



Alla c.a. dell'Autorità Competente per la VAS
Unione Valdera - Servizio Funzioni Urbanistiche
Associate dell'Unione Valdera

UNIONE VALDERA

Alla c.a. del Responsabile del Procedimento
arch. Nicola Barsotti

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

e p.c. Al Responsabile del Settore Sistema Informativo e
Pianificazione Territorio
c.a. Arch. Marco Carletti
c.a. Arch. Massimo Del Bono
REGIONE TOSCANA

Oggetto: Art. 23 della L.R. 10/2010 – Variante al Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Lari (U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano Comparti n. 7 e n. 8) anticipatoria al Piano Operativo adottato del Comune di Casciana Terme Lari (TUP2 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale - Aree di Trasformazione TU_C.Cop1 E TU_C.Cop2).
Contributo istruttorio VAS ai sensi dell'art.33 della L.R. 10/2010.

riscontro alla nota pervenuta via PEC dall'Unione Valdera – Servizio Funzioni Urbanistiche Associate (ns prot. 0505976 del 27/12/2022) ed in qualità di soggetto con competenze ambientali, si fornisce il seguente contributo sul procedimento in oggetto all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento.

Premessa

Inquadramento urbanistico e contenuto della Variante al Regolamento Urbanistico

In seguito della fusione dei comuni di Casciana Terme e Lari, ha avuto inizio il percorso di aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali: con DCC n. 20 del 27/03/2019 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari e, successivamente, con DCC n. 33 del 05/08/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera.

Con DCC n. 20 del 14/05/2021 il Comune di Casciana Terme Lari ha proceduto all'adozione del Piano Operativo. In attesa dell'approvazione del PO risultano dunque vigenti due Regolamenti Urbanistici: uno relativo all'estinto Comune di Casciana Terme, approvato con D.C.C. n. 46 del 2008, e l'altro relativo all'estinto Comune di Lari, approvato con D.C.C n. 90 del 2004.

La Variante al RU vigente in esame è finalizzata a recepire con anticipo quanto prescritto dal Piano Operativo adottato per due aree di trasformazione (TU.C_cop1 e TU.C_cop2), con l'aggiunta, tra le destinazioni d'uso ammesse, del "commerciale all'ingrosso e depositi" ed il recepimento dei nuovi parametri urbanistico-edilizi, con diverso posizionamento dei parcheggi e del verde.

I comparti, soggetti a Piano Attuativo, sono:

- Comparto 7, rinominato "Area di trasformazione TU_C.cop 1" nel Piano Operativo adottato;
- Comparto 8, rinominato "Area di trasformazione TU_C.cop 2" nel Piano Operativo adottato.

L'ambito, esterno al Territorio Urbanizzato, è un'area inedificata posta all'interno dell'UTOE 1 Pianura e rappresenta il completamento nord-ovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

Dal confronto della disciplina del RU vigente col PO adottato (Tabelle pagg. 6-8 del DP), si osserva che le SUL dei due comparti rimangono sostanzialmente inalterate mentre si rileva un incremento di circa 5.500 mq nella SF relativa al vigente Comparto 8 (Area TU_C.cop 2 del PO adottato). Vengono inoltre ri-organizzati gli spazi a par-



cheggî pubblici del Comparto 7 (Area TU_C.cop 1 del PO adottato) per evitare di localizzare i fabbricati sull'area classificata a Pericolosità idraulica molto elevata presente e ri-dimensionate le zone F1 "Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche" interne ai perimetri dei due comparti.

Si prende atto che la realizzazione delle due aree di trasformazione consentirà anche la messa in sicurezza idraulica di una porzione rilevante dell'area produttiva esistente, mediante la realizzazione di opere che andranno a risolvere le problematiche idrauliche di drenaggio e smaltimento delle acque bianche dell'intera zona.

Allo stato di fatto l'area è utilizzata a scopo agricolo: trattandosi quindi di previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, risultano in corso le relative conferenze di copianificazione, ad entrambi i livelli di pianificazione sia territoriale (PSI) che urbanistica (PO), secondo quanto richiesto dall'art. 25 della l.r. 65/2014.

