



CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Alla c.a. dell'Autorità Competente per la VAS
Ufficio Alta professionalità Pianificazione
Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico
c.a. Arch. Davide Cardi
Direzione Generale

COMUNE DI FUCECCHIO

Alla c.a. Arch. Paola Pollina
Responsabile del Procedimento

REGIONE TOSCANA

p.c. Alla c.a. dell'Arch. Marco Carletti
Responsabile del Settore Sistema
Informativo e Pianificazione Territorio
Direzione Urbanistica

Alla c.a. dell'Ing. Gilda Ruberti
Responsabile del Settore Tutela della Natura e del
Mare
Direzione Ambiente ed Energia

Oggetto: Art. 22 della L.R. 10/2010 – Comune di Fucecchio (FI) – Variante al RU anticipatrice del POC.
Contributo istruttorio VAS ai sensi dell'art.33 della L.R. 10/2010.

In riferimento al procedimento in oggetto e in risposta alla nota pervenuta dall'Autorità Competente per la VAS del Comune di Fucecchio, con PEC Prot. regionale n. 0458040 del 06/10/2023, si trasmette il contributo del Settore scrivente che si esprime ai sensi dell'art.33 co.2 della LR 10/10, quando la Regione Toscana è consultata in qualità di soggetto con competenze ambientali (SCA).

Premessa

Il Comune di Fucecchio è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 23 del 15/04/2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 22 del 14/05/2015.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre approvato nel novembre del 2019 lo schema di convenzione con il Comune di San Miniato per la redazione in forma associata del Piano Strutturale Intercomunale (PSI). Con Delibera n. 92 del 19/12/2019 il Comune di San Miniato ha avviato, come comune capofila, la procedura di formazione del PSI ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014 e dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Con D.G.C. n. 235 del 10/08/2023, l'Amministrazione Comunale di Fucecchio ha avviato, con un unico procedimento, la formazione del Piano Operativo Comunale (POC) e della Variante al Regolamento Urbanistico (RU) anticipatrice del POC ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e, contestualmente ha dato avvio per il POC alla fase preliminare di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e per la Variante al RU alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22.

Contenuto della Variante al Regolamento Urbanistico anticipatrice del POC

Dal documento di Avvio del procedimento si apprende che *“nelle more dell'approvazione del PSI e del Piano Operativo ed in attuazione delle disposizioni di cui agli artt. 231, 238 e 252ter della L.R. 65/14, l'Amministrazione Comunale di Fucecchio intende procedere alla redazione di alcune varianti al vigente RU quali anticipazione di obiettivi e contenuti specifici del nuovo strumento di pianificazione urbanistica”*.



La variante è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

1. Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica “Ex Opera Pia”

La Variante interessa 12 edifici facenti parte del compendio di proprietà comunale “Ex Opera Pia C. Landini Marchiani” costituito da edifici rurali ricadenti in parte nell’UTOE 10 “Torre-Massarella-Vedute” ed in parte nell’UTOE 11 “Cerbaie”. Dalla relazione di Avvio del Procedimento si apprende che “*Obiettivo della Variante è la verifica e l’adeguamento delle categorie di intervento previste dal RU per i singoli fabbricati, attraverso l’aggiornamento delle schede di dettaglio dei singoli organismi edilizi, la verifica puntuale dello stato di conservazione e dei fenomeni di degrado in atto, l’individuazione degli interventi necessari per il loro recupero da parte di soggetti pubblici e privati. A tal fine la Variante potrà individuare e disciplinare i casi in cui le condizioni di degrado, congiuntamente all’assenza di caratteri di pregio dei singoli organismi edilizi, possano rendere ammissibili anche interventi di edilizia ricostruttiva (totale o parziale) con vincolo tipologico*”. Per quanto riguarda le destinazioni d’uso, la Variante conferma per gli edifici in oggetto le destinazioni ammesse dal vigente RU.

