



Autorità Competente VAS

## PARERE MOTIVATO AUTORITA' COMPETENTE V.A.S. - AI SENSI DELL'ART.25 DELLA L.R.T. N°10/2010 E SMI

PREMESSO che il Comune di Castelfranco di Sotto è dotato di strumenti di pianificazione generale costituiti dal Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 13.06.2001, e dal Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 23 del 18.06.2003 e n. 24 del 19.06.2003 e successive varianti, l'ultima delle quali adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27.04.2018 e divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute, dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 28 dell'11.07.2018;

### Dato atto che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 05/05/2016 e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 217 del 10/12/2015, ai sensi dell'art. 12 e ssgg. della L.R.T. n° 10/2010, è stata nominata dall'Amministrazione Comunale l'Autorità Competente per i procedimenti di V.A.S., individuando la medesima nella Commissione per il Paesaggio;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 30/06/2016, è stato deciso di avviare il procedimento relativo alla attività di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 10/2010, finalizzata al procedimento di variante urbanistica SUAP, su progetto, di cui all'art. 8 del DPR n° 160/2010-
- con la Deliberazione di Giunta Comunale, sopra citata, sono state altresì individuate, ai sensi degli artt. 12 e 15 della L.R.T. n. 10/2010, i soggetti per l'espletamento del processo di V.A.S., ovvero:
  - *CONCERIA INCAS SPA* quale Soggetto Proponente,
  - *Sportello Unico alle Attività Produttive* quale Autorità Procedente,
  - *Commissione Paesaggistica, nominata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 05/05/2016*, quale Autorità Competente.
- quindi, ha avuto inizio e si è svolta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, mediante la Procedura Preliminare, (art. 23 L.R.T. n° 10/2010 e smi), la redazione del Rapporto Ambientale (art. 24 della L.R.T. n°10/2010), e le consultazioni sul Rapporto Ambientale, sulla proposta di piano e sulla Sintesi non tecnica (art. 25 L.R.T. n° 10/2010);
- contestualmente si è svolta, in forma simultanea e modalità sincrona (art.14 ter della Legge n. 241/1990), la Conferenza di servizi per la valutazione e l'eventuale approvazione del progetto relativo a procedura di variante urbanistica su progetto, con procedura Suap di cui all'art. 8 del DPR n° 160/2010, a seguito della richiesta presentata dal sig. Ceccatelli Valter, in qualità di legale rappresentante della società "CONCERIA INCAS SPA", finalizzata ad edificare un opificio in ampliamento funzionale dell'attività esistente su un'area ubicata a sud, in Via dei Tavi, adiacente all'area industriale ove attualmente opera la società citata, al fine di adibire il medesimo fabbricato alle esigenze produttive dell'azienda;
- la Conferenza di Servizi si è conclusa con Determinazione del Responsabile di Settore n° 191 del 07/05/2018, con la quale è stato approvato il Verbale relativo alla Conferenza dei Servizi;
- nell'ambito della Conferenza di Servizi citata sono pervenuti al Comune di Castelfranco alcuni pareri / contributi da parte degli Enti coinvolti nel procedimento ed in dettaglio:



### Autorità Competente VAS

- Nota della Provincia di Pisa – Settore Pianificazione Strategica prot.n.014978 del 20/04/2018, registrata al protocollo generale del Comune in data 26/04/2018, prot n.8472: parere favorevole con prescrizioni;
- Nota della Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa prot. n.220636 del 24/04/2018, registrata al protocollo generale del Comune in data 24/04/2018, prot.8433: parere favorevole con prescrizioni;
- Nota della Soprintendenza per i beni architettonici paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno, registrata al protocollo generale del Comune in data 26/04/2018, prot.8458: relativa a parere da esprimere in sede di Conferenza ed in tale sede espresso;
- Nota dell'Ausl Toscana Centro – Dipartimento della Prevenzione - prot.n. 51648 del 23/04/2018, registrata al protocollo generale del Comune in data 21/04/2018, prot 8365: contributo istruttorio;
- Parere pervenuto da parte della Regione Toscana- Settore Tutela Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio: Parere favorevole con prescrizioni prot n.228461 del 27/04/2018, registrato al protocollo generale del Comune in data 27/04/2018, prot. n 8641;
- Nota pervenuta da parte di Arpat - Area Vasta Costa - Dipartimento di Pisa - Settore Supporto tecnico: Nota con contributo istruttorio registrata al protocollo generale del Comune in data 26/04/2018, prot n.8527;
- Nota della Soprintendenza per i beni architettonici paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno, registrata al protocollo generale del Comune in data 02/05/2018, prot.8781;

