

**MODIFICA ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS CONCLUSASI CON
"Determinazione N. 22 - Registro generale n. 1053 del 17-08-2023 SEGRETARIATO GENERALE"**

PREMESSA

Il vigente P.d.R. denominato "Piano di Recupero della Fattoria dell'Entrata" è stato approvato con DCC n. 102 del 24/10/1997 dell'estinto Comune di Incisa In Val d'Arno ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 5/1995, contestualmente all'approvazione del P.M.A.A., e in attuazione degli interventi previsti dal P.M.A.A stesso.

L'Amministrazione Comunale, con delibera G.C. del 12/3/2019 ha prorogato la loro efficacia per ulteriori cinque (5) anni decorrenti dalla data di scadenza della convenzione urbanistica del 01/03/2006, rep. 84647, ovvero fino al 28/02/2024, al fine del completamento degli interventi in essi previsti; con l'art. 10 septies del D.L. 21/2022 come risultante in seguito alle modifiche apportate dall'art. 10, comma 11 decies, del D.L. 198/2022 come integrato dalla legge di conversione 14/2023, i termini di efficacia del P.M.A.A. e del P.d.R. sono stati ulteriormente prorogati di due anni, e pertanto avranno scadenza il 28.2.2026.

Il P.d.R. e il P.M.A.A. vigenti sono correlati fra loro dal momento che, con la suddetta delibera n. 102/1997, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano di Recupero contestualmente al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale della Fattoria di Villa l'Entrata in attuazione degli interventi previsti dallo stesso P.M.A.A.

Il presente documento è stato redatto al fine di evidenziare le modifiche apportate alla soluzione progettuale della variante al P.d.R. rispetto alla proposta progettuale che è già stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi con "**Determinazione N. 22- Registro generale n. 1053 del 17-08-2023 SEGRETARIATO GENERALE**" che ha escluso la necessità di attivare la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/10.

Come meglio descritto nei paragrafi seguenti, le modifiche introdotte nella proposta di variante al P.d.R., già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, e non ancora adottata dal Consiglio Comunale, prevedono una evidente riduzione dei dimensionamenti sia in termini di superficie che di volume e di occupazione dei suoli, con:

1. Riduzione notevole del volume per funzioni turistiche, in particolare eliminazione della previsione del volume previsto nell'area esterna al resede della villa che sarà adibito al parcheggio di relazione.
2. Utilizzazione di parte delle volumetrie agricole, già previste dal P.d.R. vigente per l'attuazione di volume turistico ricettivo in adiacenza alla Villa, al fine della realizzazione del deposito dei mezzi agricoli che nella soluzione progettuale oggetto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi nel 2023, per il deposito mezzi agricoli, era prevista la richiesta di una nuova volumetria attraverso il P.A.P.M.A.A., con la presente modifica, per la realizzazione del deposito mezzi, si utilizzeranno le volumetrie esistenti.

GLI OBIETTIVI DELLA MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PDR GIÀ OGGETTO DI VERIFICA DI VAS

Successivamente alla determina di conclusione della verifica di assoggettabilità alla VAS, come precedentemente richiamato, le società proponenti (Immobiliare DE.IM s.r.l. e Società Agricola Il Violone s.r.l.), prima dell'adozione della variante al P.d.R., hanno ritenuto di introdurre alcune modifiche che riducono le superfici e i volumi rispetto a quanto precedentemente previsto e ratificato.

Le proprietà confermano la volontà di realizzare il progetto di valorizzazione del nucleo dell'Entrata che prevede il recupero dei volumi esistenti della villa (già autorizzato con PDC n.5/2022 e con lavori in corso) e dell'edificio Piazza (già autorizzato con PDC n.15 del 28/06/2024), senza cambio d'uso in entrambi i casi, la costruzione della nuova cantina in ampliamento dell'esistente, la costruzione di un adeguato deposito mezzi per le attrezzature agricole e infine una struttura destinata all'accoglienza turistica, come ampliamento già descritto e previsto nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi nel 2023, ossia:

1. rafforzamento della qualità delle produzioni agronomiche tese verso un elevato brand del prodotto tanto da avvalersi di professionalità di elevato e riconosciuto valore nazionale e non solo a partire dalla progettazione e realizzazione delle vigne fino alla gestione della cantina e del prodotto finito;

2. grande attenzione nella cura e recupero degli oliveti esistenti e nell'impianto dei nuovi che hanno restituito un prodotto che sta ottenendo da tempo importanti riconoscimenti di qualità a livello nazionale;
3. attenzione verso il paesaggio al fine di avere una cornice adeguata alla qualità del prodotto;
4. verifica delle potenzialità agronomiche al fine di dimensionare in modo corretto gli interventi di nuova costruzione con un giusto equilibrio economico-funzionale ed estetico che eviti inutili e costosi sovradimensionamenti;
5. adeguamento delle strutture necessarie alla produzione vinicola, olearia e di supporto alle attività dell'azienda già previste nella precedente verifica di VAS approvata ma con riduzione delle superfici e delle volumetrie:
 - nuova cantina in ampliamento di quella attuale;
 - deposito per i mezzi e le attrezzature agricole con officina e servizi;
 - recupero dell'edificio Piazza senza cambio di destinazione d'uso;
 - mantenimento di una quota di superficie, in quantità fortemente ridotta rispetto al PdR vigente, per la realizzazione di una struttura per l'accoglienza turistica a supporto delle produzioni dell'azienda agricola e del territorio in generale su modelli consolidati connessi al turismo eno-gastronomico;
6. il recupero dei valori storici del nucleo dell'Entrata come insediamento strettamente integrato con il contesto agricolo dell'ambito;
7. incremento delle aree vitate fino al raggiungimento delle superfici previste dal P.M.A.A. vigente e dal nuovo P.A.P.M.A.A.;
8. incremento degli oliveti;
9. recupero del mulino del Ramarro e delle sue pertinenze per funzioni di accoglienza **agrituristica**;
10. opere di urbanizzazione con soluzioni di matrice ecologica anche tese a contenere l'inquinamento luminoso;
11. uso di energie rinnovabili;
12. garantire una forte sinergia fra le varie funzioni presenti e previste dalla strumentazione urbanistica comunale.

