



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

---

**NUCLEO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE (NUVAFIV)**

**PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ  
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) LR 10/2010  
AI SENSI DELL'ART. 5 LR 10/2010**

**VARIANTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS CONCLUSASI CON  
ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO DI ESCLUSIONE DALLA VAS approvato con  
Determinazione del Segretariato Generale n. 22 Reg. Gen. n. 1053 del 17/08/2023**

**NUCLEO DI VALUTAZIONE DEL COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO (NUVAFIV)  
AUTORITÀ COMPETENTE IN MATERIA VAS**

**VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 12/11/2024**

documento sottoscritto con firma digitale ai sensi della normativa vigente



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

Il giorno 12/11/2024, in modalità videoconferenza, sulla piattaforma web Webex in uso dall'Area gestione del territorio del Comune di Figline e Incisa in Valdarno, sono convenuti i seguenti membri del NUVAFIV comunale, convocato con note prot. 44147 e n. 44151 del 04/11/2024;

presidente del NUVAFIV

dott. Massimo Origa, Segretario Comunale

componenti NUVAFIV

dott. arch. Francesca Banchetti

dott. geol. Manuele Fornasari

dott. agr. for. Lorenzo Mini

dott. agr. Lorenzo Venturi

Partecipa alla videoconferenza, in qualità di autorità procedente, il Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente rappresentato da:

arch. Angela Rosati

arch. Addolorata Gigante

La piattaforma utilizzata ha consentito la partecipazione alla seduta di tutti i componenti presenti in collegamento simultaneo, con la possibilità di visione degli atti, di intervento nella discussione e dell'espressione del voto palese.

**RICORDATO** che:

- il NUVAFIV è costituito ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n. 285 del 22/12/2016 che ha approvato la "Nuova attribuzione delle competenze amministrative in materia di VAS ai sensi della LR 10/2010 e ss.mm.ii.", in particolare la deliberazione ha attribuito le funzioni di:
  - a) Autorità Proponente al Servizio Pianificazione urbanistica (oggi Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente)
  - b) Autorità Competente al Nucleo di Valutazione Ambientale del Comune di Figline e Incisa Valdarno (NUVAFIV), costituito quale organismo tecnico a carattere permanente, dotato di autonomia, le cui funzioni sono esplicitate ai sensi della Legge regionale n. 10/2010, costituito come segue:
    - Segretario comunale del Comune di Figline e Incisa Valdarno, in qualità di presidente e responsabile del procedimento
    - Responsabile Ufficio Ambiente, in qualità di vice presidente
    - Componenti esterni della Commissione per il paesaggio, di cui all'art. 153 della Legge regionale n. 65/2014
  - c) Autorità Procedente al Consiglio Comunale
- la Delibera di Giunta Comunale n. 169 del 29/10/2020, ha nominato i componenti della Commissione per il paesaggio, e la Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 27/01/2022 ha modificato della composizione della stessa per surroga di un componente.

Premesso che il Comune di Figline e Incisa Valdarno è dotato di:

- Piano Strutturale (PS) approvato con DCC n. 33 del 29/03/2019; con Determinazione n. 947 del 24/06/2019 è stata recepita la conclusione della "conferenza paesaggistica" (art. 31 LR



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR), relativa alla conformazione del Piano Strutturale al PIT/PPR. Il piano ha acquistato efficacia 30 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 31 del 31/07/2019)

- Piano Operativo (PO), con contestuale Variante al Piano Strutturale, approvato con DCC n. 36 del 22/07/2022; con Determinazione n. 1199 del 05/10/2022 è stata recepita la conclusione della "conferenza paesaggistica" (art. 31 LR 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR), relativa alla conformazione del piano al PIT/PPR. Il piano ha acquistato efficacia 30 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 41 del 12/10/2022).

Ricordato che:

- l'iter di formazione degli atti di governo del territorio e loro varianti deve svolgersi nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR n. 65/2014;
- gli atti di governo del territorio e loro varianti sono soggetti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e della LR n. 10/2010;
- il procedimento di formazione degli atti di governo del territorio e loro varianti è soggetto agli istituti della partecipazione previsti dalla LR n. 65/2014.

Ricordato ancora che:

- con DCC n. 102 del 24/10/1997 dell'estinto Comune di Incisa in Val d'Arno è stato approvato, ai sensi dell'art. 40 della LR n. 5/1995 il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) della Fattoria dell'Entrata, con valore di piano attuativo ai sensi dell'art. 4 della LR n. 64/1995;
- con la suddetta deliberazione è stato contestualmente approvato il Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata (P.D.R.), in attuazione degli interventi previsti dal P.M.A.A.;
- in data 16/04/1999 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.M.A.A. e del P.D.R. sopra indicati;
- la proprietà della Fattoria dell'Entrata è stata acquisita, con atto notarile del 03/11/2003, dalla società Campus Viola Srl con sede in Sant'Elpidio a Mare;
- con DCC n. 71 del 04/11/2005 dell'estinto Comune di Incisa in Val d'Arno è stata approvata la Variante al P.M.A.A. della Fattoria dell'Entrata comprensiva di Progetto di Paesaggio, redatto ai sensi dell'allegato 7 del Regolamento Edilizio, e la Variante al P.D.R. della Fattoria di Villa l'Entrata, precedentemente approvati con DCC n. 102/1997;
- in data 01/03/2006 è stata stipulata, tra l'estinto Comune di Incisa in Val d'Arno e la proprietaria dell'area società Campus Viola Srl, la convenzione urbanistica relativa alle varianti suddette approvate, con scadenza decennale dalla data della sottoscrizione, come previsto all'art. 6 della convenzione medesima ovvero il 28/02/2016;
- con DGC 30 del 30/07/2019 sono stati prorogati di cinque anni i termini di validità del P.A.P.M.A.A. Fattoria dell'Entrata comprensivo del progetto di paesaggio e del Piano di Recupero della Villa Entrata, disciplinato all'art. 119 delle NTA del Piano Operativo;
- nel Piano Operativo vigente il Piano di Recupero oggetto della presente procedura è individuato come PV\_Eentrata;
- in data 27/02/2023, con prot. 13519 e prot. 13520 è pervenuta una richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS su una proposta di Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (oggi Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante

documento sottoscritto con firma digitale ai sensi della normativa vigente



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata, supportata dai seguenti documenti in formato digitale:

