



Comune di Castelfiorentino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 49 del 27/07/2026

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN LOC. CAMINO BIANCO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014.

L'anno 2026 addì ventisette del mese di luglio alle ore 18:30 nella Sala Consiliare si è riunito, in seduta ordinaria, il Consiglio comunale, convocato nei modi e con le formalità stabiliti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 16 Consiglieri:

BRUCHI SIMONE	Presente	ANGIOLINI ILARIA	Presente
GIANNI' FRANCESCA	Presente	SIRECI GIULIA	Presente
CORSI FABRIZIO	Presente	ROSI SIMONE	Presente
FIORAVANTI	Presente	GIGLIOLI SUSI	Presente
FEDERICO		IORE ANGELO	Presente
MORREALE	Presente	URSO SERENA	Presente
ELEONORA		FABBROCINI FABIO	Assente
COMANDUCCI	Presente	MACCHI FABRIZIO	Presente
SILVANO		BURGASSI STEFANO	Presente
CALLAIOLI SILVIA	Presente	ROMEI GABRIELE	Presente

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Risultano presenti gli Assessori: Nunziata Federico, Parisi Federica, Longaresi Marta, Spina Franco, D'Alessio Gianluca.

Assiste la SEGRETARIA COMUNALE, Dott.ssa CAPACCIOLI ALESSANDRA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, BRUCHI SIMONE riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori Corsi Fabrizio, Fioravanti Federico, Macchi Fabrizio e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN LOC. CAMINO BIANCO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014.

Premesso che:

- Il Comune di Castelfiorentino è munito di piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005;
- Il Piano Strutturale è stato avviato a seguito della Delib. C.C. n. 69 del 26.10.1998 mentre l'approvazione definitiva dello stesso è avvenuta con la Delib. C.C. n. 53/2001 del 17.07.2001;
- Il Regolamento Urbanistico è stato approvato il 30.12.2003 con Delib. C.C. n. 56 ed è divenuto efficace dalla data della pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta il 18.02.2004;
- A seguito della decadenza quinquennale delle previsioni del R.U. è stata elaborata una quarta variante, che ha comportato la reiterazione di alcune delle previsioni decadute con ulteriore allineamento delle norme al quadro normativo di riferimento. Tale variante è stata approvata con Delib. C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul B.U.R.T. del 19/12/2012;
- In seguito alle innovazioni dei procedimenti introdotti con la L.R. 65/2014 si specifica che sono state elaborate alcune ulteriori varianti al R.U. aventi un carattere ricognitivo per adeguamenti normativi, l'inserimento di modifiche puntuali connesse a necessità di precisazioni e modifiche relative alla elaborazione di piani attuativi o interventi specifici e quindi inerenti ad operazioni puntuali per ambiti estremamente circoscritti;
- In virtù della necessità di adeguamento degli strumenti della pianificazione comunale, così come disposto dall'art. 222 della predetta legge regionale, il Comune di Castelfiorentino, in associazione con i comuni confinanti di Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, ha avviato nel 2019 le procedure per la redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale;
- Nell'ambito della suddetta procedura per la formazione del PSI il Comune di Castelfiorentino svolge la funzione di Comune capofila ed al riguardo si specifica che lo

stesso è stato adottato con Delib. C.C. 16 del 23.04.2024 mentre con la Delib. C.C. 9 del 23.02.2026 sono state assunte le controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

- Il PSI si trova attualmente nella fase di adeguamento e conformazione al PIT ed al riguardo sono in corso i lavori della specifica Conferenza Paesaggistica richiesta ai sensi dell'art. 31 e se ne prevede a breve la conclusione con la successiva approvazione definitiva del medesimo;
- Con la Delib. C.C. 77/2024 è stato dato avvio anche al procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale (POC) che lo stesso risulta in corso di elaborazione;
- In tale contesto, in anticipazione ed in linea con la suddetta procedura in corso, si inserisce la presente proposta finalizzata alla esecuzione di un ampliamento ad una attività turistico ricettiva esistente in Loc. Camino Bianco, ricompresa nell'ambito del territorio rurale, mediante Variante agli strumenti della pianificazione comunali;
- Tale ipotesi risulta connessa ad una proposta preliminare, redatta da parte di un operatore economico, nella quale viene richiesta la fattibilità alla realizzazione di 4 alloggi ad integrazione dell'attività esistente con relativi spazi pertinenziali come da proposta redatta da parte dell'Arch. Lari Maurizio di Castelfiorentino (Allegato C).

Dato atto che, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 l'atto di avvio del procedimento deve contenere:

- la definizione degli obiettivi e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato;
- il quadro conoscitivo di riferimento;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo;
- l'indicazione degli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri;
- il programma delle attività di informazione e partecipazione;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Considerato che con Delib. Giunta Comunale n. 85/2024 è stata attribuita al Servizio Gestione del Territorio del Comune la elaborazione di una specifica variante agli strumenti della pianificazione comunali finalizzata a consentire l'attuazione dell'intervento in oggetto;

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;

Vista la relazione del Servizio Gestione del Territorio di individuazione delle linee di indirizzo proposte per la elaborazione della predetta variante in stralcio di anticipazione al POC (Allegato B);

Precisato che per la suddetta variante:

- comporta impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ma comunque, in relazione a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 65/2014, non è richiesto il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione in quanto relativo ad ampliamento di attività esistente;
- si renderà necessaria la successiva la redazione di specifiche verifiche ed indagini di carattere geologico;
- comporta l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 in quanto le varianti agli atti di pianificazione risultano ricomprese nei disposti di cui alla predetta legge;
- non risultano presenti sulla zona interessata specifici vincoli di natura sovraordinata.

Considerato che ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di VAS all'Autorità Competente;

Richiamata la Convenzione sottoscritta con la Città Metropolitana di Firenze con la quale la stessa è stata individuata come Autorità Competente per la procedura di VAS di competenza comunale;

Considerato che per l'espletamento della procedura di Assoggettabilità a VAS è stato provveduto alla trasmissione del Documento Preliminare che illustra il Piano o Programma e ne individua eventuali impatti significativi sull'ambiente all'Autorità Competente per la decisione circa l'Assoggettabilità o meno della variante alla procedura di VAS ed agli altri soggetti competenti;

Preso atto che tale proposta risulta sostanzialmente coerente con le finalità e gli obiettivi, con specifico riferimento alle attività di potenziamento delle strutture ricettive in zona agricola e di tutela del territorio aperto, sia del PSI, in fase di approvazione, che del POC, in fase di elaborazione, di cui costituisce stralcio di anticipazione di talune delle suddette

previsioni;

Considerato che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 23.07.2026;

Rilevato che per quanto suddetto la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Vista la L.R. 65/2014 ed in particolare l'art. 17 che disciplina la procedura per l'avvio del procedimento;

Vista la L.R. 10/2010;

Richiamate le competenze attribuite alle figure dei Responsabili ai sensi del combinato disposto degli art. 107 e 109 del T.U.E.L.;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile competente in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile dei servizi finanziari per la regolarità contabile (Allegato A);

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Rilevato che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 267/000 nonché ai sensi della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010;

Visti:

- lo Statuto comunale;
- il Regolamento di Contabilità di questo Ente;
- gli strumenti urbanistici comunali;

Richiamati seguenti provvedimenti:

- Delib. C.C. 16 del 23.04.2024 di adozione del PSI;
- Delib. C.C. 9 del 23.02.2026 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PSI;
- Delib. C.C. 77/2024 di avvio del procedimento per la formazione del POC;
- Delib. G.C. 85/2026 di incarico all'ufficio per la redazione della variante in oggetto;

Visto l'esito dell'eserita votazione resa all'unanimità, nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare integralmente la parte narrativa del presente atto e disporre le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento per la formazione e l'approvazione della variante agli strumenti della pianificazione comunale, in anticipazione delle previsioni del POC, finalizzata all'ampliamento della struttura turistico ricettiva in loc. Camino Bianco come da proposta preliminare redatta dall'Arch. Lari Maurizio con i relativi elaborati che vengono allegati al presente provvedimento (allegato C);

Di approvare le linee di indirizzo riportate nella Relazione redatta dal Servizio Gestione del Territorio (Allegato B);

Di avviare il procedimento per la formazione della Variante stralcio in anticipazione delle previsioni del POC di cui sopra ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

Di prendere atto che è già stato provveduto all'avvio del procedimento di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 mediante trasmissione della relativa comunicazione all'Autorità Competente;

Di individuare ai sensi dell'art. 17 quale Garante della comunicazione nel procedimento connesso alla variante in oggetto la Dottoressa Ilaria Dainelli, Responsabile dell'ufficio Servizi al Cittadino;

Di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio;

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 la formazione del presente

atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

Di allegare al presente atto il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A).

IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di dare immediata attuazione a quanto deliberato con il presente provvedimento, con successiva votazione resa parimenti all'unanimità nei modi e forme di legge:

DELIBERA

di dichiarare il seguente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
BRUCHI SIMONE

LA SEGRETARIA COMUNALE
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Deliberazione n. 49 del 27/07/2026



Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale
s e d e

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN LOC. CAMINO BIANCO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014.

PREMESSA

Il Comune di Castelfiorentino è munito di piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005.

In particolare il Piano Strutturale è stato avviato a seguito della Delib. C.C. n. 69 del 26.10.1998 mentre l'approvazione definitiva dello stesso è avvenuta con la Delib. C.C. n. 53/2001 del 17.07.2001 ed il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT in data 14.08.2001.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato il 30.12.2003 con Delib. C.C. n. 56 ed è divenuto efficace dalla data della pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta il 18.02.2004. Successivamente sono state elaborate tre varianti al R.U. che hanno riguardato aspetti ricognitivi con la correzione di errori materiali e di adeguamenti normativi. A seguito della decadenza quinquennale delle previsioni del R.U. è stata elaborata una quarta variante, che ha comportato la reiterazione di alcune delle previsioni decadute con ulteriore allineamento delle norme al quadro normativo di riferimento. Tale variante è stata approvata con Delib. C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul B.U.R.T. del 19/12/2012.

In seguito alle innovazioni dei procedimenti introdotti con la L.R. 65/2014 si specifica che sono state elaborate alcune ulteriori varianti al R.U. aventi un carattere ricognitivo per adeguamenti normativi, l'inserimento di modifiche puntuali connesse a necessità di precisazioni e modifiche connesse alla elaborazione di piani attuativi o interventi specifici e quindi relative ad operazioni puntuali per ambiti estremamente circoscritti.

In virtù della necessità di adeguamento degli strumenti della pianificazione comunale, così come disposto dall'art. 222 della predetta legge regionale, il Comune di Castelfiorentino, in associazione con i comuni confinanti di Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, ha avviato nel 2019 le procedure per la redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Nell'ambito della suddetta procedura per la formazione del PSI il Comune di Castelfiorentino svolge la funzione di Comune capofila ed al riguardo si specifica che lo stesso è stato adottato con Delib. C.C. 16 del 23.04.2024 mentre con la Delib. C.C. 9 del 23.02.2026 sono state assunte le controdeduzioni alle osservazioni pervenute.



Attualmente il PSI si trova nella fase di adeguamento e conformazione al PIT ed al riguardo sono in corso i lavori della specifica Conferenza Paesaggistica richiesta ai sensi dell'art. 31 e se ne prevede a breve la conclusione con la successiva approvazione definitiva del medesimo.

Si specifica altresì che con la Delib. C.C. 77/2024 è stato dato avvio anche al procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale (POC) che lo stesso, nella fase attuale, risulta in corso di elaborazione.

In tale contesto, in anticipazione ed in linea con la suddetta procedura in corso, si inserisce la presente proposta finalizzata alla esecuzione di un ampliamento ad una attività turistico ricettiva esistente in Loc. Camino Bianco, ricompresa nell'ambito del territorio rurale, mediante Variante agli strumenti della pianificazione comunali. Tale ipotesi risulta connessa ad una proposta preliminare, redatta da parte di un operatore economico, nella quale viene richiesta la fattibilità alla realizzazione di 4 alloggi ad integrazione dell'attività esistente con relativi spazi pertinenziali.

Con il presente avvio del procedimento, in relazione a quanto disposto dal comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, viene disposta la trasmissione del provvedimento ai soggetti istituzionali di cui al comma 1 dell'art. 8 della L. 65/2014 (Città Metropolitana di Firenze e Regione Toscana) al fine di acquisire eventuali apporti tecnici.