2. Insediamento produttivo per attività conciarie nell’UTOE 7 – Mezzopiano

La variante prevede:

- per il **comparto produttivo conciario PA55** la modifica della Scheda Norma del RU al fine di consentirne l’attuazione mediante volumetrie proprie e non provenienti dal trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello. La SUL prevista di **8.390** mq dovrà essere attinta dal dimensionamento residuo di PS per l’UTOE 7;
- per il **comparto produttivo conciario di iniziativa pubblica PA90 (PIP)**, destinato alla realizzazione di attività produttive mediante trasferimento delle volumetrie delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello, la sospensione dell’efficacia della relativa Scheda Norma, in attesa della formazione dei nuovi strumenti urbanistici, nonché dell’aggiornamento delle condizioni per la messa in sicurezza idraulica dell’area.

3. Recupero dell’ex cinema di Fucecchio – Comparto PA10

La Variante è finalizzata alla modifica della Scheda Norma PA10 mediante:

- la modifica della destinazione d’uso da residenziale a commerciale, direzionale e di servizio;
- la modifica dei parametri urbanistici, prevedendo la possibilità di realizzazione di nuovi solai interpiano all’interno del volume esistente con conseguente incremento della SUL complessiva.

L’intervento è subordinato all’approvazione di un Piano di Recupero, nel quale dovranno essere individuate le necessarie dotazioni di standard in relazione alle funzioni previste.

Contributo

Esaminato il Documento Preliminare (di seguito DP) redatto per la verifica di assoggettabilità a VAS e gli elaborati allegati, si formulano le seguenti analisi e osservazioni.

2.1 Dal momento che è ancora in corso la redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale (PSI San Miniato-Fucecchio) e urbanistica (PO del Comune di Fucecchio), sarebbe stato opportuno ri-valutare le previsioni in oggetto in tale ambito, in modo da delineare e stabilire la nuova strategia sia a livello di pianificazione territoriale/urbanistica che ambientale sia sul territorio intercomunale che comunale. In particolare per le previsioni di cui agli obiettivi 2 e 3, se rivalutate nell’ambito del procedimento di formazione del nuovo PO, potrebbero essere inserite nel processo di generazione e valutazione delle alternative e verrebbero sottoposte anche a valutazione degli effetti cumulativi nell’ambito territoriale di riferimento.



2.2 Si evidenziano alcune tematiche di cui il DP non fornisce indicazione, indispensabili per determinare il quadro valutativo della Variante:

