



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Provincia di Firenze

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
Azienda Agricola Il Torriano – San Casciano Val di Pesa

febbraio 2016



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

DOCUMENTO PRELIMINARE

Ai sensi dell'art.22 della L.R. n. 10 del 12.02.2010

Arch. Federico Franci

Viale dei Mille, 103

50131 Firenze

Tel/fax: 055.283041



1 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

1.1 Premessa

Il Documento Preliminare è stato redatto al fine di verificare se per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano Attuativo (P.A.) del Torriano di Francesco Rossi Ferrini S.n.c. – Società Agricola ricorrano le condizioni per l'assoggettabilità a VAS.

L'azienda agricola "Il Torriano" ha in essere un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con deliberazione della Giunta Comunale con proprio atto n. 130 dell'8 luglio 2013 con il quale si esprimeva parere favorevole alla realizzazione di un annesso agricolo ad uso tinaia, cantina, orciaia, locali imbottigliamento, magazzino prodotti e rimessa attrezzi agricoli per un massimo di mc. 3350.

Per intervenute esigenze aziendali, come sopra ricordato, è stata presentata istanza tesa all'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale, in variante a quello in essere, in data 18.02.2015, con prot. n. 3220 (pratica n. 2015/0144).

La Città Metropolitana di Firenze, con n. 0465133 del 9 settembre 2015, ha espresso parere favorevole sul suddetto P.M.A.A., poi integrato con parere n. 0561811 del 26 ottobre 2015.

Il P.M.A.A. veniva successivamente approvato anche dalla Giunta Comunale con Delibera n. 210 del 02.11.2015.

Il piano aziendale, con valenza di piano attuativo, non essendo stato oggetto di valutazione in sede di formazione del RUC, così come peraltro indicato nella Delibera di approvazione n. 210/2015, deve essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. n. 10/2010. Attraverso tale norma, la Regione assicura che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale secondo i principi dell'articolo 3 quater del d.lgs. 152/2006.

L'Art. 5 comma 2, della L.R.10/2010, prevede che siano obbligatoriamente soggetti a VAS:

- a) *i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 ;*
- b) *i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).*
- b bis) *le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3.*

L'Art. 5 comma 3 prevede che l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, attraverso la procedura di Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 22 della stessa legge, nei seguenti casi:

- a) *per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;*
- b) *per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2*
- c) *per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.*

La procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS" è svolta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della Legge Regionale 10/2010, predisponendo un documento preliminare che illustri il piano, o programma, e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n. 10/2010 e secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 12 del D.lvo 152 /206 e richiamati nella legge regionale.

In particolare viene richiesto che nel documento preliminare siano motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali e per la salute umana, attraverso apposite analisi che evidenzino la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti

2 CARATTERISTICHE E FINALITÀ DEL PIANO

2.1 Descrizione generale degli interventi del Piano

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale si pone quali obiettivi principali:

1. l'adeguamento delle dotazioni immobiliari dell'azienda alla produzione vinicola;
2. la generale riqualificazione dei due poli aziendali differenziando per il polo in località il Torriano, che diventa il centro aziendale con vocazione agrituristica, e per il polo in località La Sala, che diventa il cuore della trasformazione viti-vinivola.

La realizzazione del P.A.P.M.A.A. con la riorganizzazione dei due poli aziendali, permetterà di valorizzare maggiormente il borgo in località il Torriano, che sarà destinato principalmente ad abitazioni, anche agrituristiche, alla vendita dei prodotti, all'invecchiamento in bottiglia e alla gestione dell'olio. Tutte le altre attività agricole, sia di coltivazione del fondo, sia di trasformazione dei prodotti, si svolgeranno nel polo in località La Sala, nella nuova struttura produttiva di cui si chiede l'autorizzazione

I suddetti obiettivi rappresentano la conseguenza logica di un percorso intrapreso dalla società proponente con i precedente Piani.

Il complesso edilizio esistente in località Il Torriano, grazie anche a recenti interventi di ristrutturazioni e manutenzioni edilizie, adempie pienamente, e senza ulteriori interventi all'obiettivo prefissato di vocazione agrituristica.

La cantina esistente invece, in località La Sala, appare totalmente inadeguata a dare risposte agli obiettivi dell'azienda nel senso della trasformazione vinicola, sia in termini dimensionali che in termini di organizzazione.

L'intervento previsto in località La Sala è dato, quindi, dalla necessità di razionalizzare e migliorare il processo produttivo prevedendo una nuova struttura da destinare alla produzione del vino, attraverso un intervento organico che,

sviluppanosi prevalentemente in interrato, si integrano alle strutture esistenti del complesso immobiliare attraverso un trasferimento dei volumi precedentemente autorizzati in Località Il Torriano.

Sempre in località La Sala il piano prevede la riqualificazione, attraverso una demolizione ed all'accorpamento dei volumi esistenti, della rimessa macchine, l'ampliamento dell'edificio adibito ad ufficio e degustazione oltre che una rifunzionalizzazione dell'edificio più antico da adibire: al piano primo e secondo ad abitazioni; ed al piano seminterrato ad invecchiamento del vino.