- file: INCISA\_VAS\_parte 1\_2023
- file: INCISA\_VAS\_parte 2\_2023
- file: REL GEOL. 21 .03 DEF.15GT23 - 1E rev
- con Determinazione del Segretariato Generale n. 22 Reg. Gen. n. 1053 del 17/08/2023 ad oggetto: *Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (oggi P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata. Provvedimento di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010 e smi.*

Richiamati in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi con la suddetta Determinazione:

- le prescrizioni indicate nei contributi pervenuti da parte di Enti/Soggetti competenti in materia ambientale;
- il verbale della seduta del NUVAFIV del 22/06/2023.

Preso atto che, a seguito di ripensamento da parte della proprietà in merito alla soluzione progettuale di variante al P.A.P.M.A.A. e al Piano di Recupero, in data 22/10/2024 con prot. 42577 è pervenuto un documento ad oggetto: **MODIFICA ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS CONCLUSASI CON Determinazione N. 22 - Registro generale n. 1053 del 17-08-2023 SEGRETARIATO GENERALE**

(file: REV\_7\_non\_assoggettabilita\_\_alla\_VAS\_GLI\_OBIETTIVI\_DELLA\_VARIANTE\_AR.pdf),

al fine di attivare una nuova procedura, semplificata, di verifica di assoggettabilità a VAS, sulle modifiche apportate alla soluzione progettuale già esclusa dalla procedura di VAS.

Considerato che le modifiche di cui sopra consistono in:

- eliminazione della struttura turistica nell'area in prossimità della villa l'Entrata e previsione di parcheggio per la sosta di relazione nella stessa area;
- 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 esclusivamente il recupero di volumetrie rurali già previste nel P.D.R. vigente ad altri fini.

Dato atto che:

- il Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente, in qualità di autorità proponente, ha richiesto l'attivazione di una procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS e l'inserimento della pratica all'ordine del giorno della seduta odierna,
- con note prot. 44147 del 04/11/2024 (ai componenti esterni) e prot. 44151 del 04/11/2024 (al dott. agr. Lorenzo Venturi) è stata convocata dal Segretario comunale una seduta del NUVAFIV in data odierna.

Richiamati e confermati i contenuti della Determinazione del Segretariato Generale n. 22 Reg. Gen. n. 1053 del 17/08/2023.

Sentita la relazione illustrativa del responsabile del procedimento della variante urbanistica arch. Angela Rosati ed esaminata la documentazione trasmessa.

Preso atto che la nuova soluzione progettuale di variante, rispetto alla soluzione già valutata ed esclusa dalla procedura di VAS, consiste nella riduzione delle volumetrie previste dal vigente





**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

Piano di Recupero, con eliminazione del volume da realizzare in prossimità della Villa e previsione nella stessa area di un parcheggio destinato alla sosta di autoveicoli, adeguatamente schermato con specie arboree ed arbustive, all'interno del quale potrà essere realizzata l'area destinata alla raccolta differenziata in accordo con la società di gestione.

Il NUVAFIV, ha ritenuto di potersi avvalere della procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS, prevista dall'art. 5 della LR 10/2010.

Visti:

- il DLgs n. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale" e smi;
- la LR n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e smi;
- la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e smi;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 285 del 22.12.2016 "Nuova attribuzione delle competenze amministrative in materia di VAS ai sensi della LR 10/2010 e smi";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 169 del 29/10/2020 di nomina dei componenti della Commissione comunale per il paesaggio, e la Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 27/01/2022 di modifica della composizione della Commissione per surroga di un componente;
- la Determinazione del Segretariato Generale n. 22 Reg. Gen. n. 1053 del 17/08/2023.

Richiamata la documentazione relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi con la Determinazione sopra citata, ed i contributi ad essa pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale.

Preso atto che il presente procedimento è da intendersi ad integrazione del precedente già conclusosi con l'esclusione dalla procedura di VAS e che le modifiche apportate alla stessa non generano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Ritenuto comunque di prescrivere/ confermare per le fasi progettuali dell'intervento che:

- la nuova viabilità dovrà mantenere caratteristiche tipiche degli ambiti rurali ed essere coerente con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture;
- dovrà essere prevista idonea area per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- dovranno essere verificate in apposito documento le coerenze con i quadri conoscitivi, le limitazioni e condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it);
- dovrà essere dimostrata l'autosufficienza rispetto alla risorsa acqua e al sistema di smaltimento reflui;
- dovrà essere verificata e ottimizzata la regimazione delle acque superficiali per tutti gli interventi.

Per tutto quanto sopra esposto, al termine della seduta del 12/11/2024

il NUCLEO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO

in qualità di AUTORITÀ COMPETENTE in materia di VAS

ESPRIME

ai sensi dell'art. 5 della LR n. 10 /2010



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

**PARERE MOTIVATO DI ESCLUSIONE DALLA VAS**

sulle modifiche apportate alla proposta di Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (oggi P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata, già esclusa dal procedimento di VAS con Determinazione del Segretariato Generale n. 22 Reg. Gen. n. 1053 del 17/08/2023.