Sempre in relazione a quanto disposto dal citato comma 1 si specifica che non risulta istituito alcun ente parco per il territorio comunale di competenza da coinvolgere nel procedimento inoltre, in relazione ai contenuti della variante, si ritiene necessaria la trasmissione anche ad altri soggetti o enti pubblici da coinvolgere nel procedimento, come più avanti meglio specificato.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Nel merito a quanto previsto dal ridetto art. 17 relativamente alla definizione degli obiettivi, al quadro conoscitivo di riferimento, all'indicazione degli enti ed organismi a cui richiedere un contributo tecnico, all'indicazione degli enti competenti all'emanazione di pareri, al programma ed attività di partecipazione ed all'individuazione del garante dell'informazione, si precisa quanto in appresso indicato.

a) Definizione degli obiettivi

L'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di mettere in atto talune delle previsioni del PSI mediante redazione di uno stralcio di anticipazione al POC per consentire l'ampliamento dell'attività turistico ricettiva esistente in loc. Camino Bianco e quindi di una struttura che riveste una funzione di tipo produttivo. Tale variante dovrà seguire le procedure di cui alla L.R. 65/2014, per le attività da realizzare nel territorio rurale, con l'introduzione di una specifica previsione e con le relative indicazioni di dettaglio inerenti ad aspetti normativi, qualitativi e di inserimento.

Nell'ambito della previsione dell'area individuata per l'ampliamento della suddetta struttura turistico ricettiva verrà contemplata la possibilità di realizzazione di un ampliamento costituito da due nuovi corpi di fabbrica per la formazione di 4 nuovi alloggi con relativi spazi pertinenziali per servizi e spazi



ludici con sottoscrizione di specifica convenzione o atto d'obbligo per impegno al mantenimento della predetta destinazione d'uso.

L'individuazione del sito per la localizzazione del predetto ampliamento è scaturita da motivazioni connessi alla sussistenza dell'attività esistente, alla presenza di una strada comunale di raccordo con la viabilità principale di fondovalle, alla disponibilità delle aree nel contorno ed alle condizioni favorevoli di carattere morfologico e geologico.

In proposito sussiste l'esigenza per la realizzazione di un ampliamento della capacità ricettiva che faccia fronte alle frequenti maggiori richieste di dotazioni ed al riguardo è stato valutato che Castelfiorentino, o comunque la Valdelsa in generale, si trova in una posizione ottimale poichè posta in posizione baricentrica rispetto alle maggiori città d'arte e di interesse della Toscana. Infatti, solo per esempio, le città di Firenze, Siena, Pisa, ecc. risultano ubicate mediamente ad una distanza non superiore a 50 chilometri e tali presupposti costituiscono la base delle considerazioni effettuate per una verifica sulla sostenibilità dell'ampliamento della struttura.

Nell'ambito della presente ipotesi viene preso atto che l'area destinata al predetto ampliamento, risulta quella più conveniente per l'attuazione di tale intervento, tra le aree nella disponibilità del richiedente sia per collocazione che per morfologia. Infatti i manufatti in ampliamento determineranno una espansione correlata al piccolo nucleo esistente su di una pendice poco visibile rispetto al contesto di riferimento in quanto posta ad un livello inferiore rispetto ai fabbricati presenti ed alla strada vicinale di accesso.

La struttura esistente attualmente si sviluppa all'interno del nucleo denominato Camino Bianco e stante la suddivisione degli spazi e dei resedi di pertinenza delle varie proprietà, la necessità del rispetto delle distanze, ecc. non risulta possibile effettuare alcuna attività di implementazione delle costruzioni presenti. Diversamente con la presente proposta di ampliamento si andrà ad interessare un'area immediatamente adiacente al nucleo per una superficie di circa 3.000 mq che solo in minima parte sarà occupata dalla nuova edificazione mentre per la maggior parte sarà destinata a spazi pertinenziali (parcheggi, aree ludiche, verde, ecc.).

Il terreno individuato per l'ampliamento risulta posto nelle immediate vicinanze del nucleo esistente a confine con la viabilità vicinale di accesso e si presenta con un leggero declivio, pertanto non si riscontrano problematiche di natura morfologica per la realizzazione del predetto ampliamento.

L'intervento dovrà risultare coerente con il contesto di riferimento e dovrà essere incentrato in attinenza con le caratteristiche volumetriche e dimensionali dei manufatti costituenti l'attuale nucleo rurale. Le soluzioni costruttive e distributive dei manufatti, delle sistemazioni esterne e delle pertinenze in genere dovranno risultare conformi con le disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza e di prevenzione incendi.

Per quanto concerne le infrastrutture si ribadisce che l'area risulta servita dalla viabilità pubblica per la quale si renderà necessaria adottare specifici interventi finalizzati al miglioramento ed alla sistemazione della stessa fino all'innesto con la SRT 429. Inoltre è già stato provveduto a verificare la necessità di integrazione dei servizi a servizi a rete come di seguito indicato:

- metanizzazione – zona non servita dalla rete;



- fognature – zona non servita da pubblica fognatura sia per le acque meteoriche che reflue e pertanto dovrà essere fatto ricorso ad impianti privati con scarichi fuori fognatura;
- energia elettrica – eventuale potenziamento della fornitura di energia elettrica in bassa tensione (verifica informale già effettuata con il gestore della rete);
- acquedotto – zona servita dalla rete del pubblico acquedotto (si rimanda al parere favorevole rimesso da Acque s.p.a.).

In funzione della presente proposta si intende avviare l'iter per la redazione di uno stralcio in anticipazione alla formazione del POC in considerazione del fatto che tale previsione risulta coerente con le linee guida indicate nel PSI e dell'avvio del POC attivando una specifica variante urbanistica dedicata.

Al riguardo si rimanda al Doc. 4A – UTOE e Dimensionamento del PSI ed alla relazione di avvio del procedimento del POC ed in particolare alle disposizioni di cui alla UTOE 1a del Comune di Castelfiorentino nell'ambito della quale, sulla base degli indirizzi e degli obiettivi per il territorio rurale, viene contemplata la possibilità di realizzazione di strutture ricettive in zona agricola.

Nella specifica scheda del dimensionamento ammissibile sulle previsioni esterne al territorio urbanizzato, per la destinazione turistico ricettiva della UTOE 1a, viene contemplata la possibilità di realizzare nuove previsioni pari a 1500 mq di SE, subordinate a conferenza di copianificazione, e pari a 1000 mq di SE non subordinate a conferenza di copianificazione.

Nel caso in questione trattandosi di previsione da attuare all'esterno del territorio urbanizzato ma comunque di intervento per ampliamento di funzioni produttive esistenti finalizzate al mantenimento e potenziamento delle stesse ricorre l'ipotesi di esclusione dall'acquisizione del parere della conferenza di copianificazione come disposto ai sensi del comma 2 lett. c) dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Pertanto si ribadisce che tale previsione risulta sostanzialmente coerente con lo statuto del territorio, non confligge con le invarianti strutturali e con le schede d'ambito del PSI e con il documento di avvio del POC e per quanto suddetto si configura come anticipazione di una strategia specificatamente delineata inerente il potenziamento della ricettività nel territorio aperto.

Per quanto occorrer possa si ritiene oltretutto opportuno specificare che già il R.U. vigente contemplava la possibilità di poter effettuare ampliamenti delle strutture ricettive nel territorio aperto mediante redazione di una specifica variante avente una valenza prettamente localizzativa (art. 57 delle N.T.) attingendo ad un dimensionamento di carattere generale previsto per tale funzione in zona agricola.

b) Quadro conoscitivo di riferimento

Per ciò che riguarda il quadro conoscitivo si rimanda integralmente a quanto indicato nel PSI in fase di approvazione definitiva ed al documento di avvio del POC, anche in considerazione del fatto che la presente variante non contiene previsioni per nuovi insediamenti ma solo il potenziamento di una struttura già esistente.

In particolare gli effetti delle modifiche da introdurre non determineranno azioni di trasformazione del territorio di entità tale da necessitare di un bilanciamento degli effetti sulle risorse ed i suoi componenti in relazione a quanto indicato ai commi 2 e 3 dell'art. 3 della L.R. 65/2014.



In buona sostanza sia la capacità edificatoria che la dotazione di standard non subiranno alcuna modifica o alterazione significativa in relazione ai contenuti delle modifiche in previsione alla disciplina comunale.

Si ritiene opportuno ribadire al riguardo che trattasi di attività e tipologia di intervento già contemplata nell'ambito del PSI in fase di approvazione definitiva che nell'ambito del POC in fase di formazione a seguito dell'avvio del procedimento.

Per completezza di informazione si ribadisce altresì che i predetti interventi risultavano attuabili anche nell'ambito del R.U. mediante redazione di una specifica variante avente una valenza prettamente localizzativa.

Si ritiene pertanto, per quanto sopra specificato, di avvalorare che tale previsione risulti allineata e coerente con la strumentazione urbanistica comunale.

c) Enti ed organismi pubblici ai quali richiedere un contributo

In relazione alle caratteristiche della variante in previsione si ritiene opportuno inoltrare una richiesta, ai fini della acquisizione di un contributo tecnico, da parte dei seguenti soggetti anche in relazione alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS:

- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale Toscana (ARPAT);
- Azienda USL – Toscana Centro;
- Regione Toscana – Settore VAS e VIncA;
- Regione Toscana – Settore Genio Civile;
- Acque s.p.a.;
- Enel;
- Terna s.p.a.;
- Plures – Alia servizi ambientali s.p.a.;
- Comune di Certaldo;
- Comune di Montespertoli;
- Comune di Empoli;
- Comune di San Miniato;
- Comune di Montaione;
- Comune di Gambassi Terme.

d) Ente ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri

Per quanto concerne la procedura di variante urbanistica si individuano i seguenti soggetti ai quali dovranno essere richiesti specifici pareri nell'ambito della procedura di approvazione:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze.



Al riguardo stante la ridotta superficie interessata, la modesta consistenza dell'intervento, la assenza di particolari vincoli di natura sovraordinata non si ritiene necessario il coinvolgimento di ulteriori enti rispetto a quelli specificatamente individuati dalla legge.

e) Programma attività di informazione

Per quanto riguarda le attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla redazione dell'atto di governo del territorio si provvederà a darne pubblicità mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente.

Inoltre tale provvedimento di avvio e di indirizzo, propedeutico all'approvazione con la indicazione dei contenuti e dei criteri di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, costituirà un ulteriore elemento di conoscenza ed informazione da parte di tutti i cittadini o di eventuali associazioni interessate.

Al riguardo si rileva che l'individuazione di tale procedura di variante dello strumento urbanistico, crea i presupposti per consentire una maggiore attività di informazione e partecipazione della cittadinanza che comunque, in termini generali, sono già state portate all'attenzione del pubblico nell'ambito delle procedure di formazione del PSI e di avvio del POC.

f) Individuazione del garante dell'Informazione e della partecipazione

L'art. 17 della L.R. 65/2014 prevede, con l'avvio del procedimento per la variante, l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui agli art. 36, 37 e 38 della stessa legge regionale.

Allo stato attuale non è ancora stato istituito il garante della comunicazione del comune nei termini previsti dagli articoli sopra riportati ma tale nomina viene effettuata ogni qualvolta si renda necessario.

Al riguardo si propone di nominare come garante della comunicazione, per lo svolgimento delle funzioni di cui all'art. 38 relativamente alla presente procedura, la Dott.ssa Ilaria Dainelli in qualità di Responsabile dei Servizi al Cittadino in quanto soggetto che ha già svolto in passato tale mansione e che a termini di legge non presenta caratteristiche di incompatibilità.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si specifica che in relazione a quanto disposto dall'art. 5 bis della L.R. 10/2010 gli strumenti della pianificazione, e le relative varianti, risultano assoggettati a procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica). In presenza di piani e programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani e programmi l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'Autorità Competente.

Considerato che la variante in previsione non comporta la esecuzione di nuove previsioni urbanistiche o significative modifiche di quelle esistenti, in relazione a quanto disposto dall'art. 22 della predetta legge regionale, verrà avviata la procedura di assoggettabilità. Al riguardo è stato predisposto uno



specifico documento preliminare che illustra i contenuti e che contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

L'Autorità Competente in materia di VAS, facente capo al Servizio Pianificazione Territoriale e Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Firenze sulla base di specifica convenzione, sentito il contributo di enti esterni si esprimerà sulla assoggettabilità o meno della presente variante alla procedura di VAS. Nell'ambito del documento predisposto, in relazione alle caratteristiche ed all'entità limitata della trasformazione prevista, sono emerse le considerazioni che le stessa non determinerà ripercussioni significative sull'ambiente e sulle risorse essenziali quali aria, acqua, ecc.

Anche per tale aspetto si rimanda a quanto già elaborato nell'ambito della formazione del PSI e dell'avvio del POC.

TRASFORMAZIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Si ribadisce quanto già indicato in precedenza ovvero che nel caso in questione pur trattandosi di previsione da attuare all'esterno del territorio urbanizzato non si ritiene necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 inerenti la conferenza di copianificazione.

In particolare risulta contemplata l'ipotesi di cui al comma 2 lett. c) dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che prevede la esclusione da tale procedura in presenza di intervento per ampliamento di funzioni produttive esistenti finalizzate al mantenimento e potenziamento delle stesse come peraltro per il caso in questione.

