



Alla c.a. dell'Autorità Competente per la VAS
CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

dell'Arch. Barbara Ronchi
Responsabile del Settore Tecnico
COMUNE di SAN CASCIANO VAL di PESA

e p.c. alla c.a. dell'Arch. Marco Carletti
Settore Informativo e Pianificazione del Territorio

alla c.a. dell'Arch. Domenico Scrascia
Responsabile del Settore Tutela, Riquilificazione
e Valorizzazione del Paesaggio
Direzione Urbanistica
REGIONE TOSCANA

OGGETTO: Art.22 e 23 LR 10/2010 - Variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo per inserimento di nuova previsione di trasformazione, località San Pancrazio a San Casciano Val di Pesa (FI).
Contributo art. 33 co. 2 LR 10/2010.

In riscontro alla nota trasmessa dalla Città Metropolitana di Firenze il 02/03/2023 in relazione all'oggetto (prot.n.0060570), si trasmette all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento del Comune di San Casciano Val di Pesa il contributo del Settore "VIA – VAS" ai sensi dell'art. 33 co. 2 della LR 10/2010.

1. Premessa

La variante al PS e al PO si inserisce in un quadro pianificatorio costituito da un Piano Strutturale approvato con DCC n.77 del 15/11/2021 e un Piano Operativo approvato con DCC n.8 del 14/02/2022.

La variante al PS e PO è "puntuale" ed è finalizzata alla realizzazione di un edificio a destinazione produttiva per la trasformazione di prodotti agricoli (vino e olio) prodotti all'interno dalla azienda agricola. Tale azienda si estende per oltre 200 ettari (34 ha di vigneto, 24 ha di oliveto, 2 ha di seminativo e 67 ha di bosco) e comprende un complesso sottoposto a tutela monumentale denominato Fattoria di Lucignano (ex Villa Guicciardini).

L'area di variante risulta esterna la perimetro del TU (individuato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014) e risulta in parte interessata da vincolo paesaggistico di cui all'art.142 del D.Lgs 42/2004 co.1 lett.g (territori coperti da foreste e da boschi).

L'area di variante, la cui superficie territoriale (ST) è pari a 16.850 mq, risulta accessibile (si attesta sulla strada provinciale) ed è compresa tra il limite nord/ovest della frazione di San Pancrazio e il limite nord/ovest della frazione di Lucignano, due piccolissimi nuclei di impianto storico attestati lungo la stessa strada (SP81 - Via Romita/Via Malafrasca) in un contesto prevalentemente agricolo e collinare.



Il dimensionamento proposto è pari a 6.000 mq di SE e 2.000 mq di superficie coperta (H max pari a 9,50 ml, max 2 piani fuori terra) e l'obiettivo, come si legge nella documentazione, è quello di realizzare una cantina/frantoio "ipogeo" al fine di disporre di un ambiente idoneo dal punto di vista termico alla conservazione del vino e per perseguire il minimo impatto sul paesaggio. La variante, infine e per quello che è possibile comprendere, prevede ai margini del territorio urbanizzato la creazione di parcheggi e spazi verdi pubblici nelle fasce lungo strada dell'area d'intervento fruibili anche dei residenti di San Pancrazio.

2. Contenuti del Documento Preliminare redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della LR 10/2010.

Nella prima parte del DP vengono descritte le caratteristiche della variante, che dovrà essere assoggettata a conferenza di copianificazione, e che consistono:

- in una modifica puntuale della destinazione urbanistica (da agricola a produttivo) del *Piano operativo* dell'area di variante;
- nella modifica esclusivamente normativa al Piano strutturale per quanto attiene la disciplina ed il dimensionamento relativo all'UTOE 5 "*Il versante di San Pancrazio*".

Il DP prosegue con l'illustrazione della coerenza della variante con il PS vigente (Statuto del Territorio e Invarianti Strutturali) e con il PO vigente e vengono menzionati gli elaborati che saranno modificati.

Segue la verifica di coerenza con il PTC della provincia di Firenze (e con il PTM in fase di avvio), con il PIT/PPR (Invarianti Strutturali, Scheda Ambito Paesaggio n.10 "*Chianti*", con la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B) illustrata mettendo a confronto (in una tabella) i contenuti della variante alla luce degli obiettivi e delle relative direttive.

Nelle pagine successive segue una descrizione del contesto territoriale (*Inquadramento territoriale del comune di San Casciano in Val di Pesa*) e viene precisato, tra le altre cose, che "*la visuale della Villa stessa e/o di ulteriori manufatti facenti parte del bene culturale sopra descritto (Fattoria di Lucignano), non sono interessati o interferiti dalla previsione di Variante urbanistica in esame*".

Nel Capitolo 4 "*Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate*", dopo aver messo a fuoco lo "*stato attuale delle componenti ambientali*" (aria, acqua, rischio idraulico, suolo e rischio geologico e sismico, agenti fisici, rifiuti, energia, paesaggio, ecosistemi) anche tenendo conto dei procedimenti di valutazione ambientale recenti (PS e PO), vengono analizzati gli impatti sulle stesse.