In particolare la presente proposta di variante al P.d.R. da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla VAS, che integra quella precedentemente approvata, prevede:

1. **l'eliminazione della struttura turistica nell'area in prossimità della villa l'Entrata con la previsione di un'area per la sosta di relazione;**
2. **la conferma della realizzazione del deposito mezzi e per attrezzature dell'azienda agricola nell'area già prevista dalla precedente proposta di variante al P.d.R. sottoposta a VAS, utilizzando il recupero di volumetrie rurali già previste nel P.d.R. vigente ad altri fini.**

I suddetti interventi, complessivamente già evidenziati negli elaborati grafici della verifica di assoggettabilità a VAS già conclusa, sono riportati negli estratti delle tavole e tabelle successive, riteniamo che la loro lettura possa agevolare la comprensione di questo documento con la conferma della volontà di proseguire e rafforzare quanto sopra descritto.

Infatti è stato avviato un percorso che prevede in tempi brevi una serie di investimenti tesi, da un lato, all'incremento della produzione oli-vinicola e, dall'altro, all'innalzamento del livello qualitativo del prodotto; l'obiettivo delle proprietà è infatti la collocazione dei prodotti in una fascia alta offrendo un'immagine del luogo che sia capace di promuovere non solo l'insieme delle produzioni ma il luogo stesso.

Nello specifico, con la sensibile riduzione della volumetria rispetto a quelle previste dal P.d.R. vigente e alla soluzione progettuale di variante del PDR già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, la presente soluzione di variante ha come scopo principale il raggiungimento di un corretto equilibrio economico/funzionale.

Con la variante al P.d.R. viene abbandonata la previsione del centro turistico alberghiero previsto nel P.d.R. vigente che viene sostituito dalla previsione di un nucleo di **villa/fattoria** dove la funzione agricola si integra con

quella residenziale già presente negli edifici esistenti. La previsione di una contenuta struttura di accoglienza turistica, con superficie molto inferiore alla quantità consentita dal P.d.R. vigente, ha lo scopo di promuovere un turismo sempre più orientato alla ricerca delle produzioni eno-gastronomiche di qualità del territorio e dei prodotti della azienda agricola.

Tutto quanto premesso, come già precedentemente affermato, era già contenuto nella procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS conclusasi con determina n. 22 R.G. n. 1053 e del 17/08/2023 che stabiliva l'esclusione della variante dalla procedura di VAS; la presente richiesta mantiene gli stessi obiettivi ma con una sensibile riduzione delle superfici e delle volumetrie.

A. Assetto attuale delle Proprietà

Allo stato attuale, come descritto nella verifica di assoggettabilità a VAS già conclusa, l'assetto dell'intera proprietà è suddiviso nel modo seguente:

a. Società Immobiliare DE.IM. s.r.l.

- 1 villa padronale con destinazione residenziale (lavori in corso - PDC n. 5/2022);
- 2 cantina attuale data in uso all'azienda agricola;
- 3 volumi non più utilizzati per l'agricoltura e per i quali il P.M.A.A. e il P.d.R. vigenti consentono la demolizione e ricostruzione per funzioni turistiche attraverso opere di ristrutturazione urbanistica;
- 4 edificio ex Piazza (PDC n. 15/2024) con destinazione residenziale e in parte rurale inserito nella variante al P.d.R. per la corretta progettazione dell'assetto del nucleo dell'Entrata e delle sue pertinenze esterne;
- 5 altri edifici e terreni non inseriti nella variante al P.A.P.M.A.A. e al P.d.R.:
 - podere "la Cantina" - ex Bartali;
 - Podere "Balduccio".

b. Azienda Agricola il Violone s.r.l.:

1. terreni di proprietà Ha 84,7687, suddivisi in vigneti, oliveti, seminativi e bosco, oltre ad altri terreni in uso in forza di un contratto di comodato con DE.IM s.r.l.;
2. edifici del Mulino del Ramarro;

B. Tabelle di confronto fra quanto contenuto nella verifica di assoggettabilità conclusasi nel 2023 e la proposta attuale

Nelle tabelle seguenti si evidenzia come le modifiche introdotte dal presente documento alla verifica di VAS già conclusa nel 2023 riducono le volumetrie e le SUL in modo significativo rispetto quanto previsto dal PDR vigente e dalla verifica di VAS conclusa. Come evidenziato nelle seguenti tabelle non si richiedono nuove volumetrie ma vengono utilizzate, in quantità minore, quelle previste dal PDR vigente:

- a. Tabella n. 1 – funzioni e volumi previsti nella verifica di VAS conclusasi nel 2023;
- b. Tabella n. 2 – funzioni e volumi previsti dalla variante alla verifica di VAS conclusasi nel 2023.