Si intendono richiamati nel presente verbale i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale e i contenuti del verbale espresso nella seduta del 22/06/2023.

Sono allegati alla presente i seguenti file:

- DeterminaRG1053\_17082023.pdf
- REV\_7\_non\_assoggettabilita\_\_alla\_VAS\_GLI\_OBIETTIVI\_DELLA\_VARIANTE\_AR.pdf

**DISPONE**

di trasmettere il presente verbale all'autorità proponente.

Il presente verbale, predisposto dopo la conclusione della seduta, viene letto, rivisto e approvato dal Presidente, che lo sottoscrive con firma digitale, e quindi trasmesso a tutti i componenti del NUVAFIV per l'approvazione e la sottoscrizione con firma digitale. Si intende perfezionato con l'apposizione dell'ultima firma digitale.

**AUTORITÀ COMPETENTE**

Il Presidente del NUVAFIV

Dott. Massimo Origa

I componenti del NUVAFIV

dott. arch. Francesca Banchetti

dott. geol. Manuele Fornasari

dott. agr. for. Lorenzo Mini

dott. agr. Lorenzo Venturi



MASSIMO  
ORIGA  
19.12.2024  
14:56:29  
GMT+01:00



banchetti  
francesca  
Ordine  
Architetti di  
Pisa  
Architetto  
19.12.2024  
17:32:51  
GMT+01:00

Figline e Incisa Valdarno, data dell'ultima firma digitale apposta.

*Il verbale della conferenza svoltasi in modalità telematica verrà conservato negli archivi del Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente nel database in uso presso il Servizio.*

documento sottoscritto con firma digitale ai sensi della normativa vigente



**COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO**  
**(Città Metropolitana di Firenze)**

**Copia ad uso amministrativo**

**DETERMINAZIONE**

Registro generale n. 1053

N. 22 del 17-08-2023

**SEGRETARIATO GENERALE**

**Oggetto: Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (oggi P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata. Provvedimento di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010 e smi**

**Oggetto: Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (oggi P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata. Provvedimento di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010 e smi**

## **IL RESPONSABILE DEL SEGRETARIATO GENERALE**

Premesso che:

- il Segretario generale dell'Ente riveste la carica di Presidente del Nucleo di Valutazione Ambientale (NUVAFIV), Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come individuata dalla DGC n. 285 del 22/16/2016;
- i componenti esterni del NUVAFIV sono stati individuati con DGC n. 169 del 29/10/2020, di nomina dei componenti della Commissione comunale per il paesaggio, e con DGC n. 14 del 27/01/2022 di modifica della composizione della Commissione per surroga di un componente;

Dato atto che il Comune di Figline e Incisa Valdarno è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con DCC n. 33 del 29/03/2019; con Determinazione n. 947 del 24/06/2019 è stata recepita la conclusione della "conferenza paesaggistica" (art. 31 LR 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR), relativa alla conformazione del Piano Strutturale al PIT/PPR. Il piano ha acquistato efficacia 30 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 31 del 31/07/2019);
- Piano Operativo, con contestuale Variante al Piano Strutturale, approvato con DCC n. 36 del 22/07/2022; con Determinazione n. 1199 del 05/10/2022 è stata recepita la conclusione della "conferenza paesaggistica" (art. 31 LR n. 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR), relativa alla conformazione del piano al PIT/PPR. Il piano ha acquistato efficacia 30 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 41 del 12/10/2022);

Ricordato che:

- con DCC n. 102 del 24/10/1997 dell'estinto Comune di Incisa in Val d'Arno è stato approvato, ai sensi dell'art. 40 della LR n. 5/1995, il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) della Fattoria dell'Entrata, con valore di piano attuativo ai sensi dell'art. 4 della LR n. 64/1995;
- con la suddetta deliberazione è stato contestualmente approvato il Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata (P.D.R.), in attuazione degli interventi previsti dal P.M.A.A.;
- in data 16/04/1999 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.M.A.A. e del P.D.R. sopra indicati;
- con atto notarile del 03/11/2003 la proprietà della Fattoria dell'Entrata è stata acquisita dalla società Campus Viola Srl con sede in Sant'Elpidio a Mare;
- con DCC n. 71 del 04/11/2005 dell'estinto Comune di Incisa in Val d'Arno sono state approvate la Variante al P.M.A.A. della Fattoria dell'Entrata comprensiva di Progetto di Paesaggio (P.P.), redatto ai sensi dell'allegato 7 del Regolamento Edilizio, e la Variante al P.D.R. della Fattoria di Villa l'Entrata, precedentemente approvati con DCC n. 102 del 24/10/1997;
- in data 01/03/2006 è stata stipulata, tra l'estinto Comune di Incisa in Val d'Arno e la proprietaria dell'area società Campus Viola Srl, la convenzione urbanistica relativa alle suddette varianti approvate, con scadenza decennale dalla data della sottoscrizione,

come previsto all'art. 6 della convenzione medesima, ovvero con scadenza il 28/02/2016;

- nel Piano Operativo vigente il Piano di Recupero oggetto della presente procedura è individuato come *PV\_Entrata*, disciplinato all'art. 151 NTA Piano Attuativo in località l'Entrata (PA2.03);

