterne al t.u. , potrà essere valutato il ricorso al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha predisposto il contributo, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

FT/MDB



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Alla **Città Metropolitana di Firenze**  
Pianificazione Territoriale Strategica  
e Sviluppo Economico  
[cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

### **Oggetto: Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla Terza Variante al Regolamento Urbanistico. Comune di Fucecchio. Contributo**

Con riferimento alla vostra nota del 23/12/2020 prot. n. 2020/57474 (assunta al protocollo di questo ente il 23/12/2020, prot. 9730) relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto;

Visto il Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS reso disponibile al link <http://www.cittametropolitana.fi.it/pianificazione-territoriale-e-risorse-naturali/autorita-competente-vas-verifiche-assoggettabilita/> fornito con la suddetta nota e preso atto che la variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio si rende necessaria per completare pregressi procedimenti, reiterandone le relative previsioni;

Verificato in particolare che gli interventi previsti dalla terza variante al regolamento Urbanistico di Fucecchio riguardano la reiterazione di:

- - Piani Attuativi soggetti a modifiche;
  - Piani Attuativi non soggetti a modifiche;
  - Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Verificato che nel Documento preliminare, al paragrafo 1.8 "*Verifica preliminare di coerenza*", in merito alla coerenza con gli strumenti di pianificazione redatti da questa Autorità di Bacino, viene citato esclusivamente il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni;

questa Autorità, quale ente competente in materia ambientale e come contributo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in corso, ricorda che la variante in oggetto dovrà essere coerente con tutti i Piani di questa Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato (consultabili sul sito ufficiale alla pagina "Dati e Mappe", [http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page\\_id=1305](http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=1305)), che al momento attuale sono i seguenti:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017); le mappe di pericolosità idraulica vigenti sono ad oggi disponibili all'indirizzo <https://geodata.appenninoseptentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/988>;
- Piano di Gestione delle Acque (PGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017), comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Permanente n. 4 del 14/12/2017 (consultabili al link [http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=1558](http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1558)) e modificato dal Decreto del SG n. 33 del 05/08/2020 di aggiornamento dei bilanci idrici dei corpi idrici sotterranei di Prato e di Empoli, e dei corpi costieri del bacino Toscana Costa ([www.adbarno.it/rep/decreti/033\\_2020.pdf](http://www.adbarno.it/rep/decreti/033_2020.pdf));

- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica (<https://geodata.appenninosettentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/1010>);
- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico (PBI) del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015;
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.

In particolare, considerato che la Tavola 2 “*Carta delle criticità del territorio*” consultabile al link fornito con la suddetta nota 9730 riporta perimetrazioni di pericolosità idraulica e geologica del territorio comunale oltre ad una serie di altri tematismi e che pertanto risulta di non facile lettura, si segnala che i quadri conoscitivi della pericolosità idraulica e della pericolosità da frana di riferimento per la pianificazione urbanistica sono quelli contenuti nei suddetti Piani, salvo la possibilità di condurre approfondimenti da concordare con questo ente.

Si precisa che gli eventuali approfondimenti di quadro conoscitivo idraulico dovranno avvenire, con appositi procedimenti da attivarsi a cura del proponente la pianificazione, secondo quanto disposto dall'articolo 14 della Disciplina del PGRA e dall'Accordo tra Autorità di bacino e Regione Toscana approvato con DGRT 166 del 17/2/2020. Per il caso in oggetto, si invita a contattare l'Area Pianificazione e Tutela dal Rischio Alluvioni di questa Autorità (dirigente: Ing. S. Franceschini).

Relativamente agli approfondimenti di quadro conoscitivo geomorfologico, si ricorda che le procedure attualmente sono regolamentate dagli articoli 27 e 32 della Disciplina del vigente PAI Arno. Si evidenzia tuttavia che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il “Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” (*Progetto PAI Dissesti*, cfr. [http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=5734](http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5734)) e che tale piano, una volta completato il procedimento di formazione e approvazione definitiva, costituirà l'unico elemento di riferimento per la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica di cui tenere conto nella pianificazione. In particolare si evidenzia che l'art.15 della disciplina di Piano, approvato come misura di salvaguardia ex Art.67 comma 7 del D.Lgs 152/2006 recita:

“4- *I comuni nell'ambito dei procedimenti di modifica e approvazione dei propri strumenti urbanistici, sono tenuti ad assicurare la coerenza dei quadri conoscitivi redatti a scala comunale con il quadro di pericolosità del PAI; a tal fine il Comune provvede a coordinarsi, sin dall'avvio del procedimento, con l'Autorità di Bacino e la Regione, per il riesame della mappe di pericolosità del PAI seguendo i criteri di cui all'Allegato 3;*

5- *Le proposte di riesame e modifica delle mappe derivanti dalle attività di cui al precedente comma 4 sono trasmesse all'Autorità di Bacino che provvederà ad elaborare le modifiche delle mappe e ad approvarle con Decreto del Segretario Generale, previo parere della conferenza operativa laddove l'aggiornamento riguardi ambiti sovracomunali e di area vasta”.*

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale  
Firenze – 50122 – Via de' Servi, 15– tel. 055 -267431

Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1– tel. 0583-462241

PEC [adbarno@postacert.toscana.it](mailto:adbarno@postacert.toscana.it) - PEC [bacinoserchio@postacert.toscana.it](mailto:bacinoserchio@postacert.toscana.it)

[www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it)





## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Ciò premesso si evidenzia che è opportuno che il Comune di Fucecchio dia seguito a quanto richiesto dalla normativa sopra richiamata. Questo ufficio è a disposizione per i necessari approfondimenti, per il caso in oggetto, si invita a contattare l'Area Pianificazione Assetto idrogeologico e Frane (dirigente: Geol. M. Brugioni).

Al fine di garantire la coerenza tra gli strumenti di pianificazione e i piani di bacino, si rileva che l'eventuale procedimento di modifica dei quadri conoscitivi in corso dovrà essere concluso entro la data di approvazione dello strumento urbanistico.

Per quanto attiene alle previsioni della variante al RU, per le problematiche idrauliche si evidenzia a codesto ente che in particolare dovrà essere verificato quanto segue:

- gli artt. 8, 10, 11, 15 e 19 delle norme del PGRA dettano "indirizzi" per la formazione degli strumenti di governo del territorio;
- ai sensi dell'art. 7 comma 3 delle norme del PGRA del Distretto dell'Appennino Settentrionale nelle aree a pericolosità da alluvione "P3" non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 e previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.
- ai sensi della Norma 2, comma 1 del Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno le aree A, cioè le aree destinate agli interventi di Piano per la mitigazione del rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. Fanno eccezione i casi di esclusione disciplinati al comma 2 della stessa Norma;
- ai sensi della Norma 3, comma 1 del Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno sono altresì soggette a vincolo di inedificabilità le aree B del Piano, fino alle verifiche di fattibilità tecnica, da compiersi a cura dell'Autorità di bacino, per la realizzazione degli interventi. Fanno eccezione i casi di esclusione disciplinati al comma 2 della stessa Norma.

Per quanto attiene alle previsioni della Variante, per le problematiche geomorfologiche si evidenzia a codesto ente che in particolare dovrà essere verificato quanto segue:

- ai sensi dell'art. 10 lettera h) del PAI nelle aree classificate a pericolosità da frana molto elevata PF4 i nuovi interventi ammessi sono solo quelli relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico previa realizzazione degli interventi di bonifica del movimento franoso e previa acquisizione del parere di questa Autorità di Bacino;
- ai sensi dell'art. 11 del PAI i nuovi interventi nelle aree classificate a pericolosità da frana elevata PF3 sono consentiti previa realizzazione degli interventi di bonifica del movimento franoso e previa acquisizione del parere di questa Autorità di Bacino.

Per quanto attiene al Piano di Bilancio idrico del bacino dell'Arno, si segnala che lo stesso individua per il territorio del comune di Fucecchio Aree "a disponibilità idrica molto inferiore alla ricarica - D4" (ai sensi dell'art. 9 delle norme di PBI) e Aree "a disponibilità idrica inferiore alla ricarica - D3" (ai sensi dell'art. 10 delle norme di PBI), pertanto eventuali nuovi prelievi idrici potranno essere assoggettati a limitazioni o condizionamenti di cui alla stessa disciplina normativa del PBI.

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale  
Firenze – 50122 – Via de' Servi, 15 – tel. 055 -267431

Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1 – tel. 0583-462241

PEC [adbarno@postacert.toscana.it](mailto:adbarno@postacert.toscana.it) - PEC [bacinoserchio@postacert.toscana.it](mailto:bacinoserchio@postacert.toscana.it)

[www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it)



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

1. Si rende noto inoltre che il territorio del comune di Fucecchio si colloca all'interno dell'acquifero di Fucecchio – S.Croce sull'Arno, il cui bilancio idrico evidenzia una situazione ai limiti dell'equilibrio causata dall'alta densità dei prelievi da falda ad uso prevalentemente industriale all'interno del cosiddetto “comprensorio del cuoio”. Per queste note criticità tale comprensorio è oggetto di un Accordo di programma Integrativo per la gestione della risorsa idrica, di cui sono firmatari Ministero dell'Ambiente, Regione, Autorità di bacino, Province, enti locali e categorie produttive, che prevede, tra l'altro, la totale sostituzione dei prelievi da falda ad uso industriale con acqua reflua opportunamente trattata e convogliata.

In relazione al citato Piano di Gestione delle Acque, si ricorda che è lo strumento con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico). Rispetto al PGA non è prevista l'espressione di parere dell'Autorità sugli strumenti di pianificazione del territorio, tuttavia si ricorda che i contenuti del Piano e gli effetti attesi dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati. In particolare il Piano in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali o sotterranei presenti nel territorio, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Infine, in aggiunta alle suddette considerazioni generali, verificato che per diverse previsioni nel Documento Preliminare, al paragrafo “Sintesi della Valutazione- Piani Attuativi” vengono evidenziati probabili effetti negativi relativamente agli aspetti geologici e idraulici, si evidenzia la necessità che la valutazione di coerenza con gli strumenti di pianificazione di questa Autorità di Bacino venga effettuata per ciascuna previsione oggetto di Variante.

Per ogni comunicazione in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento all'ing. Francesca Quilici (tel. 0583/462241; f.quilici@appenninosettentrionale.it ).

Cordiali saluti.

Il Dirigente  
Arch. Benedetta Lenci  
(Firmato digitalmente)

BL/fq/  
MB/dl/lS  
(387)

*Allegato C*

*Relazione tecnica integrativa di supporto al Documento preliminare per la verifica di  
assoggettabilità a VAS*



**COMUNE DI FUCECCHIO**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n. 3  
*“Assetto del territorio e lavori pubblici”*

III VARIANTE - SEMPLIFICATA - AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER LA REITERAZIONE  
DÌ INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO  
INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014  
E DÌ VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO  
**Adozione e approvazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014**

**Relazione tecnica integrativa**  
**di supporto al *Documento preliminare* per la verifica di assoggettabilità a VAS**





<b>PREMESSA .....</b>	<b>4#</b>
<b>1. ASPETTI PROCEDURALI .....</b>	<b>4#</b>
<b>2. PRESUPPOSTI .....</b>	<b>5#</b>
<b>3. LA VARIANTE .....</b>	<b>7#</b>
<b>4. GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DI VARIANTE ELENCATI NEL DOCUMENTO PRELIMINARE .....</b>	<b>11#</b>
<b>5. AVVISO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 95 COMMA 8 DELLA L.R. 65/2014 .....</b>	<b>12#</b>
<b>6. INTEGRAZIONE AL DOCUMENTO PRELIMINARE - GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DI VARIANTE.....</b>	<b>13#</b>

## **PREMESSA**

Riguardo alla Variante in oggetto, la presente Relazione integra il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS - di seguito *Documento Preliminare* - che il Comune di Fucecchio ha redatto e fatto proprio ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Il Comune di Fucecchio, in qualità di Autorità Procedente, con nota assunta al protocollo dell'Autorità Competente - Città Metropolitana di Firenze Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale - con n. 36424 del 15/12/2020, ha trasmesso il Documento Preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente per opera della Variante in oggetto, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in conformità ai disposti di cui all'art. 7, comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010.

L'Autorità Competente, con nota protocollo con n. 57474 del 23/12/2020, ha dato formale avvio alle consultazioni previste dall'art. 22, comma 3 della L.R. 10/2010, disponendo che gli Enti individuati potessero inviare i propri contributi di competenza entro trenta giorni dall'invio della suddetta nota.

## **1. ASPETTI PROCEDURALI**

La L.R. 65/2014 individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici e cioè le varianti a regime ordinario e le varianti a regime semplificato.

In particolare l'art. 30 comma 2 definisce quando le varianti da adottare abbiano disciplina semplificata, cioè quando le modifiche da introdurre abbiano per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre il Titolo IX, Capo I della stessa L.R. 65/2014, disciplina le “*Disposizioni transitorie e finali*” che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al P.S. o al R.U. vigenti.

Nello specifico, l'art. 224 precisa che “*Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*”.

Il P.S. e il R.U. del Comune di Fucecchio individuano il limite degli insediamenti di cui agli artt. 22 e 22bis del P.T.C.P., in analogia a quanto definito dal suddetto art. 224.

Riguardo a quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014, la Variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 30 della medesima normativa regionale: sono definite varianti semplificate le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Con riferimento all'art. 25 della L.R. 65/2014, non si rende necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione, poiché le previsioni ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato.

Le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ricadenti al di fuori del Territorio Urbanizzato, riguardano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate dal Regolamento Urbanistico. Ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, che recita "2. *Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi: a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti; b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica; (...); d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti; (...)*", si ritiene che le suddette previsioni non debbano essere soggette alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

L'art. 16 della L.R. 65/2014 esclude le varianti semplificate dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della Legge; quindi la Variante semplificata in esame non richiede l'atto di avvio del procedimento.

