



DIPARTIMENTO TERRITORIALE

Firenze, 18/11/2024

OGGETTO: D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 - Verifica di Assoggettabilità a VAS per il Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Comunale relativamente all'area contraddistinta come UTOE7 - Intervento Unitario di Recupero Produttivo IURP2. Comune di Castelfiorentino.

RAPPORTO TECNICO

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativa all'oggetto si evidenzia quanto segue.

Il Comune di Castelfiorentino in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Ufficio E.Q. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze, che svolge la funzione di Autorità Competente, con nota registrata il 19/09/2024 col prot.n. 477645, 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.

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. 48353 del 23/09/2024 ai seguenti soggetti che, in collaborazione con l'Autorità Procedente, si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia Settore Autorizzazione Integrate Ambientali, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPAT dipartimento Provinciale di Firenze), AUSL Toscana Centro – Zona Fiorentina Sud-Est, Autorità Servizio Gestione Integrata Rifiuti Urbani (ATO) Toscana Centro, Autorità Idrica Toscana Conferenza territoriale n.3 Medio Valdarno, Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, TERNA Rete Italia S.p.A., ALIA Servizi ambientali S.p.A. Area Territoriale DT1.

In data 30/09/2024 con pec. prot. n. 49719 il documento preliminare è stato inviato anche ad Acque S.p.A.

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760076
davide.cardi@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

**DIREZIONE
PROGETTI STRATEGICI**



Nel termine di trenta giorni dall'invio del documento preliminare risultano pervenuti i seguenti contributi:

- Acque SpA (prot. 53065 del 14/10/2024);
- ARPAT (prot. 53414 del 16/10/2024).
- Autorità Idrica Toscana (prot. 55398 del 24/10/2024);

e fuori termine il contributo della Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VIncA (prot. 55766 del 25/10/2024).

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.

ARPAT, con nota prot. 53414 del 16/10/2024, esprime quanto segue:

A)

[...] si riportano innanzitutto le cartografie vigenti per l'area di studio per gli aspetti idrogeologici, geomorfologici e idraulici, ritenendo obsoleta la descrizione - riportata nel documento preliminare di VAS - della cartografia ormai superata. Come si evince, l'area è classificata solo in G2 e G3 dal PSI e in nessuna classe per il PAI Dissesti per quanto attiene alla pericolosità geomorfologica, mentre si conferma che in parte ricade nelle aree a media propensione al dissesto P2b. È caratterizzata principalmente da permeabilità primaria molto elevata e ricade per una piccola porzione in P3, cioè pericolosità per alluvione molto frequente.

Quanto sopra comporta che **la scheda norma relativa al PdR vada integrata con specifiche indicazioni sulla fattibilità geologica, geomorfologica, sismica e idrogeologica degli interventi, dettando prescrizioni finalizzate alla loro attuazione per la messa in sicurezza dell'area ai sensi della normativa di settore.** Si riporta ad esempio come aspetto da approfondire la presenza di riporto diffuso al di sotto del quale vi sono terreni con scadenti caratteristiche litotecniche.

[...]

B)

si ritiene che il piano in esame possa venir escluso dalla VAS **a condizione** che i contenuti della scheda norma siano aggiornati esplicitando chiaramente l'ottemperanza del progetto alle **prescrizioni** già proposte da ARPAT, qui di seguito riportate:

1. si prende atto che la gestione dei reflui avverrà tramite la realizzazione di un impianto di sollevamento con invio all'esistente impianto di depurazione; si ricorda comunque che qualora si intenda, invece, procedere con la depurazione autonoma, dovrà essere indicata nella scheda norma l'area in cui si collocherà l'impianto con le eventuali servitù.
2. per quanto attiene l'approvvigionamento idrico potabile, si prende atto degli interventi previsti per la razionalizzazione delle forniture ma si ricorda che qualora fosse necessario l'incremento delle fonti, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 in merito alle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano.
3. in merito all'inquinamento acustico nel precedente parere si richiedeva, in relazione agli interventi reiterati, un'analisi per individuare gli strumenti di vincolo da apporre al progetto; dalle informazioni fornite a suo tempo, si prende atto di quanto comunicato chiedendo



eventuali approfondimenti in sede di variazione del regolamento di classificazione acustica che non è chiaro se siano stati presentati o meno. Si chiede una verifica in tal senso. Si ricorda, infatti, che per quanto attiene gli agenti fisici, in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n. 2/R/20145, gli strumenti urbanistici devono risultare adeguati alla classificazione acustica del territorio contenuta nei PCCA, tenuto conto degli indirizzi di cui all'All. 3 del citato Regolamento.

