

Firenze, 13 aprile 2026

OGGETTO: COMUNE DI VINCI

Intervento: **Piano Operativo Comunale “Adozione/Riadozione di alcune modifiche sostanziali” ai sensi dell’art.19 della L.R. 65/2014.**

Autorità Proponente: **Comune di Vinci**

Procedimento: **Valutazione Ambientale Strategica ex artt.23 e seguenti LR.10/2010.**

Rapporto tecnico

In riferimento al procedimento di VAS relativo all'oggetto.

Vista

- la Deliberazione del Consiglio Metropolitan n.7 del 17/02/2016 di approvazione dello schema di convenzione per l'assistenza tecnica ai Comuni in materia di VAS, con la quale si individua la Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze a svolgere la funzione di Autorità Competente per la VAS per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza dei Comuni della Città Metropolitana ai sensi delle norme nazionali e regionali, qualora i rispettivi Consigli Comunali abbiano deliberato per l'assistenza tecnica in materia di VAS;
- la convenzione sottoscritta fra la Città Metropolitana di Firenze ed il Comune di Vinci (FI), con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica la cui approvazione è di competenza degli stessi Comuni, ai sensi dell’art. 12 della L.R. 10/2010.
- Considerato che il Piano Operativo Comunale (comprensivo del rapporto ambientale e la sintesi non tecnica) è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Vinci n.16 del 24/04/2024 pubblicata sul BURT n.23 in data 05/06/2024;
- Considerato che il Comune di Vinci, con Deliberazione di Giunta n.167 del 23/07/2024 e conseguente pubblicazione sul BURT n.31 del 31/07/2024, ha prorogato i termini per la presentazione delle osservazioni al POC adottato, di ulteriori 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del BURT dell’avviso proroga termini al 04/10/2024;
- Considerato che Città Metropolitana di Firenze con Atto dirigenziale n. 2855 del 13/11/2024 ha espresso parere motivato ai sensi dell’art. 26 della L.R. 10/2010 relativamente alla prima adozione del Piano Operativo Comunale.
- Dato atto che il Comune di Vinci, in qualità di Autorità Procedente ha successivamente redatto e/o fatto proprio l’integrazione al rapporto ambientale e suoi allegati, relativamente alle nuove previsioni, ai sensi dell’art. 24 L.R. 10/2010;
- Che ai sensi del combinato disposto del comma 2 dell’art.8 e dell’art. 25 della L.R. 10/2010 la proposta di modifica del piano, il rapporto ambientale integrato e la sintesi non tecnica, sono stati adottati con Deliberazione di Consiglio di Vinci n.2 del 16/01/2026, l’avviso di avvenuta adozione/riadozione è stato pubblicato sul BURT n.4 parte II in data 28/01/2026 e contestualmente messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni e del pubblico;

Considerati,

i contributi e le osservazioni pervenuti entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla pubblicazione di cui sopra (ovvero entro il **13/03/2026**);

Considerato che fra quanto sopra pervenuto si rilevano i seguenti contributi di cui agli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010:

- ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento del Circondario Empolese (Ns. prot. n.11557 del 09/03/2026).

Preso atto, della Trasmissione successiva alla scadenza dei termini dei seguenti pareri ed osservazioni:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore VAS e VIncA (Ns. prot. n.14988 del 23/03/2026);
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio (Ns. prot.n.15851 del 31/03/2026).

Da un'analisi dei contributi pervenuti e sopra citati, si evidenzia e si riporta di seguito quanto in essi contenuto limitatamente agli aspetti ambientali / patrimonio culturale, ritenuti degni di nota, e si formulano le relative considerazioni e conclusioni.

1) ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento del Circondario Empolese (Ns. prot. n.11557 del 09/03/2026):

[...]

Osservazioni

Si ritengono i contenuti del nuovo RA ancora adeguati e coerenti con quanto richiesto dalla normativa di settore, benché il quadro conoscitivo sia rimasto quello dell'adozione del 2024 perché per il proponente le previsioni riadottate devono collocarsi nello stesso quadro di riferimento ambientale che ha guidato la redazione del POC. Il RA ha recepito quanto richiesto nei precedenti contributi ARPAT del 2021 (documento preliminare di VAS) e del 2024 (adozione del POC).