## **2. PRESUPPOSTI**

Il Comune di Fucecchio è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale/urbanistica:

- Piano Strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009 (con efficacia dalla pubblicazione su BURT n. 17 del 29/04/2009) e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015;
- **Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015 (pubblicato su BURT n. 28 del 15/07/2015)** e modificato con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018, con la quale è stata approvata la prima Variante al R.U. (pubblicata su BURT n. 8 del 21/02/2018) e Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019, con la quale è stata approvata la seconda Variante al R.U. (pubblicata su BURT n. 49 del 04/12/2019).

I suddetti atti di governo del territorio sono stati redatti ai sensi della L.R. 1/2005 "*Norme per il governo del territorio*".

Secondo i disposti dell'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005, le previsioni del R.U. relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione "*sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi*"; "*Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia (...) si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune*".

**In data 15/07/2021, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e all'art. 1 comma 2 della L.R. 31/2020 ("Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19") scadranno pertanto i termini di validità quinquennale delle previsioni del R.U. di cui sopra.**



Oltre ai comparti convenzionati, sono fatte salve le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/022018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019, come meglio sintetizzato nella tabella che segue.

Tab. 1

n.	Piani Attuativi	Convenzionati	Oggetto della I Variante al RU	Oggetto della II Variante al RU
1	PA01			X
2	PA02			X
3	PA03	X		
4	PA06	X		
5	PA07	X		
6	PA11	X		
7	PA12		X	
8	PA13	X		
9	PA15	X		
10	PA17			X
11	PA18		X	
12	PA20	X		
13	PA26	X		
14	PA27		X	
15	PA28		X	X
16	PA30			X
17	PA31			X
18	PA32			X
19	PA34		X	
20	PA35			X
21	PA38		X	
22	PA39		X	
23	PA43	X		
24	PA44		X	
25	PA46		X	
26	PA49	X		
27	PA55			X
28	PA57			X
29	PA58			X
30	PA61			X
31	PA64			X
32	PA66	X		
33	PA71	X		
34	PA72	X		
35	PA73	X		
36	PA75			X
37	PA80			X
38	PA87			X
39	PA88		X	
40	PA89		X	
41	PA90			X
42	PA91			X
43	PA92			X
44	PA93			X
45	PA94			X
46	PA95			X
47	PA96			X
48	PA97			X
49	PA98			X

Il R.U. è stato approvato in forza dell'art. 231 *“Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato”* della L.R. 65/2014, il quale, al comma 1, prevede che *“Nel quinquennio successivo all’approvazione del regolamento urbanistico, il comune può adottare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall’articolo 224, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25, (...)”*.

Il sopra citato art. 231, al comma 2, prevede altresì che *“Entro la scadenza dell’efficacia delle previsioni di cui all’articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale elaborato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge. Fino all’adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35”*.

Con deliberazione n. 92 del 19/12/2019, il Consiglio Comunale del Comune di San Miniato - Ente responsabile dell’esercizio associato - ha approvato l’*“Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014. Avvio del procedimento di conformazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi dell’art. 21 della Disciplina di Piano. Avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art. 23 della L.R. 10/2010. Approvazione”*.

Con Delibera di Consiglio n. 5 del 06/02/2020, il Comune di Fucecchio, nell’ambito dell’esercizio associato, ha preso atto dell’Avvio del procedimento di cui sopra.

### **3. LA VARIANTE**

L’Amministrazione Comunale intende procedere a breve all’approvazione del Piano Operativo di cui all’art. 95 della L.R. 65/2014 e, al fine di conseguire un Piano efficace sul territorio, ha ritenuto opportuno, nella fase preliminare all’avvio del procedimento, raccogliere i contributi di eventuali soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alle trasformazioni urbanistiche, attivando la procedura di cui all’art. 95 comma 8 della medesima Legge Regionale.

Contestualmente, in questo periodo transitorio, necessario per la redazione dei nuovi atti di governo del territorio, vista la rilevanza economico/sociale insita nelle trasformazioni urbanistiche/edilizie, l’Amministrazione si è posta l’obiettivo di dare continuità all’azione di governo all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, mediante l’approvazione di una variante al R.U. che consenta di concludere i procedimenti legati ai Piani Attuativi già presentati dai proprietari e che non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento.

Per quanto sopra, con **deliberazione n. 41 del 20/02/2020**, la **Giunta Comunale** ha approvato i seguenti indirizzi:

- Attivare la procedura di cui all’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, secondo i criteri generali per la redazione dell’avviso pubblico e la valutazione delle proposte, meglio precisati nella suddetta deliberazione;
- Dare avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo al termine dell’istruttoria e valutazione delle proposte presentate a seguito della pubblicazione dell’avviso pubblico di cui di cui all’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014;
- **Nelle more dell’avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, procedere all’approvazione di una variante semplificata al R.U., che consenta di riconfermare le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state**

**oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della documentazione preliminare di VAS, ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterare vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo a una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso.**

Con **deliberazione n. 138 del 31/07/2020**, la **Giunta Comunale** ha stabilito di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 20/02/2020, incaricando l'Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della terza Variante al R.U. prendendo in esame:

- **i Piani Attuativi non convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.** E' fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento;
- **i Piani Attuativi collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019;**
- **i Piani Attuativi PA04 e PA10**, per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i comparti, anche con modifiche di minima entità, compresa l'esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo;
- **i Piani Attuativi da reiterare per tutelare l'interesse pubblico** di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare, della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19), delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorrono tali Piani Attuativi;
- **le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio**, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche dei Piani Attuativi;
- **la declassificazione dell'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati "Podere delle Colmate"**, al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09.04.2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi;
- **le richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione della suddetta deliberazione, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;**
- **l'eventuale contributo tecnico dell'UT**, contenente proposte di modifiche e/o integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando lo strumento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia e correggerne gli errori formali;
- **le misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati.**

La Variante nasce quindi innanzitutto dall'esigenza di concludere procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali corrono il rischio di non essere convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. Attualmente i Piani presentati al Comune sono diciassette, come meglio sintetizzato nella tabella che segue.

**Tab. 2**

n.	Piani Attuativi presentati	Stato	Oggetto della Variante
1	PA05	Approvato	Si
2	PA19	In corso di definizione	Si
3	PA37	In corso di definizione	Si
4	PA45	Approvato	Si
5	PA47	Approvato	No
6	PA52	Approvato	Si
7	PA63	In corso di definizione	Si
8	PA67	Approvato	Si
9	PA68	Approvato	Si
10	PA69	Approvato	No
11	PA70	Adottato	No
12	PA74a	Approvato	No
13	PA74b	In corso di definizione	No
14	PA78	Approvato	Si
15	PA82	Adottato	Si
16	PA84	Approvato	Si
17	PA85	Approvato	Si

Dei Comparti attualmente presentati al Comune, non sono oggetto della presente Variante i Piani Attuativi PA47, 69, 70, 74a e 74b, di cui all'elenco, poiché ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

E' fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del R.U. di cui sopra.

Segue elenco tabellare dei Piani Attuativi non oggetto della Variante.

**Tab.3**

n.	Piani Attuativi non oggetto della Variante	Stato
1	PA08	Non presentato
2	PA09	Non presentato
3	PA14	Non presentato
4	PA16	Non presentato
5	PA22	Non presentato
6	PA23	Non presentato
7	PA33	Non presentato
8	PA36	Non presentato
9	PA40	Non presentato
10	PA41	Non presentato
11	PA42	Non presentato
12	PA47	Approvato ma scaduto
13	PA48	Non presentato
14	PA51	Non presentato
15	PA59	Non presentato
16	PA69	Approvato
17	PA70	Adottato



18	<b>PA74a</b>	Approvato
19	<b>PA74b</b>	In corso di definizione
20	<b>PA83</b>	Non presentato
21	<b>PA86</b>	Non presentato

Ai sensi della Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020, in seno alla Variante erano state reiterate anche le seguenti aree soggette a Piano Attuativo:

- **PA04**, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto (*“Migliorare la qualità di questa parte della città, recuperando il patrimonio inutilizzato, sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell’area, tenendo conto dello spazio urbano circostante”*), con modifiche di minima entità;
- **PA28**, quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) al succitato PA04, con modifiche di minima entità;
- **PA10**, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto (*“Migliorare la qualità urbana di questa parte della città, recuperando l’esistente e la qualità dello spazio pubblico, con la finalità di rendere visibile e accessibile da Via C.Battisti il Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci)”*), con modifiche di minima entità;
- **PA21**, quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) al summenzionato PA10, con modifiche di minima entità;
- **PA54, PA56 e PA62**, quali Comparti collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019;
- **PA25 e PA77**, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l’Edilizia Economica e Popolare;
- **PA29, PA60 e PA79**, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell’emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19);
- **PA24 e PA53**, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d’acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l’edificazione di completamento, alla quale concorrono tali comparti.

Inoltre, erano state reiterate le aree soggette a vincolo preordinato all’esproprio, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche dei Piani Attuativi, come meglio descritte nel Documento Preliminare.

Infine, come meglio descritto nel Documento Preliminare, erano state inserite, ai sensi della Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020:

- una **modifica, proposta dall’UT, dell’art. 23, lettera c), delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico** vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del

22/09/1997, per facilitare gli interventi di demolizione e ricostruzione degli annessi legittimati ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e indicati con asterisco nel Piano;

- la **declassificazione dell'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal R.U. per gli edifici denominati "Podere delle Colmate"**, parte del patrimonio immobiliare dell'IPAB "Opera Pia Landini Marchiani", del quale il Comune di Fucecchio è subentrato nella proprietà nel 1999;
- le **n. 3 richieste di Variante**, ritenute accoglibili, pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione (04/10/2020) della suddetta deliberazione, **aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente.**

Si specifica che essendo la Variante in oggetto di carattere puntuale, la stessa ha efficacia esclusivamente per le aree sopra elencate e descritte nel Documento Preliminare, le quali sono state appositamente perimetrate negli elaborati grafici allegati allo stesso.

La Variante pertanto non ha efficacia su tutte le restanti aree del territorio comunale, le quali dovranno essere ripianificate in sede di stesura del nuovo strumento della pianificazione urbanistica (Piano Operativo comunale).

#### **4. GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DI VARIANTE ELENCATI NEL DOCUMENTO PRELIMINARE**

**Come meglio illustrato nel Documento Preliminare, gli interventi e le aree oggetto della Variante si distinguono quindi in:**

- Reiterazione di Piani Attuativi soggetti a modifiche (Tab. 4);
- Reiterazione di Piani Attuativi non soggetti a modifiche (Tab. 5);
- Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio (Tab. 6).

Per tutte le previsioni oggetto di variante, rispetto al R.U. vigente, erano state inserite nuove prescrizioni di carattere ambientale derivanti dalle considerazioni effettuate nella Valutazione Ambientale Strategica.

**Tab. 4**

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA soggetti a modifiche	PA04	1
	PA10	2
	PA21	3
	PA28	4

**Tab. 5**

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA non soggetti a modifiche	PA05	1
	PA19	2
	PA24	3
	PA25	4
	PA29	5
	PA37	6
	PA45	7
	PA52	8

	<b>PA53</b>	9
	<b>PA54</b>	10
	<b>PA56</b>	11
	<b>PA60</b>	12
	<b>PA62</b>	13
	<b>PA63</b>	14
	<b>PA67</b>	15
	<b>PA68</b>	16
	<b>PA77</b>	17
	<b>PA78</b>	18
	<b>PA79</b>	19
	<b>PA82</b>	20
	<b>PA84</b>	21
	<b>PA85</b>	22

**Tab. 6**

<b>Tipologie aree</b>	<b>Sottotipo</b>
<b>F1 - Assetti infrastrutturali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F1.1 - Sedi stradali</li> <li>- F1.2 - Itinerari ciclopedonali</li> <li>- F1.2 - Ciclopista dell'Arno</li> <li>- F1.2 - Itinerario Etruschi</li> </ul>
<b>F2 - Attrezzature pubbliche di interesse generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F2.2 - Aree attrezzate per lo sport</li> <li>- F2.5 - Casse di esondazione/compensazione</li> </ul>
<b>F2.6 - Parchi pubblici Territoriali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F2.6.1 - Parchi della Rimembranza</li> <li>- F2.6.2 - Parchi della Città nuova</li> <li>- F2.6.4 - Parco fluviale dell'Arno</li> <li>- F2.6.5 - Parco Fluviale di Navetta e Scaletta</li> <li>- F2.6.6 - Villa Fattoria Landini Marchiani</li> </ul>
<b>G1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- G1.1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune</li> <li>- G1.2 - Attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo</li> <li>- G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</li> <li>- G1.4 - Aree per parcheggi pubblici</li> </ul>

Nel Documento Preliminare sono inoltre illustrate le **modifiche puntuali e gli adeguamenti normativi** di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020.

#### **5. AVVISO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 95 COMMA 8 DELLA L.R. 65/2014**

Come ricordato, con deliberazioni n. 41 del 20/02/2020 e n. 138 del 31/07/2020, la Giunta Comunale ha approvato specifici indirizzi e, in ottemperanza ai medesimi, con determinazione n. 551 del 19/10/2020, sono stati approvati l'Avviso pubblico ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014 e dell'art. 13 del D.P.G.R. 32/R/2017 e apposito schema di Proposta.

Dal giorno 19/10/2020, per la durata di sessanta giorni, fino al 19/12/2020 compreso, gli interessati hanno potuto presentare le suddette proposte all'Amministrazione comunale mediante l'apposito modello predisposto e allegato alla sopraindicata determinazione.

Con determinazione n. 724 del 17/12/2020 si è stabilito di prorogare di trenta giorni il termine per la presentazione delle proposte di manifestazione, ovvero entro il giorno 18/01/2021.

## 6. INTEGRAZIONE AL DOCUMENTO PRELIMINARE - GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Entrando nello specifico delle previsioni che la Variante in oggetto intende reiterare, a parziale rettifica degli elenchi di cui alle tabelle 4, 5 e 6, vale quanto segue.