4. è necessario che vengano valutati gli impatti diretti sulle aree contigue per quanto attiene la matrice aria nel caso in cui gli insediamenti produttivi e residenziali per situazioni preesistenti possano ritrovarsi adiacenti; si fa presente che la scheda norma n. 9 del RU vigente, a titolo esemplificativo, tende proprio a meglio inserire gli interventi edilizi residenziali in contesti critici.
5. preso atto che è prevista l'investigazione delle aree produttive da demolire dismesse, si ritiene utile ricordare che dovrà essere attivato quanto previsto dall'art. 242 e ss del D.Lgs. 152/2006 e che qualora ciò comporti la determinazione di CSR queste dovranno essere contenute nella scheda norma.

C)

Oltre a quanto sopra si richiede che la scheda norma contenga quanto segue:

1. vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica;
2. prescrizioni alla luce della fattibilità degli interventi previsti;
3. indirizzi, ovvero le disposizioni contenute nella disciplina di RU per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati.

D)

È infine necessario che la scheda norma indichi al soggetto attuatore una serie di aspetti da approfondire, quali:

1. le misure previste per il risparmio idrico a seguito delle scelte progettuali proposte;
2. la stima dei nuovi consumi *pro capite* e annui per le varie destinazioni previste;
3. i volumi di traffico indotto, come emerge dalla relazione trasportistica presentata, e le emissioni in atmosfera generate dalle trasformazioni o dall'intervento, nonché la loro interazione coi livelli di traffico e d'inquinamento atmosferico esistente;
4. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - a) alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - b) all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - c) all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - d) al risparmio energetico e all'uso di fonti rinnovabili;
5. la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde e una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi. Le specie usate per le piantumazioni dovranno poter assorbire gli inquinanti;
6. relativamente ai requisiti acustici dei nuovi edifici andranno rispettate le disposizioni e i criteri di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 e al D.M. 11/10/2017. Andrà predisposta/richiesta una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 12 per i nuovi ricettori degli interventi, ove ne ricorrano i presupposti, secondo i criteri tecnici definiti dalla Del. G.R.T.



n. 857/2013.

E)

Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VInCA, con nota prot. 55766 del 25/10/2024, esprime quanto segue:

[...] Visti i contenuti del Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità; preso atto che la Variante è finalizzata a riconfermare un intervento di rigenerazione urbana di un'area produttiva esistente e valutato il contesto in cui si inserisce; viste le verifiche condotte dal proponente, si ritiene che complessivamente **la variante al RU non produca effetti significativi e negativi sull'ambiente.**

Si fanno, comunque, presenti **le seguenti raccomandazioni di cui tener conto nel provvedimento di verifica di VAS.**

1. In riferimento alle misure di sostenibilità da prevedere per l'attuazione del progetto in fase realizzativa, considerato il contesto residenziale in cui si inserisce, come si evince dalla documentazione fotografica, e considerata la portata significativa dell'intervento di demolizione (Fig. 14 Stato sovrapposto), si ritiene necessario predisporre un accurato Programma delle Demolizioni, che tenga conto, in particolare, dei recettori sensibili interessati dagli effetti di maggior criticità connessi alla produzione di polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico e alle adeguate misure necessarie per il loro abbattimento.