### **Rilevato che:**

- E' regolarmente avvenuta la pubblicazione sul BURT in data 23 maggio u.s. dell'Avviso di Adozione del Procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 – “Procedura di variante semplificata Suap su progetto – Conceria INCAS SPA – Via Mattei” e dell'Avviso per consultazioni Vas - Invio Avviso Adozione – “Procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 - Procedura di VAS per variante semplificata Suap su progetto – Conceria INCAS SPA – Via Mattei”;
  - Successivamente la notizia della avvenuta pubblicazione sul BURT e dell'avvio delle consultazioni VAS ai sensi dell'art.25 della LRT n°10/2010, è stata trasmessa a tutti gli Enti già individuati come competenti per la procedura di VAS, ai sensi e per gli effetti di cui citato art.25 della LRT 10/2010, al fine di acquisire eventuali contributi istruttori;
  - nessuna osservazione è pervenuta in merito al protocollo generale del Comune di Castelfranco di Sotto, nei termini di legge, ad eccezione della nota sotto identificata:
- Nota pervenuta da Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia – Settore VIA VAS – Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale, registrata al protocollo generale del comune in data 07/12/2018, prot.24007, recante “Comune di Castelfranco di Sotto (PI). Procedura di VAS – Procedimento di variante semplificata SUAP su richiesta – Conceria INCAS SPA. Consultazioni ai sensi dell'art25 della L.R.T. 10/10 – contributo Istruttorio VAS – art.33 c.2 LRT 10/10”.

Viene quindi esaminato il Verbale della Conferenza di Servizi, conclusasi con la seduta del 26 aprile, e tutti i relativi allegati, che sono parti integranti e sostanziali del presente Parere Motivato, oltre alla nota di Regione Toscana registrata in data 07/12/2018, prot.24007, sopra citata.

Tutto quanto sopra premesso,



### Autorità Competente VAS

L'Autorità Competente fa rilevare che, ai fini dell'approvazione del progetto e contestualmente della variante, visto il contenuto del Verbale della Conferenza di Servizi del 26 aprile 2018 e dei relativi allegati, è evidente la necessità che il progetto presentato, recepisca le condizioni e prescrizioni emerse dalla Conferenza di Servizi, con il Verbale citato ed i documenti ad esso allegati.

Si ricorda che su tale necessità, rilevata dall'Autorità Competente, è concorde anche il Responsabile pro incarico del Settore Tecnico del comune di Castel Franco, Arch. Antonino Bova.

Il progetto presentato dal richiedente, pertanto, dovrà essere modificato ai fini della sua approvazione, dovendo infatti dimostrare la massima coerenza con le condizioni e prescrizioni espresse in sede di Conferenza, e riportate sia nel Verbale che nei documenti acquisiti agli atti della Conferenza, quali parti integranti e sostanziali del Verbale.

In particolare si fa rilevare come risulti necessario recepire le indicazioni della Conferenza, fornendo quanto prima i necessari chiarimenti negli elaborati progettuali, per i seguenti punti, sotto elencati:

Estratto dal Verbale della Conferenza di Servizi – seduta del 26/04/2018 – prescrizioni impartite dalla rappresentante unica della Soprintendenza di Pisa

- *il progetto deve contenere un'analisi ad ampia scala urbana che rappresenti gli elementi caratterizzanti il paesaggio fluviale oggetto di variante urbanistica, al fine di garantire il suo mantenimento, conservazione e valorizzazione;*
- *la soluzione proposta, che prevede la realizzazione di schermature verdi che insistono su tutto il perimetro del fabbricato, risulta sistema di mitigazione di manufatto produttivo di scarsa qualità architettonica. Suggestisce ai soggetti proponenti di proporre soluzioni progettuali di qualità, che si integrino nel contesto di valore paesaggistico, divenendo loro stesse paesaggio costruito. Suggestisce inoltre di proporre una soluzione progettuale dettagliata, che analizzi il progetto globalmente e nel dettaglio anche in riferimento alle soluzioni previste per il verde esterno al fabbricato, per le pavimentazioni, i percorsi pedonali e carrabili, per le aree da destinare a sosta e parcheggio, sempre nell'ottica di una progettazione di qualità. Inoltre prescrive che venga mantenuto il parallelismo tra i prospetti del fabbricato esistente e quello in ampliamento.*
- *il progetto di variante deve prevedere sistemi di compensazione dell'erosione del bene di valore paesaggistico oggetto di trasformazione a favore della collettività, quali ad esempio la possibilità di riqualificare o realizzare un parco pubblico, la piantumazione di alberi in aree verdi da riqualificare, la possibilità di prevedere il restauro di opere di valore architettonico etc.. da definire in sede di approvazione della Variante in oggetto.*

Tale prescrizione deve necessariamente coordinarsi con quelle espresse più avanti nel Verbale dai seguenti Enti:

dal rappresentante unico del Comando dei VV.F.