In particolare in località La Sala si prevedono:

- un ampliamento della cantina con la realizzazione di nuovi volumi nel quale saranno collocati gli spazi per la vinificazione, l'affinamento, la bottaia ed il deposito delle bottiglie;
- la riqualificazione funzionale degli spazi interni alla parte esistente della cantina, volta ad ottenere una maggior razionalità degli stessi;
- la ristrutturazione della porzione esistente di cantina al piano terra, con la trasformazione della copertura inclinata, senza dare vita ad aumento di volume, in copertura piana e calpestabile tale da ricavarne una terrazza, su cui verrà posizionata una pergola in legno.
- l'ampliamento, verso il piazzale interno, dell'edificio attualmente adibito a magazzino, al piano terra, ed a vinsantaia, al piano primo ed adibirlo a degustazione ed uffici;
- demolizione dei due annessi esistenti e ricostruzione con ampliamento, di tre corpi di fabbrica adiacenti da adibire a rimessa macchine ed attrezzature, posizionati sul sedime di uno dei due annessi demoliti;
- rifunzionalizzazione, mediante intervento di ristrutturazione edilizia, dei piani primo e secondo del fabbricato principale, attualmente adibiti ad abitazione ed uffici, e trasformati per ospitare una abitazione per i dipendenti ed alcuni locali da adibire ad uffici. Il piano seminterrato resterà adibito a cantina e più precisamente all'invecchiamento in barrique.

I nuovi volumi della cantina saranno in parte fuori terra ed in parte interrati; l'acclività naturale del pendio, su cui viene collocata la porzione interrata in ampliamento, consente così di minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi.

In particolare tutta la parte interrata, sarà ben isolata dalle variazioni termiche stagionali anche mediante la realizzazione di uno scannafosso tecnico naturalmente

ventilato che permetterà di ridurre al minimo l'uso di energia per il controllo climatico dei locali atti alla trasformazione ed invecchiamento del vino.

I terreni provenienti dagli scavi, pari a circa 1400 mc, saranno riutilizzati in parte in sito, in parte per la formazione di scarpate e per il rimodellamento delle zone limitrofe ai fabbricati ed in parte conferita in discariche autorizzate.

E' prevista la sola manutenzione delle aree esterne, con percorsi carrai e pedonali a servizio del complesso produttivo che sono già esistenti e per i quali si provvederà solo al ricarico della finitura superficiale in ghiaia per i percorsi.

Per il complesso edilizio esistente in località Il Torriano non si prevedono interventi edilizi di rilevanza tranne che per dei locali di magazzino che diverranno un appartamento da adibire ad agriturismo e per l'attuale rimessa macchine, formata da più locali, e che sarà destinata, dopo interventi minimi di ristrutturazione edilizia, in parte a rimessaggio mezzi agricoli ed in parte come appartamento per un salariato.

Gli interventi agronomici programmati sono qui di seguito descritti:

località La Sala

- Foglio 30 particella 98, estirpazione di vigneto per una superficie pari a are 12.67 su parte della particella;
- Foglio 30 particella 98, piantumazione di un nocciolo per una superficie pari a are 38.50 su tutta la particella;
- Foglio 30 particella 92, piantumazione di vigneto per una superficie pari a are 51.00 su parte della particella;

località Il Torriano

- Foglio 68 particella 37, piantumazione di vigneto per una superficie pari a ettari 1.78.30 su tutta la particella;
- Foglio 82 particella 75, estirpazione di uliveto per una superficie pari a are 70.00 su parte della particella;
- Foglio 82 particella 75, piantumazione di vigneto per una superficie pari a are 70.00 su parte della particella.

Riassumendo gli interventi agricoli consistono: nella estirpazione di are 12.67 di vigneto e di are 70.00 di uliveto; nella piantumazione di are 38.50 di noccioli e 2.86.63 ettari di vigneto.

2.2 Viabilità e Opere di Urbanizzazione

Per l'ampliamento e per gli interventi di riqualificazione in località La Sala non si prevede la realizzazione di nuova viabilità, essendo quella esistente pienamente funzionale allo scopo, vista la localizzazione dell'intervento che è praticamente sul sedime della cantina esistente. L'unico intervento sulla viabilità esistente è un piccolo tratto di strada campestre, a monte della cantina ed a margine del vigneto esistente, consistente in un lieve allargamento della stessa e la creazione di un piccolo piazzale, con pavimentazione in ghiaino, sempre a monte della cantina in modo da permettere ai mezzi agricoli di transitare e fare manovra.

Né si prevede alcuna modifica alla viabilità esistente in località il Torriano.

Lo stesso non si prevedono modifiche o interventi di ampliamento del sistema dei parcheggi, sia in località Il Torriano sia in località La Sala, in quanto già ampiamente dotati in tale senso.