A seguito dell'avvio alle consultazioni di cui al paragrafo 1, sono pervenuti all'Autorità Competente, tra gli altri, i contributi istruttori regionali della Direzione Ambiente ed Energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Opere Pubbliche di Interesse Strategico e Regionale, e della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Pianificazione del Territorio.

L'Ufficio, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio, a seguito dei contributi istruttori pervenuti, ha avviato contatti informali con i funzionari dei Settori della Regione menzionati, concordando sull'opportunità che la Variante in oggetto si limiti a un ruolo transitorio, maggiormente consono al suo carattere di "variante semplificata", limitando la riconferma delle previsioni alla risoluzione di quelle particolari situazioni di necessità, ovvero Piani Attuativi in approvazione o approvati e prossimi alla stipula della convenzione, vincoli di esproprio in scadenza legati a opere pubbliche, che rischiano di essere complicate dalla prossima scadenza del Regolamento Urbanistico.

Inoltre, a seguito dell'Avviso pubblicato ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014 di cui al paragrafo 5 finalizzato alla redazione del nuovo Piano Operativo, sono pervenute al Comune numerose proposte riguardanti l'eventuale modifica o esclusione di Piani Attuativi di iniziativa privata in scadenza con il termine di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, molti dei quali ricompresi tra gli interventi oggetto della presente Variante ed elencati nel Documento Preliminare assunto al protocollo dell'Autorità Competente con n. 36424 del 15/12/2020.

E' stato inoltre rivalutato l'inserimento dei Piani che prevedono opere di mitigazione del rischio idraulico e opere pubbliche, limitando la reiterazione alle sole aree le cui opere sono inserite nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 dell'Amministrazione Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29/01/2021 come indicato alla successiva Tabella 9.

Oltre all'esigenza di portare a conclusione le relative procedure di approvazione in corso, si confermano, per quanto segue, i seguenti Piani Attuativi:

- La conferma del **PA19** è finalizzata a qualificare e completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, con la riorganizzazione della rete viaria, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali e incrementando le dotazioni di standard; sebbene l'area, ai sensi art. 4 della L.R. 65/2014 risulti non edificata, la stessa va a completare il tessuto residenziale consolidato e ne rappresenta la dotazione commerciale a servizio dell'isolato, senza precludere la costituzione di una nuova trama urbana. L'intervento soddisfa l'invariante strutturale del PIT/PPR relativa al carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo, con la riqualificazione del margine città-campagna e la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, come strumento per migliorare gli standard urbani;
- La previsione di cui al comparto **PA37** è confermata poiché finalizzata all'ampliamento delle attività produttive esistenti e dell'occupazione, andando a riqualificare l'area sia dal punto di



vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante, coerentemente con gli obiettivi del PIT/PPR riguardo alla presenza industriale in Toscana e alla riqualificazione del margine città-campagna;

- La reiterazione del **PA63** è avvalorata dalla necessità di riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, evitando l'inserimento di nuove funzioni produttive incongrue e andando a riqualificare il tessuto residenziale esistente. Il Piano di Recupero, in data 08/02/2019, è stato sottoposto alla Conferenza di Servizi ai sensi della procedura di cui all'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, verificandone l'adeguatezza rispetto alla tutela paesaggistica;
- La conferma del **PA78** è finalizzata a completare il tessuto edilizio esistente incrementando gli standard con la realizzazione contestuale di una viabilità di servizio all'isolato, senza precludere la costituzione di una nuova trama urbana.

L'intervento previsto sull'edificio produttivo esistente degli Ex Macelli comunali, di cui al **PA04**, con annessa abitazione da demolire, è confermato invece al fine di migliorare la qualità di questa parte della Città, recuperando il patrimonio inutilizzato, sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell'area. Il **PA28**, quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) al summenzionato PA04, è conseguentemente reiterato con modifiche di minima entità.

Quali Comparti collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019, sono necessariamente reiterati anche il:

- **PA54**, che vede la presenza di un edificio esistente a destinazione residenziale incongruo con il contesto infrastrutturale, del quale è prevista la demolizione con decollo delle volumetrie da atterrare nel Comparto PA56, andando a migliorare la sicurezza stradale del contesto infrastrutturale con l'incremento della superficie di verde di rispetto;
- **PA56**, che prevede la riqualificazione e il completamento dell'attuale tessuto edilizio, sia da un punto di vista fisico che funzionale, incrementando l'edilizia produttiva con tipologie più adatte al contesto e aumentando la dotazione di standard. Il comparto prevede la realizzazione di una superficie destinata a verde attrezzato pari a mq. 19900, da considerarsi come cassa di compensazione ai sensi dell'art. 54 delle NTA del RU, e tale da garantire la riqualificazione del margine città-campagna;
- **PA62**, che vede la presenza di edifici produttivi incongrui per il contesto ambientale, da demolire totalmente al fine di realizzare un'area di sosta alberata per valorizzare lo scorcio visuale del Ponte Mediceo. Le volumetrie demolite dovranno atterrare nel Comparto produttivo PA56.

Infine, considerato il fallimento dichiarato da alcuni dei lottizzanti (**PA10** e **PA84**), si è ritenuto opportuno confermare la reiterazione degli interventi pianificatori corrispondenti, così da non pregiudicare la definizione delle controversie insorte sull'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni di lottizzazione. Il **PA21**, quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) al summenzionato PA10, è conseguentemente reiterato con modifiche di minima entità.

Per tutto quanto sopra, con la presente si integra il Documento Preliminare, che il Comune di Fucecchio ha redatto, fatto proprio e trasmesso ai fini dall'art. 22, comma 3 della L.R. 10/2010, precisando che gli interventi e le aree oggetto della Variante, diversamente da quelle elencate nel Documento Preliminare e richiamate al paragrafo 4, si distinguono ora, ai fini dell'adozione dell'atto, secondo i contenuti delle seguenti tabelle:

- Tab. 7 - Reiterazione di Piani Attuativi soggetti a modifiche;
- Tab. 8 - Reiterazione di Piani Attuativi non soggetti a modifiche;
- Tab. 9 - Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio di cui al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2022 dell'Amministrazione Comunale.

**Tab. 7 - Reiterazione di Piani Attuativi soggetti a modifiche**

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA soggetti a modifiche	PA04	1
	PA10	2
	PA21	3
	PA28	4

**Tab. 8 - Reiterazione di Piani Attuativi non soggetti a modifiche**

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA non soggetti a modifiche	PA19	1
	PA37	2
	PA54	3
	PA56	4
	PA62	5
	PA63	6
	PA78	7
	PA84	8

**Ai fini dell'adozione dell'atto, saranno effettuate nuove fattibilità di carattere geologico, sismico e idraulico riguardo ai nuovi studi effettuati.**

Inoltre, si evidenzia la presenza di previsioni su aree inedificate (PA21 e PA28) che, seppur interne al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, da una lettura effettuata ai sensi dell'art. 4 commi 3 e 4 della medesima Legge Regionale e del redigendo Piano Strutturale intercomunale, risultano marginali a quest'ultimo pur senza precludere la costituzione di una nuova trama urbana.

Pertanto, in relazione a tali previsioni occorrerà, ai fini dell'adozione della Variante, dettare specifiche disposizioni che ne garantiscano la coerenza rispetto alla disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT-PPR, soprattutto in merito alla tutela dei varchi inedificati e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della suddetta Scheda.

Si chiarisce infine che, in fase di redazione dei nuovi Piano Strutturale intercomunale e Piano Operativo, la riconferma di previsioni contenute nel previgente Regolamento Urbanistico e il loro inserimento nel territorio urbanizzato, passeranno attraverso una verifica di coerenza con i criteri di cui all'art. 4 commi 3, 4 e 5 della L.R. 65/2014 e con la disciplina del PIT-PPR, con particolare

riferimento alla III Invariante, fermo restando che con l'adozione del PSI anche le previsioni riconfermate dalla Variante in oggetto saranno comunque rivalutate se in contrasto con i menzionati criteri. In quella fase, in particolare per le previsioni a carattere residenziale, saranno esplicitate nel dettaglio le strategie di riqualificazione del margine urbano legate a tali previsioni. Per quanto riguarda, invece, le previsioni a carattere non residenziale, se esterne al territorio urbanizzato, sarà valutato il ricorso al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Tab. 9 - Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio di cui al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 dell'Amministrazione Comunale**

Codice Unico Intervento - CUI	Descrizione dell'intervento
L0125210048020200003	- REALIZZAZIONE SCUOLA DELL'INFANZIA LE VEDUTE
L01252100480202000018	- INTERVENTO DI ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA SRT 436 DALLA LOCALITA SAN PIERINO IN COMUNE DI FUCECCHIO ALL'INTERSEZIONE CON VIA MARCONI IN COMUNE DI SAN MINIATO - I STRALCIO
L01252100480202100003	- COMPLETAMENTO PIAZZA AMENDOLA
L01252100480202100006	- PERCORSI CICLOPEDONALI DGR 163/2020
L01252100480202000014	- REALIZZAZIONE VIABILITÀ ALTERNATIVA VIA ARGINALE FRA VIA DANTE E VIALE GRAMSCI - 1° LOTTO
L01252100480202100001	- INTERVENTO DI ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA SRT 436 DALLA LOCALITA SAN PIERINO IN COMUNE DI FUCECCHIO ALL'INTERSEZIONE CON VIA MARCONI IN COMUNE DI SAN MINIATO - II STRALCIO
L01252100480202100002	- REALIZZAZIONE VIABILITÀ ALTERNATIVA VIA ARGINALE FRA VIA DANTE E VIALE GRAMSCI - 2° LOTTO

A tale elenco si aggiungono le aree interessate dalla realizzazione del Sistema integrato della Ciclopista dell'Arno, ai sensi della D.G.R. 225 del 24/03/2014, per i comuni del Comprensorio del Cuio - secondo lotto - Fucecchio, Cerreto Guidi, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto e quelle di cui agli interventi di mitigazione del rischio idraulico sul Rio di Vallebuia, perimetrati e restituiti negli elaborati progettuali del R.U. in funzione della nuova soluzione progettuale fornita dai tecnici incaricati.

**Restano ferme le modifiche puntuali e gli adeguamenti normativi cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020, illustrati nel Documento Preliminare.**

**Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone pertanto l'esclusione dal procedimento di VAS, di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, della Variante in oggetto in quanto, tenuto conto:**

- dei contributi e delle proposte pervenuti e di quanto concordato con i competenti Settori della Regione Toscana, con il conseguente cospicuo ridimensionamento sopraindicato;
- delle valutazioni ambientali già effettuate con riferimento ai medesimi Piani e alle stesse aree in occasione della redazione del Regolamento Urbanistico e delle sue due precedenti

**varianti, nonché della Variante in oggetto per quanto già indicato nel Documento preliminare trasmesso;**  
**– delle integrazioni e chiarimenti di cui alla presente;**  
**si ritiene che la stessa non comporti impatti significativi e/o negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni reiterate e alle modifiche puntuali proposte.**

Fucecchio, 04/03/2021

La Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pollina



***Allegato D***

***Atto Dirigenziale n. 821 del 11/03/2021 con il quale la Città Metropolitana di Firenze ha escluso da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2021 la proposta in oggetto, sulla base delle valutazioni esplicitate nel Rapporto istruttorio***



**Atto Dirigenziale**  
**N. 821 del 11/03/2021**

Classifica: **006.03**

Anno **2021**

(7291058)

<i>Oggetto</i>	<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX D.LGS 152/2006 E L.R. 10/2010 RELATIVA ALLA TERZA VARIANTE AL R.U. - COMUNE DI FUCECCHIO. PROVVEDIMENTO DI VERIFICA.</b>
----------------	--

<i>Ufficio Redattore</i>	<b>BELLOMO NADIA - P.O. PIANIFICAZIONE STRATEGICA</b>
<i>Riferimento PEG</i>	
<i>Resp. del Proc.</i>	<b>ARCH. DAVIDE CARDI</b>
<i>Dirigente/ Titolare P.O.</i>	<b>BELLOMO NADIA - P.O. PIANIFICAZIONE STRATEGICA</b>

BELNAD00

**Il Dirigente / Titolare P.O.**

Visto

- il D.Lgs 152/2006 e la L.R. 10/2010 e successive modifiche e integrazioni, in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- il procedimento di formazione della Variante Urbanistica ai sensi della LR 65\2014;

Dato atto

- che la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Fucecchio hanno stipulato una convenzione con la quale viene individuata la Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze a svolgere la funzione di Autorità Competente per il Comune in materia di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10\2010;

Rilevato

- che il Comune di Fucecchio ha elaborato o comunque fatto proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010;

Considerato

- che il Comune di Fucecchio in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente con nota Prot. 36424 del 15-12-2020 il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera del piano in oggetto, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010;
- che la Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze in qualità di Autorità Competente ha verificato che la proposta in oggetto può rientrare fra quelle per le quali risulta possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lett. a) e b) del comma 3;
- che il documento preliminare è stato trasmesso con nota prot. n. 57474 del 23/12/2020 agli enti territoriali interessati ed ai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi degli articoli 19 e 20 della L.R. 10/2010, che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare;
- che dal ricevimento del documento preliminare nei termini di legge risultano pervenuti i contributi da: Acque SpA (prot. n. 1733 del 14-01-2021); Toscana Energia S.p.A. (prot. n. 1964 del 14-01-2021); Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 2475 del 19-01-2021); ALIA Servizi Ambientali SpA. (prot. n. 3069 del 21-01-2021); Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale e Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 3321 del 22-01-2021); Autorità di Bacino (prot. n. 3335 del 22-01-2021);
- che la P.O. Pianificazione Strategica in data 11/03/2021 ha predisposto il rapporto istruttorio sottoscritto dall'Arch. Davide Cardì in qualità di responsabile del procedimento, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale, in cui si da conto dei contenuti pervenuti in relazione alla proposta in oggetto nonché della possibilità di conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità, nel senso di non necessità di espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Ravvisata la competenza in merito in forza dell'atto dirigenziale n. 1681 del 28 giugno 2019 con il quale è stata attribuita la competenza per i procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica alla Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici;

Ritenuto pertanto di dover provvedere all'adozione del presente atto;

### **DISPONE**

1. di approvare il rapporto istruttorio sottoscritto dall'Arch. Davide Cardi in qualità di responsabile del procedimento, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta in oggetto, sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio;
3. di trasmettere copia del presente provvedimento all'Autorità Procedente ai fini della opportuna considerazione nell'ambito della formazione della proposta in oggetto;

### **DISPONE ALTRESI'**

- Di partecipare il presente provvedimento ai soggetti e autorità ambientali coinvolte nel procedimento, nonché alla Segreteria Generale per la relativa pubblicazione e raccolta.