Indipendentemente da quanto sopra riportato si ritiene comunque opportuno che anche per il caso in oggetto siano verificate e rispettare le prescrizioni impartite per la previsione di un nuovo insediamento turistico ricettivo nell'ambito della medesima UTOE (intervento Cast. 5 – loc. Le Docce) con i seguenti indirizzi operativi:

- Verifica adeguatezza servizi a rete;
- Elevata qualità architettonica e costruttiva, con inserimento di tipologie edilizie tipiche dell'edilizia rurale e con soluzioni progettuali coerenti con il contesto paesaggistico;
- Elevata prestazione di contenimento energetico;
- Contenimento nell'impermeabilizzazione del suolo;
- Accurata sistemazione degli spazi verdi pertinenziali;
- Tutela delle visuali paesaggistiche.

Tali aspetti sono già stati presi in considerazione sia nella individuazione del sito che nella elaborazione della proposta preliminare ed al riguardo si specifica che:

- I servizi a rete esistenti (acquedotto ed elettrodotto) risultano sostanzialmente adeguati sulla base dei riscontri preliminari effettuati con i gestori delle reti medesime;
- La soluzione proposta prevede l'accorpamento degli alloggi in due soli corpi di fabbrica di modeste dimensioni con copertura a falde inclinate e manto in cotto in modo da richiamare le caratteristiche degli annessi minori presenti nel territorio rurale;
- Nella fase esecutiva verranno effettuate specifiche valutazioni sulle performance energetiche dei nuovi manufatti e comunque è contemplata l'ipotesi di impiego di pannelli fotovoltaici per la produzione sul posto di energia elettrica;



- Le sistemazioni esterne andranno ad integrarsi con le colture in atto nei terreni adiacenti condotti ad oliveto, non sono previste nuove viabilità ed i percorsi in progetto verranno eseguiti con impiego di materiali permeabili;

- La ubicazione dei manufatti in posizione ribassata rispetto al nucleo rurale esistente ed alla strada la conformazione dei fabbricati ad un solo piano fuori terra nel limiteranno la percezione dall'esterno.

Nello specifico si ritiene di poter individuare una specifica scheda di intervento con i seguenti contenuti per l'attuazione dell'intervento :

Insediamiento turistico ricettivo – Loc. Camino Bianco

- Localizzazione e descrizione

Area ubicata lungo la strada vicinale del Camino Bianco, nei pressi del toponimo Camino Bianco come da specifica planimetria.

- Interventi di nuova edificazione

Il volume massimo edificabile sarà di 900 mq corrispondente ad una superficie edificabile di 300 mq fuori terra. I nuovi edifici dovranno essere realizzati all'interno della zona destinata all'insediamento turistico-ricettivo individuata con specifica campitura e perimetrazione nella cartografia.

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Interventi di manutenzione straordinaria della strada vicinale del Camino Bianco.

All'interno della zona destinata all'insediamento dovranno esser realizzati parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di calpestio per attività turistico-ricettive, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/89.

- Interventi unitari

Redazione di unico intervento unitario per la realizzazione della viabilità, dei parcheggi, dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne.

- Destinazione degli edifici

Attività turistico-ricettiva.

- Prescrizioni particolari

Edifici : Esecuzione di due fabbricati ad un solo piano fuori terra, per formazione di 4 unità abitative di tipo aggregato. Impiego di locali interrati per funzioni pertinenziali o di servizio quali volumi tecnici, depositi, rimesse, ecc. Coperture a capanna con manto in cotto, finitura esterna con impiego di intonaco tinteggiato con colori terrosi e con ricorso a settori limitati in laterizio a vista frammisto a pietra locale.

Sistemazione esterne : Dovranno essere realizzate le sistemazioni a verde alberato, mediante impiego di specie autoctone, con funzione di schermatura e potranno essere utilizzate come parco a corredo della struttura turistico-ricettiva. Interventi di modifica morfologica limitati con ricorso a prode inerbite con muretti di contenimento aventi altezza modesta con finitura ad intonaco tinteggiato o con ricorso a laterizio a vista frammisto a pietra locale. Realizzazione di limitate zone pavimentate con impiego di materiali drenanti.



FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Da un riscontro speditivo effettuato mediante consultazione della cartografia della pericolosità allegata agli strumenti urbanistici comunali non si denotano particolari problematiche connesse all'inserimento della presente previsione in quanto l'area individuata non presenta problematiche né di carattere geologico né di carattere idraulico.

Nelle fasi successive la presente previsione dovrà comunque essere supportata dalla redazione di specifiche indagini geologico-tecniche in relazione a quanto disposto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 5r/2020 che verrà trasmesso ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza.

Si specifica altresì che con l'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) è stata sostituita la precedente cartografia relativa alla pericolosità da alluvione di cui al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è stata rivista la normativa di riferimento sul rischio idraulico. Anche in relazione alla nuova cartografia di riferimento non si riscontrano problematiche da rischio di alluvioni o da rischio di frana.

Infine si riscontra che dall'esame della relazione geologica preliminare allegata alla proposta progettuale di fattibilità emerge che l'ampliamento in questione risulta compatibile con l'assetto geologico ed idrogeologico del territorio.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La presente proposta non risulta in contrasto con i disposti del P.P.R. del P.I.T. anche in relazione ai contenuti della scheda di Ambito 9 – Val d'Elsa di cui alle invarianti strutturali ed agli obiettivi della disciplina d'uso.

In relazione a quanto sopra si precisa che l'area interessata dalla presente proposta di ampliamento è situata in prossimità ed in continuità del nucleo rurale denominato Camino Bianco e non interferisce con infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. L'area è situata in posizione defilata rispetto al sistema fluviale e pertanto non si verranno a determinare alterazioni al sistema fluviale stesso sia per ciò che concerne gli aspetti ambientali che eco-sistemici che idraulici. Oltretutto la ubicazione individuata è tale da non determinare occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse o la chiusura di accessi a vallini minori degli affluenti del fiume Elsa.

In relazione alla ubicazione del sito non si avranno conflittualità o comunque alterazioni o limitazioni per l'ecosistema fluviale oltre a non comportare una alterazione significativa della qualità morfologica e percettiva. Non sussistono forme erosive in atto e non si rileva la presenza di elementi significativi, anche in relazione alla ubicazione del sito individuato.

L'area di intervento si trova in posizione defilata e distante rispetto al tracciato della Via Francigena e rispetto ai nuclei storici e pertanto la previsione non determinerà alterazioni all'integrità morfologica e percettiva di tali zone da salvaguardare. La modesta dimensione dell'ampliamento risulta in linea e



compatibile con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante non determinerà la formazione di "effetti fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La proposta riguarda la previsione di un ampliamento ad una struttura turistico ricettiva esistente posta in loc. Camino Bianco finalizzato al potenziamento della capacità di ospitalità della medesima ed al riguardo si specifica che l'area interessata dalla previsione di ampliamento non risulta gravata da vincoli di natura sovraordinata o dalla sussistenza di aree boscate.

Per l'attuazione di tale intervento si rende necessaria la redazione di una specifica variante agli strumenti urbanistici comunali che costituisce una specifico stralcio con anticipazione di talune previsioni e strategie del POC in fase di redazione.

La volontà di procedere in tal senso è stata specificatamente manifestata da parte dell'Amministrazione Comunale che ha fornito uno specifico indirizzo all'Ufficio con la Delib. G.C. 85/2026.

Pur trattandosi di uno stralcio ad uno strumento in avvio si è ritenuto opportuno procedere ugualmente ad uno specifico avvio del procedimento al fine di acquisire, sulla specifica previsione di dettaglio, gli specifici contributi da parte dei soggetti competenti.

Come ampiamente riportato tale previsione risulta coerente sia con gli obiettivi e gli indirizzi del PSI in fase di approvazione definitiva che con il POC in fase di avvio, in relazione allo sviluppo delle attività turistico ricettive nel territorio aperto e di tutela delle zone agricole.

Per gli aspetti di dettaglio si rimanda alla proposta progettuale ed ai relativi allegati redatti da parte dell'Arch. Maurizio Lari di Castelfiorentino ed alla bozza di scheda di intervento inserita nella presente relazione tecnica.

Per tutto quanto sopra indicato si ritiene che la proposta risulti coerente con le previsioni del PIT, che non sussistano possibili alternative per consentire l'ampliamento della presente attività, che gli effetti indotti sul territorio risultano estremamente limitati in relazione alla entità contenuta della previsione oltretutto in ampliamento di una struttura preesistente. Pertanto si rileva la sostanziale compatibilità della previsione con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento e con le vigenti disposizioni normative di settore, fatte salve le osservazioni di cui sopra.

Castelfiorentino, lì 23.07.2026

Il Responsabile del Settore 4
Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

STUDIO TECNICO Arch. MAURIZIO LARI Via Bello n. 17 - 50051 CASTEL FIORENTINO Telefono 0571 - 63352	
COMMITTENTE	GIURA CECILIA
Castelfiorentino (FI), Via Gabetti n. 17	
TIPO OPERA	RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' TURISTICO RECETTIVA
UBICAZIONE	Castelfiorentino (FI) Via Di Camo Bianco
OGGETTO	Stato Di Progetto
Ortofoto	scala 1/2000
Planimetria	scala 1/1000
Calcoli volumetrici	
Sezione	scala 1/200
TAVOLA	1
IL PROGETTISTA	STESURA DEL 13 Luglio 2026
	ZONA DI P.R.G. L'UTILE del territorio aperto e del paesaggio urbano - il P. San Donato
IL DIRETTORE DEI LAVORI	
IL COMMITTENTE	
L'IMPRESA	

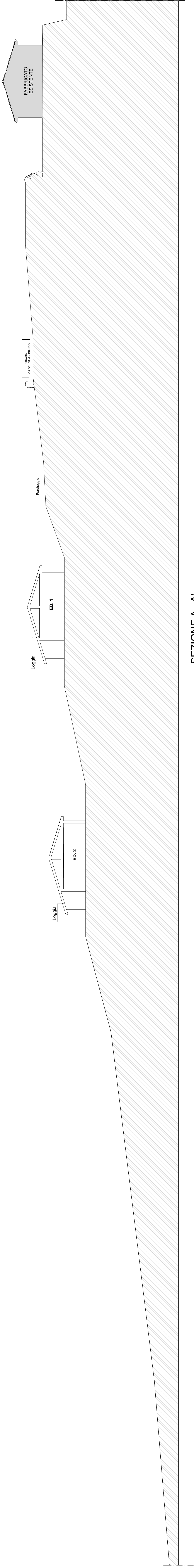
CALCOLI PLANIVOLUMETRICI		
Area di intervento =	mq. 3.000	
Superficie / Volume a appartamento =	mq. 75	mc. 225
Superficie / Volume Ed. 1 =	mq. 150	mc. 450
Superficie / Volume Ed. 2 =	mq. 150	mc. 450
Totale Ed. =	mq. 300	mc. 900



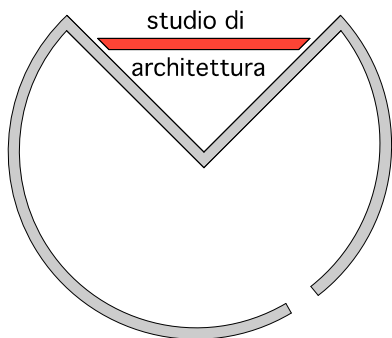
ORTOFOTO



PLANIMETRIA GENERALE



SEZIONE A - A'



Arch. MAURIZIO LARI

via Bovio n. 17 - 50051 CASTELFIORENTINO

telefono 0571 632932 - archilari@libero.it

COMMITTENTE

GIURA CECILIA

Castelfiorentino (FI), via Gobetti n. 17

TIPO D'OPERA

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' TURISTICO RECETTIVA

STESURA DEL

13 Luglio 2026

UBICAZIONE

Via di Camin Bianco, Castelfiorentino(FI)