Riguardo agli interventi di urbanizzazione questi saranno di modesto impatto poiché verranno semplicemente adeguati o modificati gli impianti già esistenti, in località La Sala, mentre non subiranno nessun intervento in località il Torriano:

- *Smaltimento di reflui domestici o assimilati.*

L'impianto di smaltimento dei reflui in località La Sala verrà adeguato ed ampliato con la previsione di due vasche di sedimentazione delle acque di lavaggio della cantina, che si uniranno a quelle scure e saponose provenienti dai servizi igienici, in un impianto di trattamento primario consistente in una fossa biologica tipo Imhoff, per poi essere immesse in impianto di trattamento secondario consistente in un filtro percolatore per l'immissione in acque di superficie al vicino Torrente Pesa, a valle degli edifici. Le acque piovane saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate direttamente al laghetto esistente a valle dei fabbricati. In località il Torriano non si prevedono modifiche al sistema di smaltimento esistente e consistente in un trattamento primario attraverso pozzetti degrassatori e fosse biologiche tricamerale, ed un trattamento secondario con impianto di sub-irrigazione.

- *Smaltimento dei reflui solidi urbani*

I rifiuti provenienti dalle abitazioni rurali di entrambi i poli aziendali, classificati come rifiuti urbani, subiranno un riciclo direttamente in azienda,

per quanto riguarda quelli organici, attraverso delle compostiere mentre i per rifiuti non riciclabili direttamente verrà utilizzato il servizio di raccolta differenziata, così come previsto per gli edifici sparsi nel territorio aperto.

I rifiuti speciali provenienti dall'attività agricola, vera e propria, siano essi pericolosi o non pericolosi, saranno raccolti temporaneamente, per gruppi omogenei, in appositi ambienti con caratteristiche tali da impedire inconvenienti igienico sanitari ed avviati alle operazioni di recupero o di smaltimento, con cadenza almeno trimestrale, attraverso il conferimento a ditte autorizzate allo smaltimento, a proprie spese;

- *Approvvigionamento idrico*

L'obiettivo per la tutela della risorsa acqua è il risparmio idrico e viene perseguito attualmente in azienda, principalmente attraverso la razionalizzazione dei consumi e con l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziato in relazione agli usi delle risorse idriche.

Infatti per gli usi non potabili (irrigazione aree verdi, lavaggi ecc.), sia in località Il Torriano sia in località La Sala sono presenti sistemi di recupero delle acque meteoriche e di sorgente, mentre per gli usi potabili (usi alimentari e igiene personale), in località Il Torriano si provvede attraverso acquedotto pubblico ed attraverso l'uso di acqua di sorgente, previo analisi chimico-batteriologiche, mentre in località La Sala, che non è servita da acquedotto pubblico, si provvede tramite l'uso di acqua di sorgente integrata con l'acqua proveniente da un pozzo, posto a monte dei fabbricati, precisamente sulla particella 356 del foglio 30. In località la Sala si sta studiando, per il futuro, la possibilità di allaccio all'acquedotto pubblico.

Per tale motivo non si prevede, in conseguenza dell'ampliamento della cantina, nessun potenziamento del sistema di approvvigionamento idrico esistente, sia in località La Sala che in località il Torriano.

- *Utenze elettriche e gas metano*

Attualmente i due poli dell'azienda sono diversamente attrezzati, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica e per il gas metano, infatti:

- a. Il polo aziendale in località il Torriano, oltre all'allaccio alla rete pubblica di fornitura elettrica, utilizza già da tempo una fonte di energia alternativa derivante da due installazioni di pannelli fotovoltaici, montate su

altrettante tettoie, e realizzate rispettivamente con autorizzazione edilizia n. 10/0510 del 28/05/2010 Prot. n. 11546 e D.I.A. n. 2010/1093 del 22/10/2010 Prot. n. 22648. Infine il polo in località Il Torriano è servito da rete pubblica di gas-metano. Per tale motivo in località il Torriano non si prevedono altri interventi relativi alle fonti alternative di energia;

- b. Il polo aziendale in località La Sala per quanto riguarda la fornitura di gas è dotato di impianto con bombolone GPL.

Si prevede di mettere in atto, anche nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio, tutti gli accorgimenti atti ad una riduzione del carico ambientale e più precisamente, negli spazi di nuova costruzione o ampliamento, si provvederà ad un adeguato isolamento termico, in modo tale da ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo, a ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria, eventualmente anche con fonti rinnovabili ed infine con pratiche a parte si provvederà, come in località il Torriano, a dotare il complesso edilizio della Sala di pensiline con impianti fotovoltaici;

- *Sistemazioni esterne e opere a verde*

Per le colture esistenti in località il Torriano e in località La Sala si rimanda direttamente alle previsioni del P.M.A.A. e nella premessa della presente.

L'intervento edilizio previsto in località La Sala, per collocazione sul sedime dell'esistente, e per tipologia architettonica si integra armoniosamente con il contesto agrario degli uliveti e vigneti assecondando la tipologia tipica del terrazzamento, nell'andamento collinare del territorio circostante.