| PAPMAA / PDR variante | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| | destinazioni d'uso e tipologie | RESIDENZIALE | | | AGRICOLO | | |
| | | Esistente fuori terra mc | Nuovo fuori terra mc | interrato mq | Esistente fuori terra mc | fuori terra mc | interrato mq |
| | VILLA | 4.440,44 | - | - | - | - | - |
| | | 310,55 | - | - | - | - | - |
| | CANTINA | - | - | - | 1.328,00 | - | - |
| | SPA ampliamento (demolizione/ricostruzione) | - | 87,50 | - | - | - | - |
| | | 151,90 | - | - | - | - | - |
| | CANTINA ampliamento | - | - | - | - | 1.522,50 | 450,00 |
| | LOGGIATO (eccedente ml 2,00 R.39.....) | - | - | - | - | 252,17 | - |
| | DEPOSITO | - | - | - | - | 2.100,00 | - |
| | MOLINO DEL RAMARRO | - | - | - | - | 725,00 | - |
| | MOLINO DEL RAMARRO | - | - | - | - | 267,00 | - |
| | EDIFICIO - non demolito deagustazione | - | - | - | - | 46,30 | - |
| | | 4.902,89 | 87,50 | - | 1.328,00 | 4.912,97 | - 450,00 |
| A') | TOTALE VOLUME F.T. Residenziale | 4.990,39 | | | | | |
| B') | TOTALE VOLUME F.T. Agricolo | | | | 6.240,97 | | |
| C') | TOTALE SUP. interrato Residenziale | | | - | | | |
| D') | TOTALE SUP. interrato Agricolo | | | | | | 450,00 |
| E') | TOTALI VOLUMI F.T. - A') + B') = mc | | | | 11.231,36 | | |
| F') | TOTALI SUP. interrate C') + D') = mq | | | | 450,00 | | |
| G') | Volumi residui per ampliamenti F.T. Residenziale/Agricolo E) - E') = mc | 2.785,25 | | | | | |
| H') | Superfici residue per ampliamenti interrati Residenziale C) - C') = mq | 1.341,70 | | | | | |
| I') | Superfici residue per ampliamenti interrati Agricolo D) - D') = mq | | | | 1.277,00 | | |
| | TOTALI VOLUMI F.T. (Variante + Residui) = E') + G') | | | | 11.231,36 + 2.785,25 = mc 14,016,61 | | |
| | TOTALI SUP. interrate (Variante + Residui) = D') + H') + I') | | | | 450,00 + 1.341,70 + 1.277,00 = mq 3.068,70 | | |
| | EX PIAZZA (DPGR 39/R/2018) | | | | mc 2.137,94 | | |

Tabella n. 1 delle funzioni e volumi previsti nella verifica di VAS conclusasi nel 2023

| PAPMAA / PDR variante | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|
| | destinazioni d'uso e tipologie | RESIDENZIALE | | | AGRICOLA | | |
| | | Esistente fuori terra mc | Nuovo fuori terra mc | interrato mq | Esistente fuori terra mc | fuori terra mc | interrato da PDR mq |
| | VILLA | 4.440,44 | - | - | - | - | |
| | | 310,55 | - | - | - | - | |
| | CANTINA | - | - | - | 1.328,00 | - | |
| | SPA ampliamento da recupero volume edificio esistente | 162,00 | 87,50 | - | - | - | - |
| | SPA (demolizione/ricostruzione) | 151,90 | - | - | - | - | - |
| | CANTINA ampliamento ampliamento con recupero volumi esistenti | - | - | - | - | 1.522,50 | |
| | | | | | | 116,30 | |
| | | | | | | 460,00 | |
| | | | | | | 1.108,80 | |
| | | | | | | 185,80 | |
| | | | | | | 1.098,40 | |
| | | | | | | 204,10 | 450,00 |
| | DEPOSITO | | | | | 2.100,00 | - |
| | | | | | | 1.428,30 | |
| | MOLINO DEL RAMARRO | - | - | - | - | 725,00 | - |
| | MOLINO DEL RAMARRO | - | - | - | - | 267,00 | - |
| | EDIFICIO - non demolito deagustazione | | | | | 46,30 | |
| | | 4.902,89 | 87,50 | - | 1.328,00 | 4.912,97 | |
| | | 5.064,89 | | - | | 5.593,70 | |
| A') | TOTALE VOLUME F.T. Residenziale | (4.990,39) | 5.064,89 | | (6240,97) | 6.921,70 | |
| B') | TOTALE VOLUME F.T. Agricolo | | | | | | |
| C') | TOTALE SUP. interrato Residenziale | | | | | | |
| D') | TOTALE SUP. interrato Agricolo | | | | | | 450,00 |
| E') | TOTALE VOLUMI F.T. - A') + B')= mc | (11.231,36) 11.986,59 | | | | | |
| F') | TOTALE SUP. interrate C')+D')= mq | 450,00 | | | | | |
| G') | Volumi residui per ampliamenti F.T. Residenziale/Agricolo E) - E')= mc | (2.785,25) | 1.835,17 | | | | |
| H') | Superfici residue per ampliamenti interrati Residenziale C) - C')= mq | | | | | | - |
| I') | Superfici residue per ampliamenti interrati Agricolo D) - D')= mq | | | | | | 1.277,00 |
| | TOTALI VOLUMI F.T. (Variante + Residui) = E') + G') | 11.986,59+ (2.785,25) 1.835,17 = mc (14.016,61) 13.821,76 | | | | | |
| | TOTALI SUP. interrate (Variante + Residui) = D') + H') + I') | 450,00 + 1.341,70 + 1.277,00 = mq 3.068,70 | | | | | |
| | EX PIAZZA (DPGR 39/R/2018) | mc 2.137,94 | | | | | |

Tabella n. 2 delle funzioni e volumi previsti nella variante alla verifica di VAS conclusasi nel 2023

Dalla lettura dei valori contenuti nelle precedenti tabelle è evidente che la proposta di variante alla verifica di VAS già conclusasi prevede la sola rifusione e la contestuale riduzione delle volumetrie totali già precedentemente valutate nella verifica di VAS conclusasi ma anche quelle previste dal PdR vigente.