Richiamata la DGC n. 33 del 12/03/2019 con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del DPGR 63/R/2016, la proroga alla "Variante al P.M.A.A. della Fattoria dell'Entrata" con valenza di piano attuativo, oggi Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) ai sensi dell'art. 74 della LR n. 65/2014, comprensivo di "Progetto di Paesaggio" (P.P.) con la quale si intende prorogata anche la "Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata", per ulteriori cinque anni decorrenti dalla data di scadenza della convenzione urbanistica del 01/03/2006, ovvero fino al 28/02/2024, al fine del completamento degli interventi in essi previsti;

Dato atto che in data 27/02/2023 con il prot. 13519 e il prot. 13520 è pervenuto al Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, per una proposta di Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (oggi P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata, redatto dai tecnici incaricati dalla parte richiedente, dott. agr. Giacomo Certosi e dott. arch. Raimondo Gramigni, dott. geol. Lorenzo Cirri e dott. geol. Tamara Cantini Casserini, costituito dai seguenti documenti in formato digitale:

- file: *INCISA\_VAS\_parte 1\_2023.pdf.p7m*
- file: *INCISA\_VAS\_parte 2\_2023.pdf.p7m*
- file: *REL GEOL. 21 .03 DEF.15GT23 - 1E rev.pdf.p7m*

di seguito denominati nel loro complesso *documento preliminare*;

Preso atto dal documento preliminare depositato che la variante proposta è finalizzata a riorganizzare il complesso della Villa l'Entrata, tenuto conto che:

- gli interventi previsti dal vigente Piano di Recupero ad oggi non risultano attivati;
- le proposte di variante sono state formulate nel rispetto dei parametri dimensionali del P.M.A.A. (ora P.A.P.M.M.A. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) e del P.D.R. vigenti;

Considerato che i contenuti della variante possono essere così in sintesi individuati:

- riorganizzazione delle volumetrie destinate alla nuova cantina da realizzare in ampliamento della cantina esistente nel perimetro del P.D.R.
- realizzazione di un nuovo deposito per i mezzi e le attrezzature agricole di idonee dimensioni,
- riproposizione della destinazione d'uso residenziale per il complesso della Villa L'Entrata, in luogo di quella turistico-ricettiva prevista dal vigente P.D.R.,
- contenimento della dispersione e della frammentazione sul territorio delle nuove volumetrie, al fine di costituire un nucleo di minore impatto, con opere di mitigazione paesaggistiche e ambientali, nel rispetto delle regole vigenti sugli insediamenti storici, e in coerenza con quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- rafforzamento della sinergia fra le attività dell'azienda agricola e Villa l'Entrata;
- modifica della viabilità pubblica di collegamento previa condivisione del tracciato con l'Amministrazione comunale;
- riqualificazione delle aree di pertinenza con la realizzazione di una piscina e di una piccola struttura di servizio (spogliatoio, SPA ecc.);
- inserimento dell'edificio denominato "ex Piazza" (limitrofo alla Villa L'Entrata), nel perimetro del P.D.R.;

Preso atto che il Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente, in qualità di Autorità proponente, ha richiesto l'attivazione di una procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della LR n. 10/2010 art. 5, trasmettendo la documentazione sopra citata al Presidente del NUVAFIV, con nota prot. 17849 del 24/04/2023;

Dato atto che il Presidente del NUVAFIV ha avviato le consultazioni ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, mettendo a disposizione la documentazione pervenuta/trasmettendo il documento preliminare:

- in data 28/04/2023 con i prot. nn. 18422 – 18423 – 18424 e in data 02/05/2023 con il prot. 18595 agli Enti e Soggetti competenti in materia ambientale;
- in data 02/05/2023 con prot. 18660 per conoscenza al Garante dell'Informazione e della Partecipazione dell'Ente, dott.ssa Ilaria Occhini;
- in data 03/05/2023 con prot. 18969 al dott. agr. Lorenzo Venturi, componente del NUVAFIV;
- in data 03/05/2023 con prot. 18976 ai componenti esterni del NUVAFIV;

Considerato che entro i termini previsti sono pervenuti i seguenti contributi:

Contributi pervenuti da parte degli enti/soggetti competenti in materia ambientale, in esito all'avvio delle consultazioni ai sensi dell'art. 22 comma 3 della LR 10/2010				
	Enti/Soggetti	Data	Protocollo	Sintesi/Esito
1	CONSORZIO DI BONIFICA - MEDIO VALDARNO	04-05-2023	19224	Comunichiamo che tale procedimento non è di nostra competenza, in quanto ricade al di fuori del Comprensorio del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
2	SNAM RETE GAS DISTRETTO OCCIDENTALE	04-05-2023	19228	Non abbiamo notazioni in materia ambientale da apportare
3	ALIA SERVIZI AMBIENTALI SPA (con due trasmissioni di pari contenuto)	18-05-2023 23-05-2023	21609 22067	Confermiamo la nostra possibilità ad effettuare il ritiro delle frazioni di rifiuto prodotte dall'attività in oggetto. Per facilitare le operazioni di raccolta svolte dal nostro servizio, riteniamo opportuno che sia predisposto uno spazio idoneo per poter accogliere le volumetrie a servizio delle attività funzionali destinate nel progetto. A tal fine ci rendiamo disponibili ad esprimere un parere di competenza ed eventuali specifiche sulla base delle successive fasi di progettazione che saranno prodotte
4	AUTORITÀ DI BACINO	24-05-2023	22405	Questa Autorità, quale ente



	DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE			competente in materia ambientale e come contributo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in corso, ricorda che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 65, comma 4, i Comuni, enti competenti alla pianificazione urbanistica, devono redigere gli strumenti urbanistici generali del territorio -e loro varianti- in coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni e condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale <a href="http://www.appenninosettentrionale.it">www.appenninosettentrionale.it</a>
5	PUBLIACQUA SPA	29-05-2023	22946	<p>Rete idrica</p> <p>L'intervento in oggetto è già allacciato alla rete idrica esistente, per la scarsità di risorsa idrica, dall'inidoneità dell'infrastruttura di acquedotto esistente non è possibile valutare e autorizzare incrementi di fornitura idrica.</p> <p>In relazione a quanto indicato nel documento di "Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. Parte Seconda" a pag. 24 e 25 dello stesso alla lettera B-Le Opere di Urbanizzazione; è indicato "Adeguamento delle tubazioni dell'acquedotto pubblico dal luogo di fornitura in località "Spagna" fino alla villa", per quanto sopra indicato tale adeguamento non è possibile. Con onere economico a carico del soggetto proponente potranno essere valutati dalla scrivente eventuali potenziamenti da altri sistemi acquedottistici per un incremento della fornitura</p> <p>Rete Fognaria</p> <p>La zona interessata dall'intervento in oggetto non è servita da rete fognaria.</p> <p>Alle condizioni e prescrizioni sopra</p>

				indicate si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto.
6	ARPAT – AREA VASTA CENTRO – DIPARTIMENTO DI FIRENZE	29-05-2023	22965	<p>Riassumendo ed in estrema sintesi, dall'esame del quadro sinottico così come riportato nel documento presentato inviato, relativo alle pressioni attese ed ai possibili impatti nonché alle misure di mitigazione previste per ognuno di essi, non sembrano emergere criticità tali da impedire la realizzazione delle opere previste dal piano presentato.</p> <p>Considerato quanto sopra, questo Dipartimento, per quanto di propria competenza, ritiene che la Variante in esame non debba essere sottoposta a procedura di VAS.</p>
7	AZIENDA USL TOSCANA CENTRO	29-05-2023	23124	<p>A seguito dell'esame della documentazione di cui all'oggetto, va considerato che, da quanto riportato nella relazione tecnica risulta che gli interventi proposti nel P.A.P.M.A.A. non comportano incrementi di traffico veicolare, né, in generale, modifiche apprezzabili alle emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti. Nella relazione è previsto solo un possibile elemento di impatto costituito dall'incremento di consumi energetici per la climatizzazione degli ambienti con conseguente potenziale aumento di emissioni inquinanti ma tale incremento è stato valutato come trascurabile per la creazione di edifici energeticamente efficienti e l'impiego di fonti rinnovabili. Rimandando comunque ad ARPAT la valutazione della documentazione specialistica in relazione ai potenziali impatti indotti dagli agenti fisici sia nella fase di cantiere che di esercizio, si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, all'esclusione dalla procedura di VAS del progetto</p>

				presentato.
8	REGIONE TOSCANA SETTORE PROGRAMMAZIONE GRANDI INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E VIABILITÀ REGIONALE	01-06-2023	23715	<p>Pertanto, dalla localizzazione delle opere in questione in relazione alle strade regionali e alle infrastrutture di trasporto stradali e ferroviarie di interesse nazionale, tenuto conto anche di quanto riportato nel Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 18 il 12 febbraio 2014 (BURT n. 10 del 28/02/2014 Parte I) e prorogato dall'art. 94 della L.R. 15/2017, si precisa quanto segue:</p> <p>A. Strade regionali - Non si riscontrano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza.</p> <p>B. Infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale - Non si evidenziano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in relazione alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale esistenti o previste nel PRIIM.</p> <p>C. Infrastrutture ferroviarie - Non si evidenziano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in riferimento agli ambiti ferroviari esistenti o previsti nel PRIIM.</p> <p>Si ricorda che le strade regionali sono gestite dalle Province toscane e dalla Città Metropolitana di Firenze ex art. 23 della LR n. 88/98 e che ai medesimi Enti sono delegate le competenze che la legislazione vigente attribuisce all'Ente proprietario; pertanto si rinvia al parere della Provincia per gli ulteriori aspetti di competenza. Le strade statali sono gestite da ANAS S.p.A., la rete autostradale dalle società Concessionarie.</p>
9	CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE	01-06-2023	23808	Dall'analisi del Documento Preliminare non si rilevano elementi di contrasto tra la Variante in oggetto e il PTCP vigente.

Preso atto che, in esito alla decorrenza dei termini previsti per la trasmissione dei contributi da parte di Enti e soggetti competenti, il Presidente ha convocato una riunione in modalità di videoconferenza dei componenti del NUVAFIV per il giorno 22/06/2022, ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di esclusione o di assoggettabilità alla procedura di VAS, sulla proposta di variante urbanistica sopra descritta, mettendo a disposizione di tutti i componenti del NUVAFIV, mediante collegamento ad una cartella Google Drive del Servizio, i contributi pervenuti al Comune da parte degli enti competenti;

Dato atto che:

- in data 22/06/2023 si è svolta la seduta del NUVAFIV, nella quale è stato preso atto dei contributi/pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale;
- sono state esaminate tutte le prescrizioni indicate nei contributi/pareri pervenuti;
- dopo attente valutazioni, in esito all'esame della documentazione, il NUVAFIV ha ritenuto sufficiente il quadro conoscitivo descritto del documento preliminare;

Rilevato che il NUVAFIV (Autorità competente):