Le sistemazioni ambientali previste per il corretto inserimento delle nuove attività sul territorio consisteranno essenzialmente in:

- a. Manutenzione della viabilità podereale esistente, solo in località La Sala perché in località il Torriano già fatto con i precedenti piani, mediante apporto di materiale arido di cava stabilizzato e sistemazione delle fossette di scolo delle acque superficiali;
- b. Ripulitura dello specchio d'acqua, o laghetto, posto a valle dei fabbricati, in località La Sala, e manutenzione dello stesso oltre che della vegetazione ripariale in modo da garantirne nel tempo la funzione di

- elemento ecologico per la fauna locale e come serbatoio idrico per il sistema irriguo e per lo spegnimento di incendi;
- c. Regimazione superficiale delle acque piovane mediante il ripristino e la manutenzione della rete scolante esistente e creazione di nuove fossette e drenaggi al fine di evitare il dilavamento superficiale ed i conseguenti fenomeni di erosione, solo in località La Sala perché in località Il Torriano già fatto con i precedenti piani;
 - d. Sistemazioni a verde dell'area posta a monte ed a ridosso della cantina, in località La Sala, mediante la messa a dimora di essenze vegetali arbustive e di alto fusto appartenenti alla cultura agricola e paesaggistica del luogo. Si prevede quindi l'inserimento di *cupressus sempervirens*, come elemento puntuale segnaletico ad indicazione dei sistemi di accesso e di viabilità, e di alberi di olivi come massa marginale a monte della cantina in sostituzione degli alberi di pino che versano in cattive condizioni di stabilità.

3 VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITA' CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

3.1 Coerenza con il P.I.T.

La verifica di coerenza del Piano Attuativo con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico - approvato con DGRT PI. 37 il 27.03.2015 - viene effettuata per l'ampliamento della cantina, dell'ampliamento degli uffici e della degustazione e per l'ampliamento delle autorimesse in località La sala, attraverso un trasferimento di volumi della cantina prevista in località Il Torriano, che sono gli unici interventi previsti nella Variante al PMAA approvato dall'Amministrazione Provinciale e Comunale.

Il P.I.T. della regione Toscana, come indicato nella Disciplina di Piano, *"persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano"*.

Per tale scopo per verificare la coerenza dell'intervento si è proceduto all'analisi di:

- a. delle invarianti strutturali, in riferimento ai *"caratteri morfo-tipologici dei paesaggi rurali"*;
- b. della scheda d'ambito n. 10 - Chianti, in particolare agli obiettivi di qualità e direttive per i nuovi interventi;
- c. della disciplina dei beni paesaggistici contenuta nell'elaborato 3B, ed in particolare all'allegata sezione 4, relativo agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art 136, lett. c) e d) del D.lgs 42/2004 e nell'elaborato 8B.

Per il punto a), l'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale per il paesaggio rurale, come indicato all'art. 11 nel Capo II della Disciplina di Piano, *"è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agro-forestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico"*.

Tale obiettivo per l'intervento in oggetto viene perseguito mediante:

- *il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi.* Questo obiettivo è favorito con la presenza continuativa sul territorio;
- *il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.* L'obiettivo si ritiene perseguito con la realizzazione dell'edificio abitativo in adiacenza all'annesso esistente.
- *il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale.* Nel progetto attuativo viene mantenuto il sistema della viabilità campestre esistente, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Per il punto b), ella Scheda d'ambito n. 10 relativa al Chianti, al punto 1.5 della scheda 6.1, gli obiettivi e le direttive indicati per i nuovi interventi prevedono che:

- *siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
- *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*

- *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

Il progetto per l'edificio da adibire a cantina, per l'ampliamento degli uffici e per la realizzazione delle rimesse in località La Sala, coglie sicuramente favorevolmente tutti gli aspetti elencati nella specifica Scheda d'Ambito ed è quindi pienamente coerente con il contesto paesaggistico di riferimento per forme, dimensioni e localizzazioni.

Per il punto c), nella disciplina dei beni paesaggistici di cui al capo IV art. 14, sono oggetto di tutela:

- *gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, e lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice dei beni culturali;*
- *le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.*

Dall'analisi della Sezione 4 al quadro c) *Obiettivi Per La Tutela E La Valorizzazione - Disciplina D'uso* tra gli obiettivi con valore di indirizzo si rilevano per la Struttura Antropica le seguenti indicazioni:

- *3a7. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza;*
- *3a8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito prevalentemente dall'associazione tra oliveti e vigneti.*