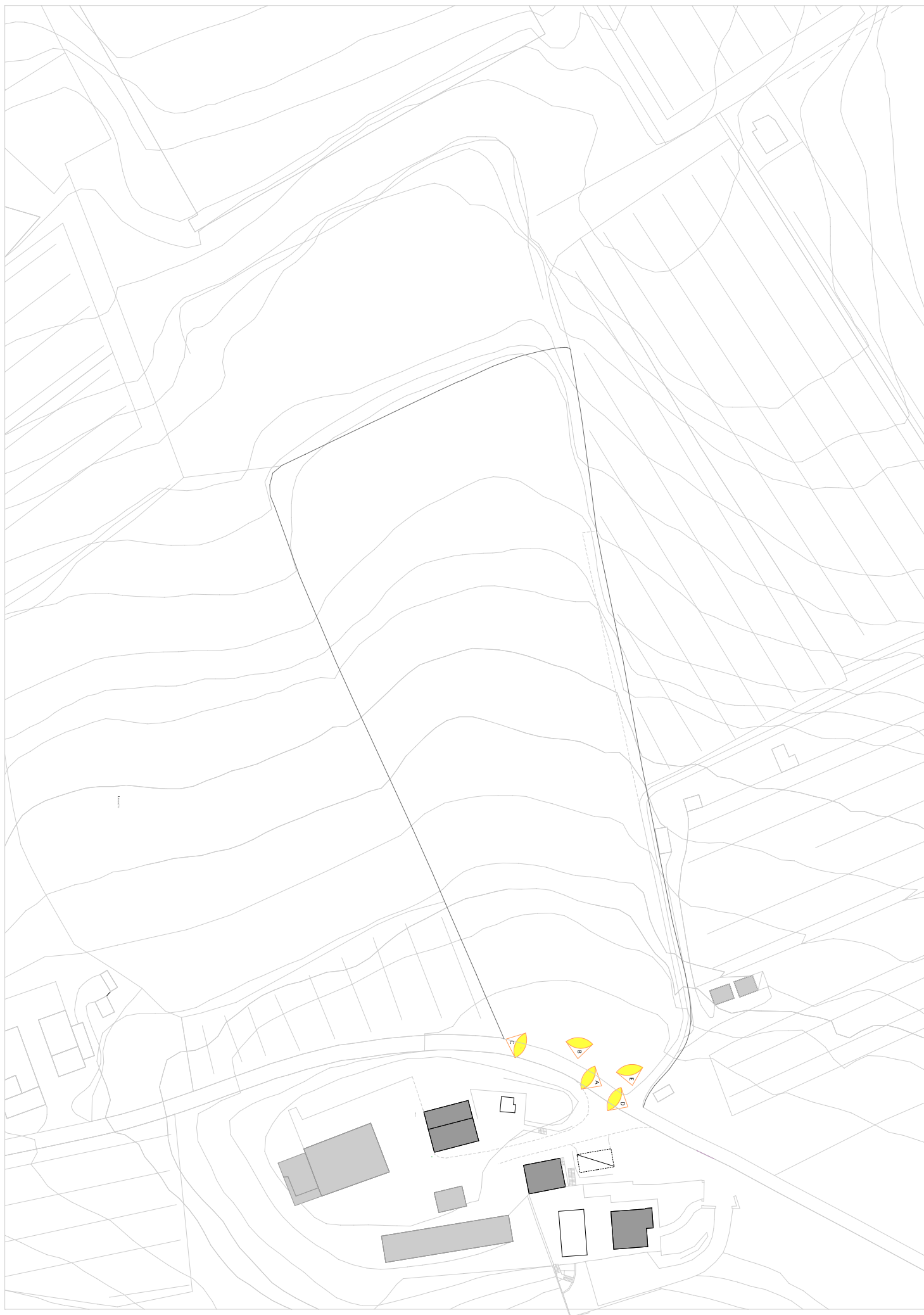
ZONA DI P.R.G.

UTOE del territorio aperto e
del sistema insediativo - 1/P
San Donato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- Piante con punti di vista



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista A - Panoramica dell'area oggetto di intervento



Vista B - Vista dell'area di intervento



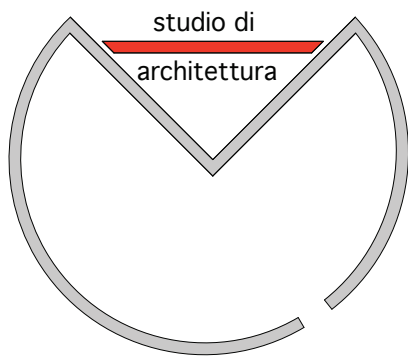
Vista C - Vista dalla strada di accesso



Vista D - Vista dalla strada di accesso



Vista E - Vista del terreno dal parcheggio di progetto



Arch. MAURIZIO LARI

via Bovio n. 17 - 50051 CASTELFIORENTINO

telefono 0571 632932 - archilari@libero.it

COMMITTENTE

GIURA CECILIA
Castelfiorentino (FI), via Gobetti n. 17

TIPO D'OPERA

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' TURISTICO RECETTIVA

STESURA DEL

13 Luglio 2026

UBICAZIONE

Via di Camin Bianco, Castelfiorentino(FI)

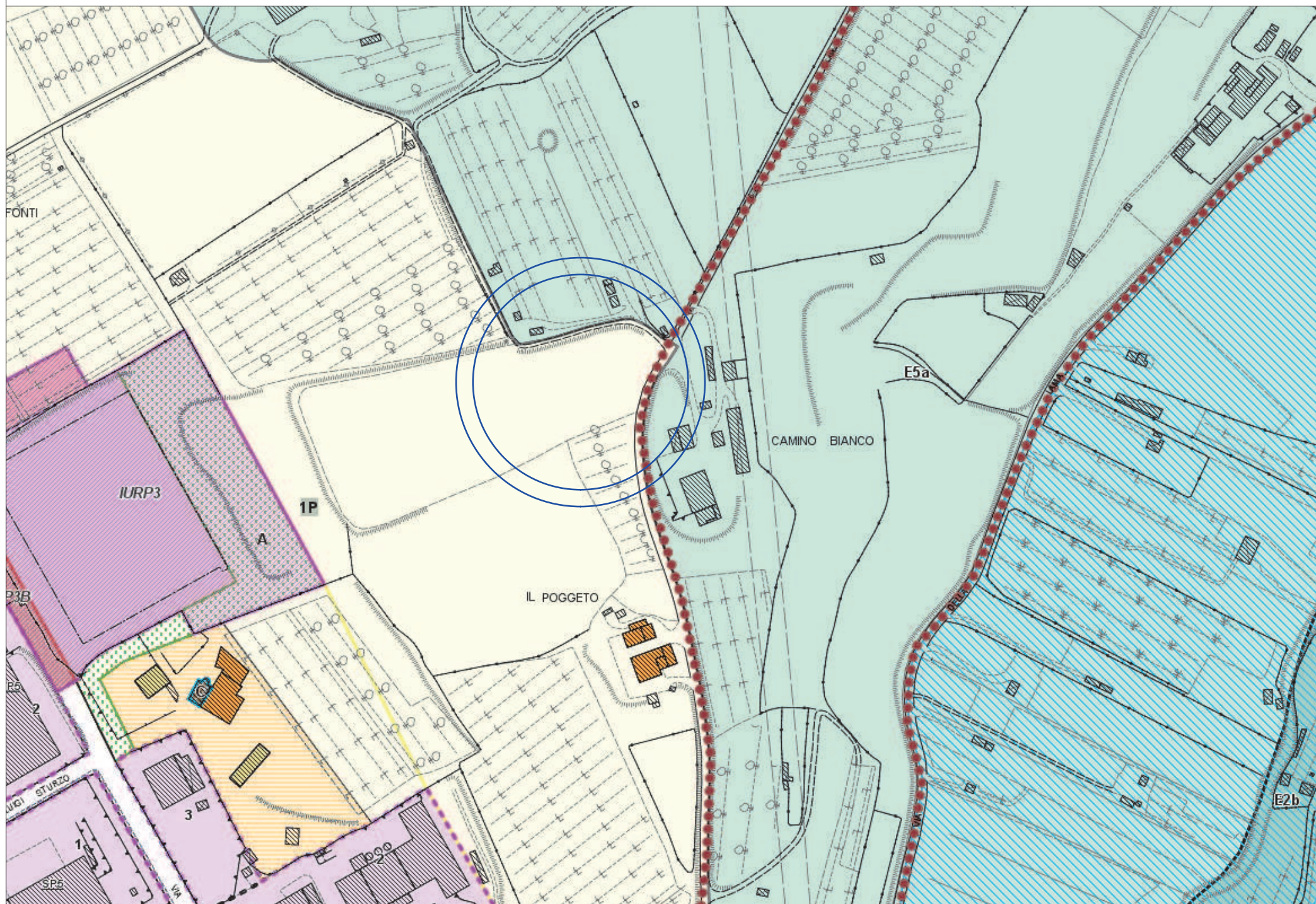
ZONA DI P.R.G.

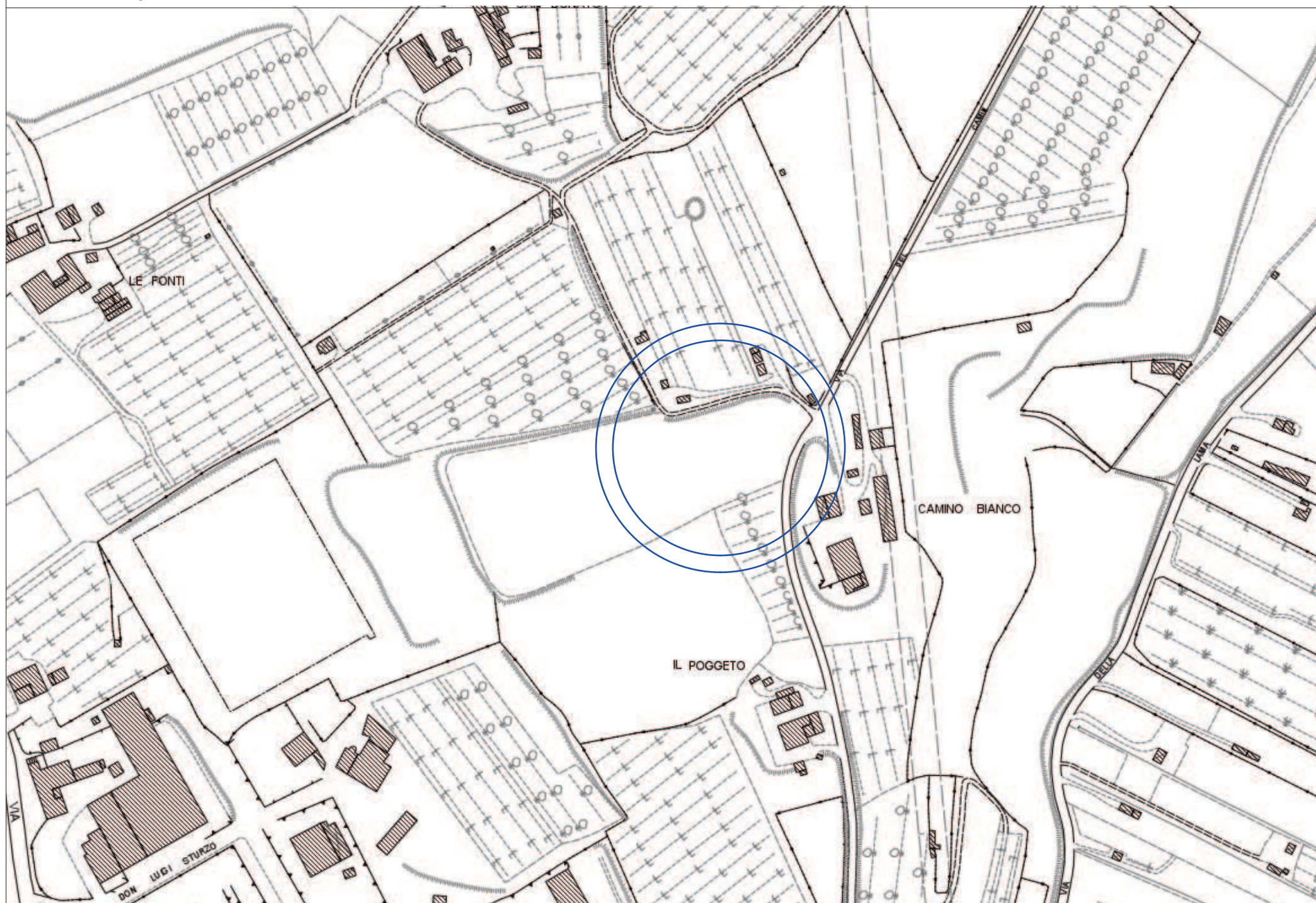
UTOE del territorio aperto e del
sistema insediativo - 1/P San
Donato