2. Contributo

Esaminato il Documento Preliminare redatto per la fase preliminare di VAS e gli elaborati di Variante trasmessi, rilevato quanto già segnalato dal Settore scrivente in occasione del contributo trasmesso in fase di consultazione VAS sul PO adottato (PEC ns Prot. 0313126 del 02/08/2021), si ritengono utili i seguenti elementi di approfondimento, finalizzati al miglioramento e alla qualificazione ambientale della Variante in oggetto, nell'ottica della collaborazione tra Enti

2.1 Analisi dei contenuti del Documento Preliminare e degli obiettivi principali della Variante al RU

Il DP a pag. 5 riporta che "È importante tenere in considerazione, durante la lettura del presente documento preliminare, che la Variante al RU recepisce i contenuti di un Piano Operativo già adottato e per il quale è già stato pubblicato un rapporto ambientale".

Il contributo del Settore scrivente in fase di adozione del PO evidenziava che "la valutazione degli effetti, condotta nel RA, è parziale, non tiene conto delle criticità ambientali presenti e del carico insediativo indotto dalle nuove previsioni edificatorie ed infrastrutturali, rimanda di fatto le verifiche tardivamente alla successiva fase attuativa (vedi Elaborato "D.T.04a2 "Appendice 1 – Valutazione delle Schede di Trasformazione T.U./T.R") a generiche misure di mitigazione, compensazione inserite nelle NTA, senza fornire una valutazione complessiva delle ricadute ambientali delle scelte operate dal PO" (vedi punto 1.2 Ambiti di trasformazione: valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e paesaggistiche e degli effetti cumulativi).

Anche in merito al dimensionamento del PO, si evidenziavano "alcune incongruenze nelle tabelle della Relazione Illustrativa del PO, da cui non risulta coerente il dimensionamento proposto dal PO rispetto a quanto previsto nel PS".

In generale si ritiene quindi necessario che il RA afferente alla variante in oggetto non riproponga le medesime carenze già evidenziate nel corso del processo di VAS applicato al PO.

Al par. 3.3 *Contesto ambientale di riferimento*, il DP riporta i contenuti delle tabelle di sintesi incluse nel RA del PO adottato che forniscono un quadro introduttivo alle componenti ambientali di interesse e alle problematiche individuate. Ai par. 3.5 e 3.6 vengono riportati i contenuti dell'Appendice 1 – Valutazione sintetica delle schede di trasformazione TU/TR della VAS del PO in cui si individuano gli impatti delle trasformazioni sulle componenti ambientali e le misure per ridurre, impedire o compensare gli impatti ambientali.

Al par. 4.0 *Puntualizzazioni sull'attuazione dei comparti TU_C.cop1 e TU_C.cop.2*, il DP specifica che i piani attuativi attraverso cui si attueranno le previsioni della Variante prevedono insediamenti di attività logistiche. In relazione a ciò il DP riporta che tale tipologia di attività non comporterà un aggravio alla situazione attuale della risorsa idrica e che le aree verdi previste, caratterizzate da determinate specie arboree, risultano in grado di mitigare l'inquinamento atmosferico previsto a seguito dell'insediamento di tale attività.

Riguardo alle valutazioni condotte per le schede norma dal PO adottato e riportate dal DP, il contributo del Settore scrivente evidenziava che "Gli interventi previsti per l'Area produttiva/artigianale di Perignano sono stati disciplinati attraverso 6 schede norma a cui corrispondono 6 schede di "Valutazione Sintetica" che



contengono disposizioni normative per ogni sub comparto senza operare una valutazione complessiva della previsione stessa che tenga conto degli effetti cumulativi indotti dal carico insediativo complessivo sulle risorse ambientali, anche in considerazione del contesto territoriale e dell'area produttiva esistente (qualità dell'aria/inquinamento atmosferico, fabbisogni idrici - acque potabili, approvvigionamento idrico e rete acquedottistica comunale, depurativi - smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria- fabbisogni energetici, clima acustico, produzione e smaltimento dei rifiuti urbani). Non risulta essere inoltre stata condotta una verifica circa il campo di applicazione della normativa in materia di VIA alla trasformazione nel suo complesso (intero comparto composto da 6 sub-comparti).