In generale il QC delle componenti ambientali, di cui viene fornita una sintesi alla fine di ogni paragrafo, non mette in luce particolari criticità ad eccezione dello stato generale delle acque sotterranee che, nel corso degli ultimi due trienni, ha subito un peggioramento.

Sempre nel QC ma più in relazione alla specifica area di variante viene anche chiarito che:

- in relazione alla risorsa acqua "*per l'approvvigionamento di acqua per le lavorazioni la nuova Cantina/Frantoio potrà avvalersi della disponibilità della rete idrica privata previo l'ottenimento delle relative autorizzazioni; il nuovo manufatto sarà collegato all'acquedotto solo per le esigenze idropotabili e nel rispetto delle indicazioni impartite dall'ente gestore*".
- per lo smaltimento reflui l'area risulta servita dalla rete fognaria e "*sarà realizzato un idoneo impianto di decantazione/depurazione dei reflui prima dell'immissione nella rete fognaria di San Pancrazio, nel rispetto delle indicazioni dettate dall'ente gestore*".
- per la risorsa acque sotterranee "*l'attuazione degli interventi dovrà comportare il rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento (D.Lgs. 152/2006); inoltre dovranno essere evitati sversamenti e contaminazioni del suolo e delle acque superficiali e sotterranee, così come dovranno essere realizzati adeguati sistemi di smaltimento liquami*".



- in relazione agli aspetti idraulici: “*l'intervento dovrà comportare la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque superficiali, al fine di contrastare l'instaurarsi di fenomeni erosivi e di soliflusso, da recapitare correttamente nel reticolo esistente*”.
- in relazione all'inquinamento acustico (da lavorazioni e traffico indotto) viene evidenziata la compatibilità con la classe individuata dal PCCA, per l'inquinamento luminoso si legge che si farà riferimento alle linee guida regionali.

Nel Capitolo 5, infine, vengono valutati i possibili effetti ambientali della variante: tali effetti in generale vengono definiti nulli o modesti anche a seguito delle misure di mitigazione prescritte.

In dettaglio:

- in relazione alla risorsa aria il potenziale emissivo legato al traffico indotto è valutato nullo/modesto anche grazie alla previsione di ampie superfici di verde privato e di verde pubblico nelle fasce lungo strada, che consentono di ottimizzare l'assorbimento delle sostanze inquinanti;
- in relazione al clima acustico viene valutato come l'inquinamento acustico causato dal movimento di mezzi agricoli (nel periodo limitato della vendemmia delle uve da vino e della frangitura delle olive) e quello relativo al traffico dei “visitatori” possa essere ritenuto trascurabile rispetto allo scenario vigente;
- in relazione agli impatti sulla risorsa acqua non vengono ravvisate criticità, fatte salve le seguenti prescrizioni: regimazione delle acque superficiali e prescrizioni per il contenimento da rischi di inquinamento, prescrizione di adottare per le aree pavimentate (accessi, percorsi e zone di sosta anche dello spazio pubblico correlato all'intervento) soluzioni di tipo permeabile o semi-permeabile idonei a garantire compattezza del terreno senza alterarne le qualità permeabili;
- in relazione alla risorsa suolo, poiché sono previsti scavi “*non trascurabili*”, viene precisato che le eccedenze non riutilizzate in sito dovranno essere oggetto di corretto smaltimento;
- in relazione alla produzione di rifiuti viene precisato che l'attuazione dell'intervento comporterà il rispetto delle indicazioni impartite dall'ente gestore;
- in relazione alla componente energia viene evidenziato come la scelta della costruzione interrata (seppur non economica) risulti di grande efficacia ai fini del risparmio energetico; viene altresì precisato che l'intervento sarà realizzato con le migliori soluzioni tecnologiche sia per l'efficientamento energetico sia per l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione energetica (energia solare, energia geotermica);
- in relazione al contrasto all'inquinamento luminoso gli impianti dovranno essere realizzati in conformità con il PAER 2015 (“*Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna*” - Allegato 1 alla Scheda C.2) e con le *Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna* (DGR n. 962 del 27/09/2004);
- per quanto riguarda l'impatto sul paesaggio, l'impatto dell'edificio viene valutato minimo in quanto si tratta di un intervento prevalentemente ipogeo e che non comporta modifiche dell'assetto insediativo storico; inoltre viene prescritto che l'intervento non potrà incidere in modo permanente sugli assetti vegetazionali tutelati dal vincolo paesaggistico;
- in relazione alla qualità dello spazio pubblico la variante viene valutata migliorativa rispetto allo stato attuale in quanto prevede, ai margini del territorio urbanizzato, la creazione di parcheggi e spazi verdi pubblici nelle fasce lungo strada dell'area d'intervento fruibili dei residenti di San Pancrazio;
- in relazione alla viabilità e al traffico, poiché si ritiene che il nuovo edificio non rivestirà il ruolo di attrattore di flussi di traffico, viene valutato che non ci saranno modifiche alla situazione della circolazione veicolare nella zona; in ogni modo indicazioni prescrittive riguarderanno la costituzione di formazioni vegetali appropriate nelle fasce verdi interne all'intera area di trasformazione che assolveranno anche il ruolo di collegamento ecologico e paesaggistico con il territorio contermino;



- per quanto riguarda gli impatti sulle visuali la variante non prevede interventi che possono interferire negativamente con le visuali panoramiche da e verso la Villa di Lucignano;
- in relazione alle criticità legate alla fase cantieristica, si legge che potranno essere convenientemente compensate adottando adeguate misure di mitigazione inerenti le attività temporanee.