- *“ha preso atto che le varianti urbanistiche, per quanto illustrato nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, non generano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, specificando in particolare che nelle fasi progettuali successive dovranno essere garantite le seguenti condizioni:*
- *la nuova viabilità dovrà mantenere caratteristiche tipiche degli ambiti rurali ed essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture;*
- *dovrà essere prevista idonea area per la raccolta differenziata dei rifiuti;*
- *dovranno essere verificate in apposito documento le coerenze con i quadri conoscitivi, le limitazioni e condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it);*
- *dovrà essere dimostrata l'autosufficienza rispetto alla risorsa acqua e al sistema di smaltimento reflui;*
- *dovrà essere verificata e ottimizzata la regimazione delle acque superficiali per tutti gli interventi”;*

Visto il verbale del NUVAFIV della riunione del 22/06/2023 completo di allegati:

- allegato A) il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS comprensivo dei documenti sopra elencati
- allegato B) i contributi pervenuti da parte degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti come sopra elencati;

Preso atto che il verbale della seduta del 22/06/2023 costituisce provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS, espresso dal NUVAFIV (Autorità competente) alle condizioni indicate nel verbale e sopra richiamate;

Visti:

- il D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e smi;
- la LR n. 10/2010 e smi “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e smi;
- la LR n. 65/2014 e smi “Norme per il governo del territorio”;
- la DGC n. 285 del 22/12/2016 con cui è stata approvata la “Nuova attribuzione delle competenze amministrative in materia di VAS ai sensi della LR n.10/2010 e smi”;
- la DGC n. 169 del 29/10/2020, di nomina dei componenti della Commissione comunale per il paesaggio, e la DGC n. 14 del 27/01/2022 di modifica della composizione della Commissione per surroga di un componente;
- lo Statuto Comunale;

- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, e smi;
- la DCC n. 65 del 19/12/2022 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025 ed il Bilancio di Previsione 2023-2025;
- la DGC n. 1 del 05/01/2023, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025;
- il decreto del Sindaco RG n. 11 del 28 luglio 2022 con il quale il sottoscritto è stato nominato Segretario comunale della sede di Segreteria convenzionata tra i Comuni di Figline e Incisa Valdarno e Reggello;

Dato atto dell'assenza di conflitti di interesse in capo allo scrivente Segretario comunale, individuato quale Responsabile del procedimento in oggetto;

Preso atto che la presente determinazione non necessita del visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

#### DETERMINA

1) Di prendere atto del provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS sulla proposta di Variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale P.M.A.A. (oggi P.A.P.M.A.A.) con valenza di piano attuativo della Fattoria dell'Entrata, e contestuale Variante al Piano di Recupero della Fattoria di Villa l'Entrata, di iniziativa privata, espresso dal NUVAFIV nella seduta del 22/06/2023 con data del verbale in data 10/07/2023, in qualità di Autorità competente in materia di VAS.

2) Di prendere atto sulla base del verbale approvato che il NUVAFIV:

- *“ha preso atto che le varianti urbanistiche, per quanto illustrato nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, non generano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, specificando in particolare che nelle fasi progettuali successive dovranno essere garantite le seguenti condizioni:*
- *la nuova viabilità dovrà mantenere caratteristiche tipiche degli ambiti rurali ed essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture;*
  - ☐ *dovrà essere prevista idonea area per la raccolta differenziata dei rifiuti;*
  - ☐ *dovranno essere verificate in apposito documento le coerenze con i quadri conoscitivi, le limitazioni e condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it);*
  - ☐ *dovrà essere dimostrata l'autosufficienza rispetto alla risorsa acqua e al sistema di smaltimento reflui;*
  - ☐ *dovrà essere verificata e ottimizzata la regimazione delle acque superficiali per tutti gli interventi”.*

3) Di ritenere parti integranti e sostanziali del presente atto il suddetto provvedimento:


- file: 20230622VerbaleNUVAFIV.pdf.p7m  
ed i suoi allegati:
- il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS costituito dai documenti:
  - file: INCISA\_VAS\_parte 1\_2023.pdf.p7m
  - file: INCISA\_VAS\_parte 2\_2023.pdf.p7m
  - file: REL GEOL. 21 .03 DEF.15GT23 - 1E rev.pdf.p7m
- i contributi pervenuti da parte degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti come sopra elencati (cartella compressa: Contributi.zip).

4) Di rendere nota la conclusione del suddetto procedimento con esclusione dalla procedura di VAS mediante pubblicazione del presente provvedimento e dei suoi allegati che ne fanno parte integrante, sul sito web dell'Ente.

5) Di trasmettere il presente provvedimento al Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente (Autorità proponente), per quanto di competenza, anche al fine degli adempimenti dovuti.

6) Di trasmettere il presente provvedimento alla parte richiedente.


7) Di dare atto:


 dell'assenza di conflitti di interesse in capo allo scrivente Responsabile del procedimento in oggetto;

 che il presente provvedimento non contiene dati personali;

 che è rispettato il D.Lgs n. 33/2013;

 che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi;

 che sono state osservate le misure di prevenzione della corruzione previste dal PIAO 2023/2025;

 che il presente atto è conforme ai contenuti risultanti dalla griglia di controllo, di cui alla determinazione del Segretario generale R.G. n. 1586 del 22 dicembre 2022.

- Di disporre che la presente sia pubblicata nell'Albo Pretorio online.

E' stato espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

E' stato espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, da parte del Responsabile del servizio finanziario.

Figline e Incisa Valdarno, li 17-08-2023

Il Responsabile  
**f.to DOTT. ORIGA MASSIMO**

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Figline e Incisa Valdarno.