Alla luce delle incongruenze e delle carenze valutative richiamate, considerato che il carico insediativo ed infrastrutturale è di notevole entità e potrebbe determinare effetti ambientali negativi non valutati in questa fase (la valutazione quantitativa degli effetti è stata operata solo per le previsioni comportanti incrementi del carico insediativo per le sole funzioni residenziali e turistiche) e che le verifiche ambientali sono demandate alle fasi attuative dell'intervento, si ritiene che la previsione sia estremamente critica sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della coerenza con gli obiettivi specifici ambientali del PO stesso. Quali elementi minimi per garantire un quadro più sostenibile ambientalmente, si evidenzia la necessità di:

- rivedere il dimensionamento delle previsioni adottate in coerenza con le capacità di carico del territorio e nell'ottica della riduzione del consumo di suolo in considerazione del fatto che il contenimento del consumo di suolo il mantenimento della permeabilità dei suoli costituisce obiettivo prioritario ai fini della sostenibilità ambientale...
- inserire specifiche prescrizioni all'interno delle schede norma che subordinino gli interventi alla preventiva verifica della disponibilità delle risorse ambientali con specifico riferimento alla disponibilità idropotabile e alla capacità depurativa, in considerazione delle criticità evidenziate nel RA in merito alla risorsa acqua (vedi punto 1.1b del presente contributo), al contenimento di consumo di nuovo suolo (compreso interventi compensativi), alla verifica del non aggravio del quadro emissivo (vedi punto 1.1a del presente contributo).

Si ritiene inoltre che gli interventi dovrebbero essere prioritariamente indirizzati alla costituzione di un'area APEA (Area produttiva Ecologicamente Attrezzata), o quantomeno essere pianificate richiedendo l'applicazione di elevati standard ambientali come quelli previsti per le APEA".

Si ritiene quindi necessario che il RA della variante in oggetto non riproponga le medesime carenze già evidenziate nel corso del processo di VAS applicato al PO con particolare riferimento alle valutazioni afferenti le schede norma dei due comparti in oggetto.

La Variante al RU anticipatoria al PO e il relativo processo di VAS dovranno quindi colmare le carenze e le incongruenze rilevate in fase di VAS del PO, almeno per l'ambito territoriale rappresentato dall'area produttiva in cui le due aree di trasformazione si collocano.

Si chiede inoltre di verificare, e quindi darne conto nel RA, della non sussistenza di aree alternative di recupero da riutilizzare (dismesse o da rigenerare) anche in riferimento ai territori limitrofi; si chiede di effettuare ulteriori approfondimenti anche nell'ottica di un eventuale ridimensionamento ai fini di una maggiore sostenibilità ambientale della previsione, in coerenza con gli obiettivi formulati nel PO.

2.2 Analisi di coerenza con gli altri piani e programmi

Al par. 3.2, il DP elenca i piani e i programmi sovraordinati rispetto a cui condurre l'analisi della coerenza interna ed esterna. In relazione ai contenuti delle valutazioni effettuate, il DP rimanda alle analisi condotte nel RA per il PO.

A tal proposito si ricorda quanto rilevato nel contributo del settore scrivente inviato per la fase di VAS del PO:

“In riferimento al PRQA, il RA mette a confronto gli obiettivi del PO con gli obiettivi del piano regionale e, attraverso una matrice sintetica di valutazione (v. pag. 239 del RA), rileva la coerenza affermando che non risultano effetti negativi rispetto alla qualità dell'aria ambiente derivanti dagli obiettivi del PO stesso; tale

E
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdèra
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0003889/2023 del 26/01/2023
Firma: MARIA CHIARA RHODINI



esito non è tuttavia dimostrato da un'analisi valutativa che supporti e motivi quanto affermato. Si rileva che il comune di Casciana Terme e Lari è ricompreso nell'area di superamento "Comprensorio del cuoio di Santa Croce sull'Arno" di cui alla DGRT 1182/2015 (Bientina, Casciana Terme e Lari, Pontedera) e si prende atto che l'Amministrazione comunale, insieme ai Comuni del Valdarno pisano e dell'Empolese Valdelsa, ha approvato il "Piano di Azione Comunale comprensorio del Cuoio di Santa Croce S.A. 2016-2018".

Si ricorda che, in applicazione del comma 1 lett. b e c dell'art. 10 del PRQA, il Comune in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio, qualora rilevi un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente, deve approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento deve 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. Dalla documentazione prodotta non si rileva tuttavia un'analisi quali-quantitativa dell'incidenza delle nuove previsioni rispetto al quadro emissivo, secondo le indicazioni contenute nelle norme del PRQA. In mancanza di tali analisi è pertanto necessario inserire nelle NTA e nelle schede norma la specifica condizione alla trasformazione che vincoli ogni attuazione al non aggravio del quadro emissivo, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo".

In riferimento alla componente qualità dell'aria si ribadisce pertanto quanto segnalato in fase di VAS del PO adottato e si ritiene che gli approfondimenti valutativi sopra richiamati debbano essere sviluppati per i due comparti nel RA.

