



DIREZIONE GENERALE

Firenze, 4 aprile 2023

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 L.R. 10/2010 relativa alla Variante al PS e al PO – Inserimento nuova previsione di trasformazione in località San Pancrazio. Comune di San Casciano in Val di Pesa

RAPPORTO

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

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Ufficio P.O. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze, che svolge la funzione di Autorità Competente, con nota Ns.Prot. 6090 del 03/02/2023 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 Ns.prot. n. 6252 del 03/02/2023 ai seguenti soggetti che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile; Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la Toscana; Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, Publiacqua, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana; AUSL Toscana Centro – Zona Fiorentina Sud - Est; Toscana Energia; ENEL S.p.A; Comune di Montespertoli.

Nel termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare risultano pervenuti i contributi trasmessi da :

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (Ns. prot.9889 del 23/02/2023);
- ARPAT – Dipartimento di Firenze (Ns.prot.n.11956 del 06/03/2023);
- Publiacqua (Ns. prot.12039 del 06/03/2023);
- Regione Toscana – Settore VIA, VAS (Ns.prot.n.12249 del 07/03/2023);
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana – Settore Forestazione (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana – Settore Servizi Pubblici Locali, energia, inquinamento atmosferico (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana – Settore Sismica (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Azienda USL Toscana Centro – Dipartimento Prevenzione (prot.13706 del 14/03/2023).

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760075
davide.cardi@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

DIREZIONE
PROGETTI STRATEGICI



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:

1) **Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e Province di Pistoia e Prato** che evidenzia quanto segue:

[..] questa Soprintendenza, in qualità di soggetto competente in materia ambientale, comunica che le opere previste non risultano tali da comportare effetti particolarmente impattanti sul patrimonio paesaggistico e culturale, per tanto si ritiene che non debba essere sottoposta alla procedura di VAS.

Considerato comunque che le opere saranno soggette ad autorizzazione paesaggistica ai fini del rilascio della stessa si suggerisce fin da ora di integrare e/o modificare la documentazione, nell'ambito del relativo procedimento, come di seguito:

- elaborati grafici e relazione comprendenti la descrizione dettagliata di tutte le finiture, delle sistemazioni esterne e del verde;
- considerato che trattasi di un nuovo intervento, si suggerisce di apportare modifiche progettuali atte a prevedere un corretto inserimento paesaggistico dei pannelli fotovoltaici, che nella configurazione attuale risulterebbero particolarmente visibili dall'alto di via Dante Alighieri, sovrapponendosi alle colline sullo sfondo.

2) **ARPAT – Dipartimento di Firenze** che evidenzia quanto segue:

[..] ACQUA

[..] L'intervento dovrà comportare il rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza alla disciplina vigente in materia [..] ed in particolare durante le attività di scavo e tutte le altre attività di cantiere dovranno essere evitati sversamenti e contaminazioni del suolo e delle acque superficiali sotterranee, dovranno essere analizzate le interferenze che la realizzazione delle strutture interrato potrà produrre sul deflusso delle acque sotterranee, nonché dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi, nel rispetto delle normative ambientali vigenti. Inoltre dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie per la regimazione delle acque superficiali, al fine di contrastare l'instaurarsi di fenomeni erosivi e di soliflusso.

[..] ENERGIA

[..] L'intervento dovrà prevedere il contenimento dei consumi e l'efficienza energetica dell'illuminazione, sia del manufatto che nelle aree libere esterne. [..]

[..] per quanto di propria competenza, questo Dipartimento ritiene che la Variante in esame non debba essere sottoposta a procedura di VAS.

Peraltro si ricorda che:

- Il riutilizzo in sito dei materiali da scavo dovrà prevederne la gestione in conformità con quanto previsto all'art.185, comma 1, lettera c) del D.Lgs.152/2006, attivando quanto previsto dal DPR 120/2017, con particolare riguardo all'art.24. Il riutilizzo dovrà tener conto della definizione di "sito", prevista dal DPR 120/2017 e specificata nelle "Linee Guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo" di cui alla Delibera SNPA n.54/2019 (par.2.2) per la successiva movimentazione dei materiali;
- Per il suolo escavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati escavati si dovrà rispondere a quanto indicato all'art.185 comma 4 del D.Lgs.152/2006;
- In generale tutte le attività di lavorazione dovranno essere svolte secondo quanto indicato nel documento ARPAT "Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale";
- Per gli scarichi idrici la natura delle attività concentra in un ristretto periodo di tempo la maggior parte del carico inquinante. E' necessario quindi che vengano prese le opportune misure per evitare che in



concomitanza di un periodo di attività e di un evento atmosferico significativo lo scolmatore della fogna non determini una contaminazione dei suoli.

3) **Publiacqua** che evidenzia quanto segue:

[..]relativamente al sistema idropotabile, non risulta chiaro il fabbisogno giornaliero. A tal proposito, per poter esprimere parere positivo ci occorre una dettagliata previsione di quanto sopra.[..]