Tale programma, oltre agli aspetti connessi più strettamente alla sicurezza delle lavorazioni, dovrà contenere:

una specifica analisi del sito e delle condizioni al contorno individuando tutti i recettori che saranno interessati da effetti quali rumore, vibrazioni e polveri;

la successione delle lavorazioni evidenziando i problemi specifici associati;

adeguate misure per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, delle vibrazioni e del rumore con particolare riferimento alle tipologie di macchine, agli apprestamenti, alle procedure organizzative e gestionali e alle attività di monitoraggio.

A tal fine si richiamano le seguenti linee guida per la sostenibilità che il proponente dovrà prendere a riferimento nel prosieguo dell'iter di progettazione e realizzazione dell'intervento:

- in relazione agli interventi di gestione delle demolizioni e dei rifiuti inerti da costruzione, si suggerisce di far riferimento al documento ISPRA DOC. n. 89/16-CF Maggio 2016 "Criteri e indirizzi condivisi per il recupero dei rifiuti inerti e Allegati";
- in generale si raccomanda la consultazione delle "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" di ARPAT, Firenze 2018;

2. Si chiede di curare la progettazione dell'area e gli spazi pubblici specificando le azioni e gli interventi di carattere ambientale previsti e il corretto inserimento paesaggistico delle opere, comprese quelle di arredo urbano, ponendo particolare attenzione alla realizzazione della viabilità e degli accessi carrabili;

3. Prevedere verso il margine esterno dell'ambito fasce di mitigazione paesaggistica atte a qualificare il margine dell'area oggetto di variante e di armonizzare le stesse con le aree a verde pubblico, con le alberature delle aree del parcheggio

4. Quale misura di mitigazione per gli effetti sulla qualità dell'aria si richiede di prevedere la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici. A tale proposito la Regione Toscana, in attuazione del PRQA, ha emanato apposite Linee Guida³ a cui si rimanda; in proposito si informa che è attualmente in consultazione pubblica la nuova proposta del PRQA



5. Considerata la probabile presenza di un corpo idrico sotterraneo si raccomanda di adottare, in fase di realizzazione e in fase di esercizio, tutte le misure necessarie atte a garantirne la sua protezione e tutela.

6. Si ritiene necessario prevedere opere di mitigazione per il risparmio idrico attuando tali misure in conformità a quanto disciplinato all'art.11 del Regolamento Regionale 26 maggio 2008, n. 29/R che detta indirizzi alla pianificazione comunale in materia di risparmio e riutilizzo di risorsa idrica, si richiamano in particolare i contenuti dei commi 1,2,3 e 4 dell'art.11 sopra citato.

7. Criteri Ambientali Minimi:

- per la definizione di misure di mitigazione si rimanda ai contenuti del DM 23/06/2022 “*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183)*” all'Allegato al medesimo DM e modificazioni di cui al successivo DM 5/08/2024 (*Pubblicato Gazz. Uff. 22 agosto 2024, n. 196*), con riferimento ai criteri ambientali minimi rilevanti per il procedimento in oggetto di cui ai punti:

2.3.2 Permeabilità della superficie territoriale;

2.3.3 Riduzione dell'effetto “isola di calore estiva” e dell'inquinamento atmosferico (lettera e.) che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di almeno 29;

2.3.4 Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

8. Per le aree di viabilità e parcheggio, ferme restando le necessarie misure eventualmente da adottare per la protezione e tutela del corpo idrico sotterraneo, si raccomanda fortemente l'utilizzo di materiali permeabili quali ad esempio la terra stabilizzata o altri materiali drenanti (pavimentazione tipo macadam) in quanto garantiscono migliori performance di permeabilità del suolo contribuendo più in generale alla sostenibilità dell'intervento nel suo complesso.

9. Si ricorda che il D.Lgs 48/2020, a partire dal 01/01/2021, prescrive che tutti i nuovi edifici e gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione siano concepiti come NZEB, nearly zero-energy buildings, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Conclusioni

Dell'attuazione delle misure di mitigazione definite per il procedimento in esame deve essere data espressa indicazione nella normativa di Variante e nel piano attuativo al fine di rendere efficace il percorso valutativo svolto. Pertanto, si chiede di verificare che siano recepite tutte le prescrizioni esitate dal presente procedimento di verifica.