Nella tabella sono segnate in giallo le volumetrie eliminate e/o modificate e in rosso quelle finali previste dalla presente variante alla VAS conclusasi nel 2023. Dai valori inseriti in tabella si rileva che le volumetrie fuori terra si riducono da sensibilmente passando da:

mc 14.016,61 della precedente verifica di VAS conclusasi nel 2023 a mc 13.821,76 previsti dalla presente variante.

C. Valutazione degli elementi essenziali ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS

Nelle note successive riportiamo la sintesi degli elementi essenziali da cui si rileva che la presente variante non modifica quanto già contenuto nella verifica di valutazione già conclusa. Pertanto il presente documento ha solo lo scopo di confermare la piena coerenza della variante che non modifica la valutazione degli elementi essenziali che di seguito vengono nuovamente richiamati.

c.1. Quadro di riferimento e ambiti di influenza

Il nuovo PDR affronta i temi relativi allo **sviluppo sostenibile del territorio** di appartenenza con puntuali risposte alle esigenze del territorio e all'azienda. Gli interventi previsti hanno infatti, quale finalità principale, l'adeguamento delle dotazioni funzionali dell'azienda agricola ai nuovi obiettivi tra i quali figurano al primo posto:

1. l'utilizzo di tutto il patrimonio delle due proprietà con una visione unitaria e integrata d'insieme;
2. una maggiore attenzione al settore agricolo;
3. l'innalzamento del livello qualitativo del prodotto con importanti modifiche al processo di produzione;
4. l'incremento della produzione;
5. un diverso uso del patrimonio immobiliare non agricolo più consono alle caratteristiche del luogo e della tradizione toscana delle ville padronali storiche;
6. una contenuta previsione di volumetrie turistiche a supporto di un turismo orientato verso la scoperta dei prodotti eno-gastronomici e del territorio in generale.

Quanto precedente richiamato risulta conforme a quanto previsto dalle norme e dagli strumenti urbanistici e piani vigenti comunali e sovraordinati con particolare attenzione al fatto che le aree non rientrano negli ambiti territoriali del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

In particolare, la normativa vigente prevede che, per l'attuazione degli interventi edilizi previsti, il P.A.P.M.A.A. abbia valore di Piano Attuativo contestualmente al P.d.R. tanto da garantire all'Amministrazione una procedura che consente una più precisa analisi e valutazione dei contenuti in merito alle trasformazioni del suolo edificato e coltivato.

A tale proposito confermiamo le previsioni delle trasformazioni agrarie previste dal P.M.A.A. vigente con gli incrementi consentiti dalle norme regionali.

➤ Edifici presenti

- Per la parte edificata si confermano le Norme Tecniche di Attuazione già richiamate nella precedente relazione con le quali vengono regolati gli interventi e fissati i limiti dimensionali con regole sulle modalità di intervento (tipologie costruttive, caratteristiche, materiali, etc. come meglio riportate negli elaborati grafici allegati) e la declinazione dei parametri urbanistici che sinteticamente vengono nuovamente confermati come segue nel rispetto del Regolamento 24 luglio 2018. n. 39/R:

➤ Altezza massima dei nuovi edifici

- Per gli edifici per funzioni agricole mt 7,50 misurata sul fronte principale dal piano campagna all'intradosso del solaio di copertura se piano o dell'intersezione del fronte principale con l'intersezione della gronda in caso di solaio inclinato. Altezze diverse potranno essere ammesse solo per motivate esigenze funzionali al ciclo produttivo in relazione alla tipologia delle attrezzature che verranno utilizzate e senza che questo comporti modifiche della SE;
- Due piani fuori terra per gli edifici non destinati all'agricoltura con una altezza massima interna per piano di mt 3,00 da pavimento all'intradosso del solaio del piano superiore;
- Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i macchinari degli impianti collocati in copertura e le eventuali schermature sulla stessa copertura;

➤ Superficie edificabile SE:

- I portici per usi temporanei ad esclusivo servizio del ciclo produttivo stagionale delle attività agricole e ubicati in corrispondenza dell'accesso ai locali agricoli (cantina e deposito mezzi) sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile (SE);

➤ Energie rinnovabili:

- Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico (D.Lgs 22/01/2004 n. 42.) e negli edifici di nuova costruzione, è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o altri impianti per la produzione di energia rinnovabile con opere di corretto inserimento architettonico e paesaggistico;
- Distanze
 - Per le distanze fra fabbricati, dai confini e dalla viabilità si fa riferimento alla normativa vigente in materia sia nazionale che di carattere locale.
 - Per la distanza minima da strade comunali, provinciali e statali si fa riferimento al Codice della Strada.

Da quanto precedentemente richiamato si conferma quanto già anticipato nella verifica di assoggettabilità approvata e cioè che gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A. e P.d.R. anche con le nuove integrazioni non hanno riflessi sul territorio circostante né particolari ripercussioni in materia ambientale.

c.2 Congruenza e rapporto della variante al P.A.P.M.A.A. con altri piani o programmi

Il P.A.P.M.A.A. e il P.d.R. in oggetto, anche con le modifiche introdotte, sono redatti in coerenza con i Piani gerarchicamente sovraordinati (**P.I.T.-P.P.R., P.T.C.P., P.S., P.O.C.**), tenendo conto del quadro conoscitivo, del sistema vincolistico presente e degli obiettivi e delle discipline dei suddetti Piani, per definire e dettagliare la disciplina di uso del territorio, a livello attuativo, dell'azienda agricola il Violone s.r.l. e Immobiliare DE.IM. s.r.l. per gli interventi agronomici e sugli edifici.