Inoltre lo scarico non dovrà superare i 160 AE di potenzialità, compreso il contributo della componente civile, e dovrà rispettare i limiti di scarico in acque superficiali.

4) **Regione Toscana** che evidenzia quanto segue:

4.1 **Settore forestazione**

La trasformazione del bosco riveste carattere di eccezionalità ai sensi della LR.39/2000 art.41, comma 2, dovrà essere verificata la corrispondenza degli interventi proposti ai dettami della suddetta legge ed al suo regolamento attuativo.

4.2 **Settore SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA, INQUINAMENTO ATMOSFERICO**

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi degli artt.17,19 o 25 della L.R.65 del 10/11/2014. [..]

Visto quanto sopra si rimanda l'intero parere alle successive fasi della pianificazione/progettazione.

4.3 **Settore VIA e VAS**

[..]

a) 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;

b) 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);

c) 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");

d) 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;

e) 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 alla AC di tenere 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 della L.R.10/2010. [..]

4.4 Settore Sismica

Considerato che la documentazione trasmessa, relativa al procedimento di cui in oggetto, non risulta ad un livello di progettazione strutturale esecutiva, si ritiene che non sia possibile al momento esprimere alcun parere in merito. Si ricorda, per quanto riguarda gli aspetti strutturali, che prima della realizzazione dei lavori dovrà essere presentato il progetto esecutivo degli interventi al competente Settore Sismica [..]; il progetto esecutivo degli interventi dovrà naturalmente essere supportato anche da adeguate indagini geologiche, geotecniche e sismiche [..]

5) Azienda USL Toscana Centro – Dipartimento Prevenzione che evidenzia quanto segue:

[..]sulla base delle valutazioni svolte in relazione ai potenziali impatti indotti dalla Variante sulle varie matrici ambientali e sulla componente della salute pubblica, si esprime parere favorevole all'esclusione della stessa dalla procedura di VAS, con le seguenti prescrizioni per la successiva fase progettuale:

a) – i locali e gli ambienti di lavoro dovranno soddisfare i requisiti di igiene edilizia [..], in caso contrario dovrà essere formulata un'istanza di deroga a questa USL. Allo stesso tempo per gli aspetti igienico sanitari relativi al processo produttivo sarà necessario riferirsi ai requisiti contenuti nel Regolamento CE 852/04;

b) – per l'acqua emunta da pozzi e/o derivata da sorgenti private destinata al ciclo produttivo dovrà essere acquisito il relativo giudizio di potabilità. Sull'acqua emunta da pozzi e/o sorgenti private qualora destinate solo scopo irriguo dovrà essere condotta una verifica circa il relativo stato di qualità;

c) - dovrà essere condotta una verifica rispetto all'eventuale interferenza dei nuovi volumi e dell'impianto di decantazione/depurazione dei reflui con punti di captazione e derivazione delle acque destinate al consumo umano [..];

Allo stesso tempo si impartiscono le seguenti prescrizioni per la fase di cantiere:

d) - dovranno essere adottati tutti gli idonei accorgimenti tecnico-procedurali al fine di limitare le emissioni diffuse di polveri;

e) - preliminarmente all'avvio dei lavori dovrà essere valutato l'impatto acustico nella fase di cantiere, questo anche al fine di verificare la necessità di richiedere specifica autorizzazione in deroga ai limiti acustici di zona;

f) - dovrà essere effettuata una valutazione documentata sul potenziale rischio di interferenza tra le opere di scavo e la falda sotterranea.



CONSIDERAZIONI

in riferimento al Contributo della Regione Toscana – Settore VIA, VAS (Ns.prot.n.12249 del 07/03/2023) si forniscono le seguenti considerazioni.

- in riferimento a quanto sopra evidenziato al punto a), si fa presente che la Verifica in oggetto è stata redatta per definizione come previsione aggiuntiva alla pianificazione vigente. L'intero documento preliminare affronta la valutazione come cumulativa con quella già prevista dal PS e PO vigenti.
- in riferimento a quanto sopra evidenziato ai punti b) e d), si ricorda che in materia di Valutazioni ambientali la disciplina normativa prevede due diverse scale di approfondimento e di interazione, la V.I.A. in caso di presentazione di un progetto, la V.A.S. in caso di una proposta urbanistica. In ambito V.A.S. e di proposta urbanistica, oggetto del presente procedimento, quanto rilevato dalla Regione come elemento di carenza, risulta alla scrivente Autorità Competente più propriamente afferente ad una scala progettuale e/o ad un procedimento di VIA. I parametri quantitativi riportati risultano sufficienti a descrivere l'intervento come proposta di pianificazione territoriale. Occorre comunque precisare che:
 - come specificato nel *Documento preliminare*, par. 3.2.1.3 (Le modifiche della Variante al PS e PO vigenti), la planimetria orientativa degli interventi citata al punto b) del contributo mostra l'area di trasformazione con le medesime articolazioni interne contenute nelle schede norma del piano operativo comunale vigente: "*In particolare, la planimetria orientativa dell'intervento è predisposta in considerazione delle planimetrie schematiche, delle legende e dei dati dimensionali da considerare contenuti nelle Schede-norma del Piano operativo per le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (All. 1 NTA)*" (pag. 11);
 - diversamente da quanto interpretato, l'ampia "area interessata dagli interventi edilizi", rappresentata nella citata planimetria orientativa con campitura piena, è interessata dalla previsione di un nuovo manufatto prevalentemente ipogeo ad uso di Cantina/Frantoio, mentre *l'area, molto più modesta*, con campitura a righe è riservata alla eventuale realizzazione di una veduta verso valle, come chiaramente rappresentato nella sezione contenuta a pag 22 del Documento preliminare (par. 3.3 Caratteristiche dell'area e dell'intervento oggetto di Variante).