Firenze      11/03/2021

### **BELLOMO NADIA - P.O. PIANIFICAZIONE STRATEGICA**

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>.

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città Metropolitana di Firenze”



*Firenze, 11 marzo 2021*

**OGGETTO:** Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 L.R. 10/2010 relativa alla Terza Variante al Regolamento Urbanistico - Comune di Fucecchio.

**RAPPORTO ISTRUTTORIO.**

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativa all'oggetto si evidenzia quanto segue

Il Comune di Fucecchio in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze, che svolge la funzione di Autorità Competente, con nota Prot. 36424 del 15-12-2020 il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera della variante in oggetto, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010;

La proposta in oggetto può rientrare fra quelle per le quali risulta possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3;

Il documento preliminare è stato trasmesso dallo scrivente ufficio con nota prot. n. 57474 del 23/12/2020 ai seguenti soggetti che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile; Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana; AUSL Toscana Centro - Dipartimento Prevenzione; Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la Toscana; Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa; Autorità Idrica Toscana; ATO Toscana Centro; ENEL Distribuzione S.p.A.; Telecom Italia S.p.A.; Acque S.p.A.; Toscana Energia S.p.A.; ALIA Servizi Ambientali SpA.

Nel termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare risultano pervenuti contributi trasmessi da: Acque SpA (prot. n. 1733 del 14-01-2021); Toscana Energia S.p.A. (prot. n. 1964 del 14-01-2021); Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 2475 del 19-01-2021); ALIA Servizi Ambientali SpA. (prot. n. 3069 del 21-01-2021); Regione



Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale e Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 3321 del 22-01-2021); Autorità di Bacino (prot. n. 3335 del 22-01-2021).

Da un'analisi dei contributi pervenuti e sopra citati, si evidenzia e si riporta di seguito quanto in essi contenuto limitatamente agli aspetti ambientali ritenuti degni di nota:

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 2475 del 19-01-2021)**, che evidenzia quanto segue:

*Il contributo di ARPAT nella fase di VAS è finalizzato a valutare la sostenibilità ambientale degli interventi proposti intesa come garanzia di un elevato livello di protezione ambientale e della salute, sulla base dello sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale quali la precauzione, l'azione preventiva, la correzione in via prioritaria alla fonte dei danni causati all'ambiente.*

*Nei paragrafi precedenti si è riportato puntualmente il contributo atteso che può concludersi con le seguenti considerazioni.*

*Gli aspetti di maggiore rilevanza dal punto di vista degli impatti attesi sono quelli legati alle espansioni in progetto, le quali rappresentano un aumento di carico urbanistico che graverà su tutte le matrici ambientali ed in particolare su acqua, aria, suolo e paesaggio.*

*Si può ritenere, con i dati forniti ad oggi, che la variante analizzata sia in linea generale sostenibile, pur rimandando la conferma di tale valutazione alle successive fasi di progettazione dei Piani Attuativi in cui, avendo a disposizione dati più puntuali, sarà possibile confermare l'entità degli impatti così come previsti adesso.*

Il Contributo infine evidenzia una serie di approfondimenti da effettuare per ciascun P.A. prima della stipula della convenzione.

- **Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale (prot. n. 3321 del 22-01-2021)**, che evidenzia quanto segue:

*In generale si rileva che le valutazioni riportate dal DP risultano parziali e autoreferenziali in quanto limitate alle sole aree oggetto degli interventi e non comprensive degli effetti cumulativi generati dall'attuazione delle previsioni quali, ad esempio, la viabilità limitrofa e le ripercussioni sul tessuto insediativo esistente.*

*Si rileva che la mancanza degli esiti del monitoraggio VAS del RU vigente, di adeguate informazioni di quadro conoscitivo in relazione alle condizioni di criticità e delle particolari emergenze ambientali presenti nel territorio così come la mancanza di un aggiornamento in relazione al mutato quadro normativo statale/regionale intervenuto dalla data di approvazione del RU ad oggi, determina una serie di carenze e di incertezze in ordine al quadro valutativo e propositivo che non permette di valutare l'effettiva sostenibilità delle scelte operate dalla Variante al RU rispetto alle risorse e alle tematiche sopra indicate.*

*Le valutazioni sopra elencate comprese le richieste di approfondimento e verifica (punti 1 e 2 del presente contributo), avrebbero potuto supportare e orientare la scelta/selezione delle opzioni ambientalmente più sostenibili valutando, in particolare per le criticità rilevate, le alternative prese in esame per la pianificazione e progettazione al fine della compatibilità e sostenibilità del consumo ed uso delle risorse presenti.*



*Si ricorda inoltre che, al fine di poter escludere i successivi Piani Attuativi dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art.5 bis co.2 della LR 10/2010, la Variante avrebbe dovuto indicare i requisiti minimi per la pianificazione attuativa, sviluppando in maniera chiara e puntuale i seguenti elementi sia in termini di contenuto che di valutazione "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale alle trasformazioni previste".*

- **Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 3321 del 22-01-2021),** che evidenzia quanto segue:

*Ciò premesso, riconfermando quanto espresso nel contributo predisposto in sede di avvio del PSI, si evidenzia che a più di 5 anni dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 e con il graduale superamento delle norme transitorie della L.R. 65/2014, la riconferma di 26 previsioni già contenute negli strumenti previgenti non può che essere valutata in fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici, alla luce della individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della 65/2014 e previa verifica di coerenza con i criteri dei commi 3 e 4 del medesimo articolo.*

*Considerata, infatti, la quantità di previsioni che la Variante in oggetto intende reiterare e la consistenza in termini di carico urbanistico complessivo, non si può che evidenziare che essa costituisce la completa riconferma quinquennale dei contenuti Regolamento Urbanistico di Fucecchio se contestualmente si tiene conto dei disposti delle precedenti Varianti 1 e 2 al R.U. recentemente concluse, poiché, con quest'ultima variante che si concentra sulle previsioni a carattere residenziale, si ottiene la pressoché completa e sostanziale reiterazione di tutte le previsioni del R.U. in scadenza. Peraltro si ritiene che una variante con tali contenuti necessiterebbe fin dal principio un procedimento VAS completo, assimilabile a quello di un nuovo R.U., e non di una verifica di assoggettabilità a VAS.*

*Pertanto si ritiene non opportuno, oltre che incoerente con il procedimento di formazione del PSI in corso, procedere di fatto alla redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo alla scadenza delle norme transitorie della L.R. 65/2014, attraverso una variante al R.U., peraltro semplificata, che di fatto rende inutile la redazione di un nuovo POC e svuota il PSI del suo ruolo di revisione e verifica della strumentazione di pianificazione urbanistica e territoriale comunale alla luce della nuova legislazione regionale.*

*Si chiede pertanto di segnalare all'Amministrazione l'opportunità che la Variante in oggetto si limiti ad un ruolo transitorio, maggiormente consono al suo carattere di "variante semplificata", limitando la riconferma delle previsioni alla risoluzione di quelle particolari situazioni di necessità, ovvero piani attuativi in approvazione o approvati e prossimi alla stipula della convenzione, vincoli di esproprio in scadenza legati ad opere pubbliche, che rischiano di essere complicate dalla prossima scadenza del R.U., evitando di procedere ad una riconferma del complesso delle previsioni dello strumento urbanistico.*

*Inoltre, entrando nello specifico delle previsioni che la Variante in oggetto intende reiterare, si evidenzia la presenza di ampie aree inedificate che, seppur interne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, da una lettura del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 commi 3 e 4, come quella che deve effettuare il redigendo PSI, risultano marginali se non esterne a quest'ultimo.*



*Pertanto in relazione a tali previsioni occorre effettuare verifiche di coerenza rispetto alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 5 ed in particolare le seguenti direttive del PIT, rispetto alle quali si evidenziano possibili profili di contrasto.*

A seguito del Contributo di cui sopra si sono tenuti contatti con la Struttura della Regione concordando sull'opportunità che la Variante in oggetto si limiti a un ruolo transitorio, maggiormente consono al suo carattere di "variante semplificata", limitando la riconferma delle previsioni alla risoluzione di quelle particolari situazioni di necessità, ovvero Piani Attuativi in approvazione o approvati e prossimi alla stipula della convenzione, vincoli di esproprio in scadenza legati a opere pubbliche, che rischiano di essere complicate dalla prossima scadenza del Regolamento Urbanistico. Si è condivisa una sostanziale riduzione dei contenuti della variante avviata inizialmente con nota prot. n. 36424 del 15-12-2020. Pertanto con nota prot. n. 12195 del 04-03-2021, l'Autorità Procedente ha trasmesso documentazione integrativa ed ha provveduto a stralciare una considerevole parte dei contenuti iniziali, mantenendo come contenuto della Variante la reiterazione di n. 12 Piani Attuativi e la Reiterazione di n. 7 aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

#### CONSIDERAZIONI

In riferimento al contributo della Regione Toscana si condividono le criticità evidenziate per l'iniziale contenuto della variante in oggetto (prot. 36424 del 15-12-2020), in particolare sulla tipologia del procedimento. Tuttavia considerata la documentazione integrativa, ed in parte sostitutiva, trasmessa con prot. n. 12195 del 04-03-2021, si prende atto favorevolmente del nuovo contenuto che assume la Variante.

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 😐; da approfondire ☹) relativi ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010 e che sembra non determinare per la proposta in oggetto, così come ridimensionata nei suoi contenuti con documentazione integrativa trasmessa dall'Autorità Procedente con prot. n. 12195 del 04-03-2021 e caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi:

<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	😊
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	😊
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle condizioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	😊
- problemi ambientali relativi al piano o programma;	😊
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o della protezione delle acque);	😊



<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	☺
- carattere cumulativo degli impatti;	☺
- natura transfrontaliera degli impatti;	☺
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	☺
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	☺
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	☺
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	☺
- dell'utilizzo intensivo del suolo;	☺
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;	☺

## CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra si ritiene che la proposta in oggetto, così come ridimensionata nei suoi contenuti con documentazione integrativa dell'Autorità Procedente prot. n. 12195 del 04-03-2021 non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto si suggerisce possa essere escluso dal procedimento di VAS di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. 10/2010.

Si fa presente infine che i contributi pervenuti da:

- **Acque SpA (prot. n. 1733 del 14-01-2021);**
- **Autorità di Bacino (prot. n. 3335 del 22-01-2021);**
- **ALIA Servizi Ambientali SpA. (prot. n. 3069 del 21-01-2021);**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 2475 del 19-01-2021);**

possono essere apprezzati 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 della variante in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.

Particolare attenzione dovrà essere posta a quanto evidenziato da ARPAT, non direttamente indirizzato alla Variante in oggetto ma ai successivi Piani Attuativi. Si invita l'Autorità Procedente a valutare tali considerazioni nella fase di redazione dei Piani Attuativi.



Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Davide Cardi

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e  
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

*Allegato E*

**Contributo della Regione Toscana pervenuto a seguito della trasmissione, da parte del Servizio, del provvedimento adottato**



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

A00-GRT Prot.  
da citare nella risposta

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio

Data

Allegati

Risposta al foglio

Numero

**Oggetto: : Comune di Fucecchio (FI) – 3<sup>a</sup> Variante al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 - Trasmissione contributi settori regionali**

**Alla Dirigente del settore 3  
Comune di Fucecchio  
arch. Paola Pollina  
SEDE**

**e p.c**

**Al Responsabile della A.P. Pianificazione  
Territoriale Strategica e Sviluppo Economico  
Città Metropolitana di FIRENZE  
Arch. Nadia Bellomo  
SEDE**

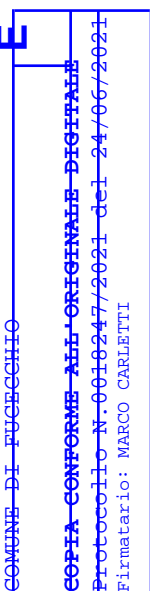
**Al Direttore della Direzione Urbanistica  
Ing. Aldo Ianniello  
SEDE**

**Al Dirigente della Settore  
Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione  
del Paesaggio  
Arch. Marco Carletti  
SEDE**

**Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze  
e le Province di Pistoia e Prato  
SEDE**

Si trasmette in allegato il contributo regionale ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014 relativo all'adozione della variante al Regolamento Urbanistico di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 32, adottata con D.C.C. n.55 del 17/05/2021 ed i contributi pervenuti dai seguenti settori:

- settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale
- settore Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti
- settore Autorità di gestione FEASR sostegno allo sviluppo delle attività agricole
- settore Infrastrutture per attività produttive
- settore Logistica e Cave
- settore Genio civile
- settore Forestazione Usi civici agroambiente







REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio

Data

Il Settore sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, che ha richiesto i contributi, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previste dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Si precisa altresì che per eventuali chiarimenti e per gli aspetti organizzativi può essere fatto riferimento a:

arch. Massimo Del Bono    Responsabile della P.O    tel. 3831    [massimo.delbono@regione.toscana.it](mailto:massimo.delbono@regione.toscana.it)

arch. Fabrizio Tonini    Funzionario    [fabrizio.tonini@regione.toscana.it](mailto:fabrizio.tonini@regione.toscana.it)

Paola Iotti    Referente amministrativo    tel. 5194    [paola.iotti@regione.toscana.it](mailto:paola.iotti@regione.toscana.it)

Cordiali saluti

FT

Il Dirigente del  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
arch. Marco Carletti



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 – Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 L.R. 65/2014**

Il Comune di Fucecchio con DCC n. 55 del 17-05-2021 ha adottato la terza variante al Regolamento Urbanistico che prevede:

- Reiterazione di 4 piani attuativi con modifiche
- Reiterazione di 8 piani attuativi senza modifiche
- Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi
- Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico
- Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati
- Errori materiali
- Deroghe alla classificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate"
- Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il presente contributo, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato, ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014, ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio";
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Val d'Arno Inferiore e alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B;

### **Premessa**

Il Comune di Fucecchio, in associazione con il Comune di San Miniato, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale in data 19/12/2019 e attualmente il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato transitoriamente ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014. Dal momento che il redigendo PSI ed il futuro POC sono redatti secondo i principi della L.R. 65/2014, con particolare riferimento all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 c. 3, 4 e 5, si ricorda che in questa fase transitoria la riconferma di previsioni contenute nel previgente Regolamento Urbanistico ed il loro inserimento nel territorio urbanizzato, deve passare attraverso una verifica di coerenza con i criteri di cui all'art.4 c.3, 4 e 5 della L.R. 65/2014 e con la disciplina del PIT-PPR con particolare riferimento alla III Invariante, fermo restando che con l'adozione del PSI anche le previsioni riconfermate dalla variante in oggetto dovranno comunque essere rivalutate se in contrasto con i sopracitati criteri.