Per definizione, dunque, non costituisce la cornice all'interno della quale vengono indicati gli indirizzi e i parametri per la redazione di altri piani o programmi.

È pertanto esclusa la possibile influenza del P.D.R. su altri piani o programmi.

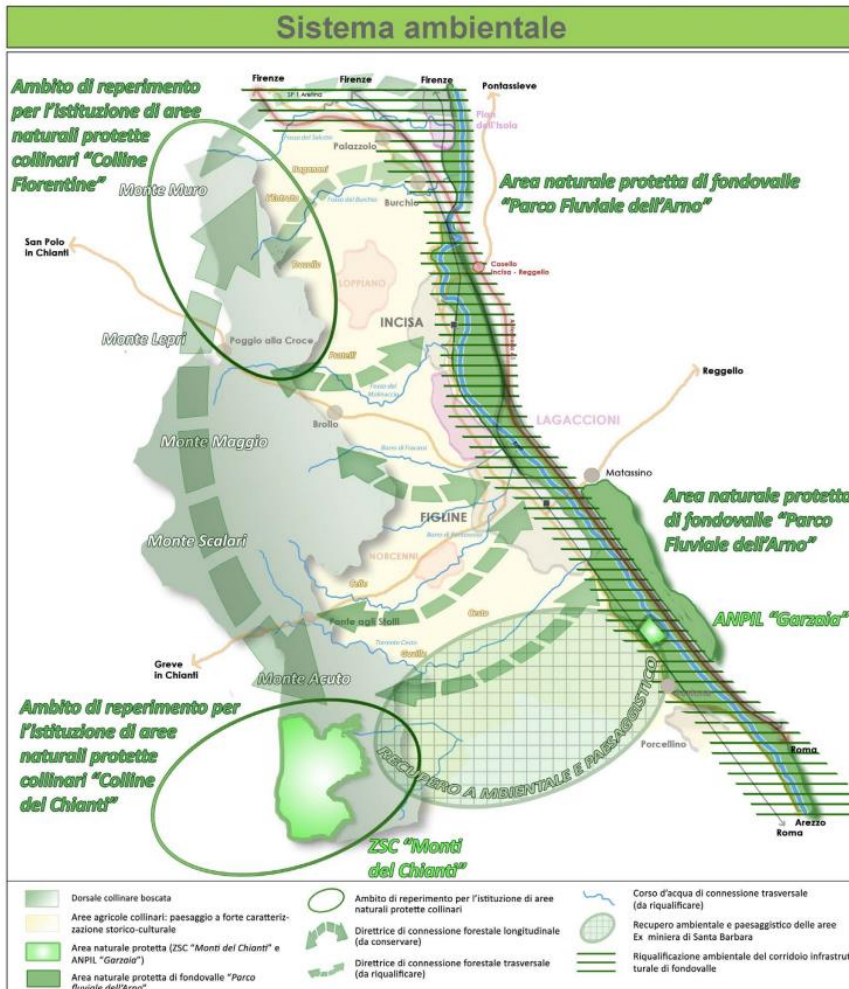
Per una maggiore comprensione di quanto proposto il quadro sinottico che segue riassume in sintesi **le valutazioni espresse circa le pressioni attese e i potenziali impatti** anche con la introduzione delle nuove modifiche:

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MOVIMENTI TERRA | Possibile instabilità dei fronti di scavo | Preventiva verifica di stabilità dei fronti di scavo ed utilizzo di eventuali opere provvisoriale |
| | Instabilità potenziale | Preventiva verifica della stabilità dei pendii naturali e delle scarpate secondo le N.T.C. 2008 ed eventuali opere di messa in sicurezza |
| CONSUMI | Consumo di suolo | L'ampliamento della cantina è strettamente commisurato alle esigenze aziendali. Gli interventi di nuova costruzione riguardano volumetrie già assentite dal P.M.A.A. vigente dalle demolizioni di costruzioni non compatibili con l'ambiente e l'agricoltura. Il nuovo deposito mezzi è dimensionato alle effettive esigenze dell'azienda agricola utilizzando volumetrie rurali già previste dal P.M.A.A e P.d.R. vigenti Utilizzo di materiali drenanti per le aree esterne. |
| | Incremento consumi energetici | Realizzazione di involucro edilizio con adeguato isolamento termico. Realizzazione di impianti a elevata efficienza. Inserimento di pannelli solari e fotovoltaici. |
| | Possibile incremento consumi idrici | Razionalizzazione dei consumi con differenziazione delle fonti di approvvigionamento. |
| INGOMBRI ED INTRUSIONE VISIVA | Volumi dei fabbricati fuori terra | L'ampliamento della cantina è quasi interamente interrato. Rimane a vista esclusivamente il fronte del locale vinificazione con soluzioni architettoniche adeguate al contesto e schermature con specie arboree e arbustive. Le altezze del nuovo deposito mezzi sono commisurate al necessario rimessaggio dei mezzi. Piantumazioni a ulteriore mitigazione della nuova rimessa macchine. |
| | Percezione visiva del cantiere | Comprimere le fasi di cantierizzazione delle opere. |
| EMISSIONI | Riscaldamento e raffrescamento | Edifici energeticamente efficienti. Utilizzo di fonti rinnovabili non inquinanti. |
| | Inquinamento luminoso | Ottimizzazione dei punti luce esterni con le relative interdistanze, privilegiando l'utilizzo di corpi illuminanti che evitino la dispersione luminosa verso l'alto, installati con una corretta inclinazione ed adeguata potenza. |
| | Emissioni polveri durante il cantiere | Prescrizioni per le lavorazioni. |
| SCARICHI | Incremento del volume dei reflui | Smaltimento dei reflui mediante trattamenti appropriati nel rispetto delle autorizzazioni comunali e della normativa di settore. |
| RIFIUTI | Incremento del volume dei rifiuti | Incentivare la raccolta differenziata. |
| RUMORE | Inquinamento acustico nella fase di cantiere | Comprimere le fasi di cantierizzazione delle opere. Appropriata gestione del cantiere, valutando ed evitando sovrapposizioni di attività rumorose. |