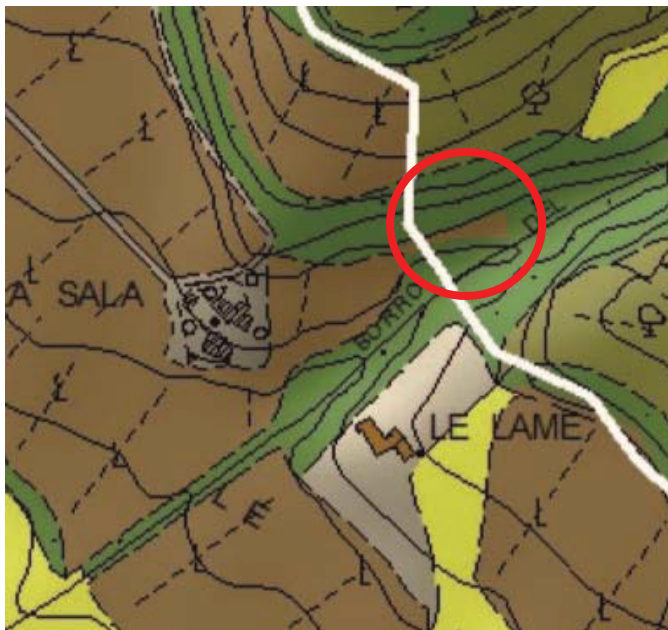
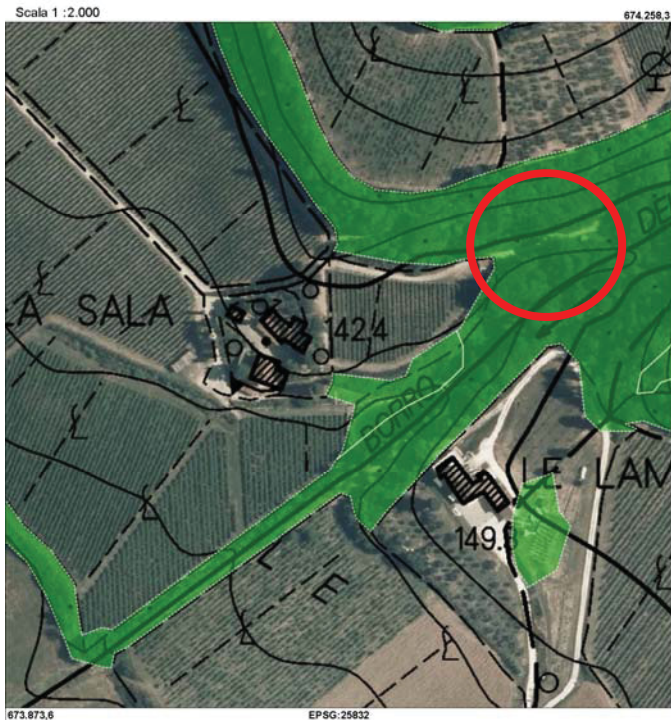
E le seguenti prescrizioni:

- *3c12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:*
 - a. assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;*
 - b. non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza.*

L'area oggetto dell'intervento di realizzazione dell'edificio da adibire a rimessa sembra, nell'elaborato A7 della disciplina paesaggistica del PIT, parzialmente interessata dalla presenza di Aree tutelate quali "*Aree boscate ...*": in realtà, la rappresentazione cartografica, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto l'individuazione è stata fatta su cartografia con una scala molto grande. L'area boscata E1, rappresentata nella tavola del Regolamento Urbanistico in località La

Sala, differisce leggermente dalla perimetrazione delle aree tutelate per Legge come individuate nel PIT perimetrando al di fuori di tali aree la zona direttamente interessata dalla realizzazione dell'autorimessa.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto dalla Tav. PR2 del R.U.

3.2 Coerenza con il P.T.C.P.

La verifica di coerenza al PTC della Provincia di Firenze viene condotta in riferimento allo Statuto, alle Invarianti Strutturali, alle Tavole dei Valori

Paesaggistici, alle Norme tecniche Attuazione in funzione degli obiettivi e delle finalità del Piano e in relazione all'intervento in oggetto.

Gli interventi di trasformazioni e ristrutturazioni fondiaria che interessano l'Azienda Agricola sono state oggetto del PMAA approvato con Delib. G.C. n. 210/2015 gli interventi che vi erano programmati saranno realizzati come indicato nella Variante al PMAA di cui al Piano attuativo in oggetto.

Le verifiche dimensionali dell'Azienda agricola in funzione delle colture e ore lavorative che portano alla determinazione delle ore lavorative annue minime (ULU), per ogni unità abitativa, con i parametri previsti nell'Appendice 3a del PTCP, sono state elaborate nella variante al PMAA approvato e allegate anche alla relazione illustrativa del presente piano attuativo, a cui si rimanda.

Lo Statuto del PTCP nella specifica sezione dedicata alle le nuove costruzioni rurali, traccia le caratteristiche a cui si devono conformare le scelte progettuali e gli strumenti urbanistici comunali, indicando Direttive e Prescrizioni:

- *Direttiva I - Gli strumenti urbanistici dei Comuni dispongono affinché le nuove costruzioni rurali risultino coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale, senza escludere con ciò l'introduzione di elementi nuovi, purché non ne derivino rotture disarmoniche con il tipo ambientale dominante, e al criterio secondo cui ogni nuovo corpo edilizio trovi collocazione a contatto o vicino a nuclei edilizi e ai corpi già esistenti, salvo i casi di impianti idrici, depositi di gas, ricoveri, ecc., per cui deve comunque imporsi una posizione protetta dalle visuali, anche attraverso la creazione di barriere verdi;*
- *Direttiva II - relativa alle serre agricole: non pertinente;*
- *Direttiva III - relativa alla costruzione di piscine, di parcheggi, di campi da tennis et similia, ...: non pertinente;*
- *Prescrizione I - Sono da vietare le baracche, le capanne, gli ovili, i pollai, ecc. sparsi sui campi, specie se costruiti con materiale di rimedio o precario, quali assi, lastre di plastica e di metallo. Non previste.*

Il progetto degli interventi edilizi in località La Sala sono pienamente coerenti "con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale" indicati nella Direttiva I: difatti l'impianto planivolumetrico è impostato sulla massima semplicità,

razionalizzando la frammentazione planivolumetrica esistente, riprendendo sostanzialmente quello dell'adiacente annesso a funzione abitativa, con alcune variazioni architettoniche sempre però nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale, come indicato nella relazione illustrativa e negli elaborati allegati.