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

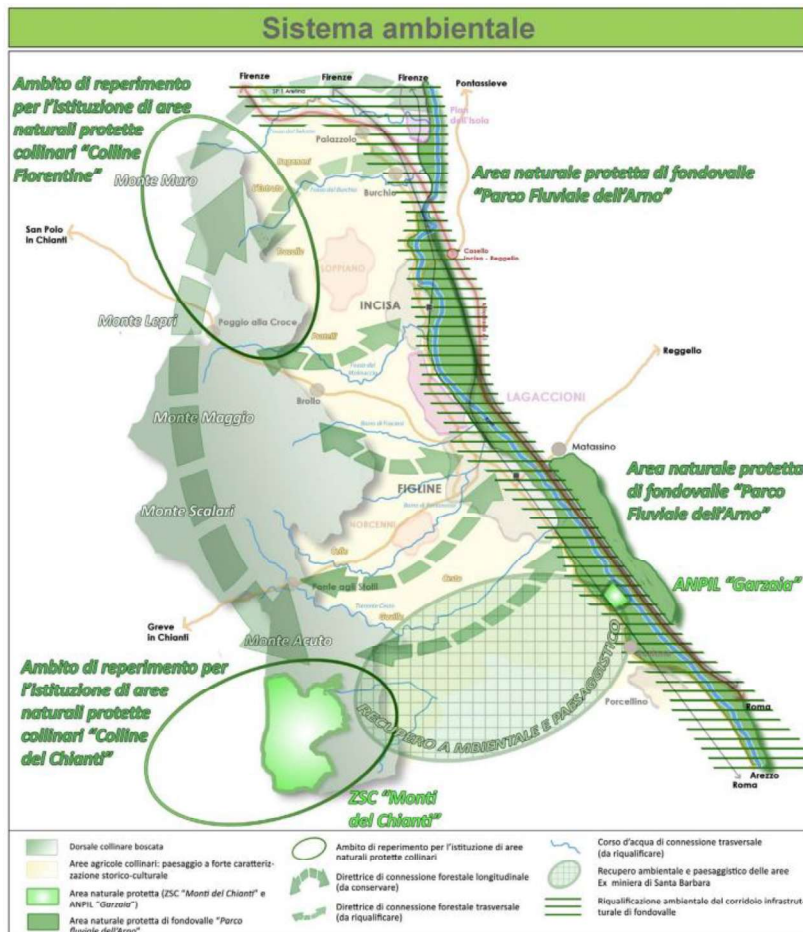
PRESSIONI	ATTESI	E/O MISURE DI MITIGAZIONE
-----------	--------	---------------------------

MOVIMENTI TERRA	Possibile instabilità dei fronti di scavo	Preventiva verifica di stabilità dei fronti di scavo ed utilizzo di eventuali opere provvisorie
	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.**