Dall'analisi delle pressioni attese e dei potenziali impatti sulle componenti ambientali emerge come siano da escludere la natura transfrontaliera degli impatti nonché eventuali rischi per la salute umana.

c.3. - Aree potenzialmente interessate dagli impatti

Le modifiche agli interventi proposti dal P.d.R. sono state localizzate all'interno del perimetro delle aree di proprietà come previsto nella precedente documentazione alla VAS già approvata: le trasformazioni dei suoli e degli edifici interessano l'ambito del nucleo dell'Entrata mentre gli altri interventi sono di natura esclusivamente agricola.



Considerata la natura degli interventi stessi, è facile intuire come gli impatti potenzialmente attesi siano circoscrivibili all'intorno stesso delle aree oggetto di edificazione. In virtù di quanto sopra, si evince come la popolazione interessata risulti esclusivamente quella che gravita all'interno del perimetro del nucleo dell'Entrata per un massimo di circa 50 persone considerando gli ospiti potenziali e il personale. Come si evince dalla figura 1 che evidenzia le strategie e gli indirizzi per le politiche ambientali, le aree oggetto di intervento ricadono in zona agricola, e non risultano ricomprese in Aree Naturali Protette né Nazionali (Parchi o Riserve Naturali Statali) né Regionali (Parchi Regionali, Parchi o Riserve Provinciali, A.N.P.I.L.) né in Siti di Interesse Regionale (S.I.R.).

Figura 1 – indirizzi per le politiche territoriali del sistema ambientale – estratto PS

Considerata la natura degli interventi proposti e la distanza con le Aree Naturali Protette più vicine, si conferma che è da escludere ogni tipo di impatto su queste ultime precisando che l'area non è ricompresa nella Core Zone del sito UNESCO.

Dal punto di vista paesaggistico gli unici elementi di rilievo consistono nella presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'Art. 142 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" relativamente alla lettera g) "I territori coperti da foreste e da boschi" che comunque non vengono interessati dalle trasformazioni edilizie.

D. – Sintesi conclusiva

La Società Agricola il Violone s.r.l. e la Società Immobiliare DE.IM. s.r.l. confermano di realizzare quanto ampiamente illustrato anche con le modifiche descritte che non introducono mutamenti agli impatti sulle risorse ambientali e sulla verifica di assoggettabilità alla VAS precedentemente approvata.

Per una corretta valutazione abbiamo analizzato la natura e l'entità degli interventi con le modifiche inquadrando l'area nel contesto dei diversi livelli dei quadri conoscitivi e delle discipline degli strumenti urbanistici e dei piani gerarchicamente sovraordinati da cui emerge che gli stessi non vengono alterati dalle modifiche introdotte con la presente variante alla verifica di assoggettabilità alla VAS già conclusa.

La variante al P.d.R. viene redatta in coerenza con i suddetti Piani e non comporta modifiche alla normativa urbanistica vigente.

Abbiamo quindi inquadrato gli interventi nel contesto ambientale, individuando gli elementi di sostenibilità ambientale sulla base dei contenuti, in particolare, del P.I.T. con valenza di paesaggio, del P.T.C. della Città Metropolitana di Firenze, del P.S. del Comune di Figline e Incisa Valdarno e del POC recentemente approvati.

Attraverso l'analisi delle pressioni potenziali, abbiamo rilevato che gli impatti attesi dalla realizzazione degli interventi proposti, anche in virtù delle risposte progettuali già previste e delle eventuali mitigazioni proposte, non risultano significativi per l'ambiente o il patrimonio culturale.

Infine con questa nota possiamo dire che le modifiche riguardano solo variazioni d'uso di alcune volumetrie e sono maggiormente orientate al rafforzamento dell'attività agricola e al recupero della residenza all'interno degli edifici storici esistenti con una notevole riduzione delle volumetrie turistiche previste dal P.d.R. vigente e dalla precedente verifica di assoggettabilità alla VAS già conclusasi.

Pertanto considerato che le integrazioni proposte non prevedono incrementi volumetrici rispetto a quanto consentito dai P.A. vigenti ma ne riducono sensibilmente le quantità in particolare del PdR e di quanto previsto nella precedente proposta di verifica di VAS, riteniamo di poter affermare che non sussistano le condizioni perché si riproponga una nuova procedura di assoggettabilità alla VAS dal momento che le modifiche proposte prevedono:

1. **Una sostanziale riduzione delle volumetrie dei P.A. vigenti;**
2. **L'eliminazione del nuovo volume in prossimità della villa con previsione di una ampia area per la sosta dotata di una pensilina a sostegno dei pannelli fotovoltaici adeguatamente schermata e dotata di specie arboree ed arbustive potrà con una zona destinata alla raccolta differenziata in accordo con la società di gestione.**

In virtù di quanto esposto ed argomentato, è possibile concludere che con le modifiche proposte non sussistano i presupposti per procedere ad una nuova verifica di ~~non~~ assoggettabilità riferibile alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. n.152/2006 e L.R.n.10/2010 e ss.mm. ii confermando quando già approvato con Determinazione - Registro generale n. 1053 n. 22 del 17-08-2023 SEGRETARIATO GENERALE.