In ultimo preme sottolineare l'importanza del ruolo di verifica e monitoraggio che assume l'Amministrazione Comunale nelle successive fasi progettuali ai fini dell'attuazione delle specifiche mitigazioni e compensazioni ambientali e paesaggistiche connesse alla realizzazione degli interventi, così da avere consapevolezza dell'efficacia delle misure adottate e, eventualmente, la possibilità di individuare misure correttive.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in conclusione, si ritiene che la Variante al RU in oggetto **possa essere esclusa da Valutazione Ambientale** e si chiede all'AC di tener conto di quanto sopra richiesto.

CONSIDERAZIONI



In merito a quanto rilevato da ARPAT, con nota prot. 53414 del 16/10/2024, al sopra riportato punto **A)** evidenzia elementi afferenti alle materie idraulica e sismica. Si ritiene che tali aspetti possano essere affrontati e risolti nell'ambito dell'iter del procedimento di Variante urbanistica, attraverso l'ordinario e previsto coinvolgimento dell'Ufficio del Genio Civile competente, senza la necessità di una duplicazione tematica all'interno dell'endo-procedimento VAS, nello spirito di semplificazione indicato dall'art. 8 comma 1, 2, 3 e dall'art. 23 comma 3 della L.R. 10/2010

Si condivide quanto rilevato da ARPAT con la stessa nota nei sopra riportati punti **B), C) e D)**.

Si condivide il contenuto del parere di Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VIncA, espresso con nota prot. 55766 del 25/10/2024, e soprariportato al punto **E)**.

Considerata, ai fini istruttori, 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, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	
- 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);	☺
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
- 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);	☺
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	



- 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;	☺

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Angelini

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra si ritiene che la proposta in oggetto non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto si suggerisce possa essere esclusa dal procedimento di VAS di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, nel rispetto delle seguenti raccomandazioni:

1. che vengano valutati gli impatti diretti sulle aree contigue per quanto attiene la matrice aria nel caso in cui gli insediamenti produttivi e residenziali per situazioni preesistenti possano ritrovarsi adiacenti.
2. che la scheda norma contenga:
 - a. vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica;
 - b. prescrizioni alla luce della fattibilità degli interventi previsti;
 - c. indirizzi, ovvero le disposizioni contenute nella disciplina di RU per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati.
3. che la scheda norma indichi al soggetto attuatore una serie di aspetti da approfondire:
 - a. le misure previste per il risparmio idrico a seguito delle scelte progettuali proposte;
 - b. la stima dei nuovi consumi pro capite e annui per le varie destinazioni previste;
 - c. i volumi di traffico indotto, come emerge dalla relazione trasportistica presentata, e le emissioni in atmosfera generate dalle trasformazioni o dall'intervento, nonché la loro interazione coi livelli di traffico e d'inquinamento atmosferico esistente;
 - d. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - i. alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - i. all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - ii. all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - iii. al risparmio energetico e all'uso di fonti rinnovabili;
 - e. la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde e una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinentziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi. Le specie usate per le piantumazioni dovranno poter



- assorbire gli inquinanti;
- f. relativamente ai requisiti acustici dei nuovi edifici andranno rispettate le disposizioni e i criteri di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 e al D.M. 11/10/2017. Andrà predisposta/richiesta una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 12 per i nuovi ricettori degli interventi, ove ne ricorrano i presupposti, secondo i criteri tecnici definiti dalla Del. G.R.T. n. 857/2013.

Si fa presente, infine, che i contributi pervenuti da:

- Autorità Idrica Toscana (prot. 55398 del 24/10/2024),
- Acque SpA (prot. 53065 del 14/10/2024),
- Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VIncA, (prot. 55766 del 25/10/2024),
- ARPAT (prot. 53414 del 16/10/2024) relativamente ai punti 1, 2, 3 e 5 della sopra riportata lettera **B**),

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.

Il Responsabile della P.O. Pianificazione Strategica
(Autorità Competente VAS)
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.