In quella fase, in particolare per le previsioni a carattere residenziale, sarà necessario esplicitare nel dettaglio le strategie di riqualificazione del margine urbano legate a tali previsioni. Per quanto riguarda, invece, le previsioni a



carattere non residenziale, se esterne al t.u., potrà essere valutato il ricorso al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

In fase istruttoria è stata valutata positivamente la diminuzione del numero di previsioni del previgente RU decadute che la variante intende riconfermare rispetto ai contenuti del documento preliminare di VAS è diminuito anche a seguito delle valutazioni espresse dal Settore VIA/VAS e dal Settore Pianificazione del Territorio in fase preliminare, considerato che tale ridefinizione degli obiettivi della variante contribuisce fin da adesso ad un parziale allineamento del RU ai principi della LR 65/2014, seppure alla luce della individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della 65/2014.

Ciò premesso, si ritiene che alcune previsioni riconfermate in adozione presentino criticità rispetto alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 5 ed in particolare rispetto alle direttive del PIT di seguito riportate, rispetto alle quali si rendono necessarie specifiche verifiche di coerenza:

*1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;*

*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*

*1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme-Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;*

*1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;*

*1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*

*2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale*

Nello specifico:

In relazione alla previsione PA28, avente ad oggetto la realizzazione di 2250mq di superficie a destinazione residenziale, si ritiene che essa, seppur interna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, insista su un'ampia area inedificata di margine che presenta tuttora continuità con il contesto rurale, pertanto, anche in considerazione della lettura del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 commi 3 e 4 che verrà effettuata dal redigendo PSI, si rendono necessarie approfondite verifiche di coerenza rispetto alle direttive 1.1, 1.2 e 1.6.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

In relazione alle previsioni PA 19 e 84 si evidenzia come le stesse debbano costituire l'occasione per riqualificare il margine: nel caso del PA84 si ritiene opportuno valutare di concentrare gli interventi sul lato ovest del lotto evitando di occupare tutta l'area libera in oggetto fino a ridosso dell'edificio circondato dal verde e nel caso del PA19 si chiede di valutare di lasciare libero l'attuale varco inedificato di fronte a Piazza Samo, concentrando il piano attuativo lungo via L. Banti, ai fini della riqualificazione del fronte di quest'ultima.

Infine, in merito alla previsione PA56, avente ad oggetto un area produttiva, si ritiene opportuno limitare la edificazione al lotto intercluso tra gli altri edifici presenti e alla regolarizzazione del margine, mentre la sua eventuale espansione potrebbe essere introdotta in sede di redazione del nuovo POC all'interno di una valutazione più complessiva delle aree produttive.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha predisposto il contributo, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

FT

Il Responsabile della P.O. Toscana centro  
arch. Massimo Del Bono





Prot. n.  
*Da citare nella risposta*

Data

Allegati /

Risposta al foglio del

Numero

Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al R.U. – ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17/05/2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014. Contributo tecnico.

Alla Direzione Regionale  
Urbanistica e politica abitative

Settore Pianificazione del territorio

In riferimento a quanto contenuto in oggetto e sulla base della documentazione resa disponibile, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti, non si rilevano elementi da segnalare di competenza delle materie agricole.

Distinti saluti.

Il dirigente Responsabile del Settore  
Dr. Antonino Mario Melara



---

Risposta al foglio del 30/05/2021

Numero 233436/N.060.030

**Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 -  
RICHIESTA CONTRIBUTI TECNICI AI SETTORI**

**Direzione Urbanistica e Politiche Abitative**

**Settore Pianificazione del Territorio**

In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi all'oggetto, non si rilevano particolari problematiche o necessità di segnalazioni da parte di questo settore nella documentazione presentata.

Si ricorda che eventuali indicazioni relative alle aree boscate dovranno comunque essere conformi ai dettami della normativa regionale di riferimento L.R.39/00 e DPGR 48/r/2003.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore  
Dr. Sandro Pieroni



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile  
Settore Genio Civile Valdarno Superiore  
Sede di FIRENZE

Oggetto: Comune di Fucecchio – Variante n. 3 al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 – Deposito 3678 del 04.05.21  
Invio contributo tecnico.

Al Settore Pianificazione del Territorio  
Regione Toscana

Allegato alla presente si invia quanto richiesto, risultando quindi NON CONCLUSO il procedimento per quanto di nostra competenza.

Restando a disposizione, si inviano Distinti Saluti.

per Il Dirigente  
Ing. Gennarino Costabile  
P.O. Geol. Antonella Bellotti

*c. simoncini/Documenti/Fucecchio.3678.inviopianificazione.1*







Al Responsabile del Settore  
Sistema informativo e Pianificazione del  
Territorio,  
Arch. Marco Carletti

**Oggetto: Comune di FUCECCHIO (FI) – Variante n. 3 al R.U. - Adozione di cui alla DCC n. 55/2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014. Trasmissione contributo tecnico.**

In riferimento alla Vs. richiesta di contributi tecnici ricevuta tramite PEC prot. n. 233436 del 31/05/2021, riguardante l'adozione da parte del Comune di Fucecchio della variante semplificata al R.U. di cui alla D.C.C. n. 55/2021, si comunica con la presente che questo Settore ha concesso finanziamenti al Comune, come si evince dal report allegato alla presente.

Cordiali saluti.

La dirigente responsabile  
*Simonetta Baldi*

Tipo risorse	Azione	Linea	Ente Attuatore	Localizzazione Comune	Codice Progetto / CUP ARTEA / Codice Sviluppo Toscana	Titolo progetto	CUP	Investimento ammesso	Contributo concesso	Investimento rendicontato e ammesso	Contributo erogato
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 17/03	Comune di Fucecchio	Comune di Fucecchio	TOSCTSL018FI	Riqualificazione area artigianale di via di Burello. Completamento infrastrutture e collegamento con la circonvallazione	G41B05000130004	€ 604.887,62	€ 302.443,81	€ 604.887,62	€ 302.443,81
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 35/05	Comune di Fucecchio	Comune di Fucecchio	TOSCVCT0504FI	Completamento riqualificazione zona industriale di Botteghe: messa in sicurezza e sistemazione funzionale	G45B05000010004	€ 364.413,10	€ 182.206,55	€ 364.413,10	€ 182.206,55
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 35/05	Comune di Fucecchio	Comune di Fucecchio	TOSCVCT0505FI	Riqualificazione area industriale di Viale Colombo - Mezzopiano	G44I05000030004	€ 446.265,24	€ 170.151,59	€ 446.265,24	€ 170.151,59
FAS	FAS141	4.1.1	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	169065	CIRC_EM_9_4.2 / Lavori di rifacimento dei marciapiedi e dell'impianto di pubblica illuminazione in Via Battisti del capoluogo	G41B05000320004	€ 350.000,00	€ 210.000,00	€ 350.000,00	€ 210.000,00
FAS	FAS141	4.1.1	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	169066	CIRC_EM_12_4.2 / Rifacimento della pavimentazione lastricata in alcune vie del centro storico	G34E08000080004	€ 239.802,17	€ 143.880,82	€ 239.802,17	€ 143.880,82
FAS	FAS141	4.1.1	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	605270	FI_15_TC12 ESE / QUALIFICAZIONE AREA MERCATALE DI PIAZZA XX SETTEMBRE	G35E12000000006	€ 608.651,37	€ 260.111,31	€ 608.651,37	€ 260.111,31
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	596976	V16 / Realizzazione segnaletica integrativa per punti di interesse ambientale paesaggistico e storico culturale e arredi di aree di sosta	G38C12000150002	€ 3.399,19	€ 3.399,19	€ 3.399,19	€ 3.399,19
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	642820	F11 / Consolidamento e restauro del palazzo della Volta sulla Via Francigena per la realizzazione di servizi al pellegrino.	G37H13001180006	€ 486.615,53	€ 291.969,32	€ 486.615,53	€ 291.969,32
PRSE	PRSE42	4.2.2	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	169070	CIRC_EM_10_4.2 / Riqualificazione del complesso architettonico del Ponte Forficato di Cappiano lungo la Via Francigena mediante riqualificazione area mercatale P.zza A. Donnini	G33J09000110001	€ 350.000,00	€ 142.800,00	€ 344.988,70	€ 140.755,39
PRSE	PRSE42	4.2.2	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	439501	FI_06_CIR_ESE / RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA CAVOUR PER LO SVILUPPO DEL CCN: PROGETTO "UN CENTRO PER FUCECCHIO"	G33G10000040001	€ 257.844,01	€ 141.900,00	€ 246.874,76	€ 135.863,26
<b>Somma:</b>								<b>€ 3.711.878,23</b>	<b>€ 1.848.862,59</b>	<b>€ 3.695.897,68</b>	<b>€ 1.840.781,24</b>



**REGIONE TOSCANA  
GIUNTA REGIONALE**

Direzione  
Politiche della Mobilità, Infrastrutture e  
Trasporto Pubblico Locale.

Settore  
Logistica e cave

*Il Dirigente*

**Al Settore Pianificazione del territorio**

arch. Marco Carletti

arch. Massimo Del Bono

arch. Fabrizio Tonini

**OGGETTO: Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al RU - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17/05/2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.  
CONTRIBUTO TECNICO.**

In risposta alla richiesta di contributo relativo all'adozione della "Variante n. 3 al RU" di cui alla DCC n. 55 del 17/05/2021 del Comune di Fucecchio, pervenuta con prot. AOGRT/AD prot. 0233436 del 31/05/2021, si segnala che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 47 del 21/07/2020 è stato approvato il Piano Regionale Cave, pubblicato sul BURT n. 34 parte II del 19 agosto 2020, che ad oggi risulta vigente.

Tutta la documentazione (in formato digitale pdf) riferibile al Piano Regionale Cave è consultabile all'indirizzo: <https://www.regione.toscana.it/piano-regionale-cave> e i relativi dati geografici sono consultabili e scaricabili al seguente indirizzo: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>.

Con l'entrata in vigore del PRC, la previgente pianificazione regionale di settore costituita dal PRAE e dal PRAER, ha cessato la propria efficacia.

Si rileva in ogni caso che nel territorio del Comune di Fucecchio il PRC non prevede alcuna area di giacimento, giacimento potenziale o area per il reperimento di materiali ornamentali storici.

Per eventuali informazioni e/o chiarimenti possono essere contattati:

- arch. Mila Falciani – funzionario referente (tel.055.4382503 – e-mail [mila.falciani@regione.toscana.it](mailto:mila.falciani@regione.toscana.it)).
- arch. Alessandro Rafanelli – responsabile P.O Pianificazione attività di cava e gestione legge regionale (tel. 055 4384397 – e-mail: [alessandro.rafanelli@regione.toscana.it](mailto:alessandro.rafanelli@regione.toscana.it));

Il dirigente  
Ing. Fabrizio Morelli



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

**Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 - Trasmissione contributo di settore.**

**Al Responsabile del Settore  
Pianificazione del territorio**

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014. Sarà nostra cura comunicare tempestivamente eventuali modifiche al quadro normativo alla base degli stessi contributi.

## COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA

La gestione della qualità dell'aria ai fini della tutela della risorsa, di competenza delle Regioni secondo quanto previsto dai disposti del D.Lgs. 155/2010, si attua sulla base della suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio. Questa competenza si attua in accordo con quanto previsto dalla Legge regionale 9/2010 "Norme per la tutela della qualità dell'aria" che nel dettaglio ripartisce le competenze in materia tra le Amministrazioni locali.

Con le Deliberazioni 964/2015 e 1182/2015 è stata effettuata la zonizzazione citata e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e per tale motivazione sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC).

Nell'elaborazione di questi piani, tutti i Comuni individuati devono prevedere interventi strutturali, cioè interventi di natura permanente finalizzati al miglioramento nonché al mantenimento della qualità dell'aria ambiente attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera. Inoltre tra questi Comuni, quelli indicati dall'allegato 3 della predetta DGR 1182/2015, devono prevedere anche interventi contingibili di natura transitoria, da porre in essere solo nelle situazioni a rischio di superamento dei valori limite, finalizzati a limitare il rischio dei valori limite e delle soglie di allarme stabilite dalla normativa nazionale, attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera.

I Comuni sottoposti agli obblighi citati sono:

Arezzo, Grosseto, Livorno, Pisa, Bientina, Casciana Terme Lari, Cascina, Castelfiorentino, Castelfranco di Sotto, Crespina, Empoli, Fauglia, Fucecchio, Montopoli in Val d'Arno, Ponsacco, Pontedera, S. Croce sull'Arno, S. Maria a Monte, S. Miniato, Vinci, Bagni di Lucca, Borgo a, Mozzano, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Firenze, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto, Fiorentino, Signa, Altopascio,





Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

Buggiano, Capannori, Chiesina Uzzanese, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecarlo, Montecatini-Terme, Pescia, Lucca, Pieve a Nievole, Ponte, Buggianese, Porcari, Uzzano, Agliana, Carmignano, Montale, Montemurlo, Pistoia, Poggio a, Caiano, Prato, Quarrata, Serravalle Pistoiese, Figline e Incisa Valdarno, Montevarchi, Reggello, San, Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini, Camaiore, Viareggio, Carrara, Massa e Piombino.

