



Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI)  
All'Autorità competente per la VAS

e PC.: Regione Toscana  
Al Responsabile Settore  
Pianificazione del Territorio  
ca. Archi. Marco Carletto

Al Responsabile di P.O.  
Strumenti della Pianificazione  
Toscana - Centro  
ca. Archi. Massimo Del Bono

**Oggetto:** Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) – Verifica di assoggettabile a VAS, art.22 l.r. 10/2010 relativa al “Piano Attuativo del comparto Fontanelle Centrale all'interno della S.P. Romanina nell'UTOE n.3 Fontanelle - Proposta CONAD del Tirreno dc ed altri – Variante contestuale al R.U”. **Contributo**

In riferimento alla procedura in oggetto e alla nota pervenuta via PEC (n. prot. n.263882 del 22.05.2017), si trasmette il contributo del Settore VIA – VAS Opere Pubbliche di Interesse Strategico, in qualità di soggetto con competenze ambientali.

#### **Premessa**

Preso atto della documentazione pervenuta (Documento Preliminare e D.G.C. n.69 del 16.05.2017), si evidenzia in primo luogo, come dalla stessa non risulti evidente l'oggetto della Verifica di Assoggettabilità, se la stessa, cioè, sia riferita alla sola variante al Regolamento urbanistico o al Piano attuativo con contestuale variante al RU.

La stessa documentazione, inoltre, non esplicita le valutazioni ambientali precedentemente effettuate in relazione agli strumenti urbanistici sovraordinati e cui eventualmente riferirsi per individuare le analisi più dettagliate da effettuare nella fase dell'attuale procedimento.

Dalla documentazione si deduce che la variante al RU conferma, su un'area di Superficie territoriale (St) di 26.000 mq (30.000 mq nello stato vigente) e superficie fondiaria (Sf) di 15.475 mq (19.000 mq nello s.v.), la previsione di un edificio a destinazione industriale con superficie pari a 9.500 mq (nello s.v., RC pari al 50% e non dimensionato).

Inoltre, la superficie destinata a parcheggi viene portata a 7.075 mq (2.000 mq nello s.v.), la dotazione di verde a 2.878 mq (2.600 mq nello s.v.), viene modificata la viabilità e la zonizzazione interna ed, infine viene modificata, riportandola a “residenziale” come è attualmente, la destinazione di un'area di 4.000 mq (interna al lotto e con relativi edifici ) che viene descritta nel DP come “*unico elemento del paesaggio rurale*” nello s.v. a destinazione “artigianale-commerciale, attrezzature”.

L'area interessata dalla variante fa parte di una ampia area produttiva in parte realizzata (circa 90.000 mq di St), è racchiusa tra la ferrovia e una strada provinciale (di servizio all'intera area e proveniente dalla SGS Firenze Pisa Livorno) ed è localizzata tra il nucleo di Montopoli e il fiume Arno, in area pianeggiante.

Il “torrente Voghera” costituisce il margine ovest dell'area, mentre a nord della stessa è presente un lago di origini artificiali.

Nei primi anni 2000, nel lotto contiguo a quello in oggetto, è stato realizzato un polo logistico della CONAD del Tirreno (immagazzinamento di generi “vari” e “freschi”, lavaggio e sanificazione



imballaggi); tale polo, con la realizzazione delle previsioni della variante al RU in oggetto, dovrebbe concentrare attività oggi suddivise anche nelle strutture CONAD di Altopascio e Lastra a Signa.

La variante di cui sopra, come si legge nella delibera, sembra discendere, quindi, dalla necessità di modificare le previsioni urbanistiche al fine di consentire una specifica struttura *“quale compendio del complesso CONAD esistente”* e contiguo, tramite l’ *“introduzione di una nuova dotazione di standard per migliorare la funzionalità e l’accessibilità al comparto di nuova previsione, unitamente a quello già esistente con analoga destinazione logistica produttiva, con nuove prescrizioni di carattere ambientale e di risposta al contesto idrogeomorfologico”*.

L’area di variante è interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs 42/2004 lettera b) “laghi” e c) “fiumi”, nonché da pericolosità idraulica (PS e PAI, PGRA “Bacino Arno” del 2016) e sismica elevata (PS).

Riguardo alla lettera c) nel DP viene anche riferito che il tratto di fiume interessato dalla variante è stato escluso dal vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/85 e della D.C.R. n.95 del 11.03.1986.

Il comune di Montopoli è dotato di Regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n.7 del 15.02.2013 ed esecutivo dal 17.04.2013 e di Piano strutturale approvato nel 2009.