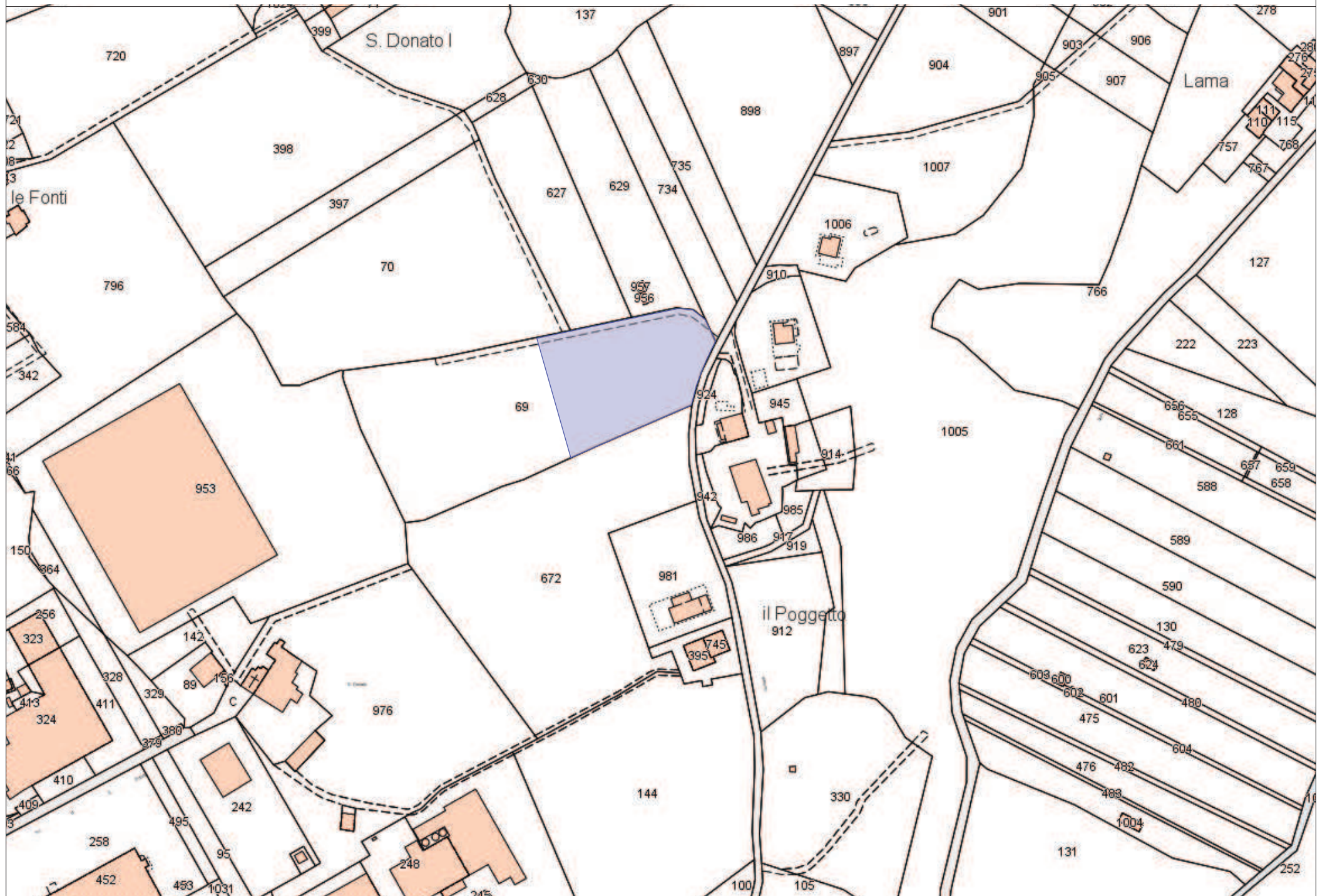
INQUADRAMENTI

ALLEGATI

- Estratto regolamento urbanistico;
- Estratto carta tecnica regionale;
- Estratto catastale.
- Ortofoto









**DOCUMENTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
ART. 22 L.R. 10/2010**

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN LOC. CAMINO BIANCO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014.

PREMESSA

La presente relazione è stata elaborata al fine di redigere un Documento Preliminare finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità a VAS inerente ad una Variante agli strumenti della pianificazione del Comune di Castelfiorentino (FI) – UTOE 1P San Donato in zona definita come “Area agricola di margine”, assimilata sotto il profilo normativo alla adiacente UTOE E5a “Area agricola periurbana”.

In dettaglio la presente previsione riguarda la possibilità di inserimenti di alcuni nuovi manufatti da destinare ad attività turistico ricettiva in ampliamento ad una attività esistente ubicata nell’ambito dell’adiacente nucleo rurale denominato Camino Bianco, avente accesso dalla viabilità denominata strada vicinale del Camino Bianco.

Come indicato in precedenza l’area individuata per il presente intervento, nell’ambito del RU vigente, ricade totalmente nella UTOE 1P di San Donato in zona Agricola di Margine mentre l’attività turistica esistente ricade nell’ambito dell’adiacente UTOE E5a Agricola Periurbana poiché la strada di separazione tra le due zone costituisce confine nella zonizzazione del R.U.

Il seguente documento è impostato sulla base di quanto disciplinato dalla direttiva comunitaria, dalla normativa nazionale, dalla normativa regionale e sulla base delle specifiche normative per gli enti locali.

Lo scopo della presente relazione è quello di indicare, in via preliminare con contenuti prevalentemente descrittivi, gli effetti della presente variante agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale per cui è richiesto il procedimento di assoggettabilità a VAS, con l’individuazione dei potenziali impatti. La finalità è quella di fornire un documento utile alle valutazioni che gli enti competenti dovranno elaborare per giungere ad esprimere il giudizio finale di assoggettabilità.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I riferimenti normativi principali per la valutazione ambientale sono i seguenti:

Normativa Comunitaria:

- **Direttiva 2001/42/CE** del parlamento europeo e del consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

Normativa Nazionale:

- **D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128** "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69";
- **D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4** "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale";
- **D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152** "Norme in materia ambientale".

Normativa Regionale Toscana:

- **L.R. 65/2014, Art. 14** "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti";
- **L.R. 10/2010** "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" come modificata dalla L.R. 17 febbraio 2012 n. 6;
- **L.R. 6/2012** "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali – Modifiche alla L.R. 10/2010, alla L.R. 49/1999, alla L.R. 56/2000, alla L.R.61/2003 ed alla L.R. 1/2005".

Normativa specifica per enti locali:

- **D.L. 13 maggio 2011, n. 70 - art. 5 comma 8**, in materia di VAS per gli strumenti attuativi dei piani urbanistici;
- **L.R. 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio".

A seguito viene effettuato un breve excursus normativo sulle norme citate, con particolare focalizzazione sul documento preliminare per la valutazione di assoggettabilità.

Normativa comunitaria

La politica europea per l'ambiente, nata già dagli anni '70, è fondata sull'articolo 174 del trattato che istituisce la Comunità Europea e mira a garantire, mediante misure correttive legate a problemi ambientali specifici o tramite disposizioni più trasversali o integrate in altre politiche, uno sviluppo sostenibile del modello europeo di società. In particolare specifica che:

1) La politica della Comunità in materia ambientale contribuisce a perseguire i seguenti obiettivi:

- *salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente;*
- *protezione della salute umana;*
- *utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali;*
- *promozione sul piano internazionale di misure destinate a risolvere i problemi dell'ambiente a livello regionale o mondiale.*

2) La politica della Comunità in materia ambientale mira a un elevato livello di tutela, tenendo conto della diversità delle situazioni nelle varie regioni della Comunità. Essa è fondata sui principi della precauzione e dell'azione preventiva, sul principio della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché sul principio «chi inquina paga». In tale contesto, le misure di armonizzazione rispondenti ad esigenze di protezione dell'ambiente comportano, nei casi opportuni, una clausola di salvaguardia che autorizza gli stati membri a prendere, per motivi ambientali di natura non economica, misure provvisorie soggette ad una procedura comunitaria di controllo.

3) Nel predisporre la sua politica in materia ambientale la Comunità tiene conto:

- dei dati scientifici e tecnici disponibili;*
- delle condizioni dell'ambiente nelle varie regioni della Comunità;*
- dei vantaggi e degli oneri che possono derivare dall'azione o dall'assenza di azione;*
- dello sviluppo socioeconomico della Comunità nel suo insieme e dello sviluppo equilibrato delle sue singole regioni.*

4) Nel quadro delle loro competenze rispettive, la Comunità e gli Stati membri cooperano con i paesi terzi e le organizzazioni internazionali competenti. Le modalità della cooperazione della Comunità possono formare oggetto di accordi negoziati e conclusi conformemente all'articolo 300, tra questa ed i terzi interessati.

La Normativa europea 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 è il testo che ha come obiettivo l'introduzione di strumenti per "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

Esso introduce a livello europeo lo strumento della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ed all'art. 5, indica i contenuti e le fasi operative del Rapporto Ambientale.

"Articolo 5 – Rapporto ambientale"

1) Nel caso in cui sia necessaria una valutazione ambientale ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 1, deve essere redatto un rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma. L'allegato I riporta le informazioni da fornire a tale scopo.

2) Il rapporto ambientale elaborato a norma del paragrafo 1 comprende le informazioni che possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione attuali, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma e, per evitare duplicazioni della valutazione, della fase in cui si trova nell'iter decisionale e della misura in cui taluni aspetti sono più adeguatamente valutati in altre fasi di detto iter.

3) Possono essere utilizzate per fornire le informazioni di cui all'allegato I quelle pertinenti disponibili sugli effetti ambientali dei piani e dei programmi e ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o attraverso altre disposizioni della normativa comunitaria.

4) Le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3 devono essere consultate al momento della decisione sulla portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale e sul loro livello di dettaglio."

Normativa nazionale

Il D.Lgs. 152/2006 dispone di sottoporre a valutazione i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente, recependo l'intento principale della direttiva 2001/42/CE. Come tale ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto

dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il testo del D.Lgs. 152/2006 cita ai primi due articoli:

“Art. 1” - Ambito di applicazione

Il presente decreto legislativo disciplina, in attuazione della legge 15 dicembre 2004, n. 308, le materie seguenti:

- nella parte seconda, le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPA);*
- nella parte terza, la difesa del suolo e la lotta alla desertificazione, la tutela delle acque dall'inquinamento e la gestione delle risorse idriche;*
- nella parte quarta, la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti contaminati;*
- nella parte quinta, la tutela dell'aria e la riduzione delle emissioni in atmosfera;*
- nella parte sesta, la tutela risarcitoria contro i danni all'ambiente.*

“Art. 2” – Finalità

Il presente decreto legislativo ha come obiettivo primario la promozione dei livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali. (...).

La procedura di valutazione ambientale si applica per tutti i piani e i programmi “che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE, o per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.”

Per questi piani e programmi devono essere “individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma”.

La norma individua, come previsto nella direttiva 2001/42/CE, la stesura in più fasi di un “Rapporto Ambientale” come momento centrale della fase operativa della valutazione. Tale rapporto è definito nelle sue linee essenziali nell'Allegato 1 della direttiva 2001/42/CE ed è fatto proprio anche dal D.Lgs. 4/2008 (Disposizioni Correttive e integrative alle norme in materia ambientale D.Lgs. 152/06).

Per quanto riguarda il presente documento di carattere preliminare, si richiama l'articolo 12 “Verifica di assoggettabilità” del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.:

Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare

per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

(...) Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

Sempre a livello nazionale, per ciò che riguarda la pubblicazione e l'accesso ai dati da parte del pubblico e di tutti gli attori interessati, è importante citare il D.Lgs. 195/05 "Attuazione della direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale", che recepisce ed attua sul territorio italiano la direttiva 2003/4/CE. Tale decreto impone alle pubbliche amministrazioni la costruzione di un sistema di comunicazione funzionale degli studi riferiti al campo ambientale dei loro territori, come esplicitato all'art. 1:

"Art. 1. - Finalità"

Il presente decreto, nello stabilire i principi generali in materia di informazione ambientale, è volto a:

- garantire il diritto d'accesso all'informazione ambientale detenuta dalle autorità pubbliche e stabilire i termini, le condizioni fondamentali e le modalità per il suo esercizio;*
- garantire, ai fini della più ampia trasparenza, che l'informazione ambientale sia sistematicamente e progressivamente messa a disposizione del pubblico e diffusa, anche attraverso i mezzi di telecomunicazione e gli strumenti informatici, in forme o formati facilmente consultabili, promuovendo a tale fine, in particolare, l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione".*

L'amministrazione pubblica deve pertanto dotarsi di strumenti e condizioni finalizzati allo sviluppo della partecipazione sul territorio, in modo che il momento di consultazione e partecipazione non sia considerato esclusivamente un adempimento burocratico.

Normativa regionale

La L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" detta le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future ed all'art. 14 riporta che gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R. 10/2010 e dal D.Lgs. 152/2006.

Con la L.R. 10/2010, "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", la Regione Toscana introduce una normativa inerente alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Impatto Ambientale. Tale normativa disciplina:

- la procedura di valutazione ambientale strategica di piani e programmi in attuazione della direttiva 2001/42/CE;*
- la procedura di valutazione di impatto ambientale.*

Con la L.R. 10/2010 la Regione mostra ancora una volta di perseguire l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute umana mediante l'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione, adozione ed approvazione di piani, programmi e progetti, sulla base del principio di sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale quali la precauzione, l'azione preventiva, la correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché del principio "chi inquina paga".

La VAS e la VIA sono qui considerate come gli elementi operativi principali per il raggiungimento di elevati standard di qualità ambientale.

La legge non introduce sostanziali modifiche alla normativa comunitaria, ma ne amplia la operatività, disponendo misure per il coordinamento della procedura di VAS con quella di Valutazione Integrata

Il riferimento normativo inerente al presente documento preliminare è riportato nell'articolo 22 della L.R. 10/2010, così come modificato dalla L.R. 6/2012:

"Art. 22 - Procedura di verifica di assoggettabilità"

1) Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.

2) Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla l.r. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n. 54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale.

Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.

3) L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

4) L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2.

È fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

5) Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

Impostazione del documento preliminare di valutazione di assoggettabilità a VAS

Come già riportato, un documento preliminare per essere redatto deve essere basato sulle seguenti normative:

- D.Lgs. 152/2006 - Articolo 12 e Allegato 1.
- L.R. 10/2010 - Articolo 22 e Allegato 1.