I Comuni di cui sopra adeguano agli interventi inseriti nei propri PAC i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico e, ove ne sia prevista l'adozione, i piani degli orari.

I PAC prevedono interventi e azioni per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione della strategia e degli obiettivi definiti nel PRQA. Inoltre, i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità e i piani urbani del traffico ai contenuti dei PAC.

Per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Il Consiglio regionale con deliberazione 18 Luglio 2018, n. 72 ha approvato il **Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA)** il cui testo è scaricabile all'indirizzo web: <http://www.regione.toscana.it/documents/10180/24014/Allegato+A+PRQA+Parte+1-4+e+allegati.pdf/f11aa674-db16-4d9c-8723-d432d52c3819>.

Il Piano è l'atto di governo del territorio attraverso il quale la Regione Toscana persegue in attuazione del [Programma regionale di sviluppo 2016-2020](#) e in coerenza con il [Piano ambientale ed energetico regionale](#) (PAER) l'obiettivo di migliorare la qualità dell'aria ambiente.

Le disposizioni prescrittive del Piano, indicate nella Parte IV "Norme Tecniche di attuazione" del documento (*pag. da 119 a 127*) devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti sia pubblici che privati e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi. Gli enti pubblici provvedono tempestivamente all'adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione e degli atti amministrativi non più attuabili per contrasto con le prescrizioni sopravvenute.

In particolare all'art. 10 – che si riporta di seguito - delle NTA sopra riportate dal titolo "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica" è specificato:

*1. Il presente articolo detta indirizzi per la valutazione della risorsa aria in sede di formazione o modifica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla L.R. 65/2014 sottoposti alle procedure di valutazione ambientale di cui alla l.r. 10/2010. I soggetti competenti alla formazione o modifica di tali strumenti di pianificazione, valutano se tali atti comportano aggravio del quadro emissivo, ne verificano gli effetti sulla qualità dell'aria ed eventualmente individuano adeguate misure di mitigazione e compensazione.*

*In particolare si dovranno prevedere prescrizioni differenziate a seconda che lo strumento di pianificazione riguardi "aree di superamento" come indicate con specifica deliberazione della Giunta regionale, aree non critiche ma contermini alle "aree di*



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

*superamento", aree non critiche. Si forniscono le seguenti indicazioni:*

*a) Nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono già nella norma gli atti di governo del territorio e i piani settoriali- in particolare sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici - devono tendere a modelli organizzativi rivolti a un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti;*

*b) Nelle "aree di superamento", le amministrazioni competenti, in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio, qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente, dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA;*

*c) Nelle aree contermini alle "Aree di superamento", le amministrazioni competenti in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente nelle "aree di superamento" dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione, anche attraverso la sottoscrizione di appositi accordi con le amministrazioni delle "aree di superamento" contermini interessate, e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA.*

*2. La Giunta regionale delibera linee guida sull'edilizia sostenibile di cui all'articolo 220 della l.r. 65/2014 che prevedono specifiche premialità per soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di acqua sanitaria che comportino emissioni in atmosfera nulle (quali ad esempio le pompe di calore e pannelli solari termici).*

Si ricorda che:

- In caso di inosservanza da parte delle Amministrazioni comunali, si applicano i poteri sostitutivi della Regione così come previsto dall'articolo 14 comma 1 lettera a della l.r. 9/2010;
- Il mancato recepimento delle misure stabilite nel PRQA costituisce violazione di norme attuative del diritto comunitario e rende il soggetto inadempiente responsabile, ai sensi dell'articolo 43 della legge del 24 dicembre 2012 n. 234, degli oneri finanziari derivanti da eventuali sentenze di condanna rese dalla Corte di Giustizia delle Comunità europee.

Si segnala che nell'ambito degli interventi strutturali in materia d'urbanistica il PRQA ha previsto un intervento specifico (Intervento U3) al quale i Comuni dovranno riferirsi nell'ambito dei piani urbanistici, per privilegiare la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.

L'intervento è stato realizzato con l'emanazione di specifiche Linee Guida che hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web alla quale è possibile accedere gratuitamente all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinarie/piante/> dove, una volta inseriti i parametri costrittivi in base alle proprie problematiche/necessità (ad es. tipo d'inquinante interessato, disponibilità di acque per le annaffiature; dimensioni della pianta, livello di allergenicità accettato, etc.) vengano restituite le tipologie di piante che maggiormente si confanno alle proprie "esigenze" e che presentano la maggiore capacità di assorbimento degli inquinanti.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

## COMPONENTE ENERGIA

Va innanzitutto premesso che lo strumento urbanistico, che ha un periodo applicativo di svariati anni e effetti sul territorio permanenti, deve inevitabilmente rapportarsi a un sistema energetico entrato da pochi anni in una profonda trasformazione. Si riassume lo scenario di natura energetica con cui lo strumento urbanistico si confronta o dovrà confrontarsi:

*costi ambientali ed economici crescenti per l'energia prodotta da fonti fossili nelle centrali tradizionali + necessità urgente di contrarre le emissioni in atmosfera climalteranti (in particolare CO<sub>2</sub>): quindi necessità di abbattere i consumi e di decuplicare sul territorio la produzione di energia da fonti rinnovabili.*

Dopo la strategia UE al 2020 (Cons. UE 08/03/2007: 20% di riduzione consumi, 20% di riduzione emissioni, 20% produzione da fonti rinnovabili) il Consiglio Europeo 23/10/2014 definiva la Strategia UE 2030, rialzando poi a dicembre 2018 alcuni target:

- al 2030 riduzione almeno del 40% di gas serra (rispetto ai livelli del 1990);
- al 2030 almeno 32% dei consumi energetici da rinnovabili (rialzato dal 27% originariamente fissato nel 2014);
- al 2030 obiettivo indicativo di almeno il 32,5% di riduzione consumi rispetto alle proiezioni attuali (rialzato dal 27% originariamente fissato nel 2014).

Questi obiettivi a breve sono stati dettagliati nelle Dir. 2018/2001/UE (che ha sostituito la Dir. 2009/28/CE) sulle rinnovabili, Dir. 2010/31/CE sulla prestazione energetica nell'edilizia, Dir. 2012/27/UE sull'efficienza energetica (recentemente aggiornata con Dir 2018/2002), Dir. 2018/410/UE (che, dopo la Dir. 2009/29/CE, ha ulteriormente aggiornato la Dir. 2003/87/CE) sulle emissioni in atmosfera. Si ricordano i target principali:

- per l'efficienza energetica degli edifici (L. 90/2013): entro 31/12/2020 edifici di nuova costruzione "a energia quasi zero" e forte riqualificazione, in parte volontaria ma in parte anche obbligatoria, degli edifici esistenti;
- per le fonti rinnovabili: dopo la quota obbligatoria al 2020, è in via di definizione la quota minima obbligatoria al 2030 di consumo da FER per l'Italia; sarà intorno al 30% al 2030 (vedi Schema di Piano Nazionale Clima Energia 2018), con massiccio incremento di eolico e ancor più fotovoltaico.

Ma soprattutto l'Accordo di Parigi 2015 per contenere il riscaldamento globale, comporta – vedi Comunicazione della Commissione COM/2018/773 "A Clean Planet for all A European strategic long-term vision for a prosperous, modern, competitive and climate neutral economy" - zero emissioni di CO<sub>2</sub> al 2050, con la completa o quasi sostituzione di fonti fossili con rinnovabili: da 80% a 100% di consumo energetico da rinnovabili al 2050%.<sup>1</sup>

Dati gli obiettivi della UE al 2050 quindi entro 3 decenni i sistemi urbani dovranno consumare (facendo riferimento alla COM/2011/0885 "Energy Roadmap 2050") almeno il 40% di energia in meno e dare un

<sup>1</sup> La precedente Comunicazione della Commissione COM/2011/0885(Energy Roadmap 2050) mirava a un calo del 85% delle emissioni di CO<sub>2</sub> del settore energetico.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

decisivo contributo nell'imponente incremento della produzione e stoccaggio dell'energia rinnovabile.

In attesa dell'aggiornamento del PAER uno studio, commissionato dalla Regione (DGR 1277/2017), "Toscana green 2050" stima per questa Regione una necessità di fotovoltaico dagli odierni 0,9 TWh a 15-20 TWh al 2050, corrispondenti a 145 milioni di metri quadri di pannelli, da installarsi soprattutto sull'urbanizzato e in parte residuale su aree esterne.

Gli obiettivi predetti si presentano di difficile conseguimento e richiedono particolare impegno su più fronti, con l'utilizzo simultaneo di una pluralità di opzioni tecnologiche riguardanti sia l'abbattimento dei consumi del tessuto urbano sia la produzione diffusa di energia da FER.

### **Meccanismi già individuati (in ambito Europeo, nazionale, regionale) per il perseguimento degli obiettivi succitati.**

Per semplicità di analisi li dividiamo in :

- a) meccanismi per l'edilizia sostenibile e la generazione distribuita;
- b) meccanismi per la realizzazione delle infrastrutture energetiche (non comprese nell'edilizia civile).

Si dettano quindi di seguito alcuni dei meccanismi normativi succitati di cui lo strumento urbanistico deve tenere conto, con alcune indicazioni sul loro impatto territoriale:

#### ***a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, emanate nel recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.***

In applicazione della Direttiva 2010/31/UE con la Legge 90/2013 era stato aggiornato il D.Lgs. 192/2005 e quindi varato il D.M. 26/06/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici". Tale norma impone che entro il 2020 (entro il 2018 nel caso di edifici pubblici) i nuovi edifici dovranno avere un consumo energetico "quasi zero"; contemporaneamente tramite il sistema delle ristrutturazioni dovrà massicciamente aumentare la prestazione energetica del tessuto edilizio esistente.

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente (i requisiti minimi stabiliti in applicazione del D.lgs. 192/2005).

Lo strumento potrebbe anche chiedere requisiti più stringenti, tenuto conto però che la normativa nazionale sulla coibentazione, su impulso della UE, è, diversamente che in passato, piuttosto stringente.

All'Ente locale spetta il fondamentale compito di permettere, nel rispetto dei valori dei singoli territori, le trasformazioni edilizio/tecnologiche che consentano il conseguimento di tali target qualitativi. Rileva al riguardo segnalare che le prescrizioni di cui sopra non sono di possibile conseguimento senza una progettazione (anche) urbanistica adeguata.

Si pensi ad es. al c.d. "diritto al sole": illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari. O alla possibilità di intervenire con forti coibentazioni e con l'installazione di tetti ventilati o c.d. tetti freddi (attenzione quindi a divieti confliggenti su materiali e colori).

Si pensi anche alla previsione o predisposizione di reti di teleriscaldamento da associarsi a impianti a





Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

Si ricorda infine il problema fondamentale dato dalla debolezza dei controlli edilizi sul rispetto delle prescrizioni di tale normativa (oggi D.M. 26/06/2015) che pure dovrebbero generare un sistema di relazioni progettuali (relazione ex L. 10/91), asseverazioni di fine lavori, attestati (APE - Attestato di prestazione energetica) .

***a2) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili (ad oggi ancora definite dal DLGS 28/2011 art.11, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti).***

Si ricorda che l'inosservanza di tali prescrizioni comporta, ai sensi del D.lgs. 28/2011, il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Per il D.lgs. 28/2011 "edificio di nuova costruzione" è quello la cui richiesta di titolo edilizio è stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del D.lgs. (29 marzo 2011); "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" è l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SUL>1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

*L'art. 11 e l'allegato 3 di tale D.lgs. sono ancora oggi la base della disciplina nazionale sul tema, (eventuali obblighi previsti dai Comuni sulla stessa materia dovevano esser adeguati entro 180 gg; se non adeguati decadevano) anche se dovranno a breve essere aggiornati in quanto inadeguati ai nuovi target.*

Si ricorda che non basta documentare l'impossibilità tecnica a ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: tale non ottemperanza fa scattare obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica (vedi Allegato 3 al D.lgs. 28/2011).

Si approfitta per ricordare anche che, con l'approvazione del PRQA (piano sulla qualità dell'aria di cui alla delibera Consiglio Regionale 72/2018), in tutta la Toscana in caso di nuove costruzioni o anche semplici ristrutturazioni impiantistiche vigono specifici divieti sugli impianti termici civili a biomassa:

- a) divieto di utilizzo della biomassa nelle "aree di superamento" dei "Comuni critici" per il materiale particolato fine PM10;
- b) sul restante territorio possono essere installati ex novo solo generatori di calore a biomassa con qualità non inferiore alle quattro stelle di cui al D.M. 7/11/2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide).

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto essere coerente con il dettato del D.lgs. 28/2011, evitando prescrizioni difformi negli stessi ambiti.

Gli obblighi minimi di FER si applicano anche nei Centri Storici, con riduzione del 50% (art. 11 del D.lgs. 28/2011). Lo strumento urbanistico ha anche l'importante compito di individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, il cui particolare valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

D.lgs. 28/11 (art. 11 del D.lgs. 28/2011).

Lo strumento ha poi alcuni spazi residui sugli obblighi di FER negli edifici, relativamente agli interventi edilizi non contemplati dal D.lgs. 28/11: ad es. si potrebbero ipotizzare target anche per ristrutturazioni integrali degli immobili <1000mq.

L'ente locale ha soprattutto il difficile compito di assicurare la realizzabilità tecnica degli interventi tenuto conto dell'enorme contributo che l'urbanizzato dovrà dare alla produzione da FER: ad es. per realizzare il fotovoltaico servono tetti idonei, ampie superfici (in futuro, a parte l'edificato storico, dovranno essere coperte di pannelli praticamente le intere falde esposte a sud), e il sopracitato "diritto al sole"; mentre le pompe di calore richiedono spazi adeguati e una installazione corretta sia per l'aspetto estetico-percettivo sia per evitare ricadute negative (rumore, calore) sull'immediato intorno.