- *il progetto proposto, prevedendo sul prospetto la realizzazione di un sistema di schermature con pareti verdi di altezza di circa 9,00 ml, dovrà tener conto di sistemi di manutenzione tali da essere conformi alla normativa antincendio vigente; tale sistema di schermature, di cui si esprimono perplessità, qualora inevitabile, dovrà comunque essere tale da non costituire rischio di incendio per il fabbricato, nonché impedimento od ostacolo per le operazioni di estinzione e salvataggio.*

dall'Autorità Competente

- *gli elaborati progettuali dovranno essere maggiormente dettagliati, al fine di garantire una qualità progettuale tale da non compromettere il contesto nel quale la stessa dovrà collocarsi, prestando particolare attenzione alle soluzioni progettuali da proporre per gli spazi destinati a verde e dell'ambiente esterno, per i sistemi di copertura, per gli impianti necessari all'introduzione delle fonti rinnovabili, la loro scelta e collocazione nel progetto di ampliamento. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'analisi*



### Autorità Competente VAS

*tecnologica della soluzione proposta di parete verde in prospetto, al fine di non cadere nell'errore di approvare un'idea progettuale di difficile realizzazione e manutenzione, che comporterebbe un grave impatto nel contesto ambientale di grande valore paesaggistico.*

Il progetto deve altresì recepire quanto indicato nei seguenti pareri:

estratto dal contributo Ausl Toscana Centro – U.F. Igiene Pubblica e della Nutrizione - agli atti della Conferenza, prot. 8365 del 21/04/2018, comune di Castelfranco di Sotto:

- *Valutare la possibilità di utilizzare fonti energetiche rinnovabili e di recuperare acque meteoriche o grigie;*

estratto dal contributo ARPAT Dipartimento di Pisa – Settore Supporto Tecnico agli atti della Conferenza, prot. 8527 del 26/04/2018, comune di Castelfranco di Sotto:

- *Deve essere escluso qualsiasi ulteriore contributo all'impianto esistente di pretrattamento dei reflui liquidi;*

estratto dal contributo di Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio agli atti della Conferenza, prot. 8641 del 27/04/2018, comune di Castelfranco di Sotto

- *si suggerisce di studiare adeguate soluzioni relative alle coperture e tettoie che garantiscano una maggiore uniformità architettonica tra l'edificio originale ed il suo ampliamento;*
- *le nuove aree destinate a parcheggio non dovranno aumentare l'impermeabilizzazione del suolo e utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;*
- *il verde posto tra il fiume e l'ampliamento dell'edificio dovrà essere progettato con alberature e vegetazione arbustiva coerente con la vegetazione ripariale e dovrà divenire occasione di qualità e valore aggiunto per il progetto sia in termini estetico percettivi sia per innalzare i livelli di qualità del paesaggio "di vita quotidiana" di chi lavora e vive l'area.*

L'Autorità Competente, rileva che nell'ultimo paragrafo del parere della Soprintendenza, è indicato quanto segue: "il progetto di variante deve prevedere sistemi di compensazione dell'erosione del bene di valore paesaggistico oggetto di trasformazione a favore della collettività, quali ad esempio la possibilità di riqualificare o realizzare un parco pubblico, la piantumazione di alberi in aree verdi da riqualificare, la possibilità di prevedere il restauro di opere di valore architettonico etc.. da definire in sede di approvazione della Variante in oggetto"; da tale previsione si ha conferma della necessità di presentazione dei documenti integrativi richiesti prima dell'approvazione contestuale di progetto e variante.

A tal proposito, i verbali delle sedute dell'Autorità competente sono stati notificati alla società richiedente ed al tecnico incaricato, ai fini del corretto adempimento di quanto richiesto.

La Società INCAS ha risposto, mediante nota registrata al protocollo generale del comune di Castelfranco di Sotto in data 02/10/2018, prot.1939, che ritiene opportuno rinviare la presentazione delle integrazioni / precisazioni richieste alla fase del rilascio del permesso a costruire.

L'Autorità Competente, nel presente parere motivato, rileva che tutte le prescrizioni emerse in sede di Conferenza di Servizi costituiscono proposte di miglioramento del Piano, ai sensi dell'art.26, comma 2, della L.R.T. n°10/2010.

Dichiara, quindi, che l'Autorità Proponente, con la collaborazione dell'Autorità Competente, debba rivedere il piano dandone conto nella dichiarazione di sintesi.

Castelfranco di Sotto, 08/01/2019

Documento Firmato digitalmente

Comune di Castelfranco di Sotto

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico mediante sportello unico attività produttive per progetto di ampliamento della Conceria Incas S.p.a. in via Mattei, ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e dell'art. 35 l.r. 65/2014.

Procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS). Parere Motivato.



**COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO**  
PROVINCIA DI PISA



Autorità Competente VAS

Dott.ssa Elisabetta Norci

Arch. Lorenzo Ricciarelli

Arch. Serena Chiarugi