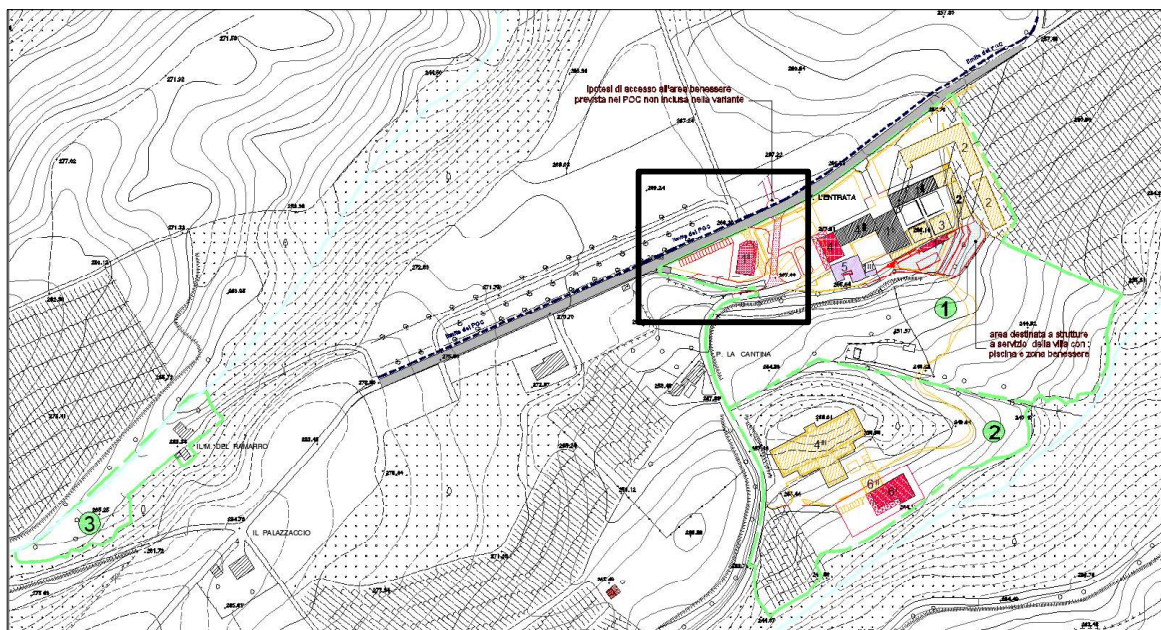
## **E – Conclusione**

---

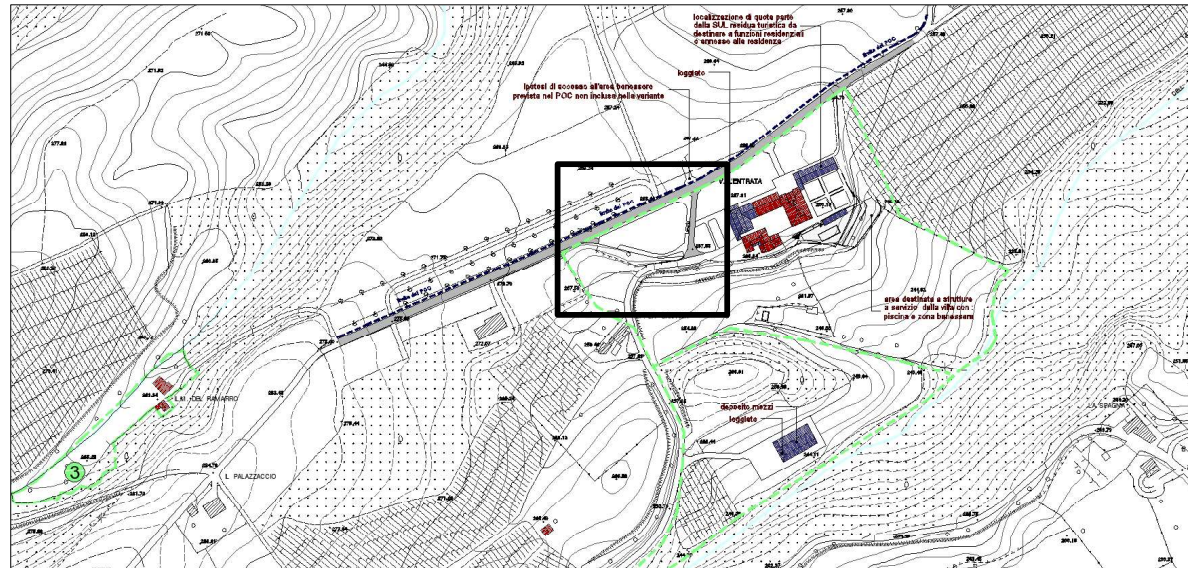
Nel confermare quanto precedentemente descritto si precisa che la modifica introdotta alla VAS conclusasi e approvata prevede l'eliminazione del volume con destinazione turistica localizzato inizialmente nell'area compresa fra l'attuale strada comunale e la nuova viabilità prevista nella variante con 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.

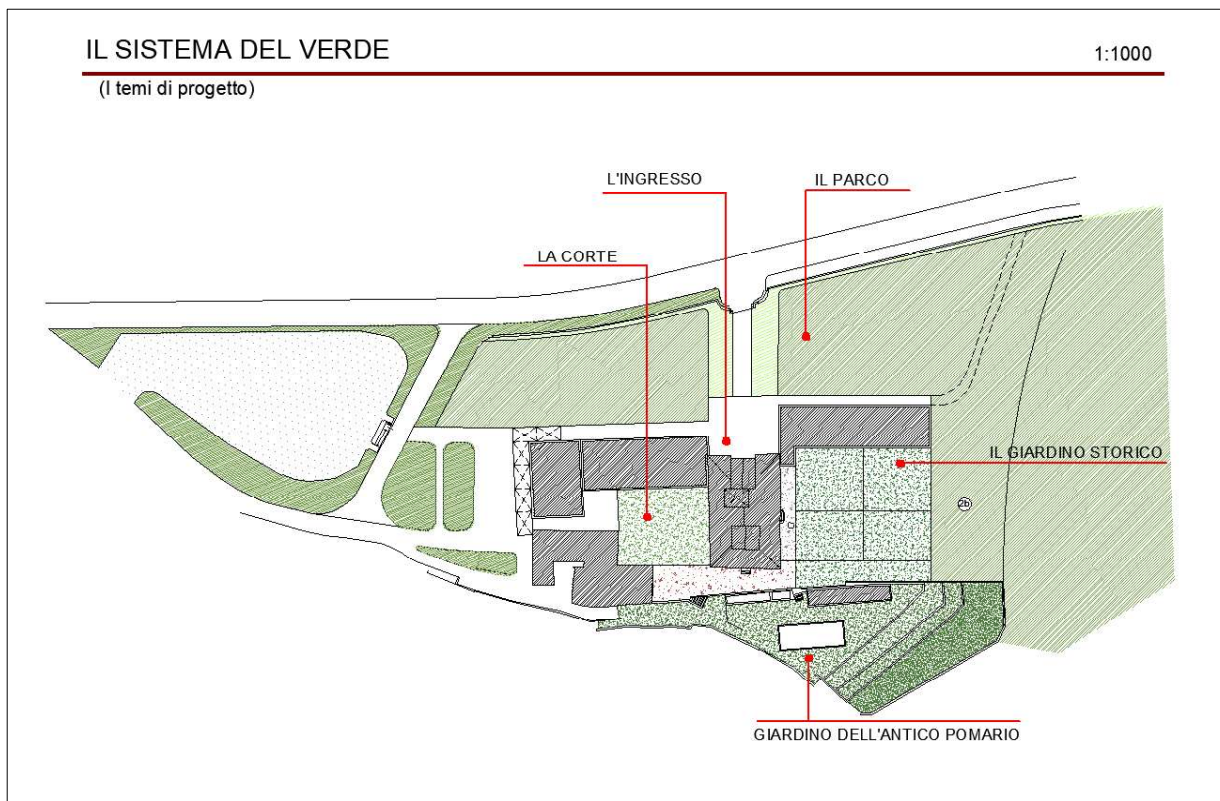




**fig. 1. Nel riquadro bordato in nero viene individuata la modifica introdotta: in giallo le modifiche introdotte al PDR vigente dalla variante e le nuove costruzioni in rosso di cui alla VAS già conclusa**



**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**