"Il RA fa specifico rimando ai vigenti Piani di Classificazione Acustica Comunale dei due ex comuni (P.C.C.A. ex-Comune di Lari, approvato con la D.C.C. n.62 del 29/09/2004; P.C.C.A. ex-Comune di Casciana Terme, approvato con la D.C.C. n.27 del 01/08/2014 e successiva Variante, approvata con D.C.C. 38 del 26/10/2016) senza fornire una valutazione dell'impatto acustico delle previsioni di trasformazione previste dal PO e una valutazione della coerenza delle nuove previsioni rispetto alla zonizzazione acustica vigente. Nel RA (v. pag. 152) viene specificato che "a seguito dell'approvazione del nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale, in considerazione anche dell'operatività del nuovo strumento urbanistico, dovrà essere redatto un nuovo P.C.C.A., secondo quanto disposto dalla L.R. n° 89/98, che tenga conto delle nuove previsioni urbanistiche e delle nuove strategie proposte".

Si fa presente in merito che, nel caso di necessità di modificare la classificazione verso una minore tutela acustica del territorio, si sarebbero dovute effettuare specifiche analisi e valutazioni volte a verificare la sostenibilità delle scelte progettuali in considerazione dei contesti territoriali interessati; tali valutazioni sono da condursi nell'ambito dello strumento che effettua le scelte (ossia il PO) in quanto risulterebbero tardive e non efficaci se effettuate in sede di nuova classificazione in quanto le scelte già effettuate nel PO non potrebbero essere rimodulate/mitigate/compensate. Nel caso di riduzione delle tutele acustiche del territorio conseguenti alle nuove previsioni del PO, si sarebbero dovute introdurre misure di mitigazione o compensazione (da introdurre nelle NTA) o valutare alternative localizzative. In mancanza di tali valutazioni e analisi in sede di PO non è quindi possibile esprimersi sulla sostenibilità ambientale delle scelte effettuate dallo strumento in relazione all'eventuale diminuzione delle tutele acustiche del territorio indotte dalle trasformazioni previste".

Anche in relazione alla verifica di coerenza con il PCCA si chiede di superare le carenze sopra evidenziate in sede di VAS del PO.

2.3 Valutazione degli effetti Ambientali

I contenuti della valutazione, oltre a quanto già evidenziato nel presente contributo, **dovranno focalizzarsi sui seguenti aspetti:**

- in relazione al **risparmio risorsa idrica** dovranno essere valutate le capacità di accumulo e riutilizzo anche per usi diversi da quello domestico, privilegiando la raccolta e l'accumulo delle acque provenienti da coperture;
- in relazione al **risparmio energetico** e considerato che trattasi di edifici destinati alla logistica, identificare le forme di risparmio e di produzione di energia da FER;



- in relazione alla **componente ecosistemica** attuare il mantenimento o ripristino di connessioni ecologiche anche attraverso piantumazione di specie che possano contribuire all'assorbimento di inquinanti atmosferici e possano limitare l'effetto isola di calore;

- in relazione alla **componente suolo** si ricordano gli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013) e i principi fissati dalla Commissione Europea che ha definito l'ordine di priorità da seguire per raggiungere tale obiettivo:

1. evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali;
2. mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo;
3. infine, solo se gli interventi dovessero risultare assolutamente inevitabili, compensarli attraverso altri interventi quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

Si chiede pertanto di valutare elementi compensativi al consumo di suolo che si andrà ad operare.

2.4 Piani attuativi

Le previsioni della Variante al RU in oggetto si attueranno mediante Piano Attuativo. Si ricordano i contenuti prescritti per la valutazione dei piani attuativi di cui all'art. 5 bis co. 2 della lr 10/10, per i quali è richiesta una trattazione valutativa specifica focalizzata sull'area oggetto dell'intervento contenente le seguenti informazioni *“assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi ed i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”*. In assenza di tali contenuti i Piani Attuativi dovranno essere assoggettati alle procedure di cui alla lr 10/10.

Per completezza ed esaustività dei contenuti si ricorda che il Rapporto Ambientale, oltre a rispondere ai requisiti dall'allegato 2 secondo quanto previsto dall'art. 24 della LR 10/2010, dovrà dare atto delle consultazioni di cui all'art. 23, evidenziando come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

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

La Responsabile
Arch. Carla Chiodini

LP/EP/SP