Ne consegue che per redigere il documento preliminare è necessario approfondire i seguenti aspetti minimi richiesti:

- Descrizione del piano/programma;
 - Informazioni e dati per la verifica degli impatti significativi sull'ambiente, con riferimento ai criteri dell'Allegato I del D.Lgs. 152/2006;
 - Indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
 - I criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.
- 1) Descrizione della strategia delle azioni oggetto di valutazione ed identificazione delle assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (strategia di piano);
 - 2) Verifica se l'impatto sulle risorse e se il sistema proposto influiscono sull'ambiente esterno (cambiamento proposto).

METODO DI VALUTAZIONE

L'azione di valutazione degli effetti delle azioni proposte sull'ambiente si traduce, nella pratica, nello stimare gli effetti che la strategia dell'opera proposta è suscettibile di provocare sulle risorse presenti nell'area di progetto.

Nel documento preliminare si evidenziano le opportunità, le criticità e i meccanismi in atto a scala territoriale. In pratica, l'attività di valutazione si sviluppa in due passaggi.

Tutto ciò si traduce nell'incrocio e sovrapposizione dei meccanismi sui quali sono costruite le azioni da valutare e nella conseguente valutazione logica delle azioni proposte.

Per poter effettuare tale tipo di operazione è fondamentale redigere una stima qualitativa preliminare degli impatti prodotti dalla variante.

Riassumendo la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) indica un processo volto ad assicurare che nella formazione e approvazione di un piano o di un programma, siano presi in considerazione gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

La VAS serve per:

- Capire se nella definizione dei contenuti del piano o programma siano stati tenuti in piena considerazione gli effetti ambientali prevedibili;
- Definire le scelte dello stesso piano o programma;
- Individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione del piano o del programma;

- Selezionare tra varie possibili soluzioni alternative quella maggiormente rispondenti agli obiettivi dello sviluppo sostenibile;
- Individuare le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate.

La procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", viene svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall'art.12 del D.Lgs. 152/2006 ed, a livello regionale, secondo le modalità definite dall'art. 22 della L.R. 10/2010. Essa prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o programma stesso.

In Toscana la VAS è parte integrante degli atti di governo del territorio, così come previsto all'art. 14 della L.R. 65/2014.

L'effettiva attuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione effettuata dall'Autorità Competente secondo le disposizioni dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Questo articolo prevede che il Proponente, nella fase iniziale di elaborazione, predisponga un documento preliminare che illustri il piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della suddetta legge. Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità Competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della VAS o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.

L'Autorità Competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai Soggetti Competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio. L'Autorità Competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010, sentita l'Autorità Procedente o il Proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare. È fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'Autorità Competente e il Proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'Autorità Competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4 dell'art. 22, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'Autorità Procedente o del Proponente e dell'Autorità Competente.

DOCUMENTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA'

Il presente documento preliminare illustra i contenuti relativi alla previsione di ampliamento di una attività turistico ricettiva esistente ubicata sulla strada vicinale del Camino Bianco mediante realizzazione di nuovi manufatti per la formazione di 4 nuovi alloggi da destinare a locazioni turistiche con relativi accessori e pertinenze. Al riguardo si

provvede a fornire le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della medesima ai sensi all'art. 22 della LR 10/2010, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della citata legge regionale.

Il documento in oggetto costituisce una "fase preliminare" indispensabile per indagare l'eventuale necessità di approfondimento degli effetti ambientali e per consentire l'attivazione di forme di consultazione tra l'autorità "precedente" e l'autorità "competente" oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale.

Localizzazione e descrizione dell'intervento

L'area oggetto di variante è ubicata in prossimità del nucleo rurale denominato Camino Bianco, posto a monte della SRT 429 in zona San Donato, immediatamente raggiungibile dalla strada vicinale del Camino Bianco. Al riguardo si precisa che tale viabilità di accesso risulta tangente sia all'insediamento esistente che alla zona individuata per l'ampliamento in questione. Si ribadisce altresì che la predetta viabilità costituisce l'elemento di confine tra la UTOE 1P sulla quale andrà ad insistere l'ampliamento in oggetto e la UTOE E5a nella quale insiste l'insediamento esistente.

La proposta prevede l'interessamento di un'area privata individuata catastalmente nel foglio di mappa 36 per porzione della particella 69, corrispondente ad una superficie di circa 3.000 mq. Al riguardo si specifica che l'occupazione della medesima per le costruzioni risulterà di estensione estremamente limitata pari a circa 300 mq mentre la maggior parte dell'area verrà impiegata per sistemazioni esterne con funzioni pertinenziali agli alloggi quali parcheggi, percorsi ed attività ludiche. Si specifica altresì che il sito è ubicato in zona esterna al perimetro del centro edificato e lo stesso non risulta gravato da particolari vincoli fatta salva la presenza della fascia di rispetto stradale di 10 mt, come disciplinato dal Codice della Strada.

Per il resto si specifica che l'area risulta nella piena disponibilità del proponente.

Descrizione dell'intervento

L'esecuzione dell'intervento prevede la redazione di una variante agli strumenti urbanistici di carattere meramente localizzativo in quanto sia il RU vigente che il PSI adottato prevedono la possibilità di effettuare ampliamenti alle strutture ricettive esistenti. Pertanto con la presente variante si andranno ad individuare la localizzazione del predetto ampliamento, la consistenza dei manufatti nonché la disciplina per le opere pertinenziali e di sistemazione degli spazi esterni. La proposta preliminare risulta sostanzialmente connessa alla formazione di due nuovi corpi di fabbrica aventi un solo piano fuori terra, suddivisi rispettivamente in due unità abitative, per la formazione di 4 unità. A corredo degli stessi è prevista la formazione di vani tecnici e per il rimessaggio, da ricavare in posizione prevalentemente interrata, oltre alla esecuzione di parcheggi, percorsi e spazi ludici per attività all'aperto. Il tutto risulterà corredato da adeguate sistemazioni in verde coerenti con il contesto di riferimento caratterizzato da appezzamenti condotti come seminativi arborati con presenza di olivi. L'ampliamento previsto si caratterizza per entità limitata in quanto corrispondente a 4 unità abitative di circa 75 mq di superficie edificabile raggruppati in due fabbricati aventi un solo piano fuori terra. La collocazione a valle rispetto al nucleo esistente e la presenza diffusa di alberature ne renderanno poco percepibile la presenza che andrà ad integrarsi in modo organico all'edificato esistente.

Inoltre la ubicazione degli stessi in adiacenza alla viabilità presente non necessiterà della formazione di nuove viabilità ma solo di un nuovo accesso alla medesima e la sussistenza del nucleo abitato garantisce la presenza di adeguate infrastrutture a rete per l'erogazione di servizi per cui si renderà necessaria solo la formazione di semplici allacciamenti e non la realizzazione di nuove reti o dorsali.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Nella redazione del documento preliminare è innanzitutto necessario valutare la pertinenza dei criteri di cui all'allegato I della L.R. 10/2010 rispetto alla natura dell'intervento. Infatti solo qualora un criterio risulti pertinente alla proposta di intervento, il documento preliminare presenterà gli approfondimenti necessari al fine di valutare l'esistenza e la significatività di possibili effetti sull'ambiente.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi della pertinenza della proposta rispetto ai criteri di cui all'Allegato I della L.R.10/2010.

ALL. 1.1 - L.R. 10/2010

CRITERIO - 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 – **non pertinente/ininfluente**;*
- *In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati – **non pertinente/ininfluente**;*
- *La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile – **non pertinente/ininfluente**;*
- *Problemi ambientali relativi al piano o programma – **non pertinente/ininfluente**;*
- *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 alla protezione delle acque) – **non pertinente/ininfluente**.*

ALL. 1.2 - L.R. 10/2010

CRITERIO Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti – **non pertinente/ininfluente**;*

- Carattere cumulativo degli impatti – ***non pertinente/ininfluente;***
- Natura transfrontaliera degli impatti – ***non pertinente/ininfluente;***
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente – ***non pertinente/ininfluente;***
- Entità ed estensione nello spazio degli impatti – ***non pertinente/ininfluente;***
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; del superamento dei limiti di qualità ambientale o dei valori limite; dall'utilizzo intensivo del suolo – ***non pertinente/ininfluente;***
- Impatto su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale – ***non pertinente/ininfluente.***

La presente proposta non costituisce quadro di riferimento per progetti ed altre attività, non influenza altri piani o programmi, non ha particolare rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non ha impatti cumulativi significativi né di natura transfrontaliera, non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, gli impatti sono limitati e localizzati, non sono interessati siti con speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, non prevede il superamento dei valori limite di qualità ambientale, non prevede utilizzo intensivo del suolo e non comporta impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. In relazione ai criteri di cui sopra la variante è da considerarsi – ***non pertinente/ininfluente.***

Risulta abbastanza singolare confrontare una variante urbanistica con i contenuti dell'allegato I della LR 10/2010. Appare infatti che i contenuti dell'allegato si adattino in modo più calzante a progetti specifici e puntuali sui quali risulta più comprensibile formulare risposte e considerazioni in corrispondenza con esso.

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO E DEGLI EFFETTI CHE POSSONO ESSERE INTERESSATI DALLA PROPOSTA

La determinazione dell'ambito d'influenza ambientale e territoriale della proposta di intervento permette di individuare quali potrebbero essere gli aspetti potenzialmente interessati dagli effetti derivanti dalla sua attuazione.

In particolare la normativa vigente relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica prevede che vengano considerati i possibili impatti sull'ambiente compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. L'obiettivo è quello di evidenziare,

attraverso l'analisi della situazione ambientale attuale, i possibili percorsi da seguire, per arrivare alla formulazione condivisa e consapevole delle azioni consequenziali alla realizzazione della proposta.

Come riportato nel capitolo precedente la presente proposta, che prevede una variante urbanistica, non determina effetti ambientali significativi; per tale ragione risulta di maggior interesse considerare gli aspetti ambientali legati alla realizzazione dell'opera in progetto, la quale potrà essere attuata dopo l'approvazione della specifica variante.

L'individuazione delle problematiche e delle criticità della zona conduce ad un'analisi contestuale e di inquadramento territoriale, con l'obiettivo di estrapolare fattori non indipendenti dal contesto globale (territorio comunale di Castelfiorentino) e fattori locali, propri e/o peculiari della zona in esame.

Avvalendosi della seguente check-list si riporta una sintesi degli aspetti ambientali interessati dall'opera in progetto:

Aspetto Ambientale – Biodiversità

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto può interferire con gli habitat presenti ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può modificare o influenzare l'areale di distribuzione di specie animali selvatiche ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può incidere sullo stato di conservazione di specie di interesse conservazionistico ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali ?

Motivazione

- La realizzazione interferisce con l'habitat dei coltivi per l'intera superficie di intervento a causa della trasformazione fisica dei luoghi. L'incidenza in termini ambientali è tuttavia da considerare non significativa a causa della ampia disponibilità residua della risorsa e della modesta estensione dell'area interessata.
- In considerazione del fatto che il progetto non prevede pressioni dirette o indirette a carico di habitat naturali, non si ritiene che possano prodursi interferenze significative a carico degli stessi.
- Visti i caratteri dell'area, sono da escludere significative incidenze a danno di specie di interesse conservazionistico, né modifiche degli areali di distribuzione di specie animali selvatiche, né, infine, sulla connettività tra ecosistemi naturali.

Aspetto Ambientale – Salute umana

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto prevede azioni che possono comportare rischi per la salute umana ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare variazioni nell'emissione di radiazioni ?

- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti ?

Motivazione

- Non sono individuabili rischi per la salute umana. Si escludono impatti significativi da sorgenti puntuali.
- Il rispetto delle condizioni limite, sia per le emissioni in atmosfera che per le emissioni sonore andrà comunque verificato nel dettaglio all'atto del rilascio del provvedimento attuativo, garantendo, nel corso dell'esercizio, il controllo del rispetto della normativa vigente in materia.

Aspetto Ambientale – Popolazione

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto di ampliamento dell'attività può comportare interferenze con la distribuzione insediativa ?

Motivazione

- L'attuazione del progetto non implica un aumento antropico degli abitanti della zona e quindi non comporta modifiche ai fattori che determinano variazioni nella distribuzione insediativa.

Aspetto Ambientale – Suolo e sottosuolo

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare contaminazione del suolo o incidere sul rischio idrogeologico ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare degrado del suolo (desertificazione, perdita di sostanza organica, salinizzazione, ecc.) ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?

Motivazione

- La corretta attuazione delle previsioni del progetto non determina contaminazione del suolo. Non si rilevano azioni in grado di incidere sul rischio idrogeologico. L'area relativa all'insediamento non rientra nella perimetrazione del PAI.
- La perdita di suolo agricolo determinata dalla trasformazione dell'area di intervento assume una rilevanza trascurabile e non significativa a fronte della ampia disponibilità della risorsa.
- Il progetto comporterà la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni, che non andranno ad incidere in maniera significativa sugli usi attuali delle aree; il consumo di suolo, in ragione delle dimensioni di intervento, sarà quindi limitato; la maggior parte dell'intera area manterrà le attuali caratteristiche di permeabilità poiché viene

prevista una tipologia edilizia che limiti allo stretto indispensabile la realizzazione di superfici impermeabili.