E – Conclusione

Nel confermare quanto precedentemente descritto si precisa che la modifica introdotta alla VAS conclusasi e approvata prevede l'eliminazione del volume con destinazione turistica localizzato inizialmente nell'area compresa fra l'attuale strada comunale e la nuova viabilità prevista nella variante con le precisazioni contenute nelle precedenti tabelle ed evidenziata nelle successive figure:

1. Estratto della previsione prevista nella VAS approvata con:
 - il volume turistico localizzato nell'area compresa fra la strada comunale e la viabilità prevista dalla variante ed evidenziato, in rosso, nel riquadro bordato in nero;
 - la conferma dei nuovi edifici, in rosso, nella stessa posizione approvata dalla precedente verifica;
 - la conferma delle demolizioni degli edifici contrassegnati in colore giallo;
2. Estratto della soluzione prevista dal PDR con l'eliminazione del volume per funzioni turistiche e la previsione di un'area per la sosta;
3. Assetto finale del nucleo dell'Entrata con l'area per la sosta di relazione e le opere verdi di mitigazione paesaggistica tramite specie arboree e arbustive indicate dal POC.

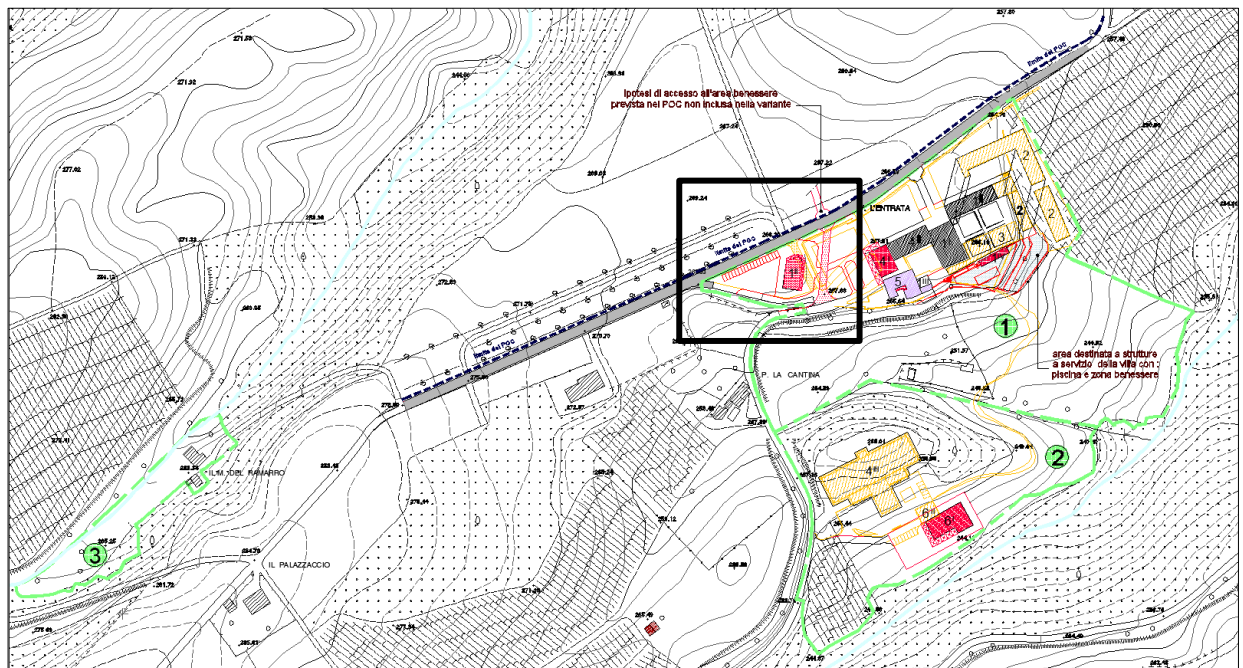


fig. 1. Nel riquadro bordato in nero viene individuata la modifica introdotta: in giallo le modifiche introdotte al PDR vigente dalla variante e le nuove costruzioni in rosso di cui alla VAS già conclusa