Gli edifici da ampliare, in località La Sala, hanno destinazione a cantina, uffici degustazione ed autorimessa, mentre non sono previsti interventi di nuova edificazione in località Il Torriano: il progetto attuativo non prevede la realizzazione di piscine, parcheggi di servizio, ed altri elementi architettonico indicati nella Direttiva III.

Nelle NTA del PTCIP vengono definite le Invarianti Strutturali quali i *“caratteri distintivi fondamentali dei sistemi territoriali, meritevoli di essere conservati o ripristinati per il loro particolare valore; tali caratteri sono la consistenza, la forma e le specificità degli elementi territoriali, ...”*.

All'interno di ciascun sistema territoriale, costituiscono invarianti strutturali

- a) le aree sensibili di fondovalle;
- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento;
- c) le aree fragili;
- d) le aree di protezione storico ambientale,

Il Sistema territoriale di riferimento per i due poli dell'azienda agricola è il "Chianti Fiorentino" come individuato nella tav. *QC00 - Inquadramento territoriale* e nella tavola di dettaglio con la sigla "AF12" a cui corrisponde la specifica scheda " *Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline V.no*", per quanto riguarda il polo in località Il Torriano mentre non si rileva nessuna invariante strutturale per il polo in località La Sala.

L'area in località La Sala ricade in:

- *"territorio aperto"*, regolamentate nell' art. 7 delle NTA;
La perimetrazione del territorio aperto... è finalizzata ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione della frange di transizione città-campagna; ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete

ecologica provinciale; alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti; alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso del paesaggio agrario notturno, particolare cura dovrà essere adottata nelle collocazioni dei corpi illuminanti esterni e per una loro adeguata schermatura; l'intensità luminosa deve essere limitata al minimo indispensabile per la sicurezza negli spostamenti in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla DGR n° 962 del 27 settembre 2004. Gli interventi previsti in località La Sala non prevede nessun consumo di suolo agricolo né mette in atto saldature di insediamenti conservando il valore di carattere policentrico. Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso in sede di progettazione esecutiva, nell'ottica di limitare al minimo le immissioni, saranno ottimizzati i punti luce esterni, privilegiando l'utilizzo di corpi illuminanti che consentano di evitare la dispersione luminosa verso l'alto, installati con una corretta inclinazione ed adeguata potenza.

L'area in località Il Torriano ricade in;

- *"aree fragili del territorio aperto"*, regolamentate nell' art. 11 delle NTA.

La tipologia di fragilità descritta nella scheda *AF12*, in riferimento alle due valli della Pesa e della Greve, è individuata nella *"Prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi"*: il cui obiettivo per la tutela è quello salvaguardare *"la struttura profonda del territorio chiantigiano e in particolare i crinali principali e secondari, ... "* in questo piano attuativo non si prevedono interventi di sorta in località Il Torriano che possano interferire con gli obiettivi di tutela.

3.3 Coerenza con il Piano Strutturale ed il R.U.C.

Il Piano Strutturale individua per le risorse territoriali obiettivi di tutela e valorizzazione necessari ad indirizzare le future utilizzazioni del territorio e definisce la disciplina cui dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo e di pianificazione di competenza comunale.

Nel Piano Strutturale vigente del Comune di S. Casciano Val di Pesa - approvato con Delib. CC. N. 15 del 16.03.2009 e succ. modifiche – le due aree dei poli aziendali in località La Sala ed in località Il Torrino, sono individuate rispettivamente

nell' "U.T.O.E. 1 – Sistema collinare antropizzato" e nell' "U.T.O.E. 3 – Colline di Monefirdolfi e Campoli".

In merito ai contenuti del PS, come definiti nell'art. 2 della Disciplina, per le due aree in cui sono localizzate i due poli aziendali, La Sala ed Il Torriano, non sono individuate specifiche prescrizioni, mentre riguardo l'aspetto vincolistico, come indicato nella tav. 11 del Quadro Conoscitivo, le due aree sono interessate da:

Località il Torriano

- Vincolo idrogeologico;

Per questo polo aziendale non si prevedono interventi che possano interessare il vincolo idrogeologico.

Località La Sala

- Beni paesaggistici riconosciuti tali dal D.M. 31.01.1966 (G.U. n. 60 del 29.03.1966) sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004;
- Vincolo idrogeologico.

Nella cartografia geologica allegata al PS, l'area direttamente interessata dalla realizzazione degli edifici da adibire ed autorimessa, è classificata:

- *Tav. 3 - carta geomorfologica*: non sono indicate problematiche geomorfologiche;
- *Tav. 12 - carta pericolosità geomorfologia*: ricade in pericolosità geomorfologia elevata G3, per le quali è attribuita una classe di fattibilità condizionata F3.

Per le conclusioni di fattibilità si rimanda allo studio geologico allegato al Piano Attuativo a firma del Dott. Geol. Fabio Corti.