Il DP prosegue con un paragrafo relativo alle “Azioni di monitoraggio” e ai “Criteri per l'impostazione del RA” e si conclude (Capitolo “Conclusioni”) affermando come la proposta di variante “*per natura, caratteristiche, ubicazione e dimensioni*” non incida significativamente sulle risorse essenziali del territorio e che pertanto è possibile escludere la stessa dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

3. Contributo

Preso atto dei contenuti del Documento Preliminari per la Verifica di Assogettabilità redatto ai sensi degli artt.22 e 23 della LR 10/2010 e della Relazione Urbanistica, nonché della consistenza delle trasformazioni previste e del contesto in cui si inseriscono, si fa presente quanto segue:

1. in relazione al dimensionamento nella documentazione non viene precisato se la SE prevista (6.000 MQ) “è compresa” nel dimensionamento del PS vigente o va considerata in aggiunta allo stesso; nel secondo caso nel RA non si ritrovano valutazioni del dimensionamento di variante cumulato con quello già previsto dal PS vigente;
2. la documentazione non chiarisce i dati dimensionali dell'intervento (superfici interrato e superfici fuori terra) e dalla “*planimetria orientativa degli interventi e dati dimensionali*” risulta una ampia “*area interessata dagli interventi edilizi*” (che possono arrivare fino a 2 piani fuori terra e max 9,5 ml di altezza) e una area, molto più modesta, interessata dagli interventi ipogei; inoltre non viene esplicitata la percentuale della superficie pavimentata rispetto a quella permeabile, non sono esplicitate le dimensioni degli standard di legge e degli spazi non costruiti (parcheggi, percorsi e aree a verde, distinguendo tra privato e pubblico);
3. in merito alla localizzazione dell'intervento vengono fornite alcune motivazioni/valutazioni non esaustive (ad esempio: “*la localizzazione, immediatamente all'esterno del territorio urbanizzato di San Pancrazio, è resa necessaria dalla indisponibilità di aree ugualmente idonee e dalla natura dell'intervento, inoltre l'inserimento in un'area urbana di frangia snaturerebbe l'intervento e lo renderebbe concretamente inattuabile*”, oppure “*non ha la possibilità di interferire negativamente con le visuali da e verso la Villa di Lucignano*”, ecc). Infatti si evidenzia come la valutazione non abbia tenuto conto, trattandosi di consumo di nuovo suolo, degli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013) che richiedono una attenta valutazione delle alternative e interventi compensativi e mitigativi in caso di consumo di nuovo suolo. Inoltre nell'individuazione dell'area di variante non si è tenuto conto della caratterizzazione ambientale delle aree possibili, la valutazione avrebbe infatti messo in luce come tale localizzazione mostra profili di incoerenza con gli “Indirizzi per le politiche” (Scheda “Chianti”, indirizzo n.14) del PIT/PPR che contrasta la saldatura del costruito e l'eliminazione dei varchi inedificati lungo le direttrici stradali (ancora più cogente in un contesto “agricolo” in cui gli unici elementi costruiti sono costituiti dalle due frazioni di San Pancrazio e Lucignano che con la variante vengono “saldate”);
4. dalla documentazione non emerge se è stata indagata l'eventuale interferenza della parte ipogea dell'edificio con l'eventuale presenza di un corpo idrico sotterraneo e più in generale con il sistema delle acque sotterranee;
5. il ricorso al tema del risparmio idrico, al riutilizzo della risorsa, alla gestione dei reflui, al risparmio energetico e all'utilizzo di FER non è affiancato da “target prestazionali” indispensabili a garantire la loro efficacia.



Considerato quanto sopra esposto, in conclusione si ritiene che, viste le carenze sopra evidenziate, non possano essere esclusi al momento impatti ambientali significativi sulle componenti ambientali.

Si chiede pertanto all'AC di tener conto di quanto sopra esposto ai fini dell'emissione del provvedimento di verifica ricordando che, l'eventuale esclusione da VAS, deve essere motivata rispetto al presente contributo oltre a specificare i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato 1 e della LR 10/2010.

Si ricorda che è nelle facoltà dell'Autorità Competente, chiedere al proponente, ai sensi del co.4 dell'art.22 della LR 10/2010, i chiarimenti e le integrazioni eventualmente ritenute necessarie entro il termine di emissione del provvedimento di verifica.

Il Settore scrivente è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

Per ogni informazione potrà essere fatto riferimento a:

Arch. Milena Filomena Caradonna

tel. 055 438 5053 - email: filomena.caradonna@regione.toscana.it

La Responsabile
Arch. Carla Chiodini

MFC/SP