*In generale comunque si concorda alla luce del nuovo quadro conoscitivo descritto con le valutazioni formulate nella relazione tecnica sulle nuove schede norma riadottate, ovvero con gli effetti stimati e con le mitigazioni proposte per l'attuazione delle previsioni stesse, ritenendo non aggravare lo stato delle matrici ambientali quelle previsioni che ad esempio si inseriscono in ambito urbano già edificato, si configurano come recupero di edifici esistenti che non creano impatti sul trattamento dei reflui o consumi energetici, non sono ubicate in aree a pericolosità geologica e idraulica tali da non rendere fattibili gli interventi, ecc.. In queste fattispecie e come indicato nelle schede si ritengono indispensabili tra le mitigazioni le verifiche delle disponibilità della rete fognaria in accordo col gestore del SII, aspetto sicuramente tra i più delicati, nonché gli approfondimenti nelle successive fasi progettuali per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante le fasi di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: citate a titolo d'esempio le specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali e nell'aria, e di quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. **Restano intese imprescindibili le misure indicate nelle schede per l'attuazione di tutte le previsioni, alle quali vanno aggiunte per tutte le modifiche da riadottare le seguenti considerazioni generali:***

- RUMORE: andranno individuate idonee misure di prevenzione e mitigazione sui recettori sensibili derivanti dagli impatti acustici connessi alle attività di cantiere. Inoltre si dovrà verificare la necessità di effettuare coi criteri stabiliti dall'attuale normativa vigente in materia un'apposita valutazione di previsione d'impatto acustico, comprensiva delle eventuali forme di mitigazione da adottare;

- **ACQUE SOTTERRANEE:** gli interventi dovranno adottare misure di prevenzione della contaminazione delle acque sotterranee, specie nelle situazioni di particolare sensibilità degli acquiferi. Andrà inoltre verificata ai fini del rispetto di quanto indicato nel D.Lgs. 152/2006, art. 94, la presenza nelle aree interessate di pozzi per la captazione di acqua destinata al consumo umano;
- **ACQUE SUPERFICIALI:** in fase di cantierizzazione gli interventi dovranno prevedere un'adeguata regimazione e il recupero delle acque meteoriche, e la limitazione del trasporto solido;
- **ARIA:** considerate le variazioni previste andrà opportunamente indagata e valutata questa componente ambientale. Inoltre si dovrà prevedere la definizione degli interventi di prevenzione e mitigazione della diffusione di polveri in fase di cantierizzazione;
- **RIFIUTI:** andrà individuata per la fase di cantierizzazione una specifica area dedicata al deposito temporaneo dei rifiuti e delle terre e rocce da scavo. Si dovrà far ricorso negli interventi edili nei quali è prevista la demolizione alla cosiddetta "demolizione selettiva", con l'obiettivo di separare materiali e oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica, e infine ridurre il consumo di materie prime vergini. Qualora l'entità degli interventi in progetto lo renda vantaggioso si dovrà valutare la possibilità di effettuare il trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione attraverso la loro selezione e valorizzazione, anche mediante impianti mobili, per massimizzarne il riuso sul luogo di produzione. Si dovrà promuovere l'uso delle terre e rocce da scavo prodotte nel cantiere, prioritariamente per la realizzazione delle opere progettate e secondariamente per le altre forme d'impiego stabilite dal D.P.R. 120/2017.

Si prende infine favorevolmente atto della ricognizione dei siti oggetto di bonifica, ricordando che il relativo elenco* è in continua evoluzione, **per cui andrà riverificato a ogni nuovo intervento.**

(*)

Come riscontrabile dall'Applicativo SISBON 2.0 in vigore dal 01/10/2025, messo a punto dalla Regione Toscana secondo quanto disposto dalla Del. G.R.T. 962 del 15/07/2025 ai sensi dell'art. 12 della L.R. 35/2024, consultabile all'indirizzo <https://sisbon.regione.toscana.it/>.

Conclusioni

Tutto ciò considerato si ritiene di potersi esprimere in senso **positivo** sui contenuti esaminati, **a condizione** che si tenga adeguatamente conto di quanto sopra evidenziato nel testo con carattere grassetto.

CONSIDERAZIONI:

Si condivide il parere positivo e le valutazioni espresse da ARPAT sopra riportate.

Il contributo esprime condizioni di carattere ambientale da rispettare nelle successive fasi attuative.

CONCLUSIONI:

Il presente contributo può essere apprezzato come un "vademecum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.

2) Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore VAS e VInCA (Ns. prot. n.14988 del 23/03/2026):

[...]

si ritiene necessario sottolineare che:

- gli obiettivi di completamento del tessuto urbano devono confrontarsi con i nuovi obblighi comunitari.



Il Regolamento UE 2024/1991 (Nature Restoration Law) impone agli Stati membri di garantire che non vi sia una perdita netta di superficie totale di spazio verde urbano e di copertura arborea urbana entro il 2030 e nello specifico l'art. 8 "Ripristino degli ecosistemi urbani" stabilisce che entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana nelle zone di ecosistemi urbani determinate a norma dell'articolo 14, paragrafo 4, rispetto al 2024.