#### Contributo istruttorio VAS

Preso atto dei contenuti del DP e degli effetti ambientali analizzati dallo stesso, si formulano le seguenti osservazioni in relazione all’Allegato 1 alla l.r. 10/2010 “Criteri per la verifica di assogettabilità di piani e programmi”:

- Si fa presente che, se la variante al RU comporta anche la previsione di un Piano attuativo, è necessario individuare in maniera distinta i contenuti della variante urbanistica e i contenuti inerenti la pianificazione attuativa.
- Nel caso di variante allo strumento urbanistico, dal combinato disposto degli artt. 5 e 5 bis della LR 10/10, deriva che sono soggetti a preventiva verifica di assogettabilità solo le varianti agli strumenti urbanistici che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e solo nel caso in cui lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto complessivamente e precedentemente a procedura di VAS. Occorre quindi chiarire se il RU vigente sia stato sottoposto a procedura di VAS.
- I piani attuativi e loro varianti, non sono sottoposti a VAS, nè a verifica di assogettabilità, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso definisca *“l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contestuali piani-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”*. Nel caso in oggetto tali contenuti non risultano presenti nella documentazione trasmessa.
- Occorre verificare la necessità di un eventuale procedimento di assogettabilità a VIA in relazione all’Allegato IV alla parte seconda del D.lgs 152/2006.
- Occorre escludere la presenza di aree di particolare rilevanza ambientale in quanto, la loro eventuale presenza comporta, ai sensi dell’art. 73 ter della l.r. 10/10, la redazione della Valutazione d’Incidenza, coordinata nell’ambito del procedimento di VAS secondo le modalità previste dall’art. 87 della l.r. 30./2015.
- Mancano i dati necessari all’accertamento degli impatti significativi sull’ambiente (ad esempio consumo idrico o energetico, quantità produzione rifiuti, ecc.), ad eccezione del tema del traffico veicolare che comunque occorre approfondire.
- In relazione alle pericolosità idraulica elevata dell’area di variante, alle opportune opere di messa in sicurezza e di compensazione *“finalizzate ad eliminare il pericolo per le persone e i beni, nonché la dimostrazione dell’assenza dell’aumento di pericolosità idraulica per le aree contermini”* si richiede di precisare il significato di *“il volume d’acqua da compensare risulta*



*pari a 12.700 mc che è previsto sia reperito in zona agricola adiacente che, per questo, sarà soggetto ad una particolare disciplina vincolistica da riportare sia nelle N.T.A. (del P.A. o del RU?) che nella convenzione per attuare la trasformazione urbanistico-edilizia”.*

- Per quanto riguarda la tutela del paesaggio e relativamente all'intera area di variante, il DP menziona la previsione di fasce di alberature finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'intervento nel suo complesso (anche rispetto al lago), alla tutela del complesso residenziale esistente e la previsione di un "verde di rispetto" per il torrente Vergara (probabilmente non interessato interessato da vincolo paesaggistico). Si ritiene che il "progetto del verde" finalizzato all'inserimento paesaggistico delle previsioni e alla loro mitigazione, debba essere elaborato complessivamente e riferendolo ad un contesto territoriale di dimensioni adeguate.
- Per quanto riguarda la tutela del corridoio ecologico lungo il torrente Vergara, che conserva residui di vegetazione ripariale, si richiede di approfondire l'efficacia del verde di rispetto previsto anche in considerazione del valore paesaggistico del torrente stesso con la sua vegetazione.
- In relazione alle attività previste, in particolare alla concentrazione nel polo di Montopoli, presumibilmente, anche delle attività di lavaggio e sanificazione degli imballaggi, si richiede di approfondire con i gestori la disponibilità della risorsa idrica e la capacità dell'impianto di smaltimento reflui.
- Nella variante dovranno essere introdotte specifiche misure per il risparmio idrico ed il risparmio energetico, nonché specifiche misure di mitigazione/compensazione in relazione agli effetti delle previsioni sull'impermeabilizzazione del suolo e sull'inquinamento atmosferico indotto dal traffico veicolare.

In conclusione, viste le carenze del DP sopra evidenziate, non risulta possibile escludere impatti significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione degli interventi previsti.

Si richiede, pertanto, all'Autorità Competente di valutare l'esclusione dalla procedura di VAS alla luce di quanto evidenziato, inserendo nel provvedimento conclusivo i chiarimenti richiesti.

Si ricorda che l'esclusione dalla procedura di VAS dovrà essere adeguatamente motivata nel provvedimento finale, anche alla luce del presente contributo, ed eventualmente corredata dalle prescrizioni di cui all'art. 22 comma 4 della LR 10/2010.

L'esclusione inoltre dovrà essere resa pubblica ai sensi dell'art. 22 comma 5 della stessa legge.

Il Settore scrivente è a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale della variante al RU.

**LA RESPONSABILE**  
Arch. Carla Chiodini

*Il funzionario: Arch. Milena Filomena Caradonna  
tel. 055 438 5053 email: [filomena.caradonna@regione.toscan.it](mailto:filomena.caradonna@regione.toscan.it)*