La coerenza e la compatibilità del piano attuativo con il RUC vigente è stata verificata nella fase di elaborazione della Variante al PMAA, approvata dall'Amministrazione comunale e provinciale competente, come riproposto nella relazione illustrativa allegata alla presente.

Di seguito si riassumono le indicazioni del RUC e le verifiche condotte per il piano in oggetto, in riferimento a quanto previsto per i nuovi edifici in zona agricola e per le abitazioni rurali.

- Art. 80. Nuove costruzioni in zona agricola (località La Sala)
 1. nel rispetto di questo comma, l'intervento è previsto nella variante al PMAA approvato;

2. nel rispetto del presente comma, il progetto del nuovo edificio è rispettoso del modello insediativo rurale consolidato mediante l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale;
 3. per ottemperare alle disposizioni del presente comma, è stato condotto un attento studio per l'inserimento dell'edificio nel territorio con particolare attenzione al rapporto con l'edificato esistente;
 4. le regole indicate in questo comma, in riferimento al presente progetto, sono rispettate con particolare attenzione al profilo morfologico dell'area, alla localizzazione in prossimità di edifici esistenti, all'utilizzo della viabilità esistente, la soluzione parzialmente interrata, ai materiali utilizzati ed alle prestazioni energetiche come indicate nel REC.
- Art. 81. Nuove unità abitative rurali (località La Sala e Il Torriano)
1. il mantenimento della destinazione d'uso abitativa ventennale, sarà specificato e sottoscritto nell'atto unilaterale;
 2. Le abitazioni rurali sono destinate ai dipendenti;
 3. l'Azienda agricola si impegna a mantenere in produzione i terreni e le coltivazioni come indicate nelle tabelle allegate al PMAA approvato, tramite apposita convenzione;
 5. la superficie utile abitabile delle abitazioni, derivante da cambio di destinazione, è inferiore a 110 mq.

Gli interventi previsti nel PMAA e nella Variante complessivamente superano il volume di 600 mc. e quindi, ai sensi dell'art. 67 comma 7 del RUC, il Programma Aziendale ha valore di Piano Urbanistico Attuativo.

Riguardo l'aspetto vincolistico nella tav. PR1 territorio aperto, l'area direttamente interessata dalla realizzazione degli edifici in località La Sala è individuata come *"zona agricola E2 - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente meno da valore paesaggistico specifico"*, e normata nell'art. 64 delle NTA. La perimetrazione dell'area boscata in corrispondenza alla zona interessata dall'intervento edilizio per la realizzazione della rimessa in località La Sala, così come riportata nella cartografia comunale non è corrispondente agli elaborati del PIT con valenza di Piano Paesistico. Con il presente Piano viene chiesto l'adeguamento della cartografia allo stato dei luoghi.

4 COMPONENTI AMBIENTALI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dei processi di valutazione di cui alla L.R. n. 10/2010, vengono anche verificati i criteri contenuti nell'Appendice 3c al PTCP - *Disposizioni relative ai profili ambientali, e valutati gli effetti prodotti dall'intervento.*

Gli elementi analizzati come previsto nel PTCP sono:

- aria;
- acqua;
- risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili;
- clima acustico;
- inquinamento elettromagnetico e luminoso;
- gestione dei rifiuti;
- sistema produttivo;

4.1 aria

Vista l'ubicazione e le caratteristiche dei nuovi edifici in località La Sala, gli elementi che possono incidere sulla componente ambientale sono da individuarsi principalmente in:

- emissioni indirette in atmosfera provenienti dal traffico veicolare indotto;
- emissioni dirette dell'eventuale uso di caldaia utilizzata per il riscaldamento

Il sito è collocato in ambito prettamente agricolo nel quale non sussistono le problematiche in termini di qualità dell'aria degli ambiti urbani. L'azione di piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria date dalle modeste dimensioni in ampliamento e dalle destinazioni. Inoltre sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria non sarà previsto l'uso di caldaie ma di pompe di calore ad alta efficienza con l'ausilio di fonti energetiche rinnovabili (vedi impianti fotovoltaici già esistenti).

4.2 acqua

La zona in località La Sala non è servita dall'acquedotto pubblico mentre in località Il Torriano si. Per gli usi non potabili dell'acqua verrà creata una rete di recupero delle acque meteoriche, dimensionata come previsto nell'allegato B del REC, e integrata con l'acqua delle sorgenti naturali poste nelle aree di proprietà sia in località Il Torriano sia in località La Sala, oltre che di un pozzo. Quest'ultima sarà oggetto di analisi chimiche e batteriologiche per verificarne la potabilità.

4.3 Risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili

Per i nuovi edifici verranno adottati tutti quegli accorgimenti previsti dalle norme in materia di risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili.

Il sistema di generazione che si prevede di utilizzare per l'edificio da adibire a cantina, ad uffici e degustazione è con pompe di calore elettriche aria-acqua del tipo ad inverter per riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli edifici in località La Sala saranno, in futuro, dotati di pannelli fotovoltaici, da installare sulla tettoia del parcheggio esistente mentre in località il Torriano sono già in funzione due impianti fotovoltaici su altrettante tettoie.