La normativa europea promuove inoltre l'integrazione di infrastrutture verdi (tetti verdi, pavimentazioni drenanti, aree alberate) per migliorare la resilienza climatica e seppure nell'ambito di questo procedimento si consideri positivamente l'incremento della percentuale di riuso, le buone percentuali di permeabilità (adozione di tecniche per garantire la ad esempio permeabilità dei parcheggi - stimata al 60%) indicate nelle singole schede nonché le sistemazioni con specie autoctone, il Regolamento promuove anche un aumento della copertura della volta arborea auspicando quindi che l'applicazione delle misure individuate sia parte di una strategia di ripristino ecosistemico monitorabile.

- gli spazi verdi pubblici, vincolati da standard minimi, rivestono un ruolo più incisivo per la creazione dei corridoi ecologici in quanto possono essere messi a sistema, il verde privato seppure concorra a garantire la permeabilità del suolo ha una capacità ridotta in quanto frammentato e spesso occupato da specie "ornamentali" risulta quindi importante allineare il verde privato alle esigenze ecologiche del territorio inserendo riferimenti specifici nella disciplina (utilizzo di piante autoctone/locali e percentuale di pavimentazione/permeabilità) questo tenendo conto anche del fatto che le aree verdi pubbliche oltre a poter concorrere al ripristino ecosistemico offrono benefici collettivi.

[...]

CONSIDERAZIONI:

Il contributo si esprime con condizioni di carattere ambientale da rispettare anche nelle successive fasi attuative.

CONCLUSIONI:

Il presente contributo può essere apprezzato come un "vademecum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.

3) Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio (Ns. prot.n.15851 del 31/03/2026):

[...]

- AT 1.1 Loc. Vinci – Via Cimabue

La presente previsione a carattere residenziale, che è stata inserita nel POC in seguito all'accoglimento di osservazioni e al conseguente stralcio della previsione scolastica contenuta nell'atto adottato, insiste su un'ampia area verde interclusa. Alla luce della nuova destinazione residenziale dell'area si ritiene che l'edificazione complessiva pari a 1200 mq di SE sommata agli standard necessari (viabilità e parcheggi) e al carico urbanistico derivante dalle vicine previsioni RQ1.1 e QP1 che si aggiungono alla previsione di parcheggio lungo via Martiri, comperti un consistente consumo di suolo con conseguente impermeabilizzazione, a scapito del servizio ecosistemico e di filtro verso il territorio aperto che quest'area svolge attualmente.

A tal proposito si ricorda che il "Piano nazionale per la transizione ecologica - PTE" richiama gli orientamenti della Commissione europea per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, quali: evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali, mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo,

compensare gli interventi che dovessero risultare assolutamente inevitabili attraverso altre azioni quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

Si ritiene pertanto che la nuova previsione, tenendo adeguatamente conto delle indicazioni di cui sopra, nonché dell'art.17 del Regolamento 32/R, debba costituire il giusto equilibrio tra le esigenze di completamento del tessuto edilizio ed il mantenimento di quella funzione ecosistemica che quest'area riveste tra il tessuto urbano circostante e il territorio aperto, valutando una riduzione della SE prevista nell'area e della relativa area di accentrimento dell'edificato, ed implementando le indicazioni progettuali con prescrizioni volte al mantenimento di ampie aree verdi tra gli edifici e in collegamento con l'area F2.1 adiacente e l'area a parcheggio lungo via Martiri.

- RQ 1.1 Loc. Vinci – Area ex-Consorzio

Rispetto a quanto adottato è stata effettuata la scelta di razionalizzare le destinazioni d'uso previste per il recupero del fabbricato esistente, eliminando la destinazione servizi/direzionale e mantenendo le destinazioni residenziale (450 mq di NE) e commerciale (1684mq di cui 520 mq di NE e 1164mq da riuso), nonché destinare la totalità dell'area non occupata dall'edificazione a parcheggio pubblico e privato. Si rileva che questa scelta comporta la totale eliminazione delle aree verdi esistenti interne all'area dell'ex consorzio con un rilevante impatto in termini di impermeabilizzazione dei suoli. Richiamato anche in questo caso il "Piano nazionale per la transizione ecologica - PTE", **si ritiene opportuno** che l'Amministrazione valuti la riduzione della quota di nuova edificazione a favore del recupero del p.e.e. al fine di prevedere una organizzazione interna del lotto che garantisca la realizzazione di ampie fasce verdi alberate.

- ID 3.1 Loc. Apparita – Via Luigi Pasqualetti

La previsione, come la limitrofa previsione ID3.4 comporta una densificazione della frazione, andando ad occupare un lotto rimasto libero. Si ritiene opportuno che, analogamente alla previsione ID3.4, si prescritesse nella scheda norma il contestuale adeguamento della viabilità esistente di accesso come condizione alla realizzazione dell'intervento.