- in merito al **recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica “Ex Opera Pia”**: alcuni fabbricati ricadono in area vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 del D.Lgs 42/2004 e/o in area protetta appartenente alla rete Natura 2000 ma risultano essere stati valutati gli effetti attesi dall'adeguamento delle categorie di intervento previste dal RU per i singoli fabbricati, compreso gli interventi di edilizia ricostruttiva (totale o parziale) con vincolo tipologico.
- in merito al nuovo insediamento produttivo per il **comparto produttivo conciaro PA55**: tenuto conto che la previgente scheda norma del RU vincolava l'utilizzo del dimensionamento previsto al trasferimento di attività produttive conciarie esistenti dal comparto di Via delle Confina – Via Mariotti - Via del Ronzinello, non viene specificato quali e/o se ci saranno nuove aree destinate a ricevere detti trasferimenti volumetrici in sostituzione della PA55. La scheda norma variata inoltre non fornisce indicazioni progettuali relative agli standard della zona produttiva da realizzare.
Il DP non indica gli impatti significativi connessi alla realizzazione di tale intervento necessari per la valutazione circa la sostenibilità ambientale di tali scelte pianificatorie. Si evidenzia in merito la necessità di una valutazione che tenga conto delle ripercussioni sul contesto insediativo esistente, verificando eventuali effetti cumulativi rispetto sulle componenti ambientali interessate.
In relazione poi all'inserimento della nuova attività produttiva legata al conciaro, si segnala che il DP non specifica se per detto intervento ricorrano gli estremi di applicazione dovuti alle soglie dimensionali (Allegato 2 del Dlgs 152/2006) con conseguente applicazione della normativa riguardante la VIA. In tal caso l'ambito di applicazione della normativa sulla VAS risulterebbe essere definito ai sensi dell'art. 5 co. 2 lettera a) della LR 10/2010, ossia obbligatoriamente da sottoporre a VAS, in quanto quadro di riferimento per interventi ricadenti nell'ambito di applicazione della normativa sulla VIA;
- in merito al **recupero dell'ex cinema di Fucecchio**, (comparto PA10 interno al territorio urbanizzato): la modifica della destinazione d'uso (da residenziale a commerciale, direzionale e di servizio con modifica anche dei parametri urbanistici dovuta alla possibilità di realizzazione di nuovi solai interpiano) porterà alla realizzazione di una nuova struttura che si configura come un “attrattore” per la città di Fucecchio e per l'intero territorio comunale.
A tal proposito si riscontra che il DP non riporta alcuna valutazione circa la sostenibilità della rete infrastrutturale esistente e la capacità di assorbimento del carico connesso all'esercizio delle funzioni che si andranno ad insediare e di cui peraltro non vengono fornite informazioni circa la tipologia di attività, necessarie anche per la valutazione dei potenziali effetti generati sull'ambiente e sulla salute umana, sugli insediamenti residenziali e produttivi esistenti. Tali valutazioni avrebbero dovuto prendere in considerazione, non solo l'area dell'insediamento, ma anche la viabilità limitrofa e le ripercussioni sul tessuto insediativo esistente considerando, come intorno significativo, l'area d'influenza dell'intervento compresi gli esercizi commerciali e le varie attività esistenti ed in previsione. Non risulta pertanto valutato l'impatto sulla viabilità e sulle infrastrutture stradali in relazione al carattere cumulativo, cioè, in relazione agli impatti indotti e generati dalle strutture esistenti.
Le valutazioni e le informazioni di cui sopra appaiono necessarie anche ai fini della valutazione della trasformazione per i seguenti effetti: inquinamento acustico, atmosferico e luminoso nonché sulla salute umana. A titolo di esempio tra gli impatti derivanti dall'attuazione dell'intervento è sicuramente identificabile il rumore dovuto sia alla tipologia di trasformazione che al traffico indotto con particolare riferimento al peggioramento del clima acustico presso gli edifici residenziali e i recettori sensibili adiacenti l'area di Variante. Tali aspetti non risultano presi in considerazione.
Il DP, inoltre, non chiarisce se, a seguito di tale modifica, il nuovo complesso sia riconducibile alla realizzazione di MSV con effetti assimilabili a quelli per le grandi strutture di vendita di cui al co. 1 dell'art. 26 della L.R. n. 65/2014, e, conseguentemente, risulti necessario acquisire il parere della conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R. n. 65/2014 nonché la verifica dei criteri di cui al co. 2 dell'art. 26 della L.R. n. 65/2014.



Viste le criticità sopra rilevate e le carenze valutative del Documento Preliminare, si ritiene che non sia possibile escludere impatti significativi negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione degli interventi introdotti dalla Variante in oggetto.

In relazione alle richieste di cui ai punti precedenti si chiede all'Autorità Competente per la VAS di prendere in considerazione nel proprio provvedimento di verifica quanto sopra esposto e si ricorda che, ai sensi del comma 4 dell'art.22 della LR 10/2010, l'Autorità Competente può acquisire i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessarie alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

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.

Aggiornamenti Normativi

Si coglie l'occasione per informare il Comune che, a seguito di disposizioni nazionali che hanno apportato modifiche al D.Lgs.152/2006 finalizzate a semplificare i procedimenti anche in relazione alla VAS, si è reso necessario riallineare l'ordinamento regionale. In data 05/08/2022, pertanto, è stata approvata la LR n.29 "Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2022" (BURT n.42, parte prima, de 12/08/2022) che ha allineato la L.R. 10/2010 ai dispositivi aggiornati del D.Lgs 152/2006.

In merito si rimanda alla comunicazione trasmessa dal Settore scrivente agli enti e soggetti interessati con nota PEC del 16/11/2022 (ns prot. 0439412) e alle specifiche indicazioni applicative ivi contenute.

A conclusione di quanto sopra esposto il Settore è a disposizione per gli eventuali chiarimenti e approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti.

Per ogni informazione riguardo alla presente potrà essere fatto riferimento a:
arch. Lisa Pollini (tel. 055 4384906) email: lisa.pollini@regione.toscana.it

Per la Responsabile
Arch. Carla Chiodini
(La Dirigente sostituta Dott. ssa Renata Laura Caselli)

LP/EP