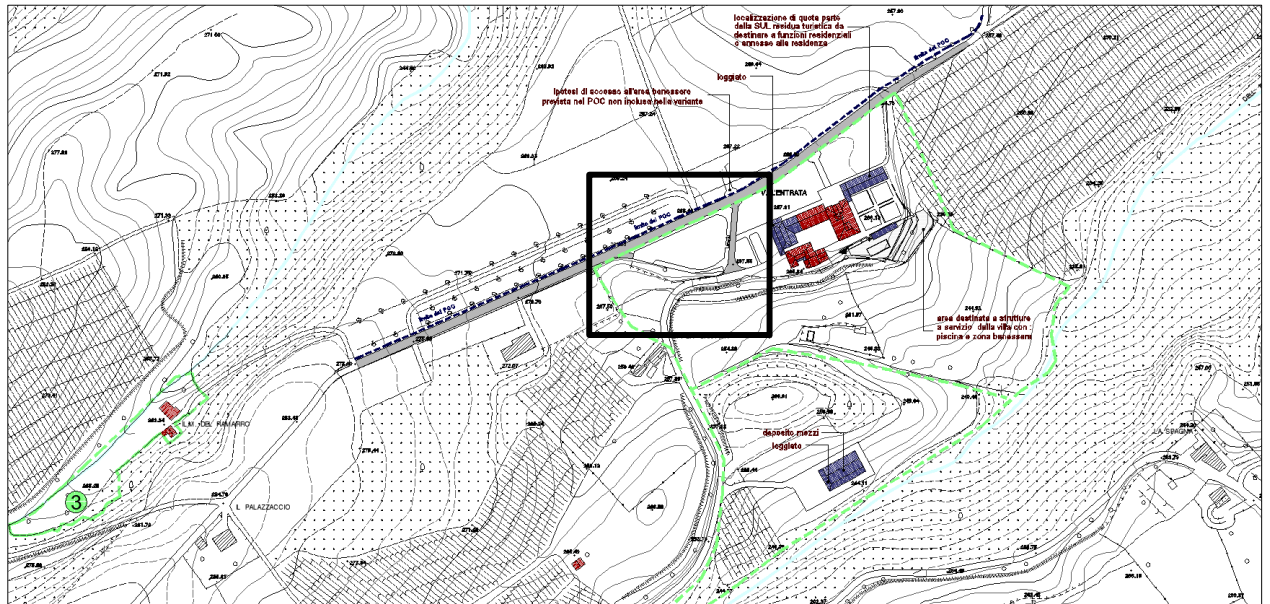


fig. 2. Nel riquadro bordato in nero viene individuata la modifica introdotta priva del volume turistico con la previsione di un'area per la sosta di relazione e l'assetto finale dell'area con in rosso gli edifici esistenti e in bleu gli edifici già presenti nella VAS già conclusasi con parere favorevole

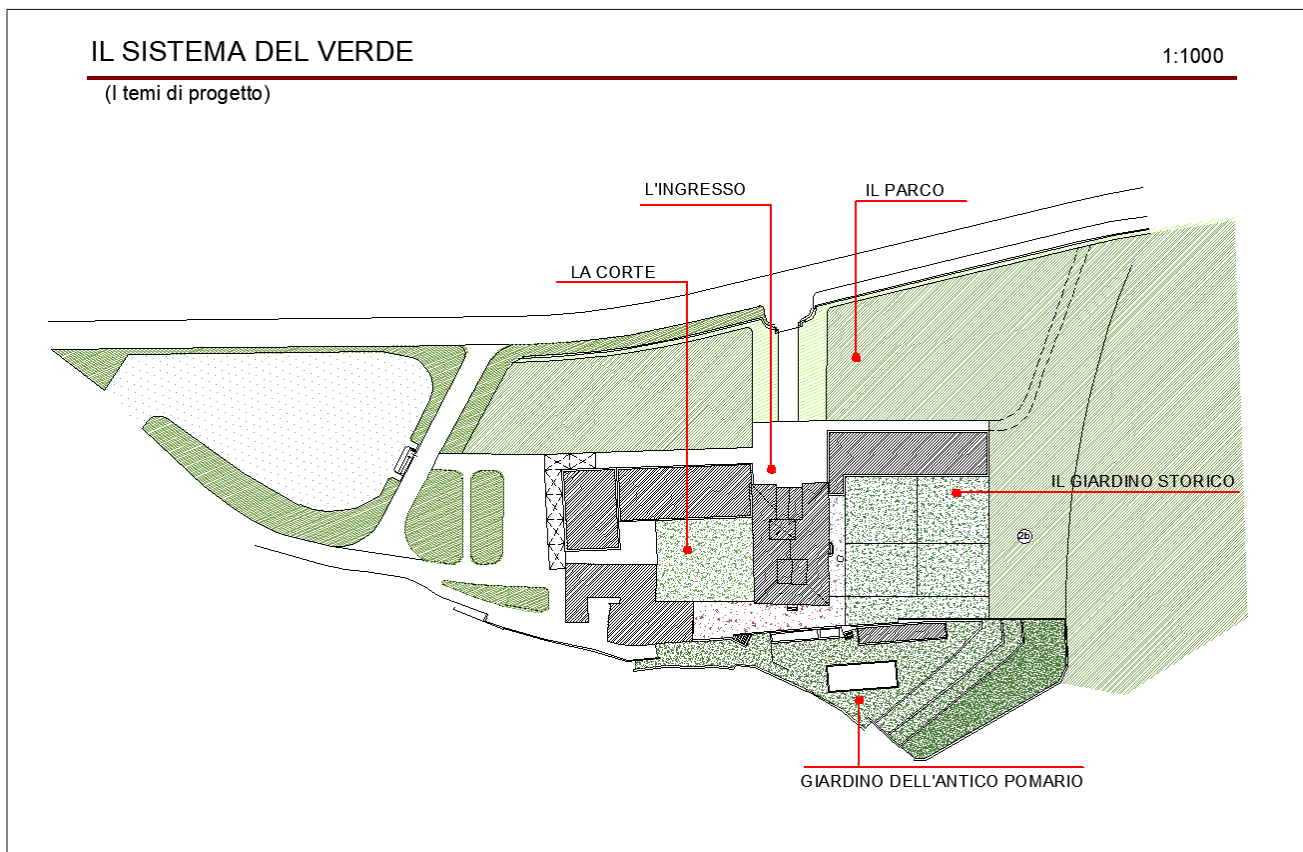


Fig. 3. Assetto finale con l'area per la sosta e le opere di mitigazione con utilizzo specie arboree e arbustive previste dal POC.

Come evidenziato nelle figure e nelle tabelle precedenti la modifica, a quanto previsto dalla verifica di assoggettabilità alla VAS conclusasi, riguarda la sola eliminazione di un volume a favore di un'area per la sosta e con una riduzione volumetrica, delle superfici e con una minore occupazione di suolo e impatto nel rispetto del P.d.R. trasmesso all'Amministrazione e in fase di esame.

Per quanto descritto e richiamato si ritiene di non dover nuovamente sottoporre il P.d.R. alla verifica di assoggettabilità a VAS

Firenze ottobre 2024

Arch. Raimondo Gramigni