- Non si ravvisano interferenze con questo aspetto ambientale.

Aspetto Ambientale – Acqua

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto può determinare una variazione negli utilizzi delle risorse idriche ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare modificazioni alla portata dei corpi idrici superficiali ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può interferire con le risorse idriche sotterranee ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei) o comportare la contaminazione, anche locale, di corpi idrici ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare una variazione del carico inquinante dei reflui destinati agli impianti di depurazione?

Motivazione

- La variante non prevede nuovi abitanti insediabili in maniera stanziale, è prevista un'attività di tipo turistico ricettivo e quindi con impiego di risorse idriche solo a carattere stagionale per i servizi igienici cui è connesso il maggiore consumo della risorsa idrica. Non è previsto l'impiego di risorse idriche per le attività ludiche e complementari (piscina) per l'utilizzo delle quali si dovrà fare ricorso ad un approvvigionamento specifico mediante impiego di autocisterne.
- La portata dei corpi idrici superficiali non avrà alcuna modificazione dall'attuazione della previsione di ampliamento dell'attività turistico ricettiva.
- L'attuazione del progetto di estensione dell'attività non interferisce con lo specifico aspetto ambientale.
- Non sono previsti scarichi di processo ma soltanto scarichi dei servizi igienici di tipo domestico. Data l'assenza della rete fognaria, in fase attuativa verrà realizzato un idoneo sistema per lo smaltimento dei reflui fuori fognatura.
- L'attuazione delle previsioni di ampliamento dell'attività, incideranno sulle previsioni insediative in maniera modesta e di tipo stagionale, non influenzeranno in maniera significativa i carichi urbanistici e determinerà una modesta produzione di reflui civili.

Aspetto Ambientale – Aria

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare variazioni delle emissioni inquinanti ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare cambiamenti nelle concentrazioni di inquinanti atmosferici (variazioni della qualità dell'aria) ?

Motivazione

- L'intervento prevede la realizzazione di un ampliamento dell'attività turistico ricettiva esistente ed al riguardo non sono previste emissioni significative in atmosfera in quanto viene ipotizzato l'impiego di sistemi di riscaldamento e raffrescamento con utilizzo di impianti elettrici. L'alimentazione degli stessi risulterà garantito dalla installazione di pannelli fotovoltaici per l'attuazione di un efficace scambio sul posto.
- In considerazione di quanto suddetto si ritiene che la proposta di ampliamento non comporti nuove emissioni significative, le quali tuttavia saranno soggette ai limiti previsti in fase autorizzativa dagli enti competenti.

Aspetto Ambientale – Cambiamenti climatici

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare variazioni nelle superfici destinate all'assorbimento di CO₂ ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare variazioni nell'emissione di gas serra ?

Motivazione

- In fase attuativa verranno previste misure idonee a compensare in termini significativi la minor superficie fotosintetizzante con una maggiore efficacia delle superfici residue destinate a verde.
- Le emissioni di CO₂ e altri gas climalteranti non risultano significative in relazione all'intenzione di impiegare apparecchiature elettriche ad alta efficienza anche con ricorso a produzioni in loco mediante impiego di pannelli fotovoltaici.

Aspetto Ambientale – Patrimonio culturale e paesaggio

Possibile interazione

- L'attuazione delle previsioni del progetto può comportare il degrado di beni culturali, anche architettonici e archeologici ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva del patrimonio culturale ?
- L'attuazione delle previsioni del progetto inserisce elementi che possono modificare il paesaggio ?

Motivazione

- Non si rileva la presenza di beni culturali potenzialmente oggetto di interferenza per l'intervento previsto pertanto, non si ritiene che lo stesso possa comportare il degrado di beni culturali esistenti.
- Le modifiche introdotte con l'esecuzione dei nuovi manufatti avranno un peso limitato ed una modalità di inserimento che assume come criterio guida la modesta alterazione della fisionomia dei luoghi e del paesaggio. La previsione di

ampliamento e la realizzazione delle opere di sistemazione esterne pone particolare attenzione al contenuto impatto ambientale mediante impiego di una tipologia edilizia che prevede la realizzazione di edifici ad un solo piano fuori terra con copertura a capanna, tipica delle costruzioni rurali della zona, oltre a limitare al minimo gli interventi di alterazione morfologica quali sbancamenti e riporti del terreno.

Ulteriori aspetti ambientali

Di seguito si riportano ulteriori approfondimenti legati agli aspetti ambientali interessati dall'opera in progetto.

Matrice suolo

Premesso che tutti gli aspetti relativi alla gestione delle terre e rocce da scavo saranno considerati in occasione delle specifiche procedure valutative di carattere ambientale, ovvero nell'ambito dei procedimenti finalizzati al rilascio del titolo abilitativo, in questa fase si è ritenuto di dover valutare il rapporto tra il progetto e la matrice suolo in relazione alla verifica di assenza di potenziali fonti di inquinamento che potessero determinare dei limiti alle future modalità di gestione delle terre, se non addirittura l'avvio di procedure ai sensi del Titolo V della Parte quarta del D.Lgs. 152/2006.

La valutazione del pregresso uso agricolo del terreno, destinato da numerosi anni a seminativo arborato, ha portato alla conclusione che sia da escludere ogni forma di contaminazione derivante da attività agricola.

La morfologia del sito, la sua giacitura, l'assenza di fonti periferiche di inquinamento anche accidentale (ad es. serbatoi di idrocarburi, ecc.) ha ragionevolmente escluso anche la possibilità di contaminazione da fattori di natura extra agricola (civili o produttivi).

Il sito non è interessato da interventi di bonifica in corso ai sensi della parte Quarta, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La ricostruzione storica del sito, da tempo nella disponibilità del proponente, non ha rilevato altre potenziali criticità.

Anche nell'impiego in sito delle terre, condizione a cui tende il progetto, va infatti garantito il rispetto dei valori delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alle colonne A e B Tabella 1 allegato 5 del Titolo V, parte IV, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con riferimento alle caratteristiche delle matrici ambientali e alla destinazione d'uso urbanistica del sito di destinazione e che i materiali non costituiscono fonte di contaminazione diretta o indiretta per le acque sotterranee, fatti salvi i valori di fondo naturale.

Matrice rumore

Come previsto dalla normativa di riferimento, L. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", gli aspetti relativi alle potenziali interferenze significative sulla matrice ambientale rumore saranno trattati nello specifico studio di valutazione che verrà effettuato nella successiva fase progettuale.

I livelli di rumorosità del clima acustico nel periodo diurno e notturno dovranno rispettare i limiti di zona relativi alla classe acustica assegnata dall'attuale piano comunale di classificazione acustica (PCCA) del Comune di Castelfiorentino.

Matrice aria

Gli impatti individuati su tale matrice sono quelli connessi ad un incremento del traffico veicolare in quanto, come indicato in precedenza, l'alimentazione degli impianti sarà sostanzialmente del tipo elettrico e quindi con assenza di nuove emissioni in atmosfera, oltretutto verrà prevista la installazione di pannelli fotovoltaici al fine di poter garantire la produzione sul posto di energia elettrica.

Per limitare la produzione di polveri derivanti dalla circolazione di veicoli verrà effettuato ricorso a specifici accorgimenti in fase progettuale connesse alla esecuzione di superfici inerbite per le zone di stazionamento dei veicoli o pavimentate nei percorsi di collegamento.

Inoltre anche la previsione di specifici interventi di sistemazione degli spazi esterni con ricorso a piantumazioni di essenze arboree ed arbustive contribuirà a compensare il modesto incremento di emissioni.

Matrice acque superficiali

Il progetto si estende su un'area totale di circa 3.000 mq., mentre le nuove costruzioni impegneranno una superficie di circa 300 mq in termini di superficie coperta e pertanto l'impermeabilizzazione del suolo avrà una ricaduta estremamente limitata. Per il resto anche nell'ambito degli interventi pertinenziali di sistemazione degli spazi esterni le opere di pavimentazione risulteranno limitate e comunque con ricorso all'impiego di materiali drenanti.

La zona di intervento è caratterizzata unicamente da un sistema per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e non risulta allacciata alla rete fognaria; per tale ragione in fase attuativa sarà prevista la realizzazione di un idoneo impianto per il trattamento e lo smaltimento dei reflui fuori fognatura.

Data la modesta estensione dell'area di intervento si è considerato di mantenere il più possibile la situazione esistente convogliando le acque superficiali secondo le modalità già presenti. In fase attuativa sarà inoltre fatto ricorso alla installazione di una o più cisterne interrate per il recupero delle acque meteoriche che verranno impiegate per la manutenzione delle aree a verde e degli impianti vegetazionali.

Risultano pertanto verificate le condizioni di compatibilità tra la piena attuazione della previsione urbanistica ed il mantenimento della qualità ambientale dei luoghi, escludendo impatti negativi a carico della risorsa.

Paesaggio

La trasformazione dei luoghi conseguente alla attuazione dell'intervento determina una pressione trascurabile a carico della componente paesaggio, anche in relazione alla modesta estensione dell'ampliamento che costituisce una naturale estensione del nucleo rurale esistente.

Il potenziale impatto sulla componente percettiva può essere ulteriormente contenuto in considerazione delle possibilità di mitigazione degli effetti indesiderati e della limitata suscettività dell'area.

La condizione di limitata suscettività dell'area risiede invece in una condizione oggettiva di ordine topografico e morfologico. Infatti, lo sviluppo dei volumi nell'area di intervento si va

a collocare lungo un lato dell'insediamento esistente che si trova in una zona con limitata pendenza e posta in leggera depressione rispetto al nucleo rurale che ne nasconde la percezione visiva.

Infatti, solo da alcune posizioni sommitali lungo le viabilità secondarie si riescono a cogliere delle visuali libere dell'area di intervento, comunque ad una distanza sufficiente a darne una percezione piuttosto debole e coperta dalla vegetazione di intorno.

La mitigazione del potenziale impatto di tipo paesaggistico è affidata ad alcune scelte e limitazioni assunte in sede progettuale come:

- la realizzazione di piantumazioni in continuità e coerenza con gli assetti vegetazionali esistenti in sito (principalmente olivi), entro i limiti dell'area di intervento, ma anche esternamente ai limiti del comparto, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'intervento in termini di percezione dinamica dalla viabilità di contorno attraverso una frammentazione e mascheramento dei volumi percepiti;
- la realizzazione di manufatti ad un solo piano fuori terra con copertura a capanna e manto in cotto come per i fabbricati tradizionali;
- la riduzione al minimo possibile di modifiche morfologiche per interventi di sbancamento o di riporto del terreno;
- il modesto sviluppo dei percorsi interni ed esterni ed assenza alla realizzazione o ampliamento della viabilità carrabile;
- rivestimenti caratterizzati da materiali naturali, parti in laterizio frammista a pietra locale alternati ad intonaco colorato con tinte tenui di colore terroso, ad esclusione del bianco ottico;
- recinzioni annegate nelle siepi.

VERIFICA DELLA ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE A VAS

Il modello di controllo e verifica preventiva che viene proposto nel seguito, è corrispondente a quanto previsto nell'Allegato I della L.R. 10/2010, con riferimento a piani/programmi riguardanti la pianificazione territoriale.

Sezione 1 - Ambito di applicazione del Piano

Indicare se l'intervento (variante) definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA secondo la normativa vigente.

La previsione di variante contiene criteri o condizioni che orientano le autorità preposte all'approvazione di una domanda. Tali criteri potrebbero porre dei limiti in merito al tipo di attività o di progetto consentito in una determinata zona, oppure potrebbero includere condizioni che il richiedente deve soddisfare per ottenere il provvedimento specifico.

Indicare se l'intervento può avere effetti sui siti designati come zone di protezione speciale (ZPS) per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria (SIC) o proposti tali (p SIC) per la protezione degli habitat naturali e della flora e fauna selvatica.

La zona in oggetto non risulta caratterizzata dalla presenza di siti quali ZPS o SIC e

comunque in termini generali data la estensione limitata dell'intervento e la vicinanza ad un nucleo edificato esistente non sussistano problemi di interferenza con habitat naturali della flora e della fauna nelle aree designate.

Sezione 2 - Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dal Piano di Intervento

Probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità degli effetti

Sul territorio di interesse non è rilevabile la presenza di situazioni di compromissione di aree in relazione ad attività pregresse.

La variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità.

Natura tranfrontaliera degli effetti

Data la limitata estensione e la natura della variante, si esclude a priori la natura tranfrontaliera degli impatti.

Gli effetti dell'intervento si limitano solo all'area circoscritta dall'intervento, non incidendo su quelle adiacenti.

Rischi specifici per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

La variante non introduce rischi significativi per la salute umana.

Entità ed estensione nello spazio degli effetti

Lo spazio degli interventi è limitato all'area oggetto dall'intervento.