Riguardo alla interferenza con un eventuale corpo idrico sotterraneo, si ritiene che, non risultando presente a livello di pianificazione una acclarata emergenza in tal senso, risulta sufficiente, da parte del proponente, l'intenzione di indirizzare la futura fase progettuale ad evitare problematiche, vedi par. 4.3.2.3.1 (Aspetti della risorsa idrica sotterranea nell'area oggetto di Variante) del *Documento preliminare*, pag. 44. Il rispetto delle disposizioni normative vigenti da applicarsi nella futura fase di progettazione, alcune anche indicate dai contributi di ARPAT e ASL, rende sempre possibile una soluzione ambientalmente sostenibile, pertanto il tema in questione non costituisce impatto ai fini V.A.S..



- in riferimento a quanto sopra evidenziato al punto c), preme evidenziare quanto contenuto nel verbale della Conferenza di Copianificazione convocata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e tenutasi in data 27-03-2023: *“La Conferenza prende atto, inoltre, come precisato nella Relazione di progetto, che la localizzazione, in prossimità del territorio urbanizzato della frazione di San Pancrazio, è stata motivata dalla non disponibilità di aree ugualmente idonee all'interno del tessuto urbanizzato, che gli attuali immobili agricoli a disposizione dell'azienda non risultano funzionali alle moderne esigenze produttive sia per la loro dislocazione che per le loro caratteristiche architettoniche e dalla necessità di collocare la struttura quanto più possibile prossima alla ex-Fattoria di Lucignano a cui l'intervento è funzionalmente correlato. La medesima Relazione specifica inoltre che, per la natura dell'attività che vi si svolge, l'intervento non è idoneo all'inserimento in un'area urbana di frangia. Tali precisazioni motivano le verifiche di cui all'art. 25 c.5 richiamando l'assenza di soluzioni alternative a tale localizzazione.”*
Inoltre considerata la tipologia di cantina/frantoio, si ritiene che la localizzazione della proposta in oggetto, adiacente ad un insediamento esistente, rivesta addirittura caratteristiche di maggiore sensibilità rispetto alle ordinarie opportunità localizzative di tale tipologia di manufatto, che in non pochi casi viene realizzata attraverso Piani aziendali in modo isolato nel territorio aperto, peraltro nel pieno rispetto della disciplina normativa vigente. Occorre comunque precisare che, diversamente da quanto interpretato, l'intervento non comporta la saldatura del costruito lungo la direttrice della viabilità pubblica, né l'ostruzione di varchi visivi: le visuali sono ampiamente mantenute trattandosi di un intervento prevalentemente ipogeo, vedi par. 4.9.2 (Coerenza con le direttive del PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti) del *Documento preliminare* e relativo quadro sinottico di verifica, pagg. 68-69. Sulle ulteriori specificità della localizzazione dell'intervento, preme anche far presente il contributo autorevole e sostanzialmente positivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (Ns. prot.9889 del 23/02/2023).
- in riferimento a quanto sopra evidenziato al punto e), si ritiene che, non risultando presente a livello di pianificazione una acclarata emergenza nei temi citati, risulta sufficiente, da parte del proponente, l'intenzione di indirizzare la futura fase progettuale ad evitare problematiche. Il rispetto delle disposizioni normative vigenti da applicarsi nella futura fase di progettazione, alcune anche indicate dai contributi di ARPAT e ASL, rende sempre possibile una soluzione ambientalmente sostenibile, pertanto il tema in questione non costituisce impatto ai fini V.A.S..

Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, 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;	☺



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.

Si fa presente infine che i contributi pervenuti da:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (Ns. prot.9889 del 23/02/2023);
- ARPAT – Dipartimento di Firenze (Ns.prot.n.11956 del 06/03/2023);
- Publiacqua (Ns. prot.12039 del 06/03/2023);
- Regione Toscana – Settore Forestazione (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana – Settore Servizi Pubblici Locali, energia, inquinamento atmosferico (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana – Settore Sismica (Ns.prot.n.13421 del 13/03/2023);
- Azienda USL Toscana Centro – Dipartimento Prevenzione (prot.13706 del 14/03/2023);

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 Cardì