***b1) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.***

Si danno di seguito alcune indicazioni, certamente non esaustive, in merito:

- La legge nazionale stabilisce il principio della compatibilità di massima degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con le aree agricole (D.lgs. 387/2003 art. 12 comma 7).
- Dal 2 gennaio 2011 hanno applicazione diretta le Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010). Per le stesse Linee Guida solo la Regione può stabilire divieti assoluti, in atti di pianificazione o programmazione, per determinate aree all'installazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (paragrafo 1.2 delle Linee Guida). Esse stabiliscono anche i parametri che l'Amministrazione deve seguire per verificare l'idoneità di un'area a determinati impianti.
- Il 10/02/2015 è stato definitivamente approvato il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale). Il piano oltre a stabilire indirizzi generali sulla realizzazione degli impianti, contiene negli allegati l'individuazione delle aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa, impianti eolici e richiama l'individuazione delle aree non idonee al fotovoltaico a terra, già effettuata dalla L.R. 11/2011, modificata dalla L.R. 56/2011 e completata dalla delibera C.R. 26/10/2011 n. 68.
- Negli allegati sono inoltre individuati criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse. Mentre sugli impianti fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole il Consiglio Regionale aveva già individuato criteri di installazione con deliberazione 11/02/2013 n. 15.
- Lo strumento comunale, in presenza di questo quadro generale, non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

determinate aree del territorio di competenza, poiché sarebbe a rischio di illegittimità. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER.

- Lo strumento comunale può fornire indicazioni, congrue modalità di inserimento e specifiche qualitative su zone determinate anche per gli impianti a fonte rinnovabile, nel rispetto però di quei target sopra descritti di forte sviluppo complessivo delle FER. Nel caso di tipologie di impianti FER sui quali la Regione ha già determinato criteri di inserimento le indicazioni di cui sopra dovranno qualificarsi come specificazioni/integrazioni a quanto determinato dalla Regione.
- Lo strumento urbanistico comunale può anche individuare zone, per le loro caratteristiche, privilegiate per l'installazione di determinati grandi/medi impianti da fonte rinnovabile; tale individuazione dovrà essere coerente con quanto dettato dalla L.R. 11/2011 e dal PAER in materia di aree non idonee, nonché dal PTT- piano paesaggistico (ad es. già la L.R. 11/2011 ha vietato grandi installazioni di fotovoltaico in area agricola e prescritto per i fotovoltaici a terra superiori a 20 kW distanze minime - art. 6 della L.R. 11/2011 come modificata dalla L.R. 56/2011).

### ***b2) Incentivi pubblici ai privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili.***

La politica di governo del territorio dovrebbe fornire delle localizzazioni ed occasioni ad hoc per permettere il grande sviluppo delle FER richiesto e ai privati di usufruire dei relativi incentivi che la pubblica amministrazione fornisce.

Varie esperienze sono state già svolte in Italia. In Emilia Romagna gli strumenti urbanistici devono obbligatoriamente destinare a questi scopi specifiche aree. In Toscana si ricordano passate esperienze come "un ettaro di cielo" e simili.

In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.

### ***b3) Realizzazioni di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento.***

Il D.lgs. 102/2014 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) considera il collegamento alle reti di teleriscaldamento/teleraffrescamento efficienti uno strumento valido per la riduzione complessiva dei consumi energetici.

La realizzazione di tali reti avviene con un coerente disegno degli atti di governo del territorio; una scelta in tal senso deve considerare l'impianto di produzione di calore non troppo distante dall'area fornita.

Politica lungimirante potrebbe essere quella di lasciare comunque spazi sufficienti per adeguati sviluppi delle infrastrutture di rete.

## **COMPONENTE RUMORE**

Con riferimento alle procedure di cui agli articoli **17, 19 o 25** della L.R. n.65/2014, si fa presente che i Comuni devono adempiere alle prescrizioni contenute nell'art. 7 (Adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali) della legge regionale 89/98 come di seguito riportato:



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

“1. I Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il piano di classificazione acustica entro 12 mesi dalla pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 5 comma 5, lettera b).

2. I piani strutturali, il cui procedimento di formazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014, sia avviato successivamente all'adozione del piano di classificazione acustica devono essere adeguati con esso.

2 bis. In attuazione di quanto previsto all'articolo 6, comma 2, della L. 447/1995, i comuni adeguano i regolamenti locali di igiene e sanità o di polizia municipale disciplinando, in particolare, le modalità di controllo sul rispetto delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)”.

Gli indirizzi per il suddetto adeguamento sono dettati dagli artt. 13 e 14 del Regolamento di attuazione della legge regionale 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, unitamente all'Allegato 3 dello stesso Regolamento.

La Giunta Regionale Toscana con delibera n. 526 del 01/07/2013 ha approvato la copia informatica dei piani di classificazione acustica vigenti ai sensi dell'articolo 24, comma 2 della L.R. n. 39/2011. Tali piani sono scaricabili dalla Cartoteca regionale al seguente indirizzo:  
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>.

## COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI

- Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti

La normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (frequenza di rete 50 Hz) stabilisce che all'interno di determinate fasce di rispetto per gli elettrodotti, le *sottostazioni* e le *cabine di trasformazione*, “non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.” (l. 36/2001, art 4 comma 1, lettera h).

Il DPCM 08/07/2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti” prevede all'articolo 6 che i gestori delle linee elettriche comunichino alle autorità competenti, tra le quali i Comuni interessati, l'ampiezza delle fasce di rispetto. Si fa presente che la stragrande maggioranza degli elettrodotti fa capo a Terna Spa e RFI Spa.

Il DM 29/05/2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti” indica le modalità di calcolo della fascia di rispetto tridimensionale esatta, basata sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla per il campo di induzione magnetica. Il DM definisce inoltre, quale fascia semplificata bidimensionale, la Dpa “distanza di prima approssimazione” la quale garantisce il rispetto dell'obiettivo di qualità all'esterno della stessa. Solo nel caso che l'edificio in progetto risulti all'interno della Dpa, è necessario chiedere al gestore/proprietario della linea il calcolo esatto della fascia di rispetto tridimensionale nella particolare posizione desiderata per la verifica della compatibilità del progetto con l'obiettivo di qualità dei 3 microtesla.

Dunque per quanto sopra fatto presente è fondamentale che gli strumenti di pianificazione territoriale





Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

comunali riportino le suddette Dpa, Distanze di prima approssimazione, dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai comuni dai gestori degli impianti.

- Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di radiocomunicazione

La l.r. 49 del 6 ottobre 2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”, prevede che i comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione, tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare.

La legge individua all'art 11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art 9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

Il Programma comunale degli impianti è definito sulla base dei programmi di sviluppo della rete dei gestori degli impianti nel rispetto dei criteri localizzativi e delle aree individuate come idonee per gli impianti dal piano operativo (ex regolamento urbanistico, art 9 comma 1 lettera b)

Il comma 2 dell'art 17 prevede che “fino all'adeguamento dei regolamenti urbanistici comunali, il programma di sviluppo della rete è elaborato nel rispetto dei criteri di localizzazione di cui all'articolo 11, comma 1”. In ogni caso si fa presente che la legge 49/2011 non richiede che l'approvazione del Programma comunale degli impianti segua le procedure stabilite dalla l.r. 65/2014.

- Radioattività ambientale – RADON

La direttiva 2013/59/Euratom del 5 dicembre 2013 “che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom” prevede che gli Stati membri stabiliscano livelli di riferimento nazionali per la concentrazione del gas radon in ambienti chiusi, lavorativi ed abitativi, pari a non più di 300 Becquerel su metro cubo, come media annua della concentrazione di radon in aria.

Gli Stati membri provvedono (art 103 comma 2) affinché siano adottate misure appropriate per prevenire l'ingresso del radon in nuovi edifici. Tali misure possono comportare l'introduzione di prescrizioni specifiche nelle norme edilizie nazionali. Si stabilisce inoltre (comma 3) che gli Stati membri individuino le zone in cui si prevede che la concentrazione (media annua) di radon superi il pertinente livello di riferimento nazionale in un numero significativo di edifici.

In attesa del recepimento della direttiva in questione, la normativa nazionale di riferimento è il D.Lgs. n. 230/95 e s.m.i. il quale nel capo III-bis disciplina le esposizioni dovute ad attività lavorative con particolari sorgenti naturali di radiazioni, tra cui il gas radon. In particolare l'art 10 sexies prevede che “le regioni e le province autonome individuano le zone o luoghi di lavoro con caratteristiche determinate ad elevata probabilità di alte concentrazioni di attività di radon”.

La Regione Toscana con DGR 1019/2012 ha individuato il seguente insieme di comuni a maggior rischio radon: Abbadia San Salvatore, Arcidosso, Castel del Piano, Isola del Giglio, Marciana, Marciana Marina, Montecatini Val di Cecina, Piancastagnaio, Piteglio, Pitigliano, Roccastrada, Santa Fiora, Sorano.

Dal momento che le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon in fase di



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

progettazione di nuove abitazioni hanno un costo assai inferiore alle azioni di rimedio sulle abitazioni esistenti, è raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie, in special modo quelle relative ai comuni a maggior rischio radon, prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con terreno.

In particolare come misura di protezione dal radon si può provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso aerato. Le suddette misure sono idonee a fornire contemporaneamente protezione dal gas radon e isolamento dall'umidità del suolo.

## COMPONENTE RIFIUTI

Con riferimento al procedimento in oggetto si fa presente che con Delibera del Consiglio Regionale n.94 del 08.11.2014 è stato approvato il Piano che definisce le politiche regionali di settore in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB).

Ai sensi dell'art. 13 della l.r. 25/1998 i contenuti del piano regionale sono prescrittivi per tutti gli aspetti connessi con gli strumenti urbanistici.

A questo riguardo si ricorda che:

1. il quadro conoscitivo del piano regionale di gestione dei rifiuti concorre a definire le condizioni necessarie per la previsione di nuovi insediamenti e di interventi in sostituzione di tessuti insediativi, ove questi ultimi comportino aumento della produzione dei rifiuti, ai sensi dell'[articolo 3 della l.r. 1/2005](#) (ora articolo 4, comma 10 della l.r. 65/2014).
2. I criteri di localizzazione, di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) della l.r. 25/98, contenuti nell'allegato 4 al PRB, hanno effetto prescrittivo ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).
3. L'inserimento di un'area nell'elenco dei siti da bonificare, di cui all'articolo 199, comma 6, lettera b), del d.lgs. 152/2006, o nell'anagrafe dei siti contaminati, di cui all'articolo 251 del medesimo d.lgs. 152/2006, determina:
  - a. il divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi, salvo quanto previsto dall'articolo 13 bis della l.r. 25/98;
  - b. l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. In questo caso l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione;
  - c. che relativamente agli ambiti da bonificare, i vincoli, obblighi e limitazioni all'utilizzo dell'area riportati ai precedenti punti a) e b), costituiscono misure di salvaguardia ai sensi del PIT.

Si ricorda inoltre che lo strumento urbanistico dovrà essere aggiornato sulla base di nuovi procedimenti di bonifica che nel frattempo dovessero attivarsi, nonché recepire eventuali prescrizioni derivanti da



Allegati : 0

**Risposta al foglio del 31/05/2021**  
**Numero A00GRT/0233436/N.060.030**

analisi di rischio approvate dall'amministrazione comunale o certificazioni di avvenuta bonifica rilasciate dalla Regione.

La gestione integrata dei rifiuti urbani è organizzata sulla base dei seguenti tre ambiti Ambiti Territoriali Ottimali delimitati dalla Regione Toscana:

- ATO Toscana Costa costituito dai comuni compresi nelle province di Massa-Carrara, Lucca, Pisa e Livorno con esclusione dei comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta;
- ATO Toscana Centro costituito dai comuni compresi nella Città Metropolitana di Firenze e nelle province di Prato e Pistoia, con esclusione dei comuni di Marradi, Palazzuolo sul Senio e Firenzuola;
- ATO Toscana Sud costituito dai comuni compresi nelle province di Arezzo (con l'esclusione del Comune di Sestino), Siena e Grosseto e dai Comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta (appartenenti alla provincia di Livorno).