E' previsto il recupero dell'acqua piovana tramite cisterne - dimensionate in base alla superficie coperta dell'edificio come previsto nel REC - e il riutilizzo per usi compatibili.

La realizzazione dell'edificio sarà eseguita nel pieno rispetto di quanto previsto nell'allegato D del REC e nelle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con DGRT n. 322 del 28.02.2005.

4.4 Clima acustico

Gli interventi di progetto, in località La Sala, sono edifici destinati ad uffici, cantina ed autorimessa: non sono quindi previste fonti rumorose inquinanti.

Il piano di classificazione acustica approvato con Delibera CC. n. 74/2005 e succ. modifiche, colloca entrambe le aree in "*classe III - aree di tipo misto*". In tale zona omogenea i limiti assoluti di immissione sono i seguenti 60 dBA diurno e 50 dBA notturno. I suddetti valori sono compatibili con la destinazione di uso ad uffici, cantina e abitativa prevista nel Piano attuativo.

Nelle tavole 5A e 5B del PCAA, le due aree dell'azienda non ricadono in nessuna fascia di rispetto acustico stradale. Con la valutazione acustica in sede di progetto attuativo saranno verificati questi valori e adottate tutte le misure e accorgimenti che garantiscono i limiti acustici di legge per gli edifici di progetto.

4.5 Inquinamento elettromagnetico e luminoso

L'area in oggetto non è attraversata da elettrodotti o da fonti di inquinamento elettromagnetico.

Per gli edifici di progetto o per la strada di accesso non è prevista l'installazione di nuove fonti luminose che possano creare inquinamento luminoso.

Nella progettazione esecutiva saranno rispettate le indicazioni previste nelle linee guida della Regione Toscana di cui al DPGR 968/2004.

4.6 Gestione dei rifiuti

Scarichi fognari: entrambi le aree in località La Sala ed il Torriano non sono servite dalla pubblica fognatura.

L'impianto di smaltimento dei reflui in località La Sala verrà adeguato ed ampliato con la previsione di due vasche di sedimentazione delle acque di lavaggio della cantina, che si uniranno a quelle scure e saponose provenienti dai servizi igienici, in un impianto di trattamento primario consistente in una fossa biologica tipo Imhoff, per poi essere immesse in impianto di trattamento secondario consistente in un filtro percolatore per l'immissione in acque di superficie al vicino Torrente Pesa, a valle degli edifici. Le acque piovane saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate direttamente al laghetto esistente a valle dei fabbricati.

In località il Torriano non si prevedono modifiche al sistema di smaltimento esistente e consistente in un trattamento primario attraverso pozzetti degrassatori e fosse biologiche tricamerale, ed un trattamento secondario con impianto di sub-irrigazione.

5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dall'analisi degli effetti, che l'attuazione del programma di miglioramento agricolo ed ambientale, ed in particolare per la costruzione dei nuovi edifici si può affermare che l'intervento non interferisce né con gli ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né hanno alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario zone di protezione speciale o habitat protetti. Non si hanno poi incrementi percettibili di carico sulla mobilità su strade pubbliche né altri effetti significativi sui sistemi di riferimento soprarichiamati. L'intervento è quindi in totale osservanza delle previsioni urbanistiche vigenti trattandosi di intervento agricolo in area prettamente agricola di cui al regolamento urbanistico.

La dimensione dell'intervento (che deriva dal PPMA) è proporzionata a quella possibile di un intervento edilizio diretto e solo in quanto superiore ai 600 mc di volume complessivo (esistente e progetto) si procede con il piano attuativo.

Il progetto degli edifici rurali con destinazione ad ufficio, cantina e rimessa è altresì in linea e conforme alle dette previsioni di zona laddove precedentemente il piano strutturale e di conseguenza il regolamento urbanistico privilegiano fortemente lo sviluppo dell'attività agricola in tutte le sue componenti. L'azione proposta è quindi coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale.

In considerazione della natura e dell'entità del progetto e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, illustrati nelle pagine precedenti, si ritiene pertanto che nel suo complesso, la realizzazione del programma di miglioramento agricolo ed ambientale con la costruzione dei nuovi edifici, frutto di trasferimento di volumi già approvati, di cui al presente piano attuativo non produce effetti tali da richiedere ulteriori approfondimenti da essere assoggettata a procedura di valutazione ambientale strategica.

Per quanto non descritto nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici allegati, e se non espressamente modificati si rimanda al PAPMAA approvato.

Sommario

1	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	2
1.1	PREMESSA	2
2	CARATTERISTICHE E FINALITÀ DEL PIANO	4
2.1	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO	4
2.2	VIABILITÀ E OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
3	VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITÀ CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	10
3.1	COERENZA CON IL P.I.T.	10
3.2	COERENZA CON IL P.T.C.P.	13
3.3	COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE ED IL R.U.C.	16
4	COMPONENTI AMBIENTALI OGGETTO DI VALUTAZIONE	19
4.1	ARIA	19
4.2	ACQUA	19
4.3	RISPARMIO ENERGETICO E PRODUZIONE DA FONTI RINNOVABILI	20
4.4	CLIMA ACUSTICO	20
4.5	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E LUMINOSO	20
4.6	GESTIONE DEI RIFIUTI	21
5	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	21