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.

La variante non inciderà in maniera negativa sul valore e sulla vulnerabilità dell'area, non vi sono compromissione del patrimonio naturale e culturale né un uso intensivo del suolo. Assenza di situazioni rilevabili di superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite.

CONCLUSIONI

La verifica dello stato dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che la presente proposta di variante non comporta impatti significativi sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali e risulta conforme ai piani sovraordinati.

Infatti al riguardo sia il RU vigente che il PSI in fase di approvazione prevedono la possibilità di effettuare, nell'ambito delle zone agricole, interventi di ampliamento delle strutture turistico ricettive esistenti. In tale contesto, per un corretto inserimento della previsione, viene indicata la necessità di procedere con interventi posti ad integrazione dei nuclei rurali esistenti, come nel caso in oggetto. Oltretutto tale circostanza consente di

operare trasformazioni minimali sul territorio connesse a formazione di nuove viabilità o allo sviluppo di infrastrutture a rete ma solo ad una ottimizzazione degli stessi in quanto già presenti sul territorio.

Per quanto suddetto la proposta risulta coerente con il sistema di riferimento pianificatorio di carattere generale che rimane sostanzialmente inalterato sia come impatto territoriale sia come indicazioni programmatiche e strategiche.

Infatti la valenza della variante in questione riveste un carattere puramente localizzativo con la redazione di una specifica scheda finalizzata all'assegnazione della capacità edificatoria ed alle prescrizioni esecutive e di finitura per rendere l'insediamento coerente con il contesto di riferimento.

Data la limitata estensione della zona oggetto di intervento, il tipo di funzione prevista e la vicinanza con l'edificato esistente non sono state riscontrate particolari criticità a carico delle varie componenti ambientali prese in esame.

Comunque il rispetto delle condizioni limite, sia per le emissioni in atmosfera che per le emissioni sonore verrà verificato nel dettaglio all'atto del rilascio del provvedimento esecutivo, garantendo, nel corso dell'esercizio, il controllo del rispetto della normativa vigente in materia.

Per la componente paesaggistica verranno attuate delle misure di mitigazione, compensazione ed orientamento volte a limitare l'impatto percettivo dell'intervento.

Per quanto sopra detto, a seguito della presente Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica effettuata ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010 e in base alla verifica di cui ai punti precedenti, corrispondente a quanto previsto nell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE e s.m.i., si ritiene che la proposta di variante non debba essere assoggettata alla procedura di VAS, senza necessità di ulteriori approfondimenti in quanto la stessa risulta nella sostanza coerente con quanto già previsto sia del R.U. che dal PSI che a loro volta sono stati assoggettati a specifica procedura di VAS.

Castelfiorentino, lì 13/07/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Lari Maurizio

**RELAZIONE PER L'ESECUZIONE DI UN INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI
ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA IN LOC. CAMIN BIANCO**

NOTA PRELIMINARE PER AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Proprietà: Giura Cecilia

Ubicazione: Località Camino Bianco - Castelfiorentino (FI)

L'appezzamento di terreno in questione è ubicato a Castelfiorentino, località Camino Bianco, con accesso dalla strada vicinale del Camino Bianco e con un lato in adiacenza ad essa a destra per chi percorre detta via partendo dall'abitato di Castelfiorentino. Il terreno interessato dalla variante è individuato al Catasto dei Terreni del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 36 dalla particella 69 risulta caratterizzato da un forma irregolare di tipo trapezoidale, si estende in una superficie catastale complessiva di mq. 9.180 e risulta privo di qualsiasi manufatto o costruzione.

La proposta di variante prevede l'impiego di una porzione dell'intera estensione della predetta particella per una consistenza pari a circa 3.000 mq da impiegare in piccola parte per la formazione dei fabbricati ed in maggior parte per la formazione di spazi pertinenziali mentre il settore rimanente verrà mantenuto in coltivazione quale seminativo arborato con impianto di alberature di olivo.

Si ribadisce che la presente proposta di variante risulta finalizzata all'utilizzo dell'area per ampliare e sviluppare l'attività turistico ricettiva della richiedente condotta mediante impiego di taluni fabbricati esistenti nell'ambito dell'adiacente nucleo rurale denominato Camino Bianco. Stante la impossibilità a poter effettuare ampliamenti dei fabbricati esistenti, sia per aspetti connessi ai vincoli conservativi presenti sul nucleo esistente sia per aspetti di natura urbanistico edilizia connessi al rispetto delle distanze, viene ipotizzato l'utilizzo di un terreno nella disponibilità della richiedente ubicato nelle immediate vicinanze.

Il progetto prevede la realizzazione di quattro unità abitative ad uso turistico ricettivo, oltre a locali tecnici e per il rimessaggio con spazi ludici esterni comprendenti la formazione di una piscina pertinenziale con i relativi impianti.

Si prevede la formazione di due soli corpi di fabbrica mediante realizzazione di unità abitative abbinate per una superficie edificabile di circa 75 mq cadauno oltre ai relativi volumi tecnici e spazi pertinenziali.

In totale l'edificazione prevista sarà relativa ad una superficie coperta complessiva di circa 300 mq per un volume totale di 900 mc. oltre alla formazione di vani interrati per volumi tecnici e rimessaggio materiali ed attrezzature.

Si ribadisce che le quattro unità abitative saranno organizzate all'interno dell'area secondo una configurazione a coppie di due unità; ciascuna coppia sarà costituita da corpi di fabbrica collegati tra loro mediante elementi architettonici leggeri (pergolati, tettoie, ecc.) che garantiscano comunque una continuità funzionale e percettiva tra le unità.

Per i due nuovi fabbricati è prevista la ubicazione su due differenti quote altimetriche, una superiore e una inferiore, al fine di limitare le operazioni di modifica morfologica con operazioni di sbancamento e riporto del terreno. Oltretutto la predetta configurazione risulterà ottimale sia per garantire una migliore privacy tra le varie unità ed evitare reciproche interferenze visive, assicurando comunque un affaccio e la piena visibilità verso il paesaggio rurale circostante.

I fabbricati sono disposti su un terreno in lieve declivio, per cui si renderà necessario la realizzazione di leggeri terrazzamenti che saranno sfruttati per il posizionamento e consentire l'accesso a locali tecnici o di servizio da realizzare in posizione seminterrata al fine di mitigare la percezione dei medesimi.

I vari salti di quota fra i terrazzamenti avranno una dimensione contenuta e gli stessi saranno raccordati mediante formazione di scarpate inerbite o ricorso a scogliere in pietra con materiali e cromie coerenti del paesaggio circostante in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo dello stesso. Il collegamento fra le varie quote dei terrazzamenti verrà garantito mediante formazione di scale e/o rampe per il raggiungimento dei vari spazi sia privati che a comune.

In prossimità del collegamento tra l'area in questione e la strada pubblica di accesso è prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura, destinato alla sosta dei veicoli degli utenti. Si ritiene ottimale tale soluzione in quanto il rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada non consentono l'edificazione nell'ambito della fascia di rispetto stradale e quindi con tale accorgimento si riuscirà a compattare ed ottimizzare gli spazi impiegati.

Tali parcheggi saranno organizzati in piccoli settori intervallati da alberature al fine di effettuare una sistemazione coerente con lo stato dei luoghi ed alcuni di questi potranno essere coperti con impiego di elementi ombreggianti tipo pergolato da impiegare anche per l'installazione di pannelli solari di tipo fotovoltaico.

Si provvederà a dotare la zona di un ampio quantitativo di alberature e siepi di tipo autoctono sia con funzione di schermatura per i parcheggi e per le zone destinate alla raccolta dei rifiuti che per un migliore raccordo con le aree agricole circostanti.

L'interno dell'area sarà caratterizzato dalla presenza di una viabilità di servizio che si svilupperà in maniera lineare lungo il lato sud dell'appezzamento di terreno al fine di garantire un accesso diretto e funzionale agli utenti e per l'esecuzione delle operazioni di manutenzione e gestione della struttura.

Tale percorso consentirà di raggiungere agevolmente le unità edilizie poste alla quota altimetrica inferiore, risultando inoltre necessario per consentire le operazioni di carico e scarico, quali il trasporto dei bagagli degli ospiti.

La soluzione adottata contribuisce a migliorare l'accessibilità complessiva dell'intervento, anche in funzione di fruitori portatori di handicap, assicurando al contempo praticità d'uso e integrazione con l'organizzazione generale degli spazi.

In funzione di quanto indicato si ritiene che la presente proposta non determina impatti significativi sul territorio e si tratta della soluzione più razionale e logica di sviluppo per consentire la continuità dell'attività stante la impossibilità ad effettuare l'ampliamento dei fabbricati esistenti. Infatti detta attività, operante da diversi anni sul territorio, ha raccolto un discreto apprezzamento da parte degli ospiti ricevuti nel corso del tempo, soprattutto stranieri, ed attualmente, in virtù di un previsto ricambio generazionale nella conduzione, si rende

necessario procedere con un consistente investimento per fornire un nuovo impulso alla medesima.

Al riguardo si rileva che gli strumenti urbanistici del comune, quali il RU vigente ed il PSI in fase di approvazione, prevedono la possibilità di effettuare, nell'ambito delle zone agricole, interventi di ampliamento delle strutture turistico ricettive esistenti. In tale contesto, per un corretto inserimento della previsione, viene indicata la necessità di procedere con interventi posti ad integrazione dei nuclei rurali esistenti, come nel caso in oggetto. Oltretutto tale circostanza consente di operare trasformazioni minimali sul territorio connesse a formazione di nuove viabilità o allo sviluppo di infrastrutture a rete ma solo ad una ottimizzazione degli stessi in quanto già presenti sul territorio.

Per quanto suddetto la proposta risulta coerente con il sistema di riferimento pianificatorio di carattere generale che rimane sostanzialmente inalterato sia come impatto territoriale sia come indicazioni programmatiche e strategiche.

Infatti la valenza della variante in questione riveste un carattere puramente localizzativo con la redazione di una specifica scheda finalizzata all'assegnazione della capacità edificatoria ed alle prescrizioni esecutive e di finitura per rendere l'insediamento coerente con il contesto di riferimento. Al riguardo si specifica che per ridurre la percezione dei fabbricati è stata ipotizzata la formazione di due fabbricati ad un solo piano fuori terra e quindi con altezza limitata la cui percezione potrà facilmente essere mitigata con la posa di alberature di alto fusto. Le coperture dei medesimi saranno impostate con falde del tipo a capanna con manto in cotto e finitura esterna delle pareti con impiego di intonaco tinteggiato con colori terrosi e con ricorso a settori limitati in laterizio a vista frammisto a pietra locale per uniformare gli stessi alle tipologie prevalenti nelle zone agricole.

Data la limitata estensione della zona oggetto di intervento, il tipo di funzione prevista e la vicinanza con l'edificato esistente non sono state riscontrate particolari criticità a carico delle varie componenti ambientali prese in esame mentre per la componente paesaggistica verranno attuate talune misure di mitigazione, compensazione ed orientamento volte a limitare l'impatto percettivo dell'intervento.

Per quanto sopra detto la stessa risulta nella sostanza coerente con quanto già previsto sia dal R.U. che dal PSI ed al riguardo si precisa altresì che la zona interessata dall'intervento non risulta caratterizzata dalla presenza di particolari vincoli ambientali o paesaggistici.

Sotto il profilo funzionale si specifica che sulla base dei riscontri preliminari effettuati con i gestori delle reti per l'erogazione dei servizi non sono state riscontrate particolari criticità a carico della rete per l'erogazione dell'acqua potabile e della distribuzione di energia elettrica.

La zona non risulta servita dalla rete di distribuzione del gas e pertanto gli impianti di riscaldamento/raffrescamento verranno gestiti con attrezzature ad alimentazione elettrica. Al riguardo è oltretutto intenzione del richiedente procedere alla installazione di pannelli fotovoltaici per ridurre al minimo la dipendenza dal gestore della rete effettuando lo scambio sul posto con immissione in rete della produzione in eccedenza.

La zona non risulta servita da rete di smaltimento delle acque che verranno gestite mediante specifici trattamenti per i reflui e con impiego di cisterne di raccolta per le meteoriche che potranno essere impiegate anche per la manutenzione delle superfici in verde. Invece per quanto concerne l'approvvigionamento della piscina verrà fatto ricorso ad alimentazione con autobotti al fine di non incidere sulla rete di distribuzione.

Per tutto quanto non specificato si rimanda agli elaborati grafici allegati finalizzati a costituire un quadro di riferimento per l'avvio della procedura di variante agli strumenti urbanistici comunali.

Castelfiorentino, lì 13 luglio 2026

Il tecnico

Arch. Maurizio Lari



Comune di Castelfiorentino

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2026 / 1545

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN LOC. CAMINO BIANCO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014.

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 24/07/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

MARCONI ROBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Castelfiorentino

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2026 / 1545

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN LOC. CAMINO BIANCO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014.

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *NON APPOSTO* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 24/07/2026

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

MATTII SANDRA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)