Per quanto riguarda la pianificazione a livello di Ambito Territoriale Ottimale, in attesa dell'adeguamento del PRB alla legge regionale 61/2014, che ha ricondotto la pianificazione dei rifiuti ai soli livelli regionale e di ambito, rimangono vigenti nella fase transitoria i piani già approvati, di seguito riassunti:

1. ATO COSTA:

- aggiornamento del Piano straordinario di ATO Toscana Costa ex art. 27 e art. 27 bis della l.r. 61/2007 approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 11 del 06.07.2015 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 42 del 21/10/2015);
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Livorno, approvato con delibera di Consiglio provinciale n°158 del 31/07/2000, come aggiornato con Dcp n° 52 del 25.03.2004;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Livorno, approvato con delibera del Consiglio provinciale di Livorno n. 51 del 23.03.2004
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Lucca, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 178 del 17/11/1999, con i chiarimenti di cui alla delibera di Giunta provinciale n. 54 del 15/03/2002;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Massa-Carrara, approvato con delibera di Consiglio provinciale n° 36 del 29/09/2004;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Pisa, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 730 del 04/07/2000 ed adeguato con la delibera di Consiglio provinciale n. 10 del 30/01/2004;



**Allegati : 0**

**Risposta al foglio del 31/05/2021**  
**Numero A00GRT/0233436/N.060.030**

- piano provinciale per la gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Pisa, adottato con D.C.P. n. 1 del 16 gennaio 2004;

**2. ATO CENTRO:**

- piano di ambito di ATO Toscana Centro approvato con delibera di Assemblea n. 2 del 7/2/2014 ed adeguato con Determina del Direttore Generale n. 30 del 17/04/2014 (avviso pubblicato sul BURT n. 16 del 23/4/2014);
- piano interprovinciale di gestione dei rifiuti relativo a Rifiuti Urbani, Rifiuti Speciali anche pericolosi, ai rifiuti urbani biodegradabili, ai rifiuti da imballaggio e ai rifiuti contenenti PCB (approvato dalle Province di Firenze, Prato e Pistoia con deliberazione dei rispettivi consigli provinciali n. 148, 70 e 281 del 17.12.2012).
- piano di gestione dei rifiuti della Provincia di Firenze - stralcio funzionale relativo alla bonifica dei siti inquinati, deliberazione di Consiglio provinciale n. 46 del 05/04/2004;
- piano provinciale per la bonifica, la messa in sicurezza e il ripristino ambientale delle aree inquinate della Provincia di Prato, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 90 del 21/12/2005;

**3. ATO SUD**

- piano straordinario per i primi affidamenti del servizio di cui alla l.r. 61/2007, relativo all'ATO Toscana Sud approvato dalle Assemblee delle Comunità d'Ambito dell'ATO 7 - Arezzo con deliberazione n. 6 del 9/4/2008, dell'ATO 8 - Siena con deliberazione n. 12 del 15/4/2008 e dell'ATO 9 - Grosseto con deliberazione n. 5/A del 16/4/2008 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 27 del 2/7/2008);
- piano Provinciale di gestione dei rifiuti – 1° stralcio – Rifiuti urbani assimilati – Art. 22 D.Lgs. 5/2/1997, n. 22 e successive modifiche ed Artt. 6, 11 e 12 L.R. 18/5/1998, n. 25. Adeguamento alle richieste contenute nella deliberazione della Giunta regionale Toscana in data 27/9/1999, n. 1076” approvato dalla Provincia di Arezzo con deliberazione del Consiglio provinciale n. 9 del 25/01/2000;
- piano provinciale per la Gestione dei Rifiuti della Provincia di Grosseto approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 77 del 16/12/2002;
- piano provinciale di bonifica dei siti inquinati della Provincia di Grosseto, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 17 del 30/03/2006;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 20 del 1/03/1999;





Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

- piano provinciale di gestione dei rifiuti - Stralcio funzionale relativo alla bonifica delle aree inquinate della provincia di Siena, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 59 del 20/07/2007.

Limitatamente ai Comuni della Val di Cornia, facenti parte dell'ATO Sud , rimangono vigenti le previsioni contenute nei seguenti piani della provincia di Livorno:

- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Livorno, approvato con delibera di Consiglio provinciale n°158 del 31/07/2000, come aggiornato con Dcp n° 52 del 25.03.2004;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Livorno, approvato con delibera del Consiglio provinciale di Livorno n. 51 del 23.03.2004.

Si ricorda pertanto che allo stato attuale della pianificazione gli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti e compatibili:

- con i contenuti del PRB e in particolare con criteri di localizzazione degli impianti di rifiuti urbani e speciali contenuti piano stesso;
- con le previsioni dal piano interprovinciale Ato Centro e dei piani straordinari per i primi affidamenti Ato Costa e Ato Sud;
- con i contenuti generali dei piani provinciali vigenti di Ato Costa e Ato Sud.

Per quanto attiene ai siti oggetto di bonifica si ricorda nello specifico che:

- nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del Comune devono essere riportate le aree inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica, anche ai fini del rispetto alle prescrizioni stabilite dall'art. 253 del d.lgs. n. 152/2006 e dagli articoli 13 e dall'13 bis della l.r. 25/98;
- la Regione Toscana, come previsto dall'articolo. 5 bis della l.r. 25/98, ha istituito una banca dati (SISBON) dei siti interessati dai procedimenti di bonifica che comprende l'anagrafe dei siti da bonificare di cui all'art. 251 del d.lgs. 152/2006, alla consultazione della quale si rimanda per l'individuazione dei siti presenti nel territorio del Comune oggetto del procedimento in esame, mediante il seguente link: <https://sira.arpad.toscana.it/sira/sisbon.html>;
- l'articolo 9, comma 4 della l.r. 25/98 prevede che l'individuazione dei siti potenzialmente contaminati venga effettuata mediante i censimenti di cui all'allegato A del decreto del Ministro dell'ambiente 16 maggio 1989. Ai sensi dell'articolo 9, comma 6 della medesima legge regionale i proponenti interventi di recupero o di riconversione di aree oggetto di censimento ai sensi del sopracitato comma 4 sono tenuti a presentare all'ente competente all'approvazione del progetto di trasformazione o recupero un apposito piano di indagini per attestare i livelli di concentrazione soglia di contaminazione previsti per la destinazione d'uso. Si ricorda che risultano tutt'ora in vigore gli elenchi di censimento previsti dalla pianificazione della provincia di Firenze;
- con Delibera Giunta regionale del 22 aprile 2013 n. 296 è stata approvata "la proposta di ripermimetrazione dei Siti di Bonifica di Interesse Nazionale (SIN) di Massa Carrara, Livorno e Piombino ai sensi dell'art. 36 bis comma 3 della L. 7 agosto 2012 n. 134;



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

- con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 312 del 29.10.2013 è stato ridefinito il sito nazionale di Massa e Carrara stabilendo il subentro della Regione Toscana al Ministero dell'Ambiente nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 del D.lgs n. 152/2006 per tutte le aree ricomprese nel perimetro del SIN e non rientranti nella nuova ridefinizione.

Si evidenzia che la l.r. 25/1998 prevede inoltre che:

- nei capitolati per appalti di opere pubbliche, di forniture e di servizi siano inserite specifiche prescrizioni per favorire l'uso dei residui recuperabili, secondo le modalità indicate nel Piano Regionale (articolo 4 comma 7);
- nell'ambito degli atti di pianificazione dei Comuni devono essere indicate le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti (articolo 4, comma 8);
- le province e la Città Metropolitana di Firenze provvedono all'individuazione, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e nel rispetto delle previsioni contenute nel piano regionale di gestione dei rifiuti, nonché sentiti le autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ed i comuni, delle zone idonee e di quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti (articolo 6).

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art 13 del DPGR 13/R/2017 e fermo restando quanto disciplinato dal decreto del Ministero dell'ambiente 8 aprile 2008 (Disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani raccolti in modo differenziato, come previsto dall' articolo 183, comma 1, lettera cc) del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152), sono individuati i seguenti impianti a supporto della raccolta differenziata:

- a) stazioni ecologiche: aree opportunamente recintate e presidiate nelle quali viene effettuata la sola raccolta dei rifiuti. Tali impianti sono autorizzati ai sensi della parte IV del d. lgs. 152/2006 ;
- b) piattaforme ecologiche: aree opportunamente recintate e presidiate nelle quali, oltre alle attività di raccolta dei rifiuti, sono effettuate anche le operazioni di trattamento di cui all'articolo 183, comma 1, lettera s) del d.lgs. 152/2006. Tali impianti sono autorizzati ai sensi della parte IV del d.lgs. 152/2006 .

Ai fini della raccolta e della riduzione della pericolosità dei rifiuti il medesimo art 13 del DPGR 13/R/2013 prevede che:

- i comuni disciplinano la collocazione in aree pubbliche di isole ecologiche quali raggruppamenti di uno o più contenitori per la raccolta di rifiuti urbani, e di rifiuti assimilati agli urbani, fermo restando che, per gli stessi, è escluso l'obbligo della preventiva autorizzazione regionale;
- i comuni e gli altri gestori del servizio pubblico, al fine di ridurre la pericolosità dei rifiuti urbani e di incentivare la raccolta differenziata degli stessi, nonché il recupero dei rifiuti urbani pericolosi, provvedono, anche ai sensi dell' articolo 198, comma 2, lettera d) del d. lgs. 152/2006, a collocare contenitori differenziati per tipologia:
  - a) in ambiti urbani strategicamente individuati a tale scopo;



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

b) nelle strutture di commercio al dettaglio.

## CONTRIBUTO COMPONENTE RISORSE IDRICHE

Visti i documenti essenziali presentati, per quanto compete a questo Settore relativamente alla componente risorse idriche, si ricorda che il Comune di Fucecchio è area classificata di crisi idropotabile attesa (visionare il D.P.G.R n. 142 del 09/07/2012) con aree a rischio ZVN da analisi pressioni e impatti (zone vulnerabili nitrati, cfr. e visionare il Regolamento 76/R/2012 in particolare art 36 quater e septies). Segue il contributo tecnico:

- **L.R. 41/2018;**
- L.R. 65/2014, art. 4, comma 10 e Art. 62 comma 1f e comma 4c;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 2/R (in vigore secondo quanto indicato all'art. 245 della L.R. 65/2014), inerente il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, capo III artt. 18 e 19 e capo IV nel quale viene richiamata fra l'altro la coerenza di strumenti come quello in oggetto con i piani e programmi dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana;
- Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 comma 6 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:
  - I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:
    - richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile;
    - individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
    - prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
    - prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;
    - imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
    - prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.

Si ricorda inoltre quanto segue:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;



Allegati : 0

Risposta al foglio del 31/05/2021  
Numero A00GRT/0233436/N.060.030

- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità di approfondimento sul parere rimesso.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE  
Renata Laura Caselli

gs. N.060.030





Allegati

Risposta al foglio del  
numero

**Oggetto:** Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Contributo collaborativo Settore Programmazione Grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale.

Alla Direzione Generale URBANISTICA  
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL  
TERRITORIO  
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.  
Arch. Massimo Del Bono

Funzionario referente  
Arch. Fabrizio Tonini

Il territorio comunale è attraversato dalla "S.R.436 Francesca", di proprietà regionale ed in gestione alla Città Metropolitana di Firenze per i tratti esterni al centro abitato di Fucecchio.

Tra Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Comune di Fucecchio e Comune di San Miniato è stato firmato un accordo di programma per la progettazione e la realizzazione di un primo stralcio per un intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SR 436 dalla Località San Pierino in comune di Fucecchio fino all'intersezione con la via Marconi nel Comune di San Miniato, con annessa realizzazione di pista ciclopedonale (ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e della legge regionale 23 luglio 2009 n.40).

Con deliberazione della Giunta regionale n. 650 del 25/05/2020 sono state approvate le finalità dell'A.d.P. sopra citato.

In data 15/07/2020 nella seduta della Conferenza dei servizi ai sensi dell'art.34 quater della LR n°40/2009 il Comune di Fucecchio si è impegnato a redigere la progettazione definitiva ed esecutiva e a svolgere le funzioni di stazione appaltante, ha evidenziato inoltre la conformità dell'intervento allo strumento urbanistico.

Vista la documentazione allegata al procedimento di variante allo strumento urbanistico, si individua, negli estratti cartografici oggetto di modifica, anche gli interventi dell'A.d.P. sopra citato per l'adeguamento alla fase progettuale.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Generale Politiche Mobilità,  
Infrastrutture e Trasporto Pubblico  
Locale**

**Settore Programmazione Grandi infrastrutture di  
trasporto e viabilità regionale**

Nell'ambito del presente procedimento urbanistico si consiglia al Comune di verificare la conformità urbanistica anche delle opere oggetto del 2° stralcio dell'intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SR436, in attesa di finanziamento.

Distinti saluti,

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi

pr

AOOGRT / AD Prot. 0239511 Data 04/06/2021 ore 17:18 Classifica O.050.040.010. Il documento è stato firmato da MARCO IERPI in data 04/06/2021 ore 17:18.

*Allegato F*

**Parere favorevole del Settore Genio Civile Valdarno Superiore in merito alle indagini geologico-tecniche della Variante in oggetto**



Al Comune di Fucecchio  
Settore n. 3  
Assetto Del Territorio e Lavori Pubblici  
Servizio Urbanistica  
VIA PEC

e p.c. all'Autorità di Bacino Distrettuale  
dell'Appennino Settentrionale  
Via PEC

**Oggetto:** Controllo ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 - Deposito n. 3678 del 04/05/2021. Indagini geologico tecniche a controllo obbligatorio a supporto della "Terza Variante al R.U."

Comunicazione ai sensi dell'art. 12 comma 2 – Esito controllo

Come comunicato a codesto Comune, il deposito in oggetto è stato sottoposto a controllo. Esaminati gli elaborati presentati, in data 16/06/2021, con prot. n. 0257009, sono state richieste integrazioni di natura idraulica in merito alle rettifiche circa i valori di battenti idraulici riferiti alle celle di cui al PGRA, coinvolgendo l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale per gli aspetti di competenza, in particolare inerenti le attività di riesame e aggiornamento delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione relative al reticolo idraulico principale e secondario.

Esistono le integrazioni prodotte con note prot. n. 0280748 del 06/07/2021 e n. 0381360 del 01/10/2021, e in particolare la nota allegata a quest'ultima, sottoscritta dai professionisti esterni incaricati, ing. Bavecchi e geol. Pistilli, all'interno delle quali si evidenzia come nella Terza Variante al Regolamento Urbanistico si sia provveduto a correggere errori materiali riferibili ad alcune Schede normative e di indirizzo progettuale, che riportavano erroneamente come battente di riferimento quello definito nella fase di adozione del RU, anziché quelle definite nella fase di approvazione del RU, poiché "in fase di adozione del Regolamento Urbanistico, si aprì un tavolo di confronto tecnico con i funzionari dell'Autorità di Bacino e del Genio Civile di Firenze. In tale sede di approfondimento e verifica del modello geomorfologico adottato (su base LIDAR) fu richiesto di inserire una soglia di sfioro tra la cella VI-009 e la cella VI-021- 5 in prossimità di Ponte a Cappiano, coincidente con una viabilità esistente. A seguito di questa modifica del modello geomorfologico (consegnato all'Autorità di Bacino) furono aggiornati i battenti in tutte le celle".

Per quanto sopra riportato, questo Settore esprime parere favorevole alla Variante in oggetto.

Cordiali saluti

Istruttori:

Geol. Carlo Simoncini

Ing. Valentina Nencini

P.O. Strumenti Urbanistici e Invasi

geol. Antonella Bellotti

Il Dirigente  
Ing. Gennarino Costabile