- PUC 3.5 Loc. La Stella – Via Maremmana

La nuova previsione edificatoria, introdotta con l'accoglimento di una osservazione, occupa un lotto inedito posto lungo strada provinciale S.P. 48 e si contrappone alla già presente previsione PUC3.3 andando ad occludere uno degli ultimi varchi inediti della frazione e conseguentemente le visuali da entrambi i lati della viabilità. Premesso che si evidenzia l'opportunità di valutare il rispetto delle direttive correlate agli obiettivi 1 e 3 della scheda d'Ambito n. 5 del PIT-PPR per tutte le previsioni della frazione che comportano l'occlusione di varchi inediti e delle relative visuali verso il territorio aperto, **si richiama** nel caso specifico il rispetto delle succitate direttive (di seguito riportate) con lo stralcio della previsione.

1.2 tutelare i varchi inediti di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui, i cui orientamenti prescrivono

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

- ID 6.1 - 6.6 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina

Si prende atto dell'inserimento del parcheggio esistente a servizio della struttura commerciale all'interno del perimetro della previsione ID 6.6, ma si conferma quanto rilevato in sede di adozione in merito alla necessità di collegare le due previsioni tramite PUC. Inoltre, considerata la possibilità di demolizione dell'edificio commerciale esistente prevista dalla scheda norma ID 6.6 **si ritiene opportuno** meglio definire l'organizzazione interna del lotto e le opere di mitigazione per parcheggi di previsione, prescrivendo il mantenimento di ampie aree verdi interne al lotto, non ritenendo sufficiente il semplice utilizzo di materiali impermeabili per la realizzazione delle aree a parcheggio con l'obiettivo di contrastare l'effetto isola di calore, in linea con quanto rilevato per la previsione RQ1.1.

- ID 6.7 Loc. Sovigliana – Via di Collegonzi

La presente previsione, che si inserisce in un'area classificata E0 nel PO adottato, fa parte di un agglomerato di abitazioni sparse adiacenti all'Oratorio dell'Erta. Nel contributo regionale in adozione (prot. 521426 del 02/10/2024) è stato chiesto di mantenere la frazione nell'ambito del territorio rurale, in considerazione delle caratteristiche del tessuto edilizio sparso, maggiormente assimilabile alla campagna urbanizzata/abitata o al nucleo

*rurale, e dell'assenza di dotazioni pubbliche che lo qualificassero come frazione. Preso atto che l'agglomerato è stato mantenuto all'interno del territorio urbanizzato, con l'accoglimento di un'osservazione è stata inserita una previsione di nuova edificazione puntuale che configura una prosecuzione dell'edificato lungo strada incoerente con le seguenti direttive correlate agli obiettivi 1 e 3 della scheda d'Ambito n. 5 del PIT-PPR e pertanto **se ne chiede lo stralcio.***

1.2 tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui, i cui orientamenti prescrivono

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

Si ritiene, inoltre, che nella disciplina delle aree E0 lungo via di Collegonzi debba essere dato atto del recepimento della direttiva 3.5 della scheda d'Ambito: "perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio".

[...]

CONSIDERAZIONI:

Il presente contributo si riferisce all'art.53 della L.R.65/2014 e seppur meritevole di considerazione da parte dell'Autorità Procedente nel procedimento di cui alla L.R.65/2014, si ritiene che parte delle esigenze ambientali manifestate, possano essere risolte attraverso una progettazione sensibile da attuarsi nelle successive fasi attraverso l'uso di aree aperte permeabili e rinaturalizzate all'interno delle previsioni considerate; in alternativa individuando aree di recupero compensativo all'interno dell'intero Piano Operativo. Si ritiene invece che parte del contributo afferisca ad aspetti di "buona pianificazione" senza che quest'ultima sia necessariamente correlata ad impatti ambientali; per questi aspetti si invita l'Autorità Procedente a relazionarsi a quanto indicato dal Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio di Regione Toscana, intervento per intervento, in sede di procedimento urbanistico.

CONCLUSIONI:

Si invita l'Autorità procedente ad attuare quanto contenuto nelle considerazioni.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Gianni Nesi



Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo ☺; non significativo ☹; significativo ☹) relativi alle previsioni contenute negli strumenti in oggetto e ai contenuti del rapporto ambientale individuati nell'allegato 2 della L.R. 10/2010 e che sembra non determinare per la proposta in oggetto, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi:

Biodiversità	☺
Popolazione	☺
Salute umana	☺
Flora	☹
Fauna	☺
Suolo	☺
Acqua	☹
Aria	☺
Fattori climatici	☹
Beni Materiali	☺
Patrimonio culturale architettonico archeologico	☺
Paesaggio	☺
Interrelazione fra i suddetti valori	☺
Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente	☺

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'Autorità Proponente possa concludere il procedimento nel rispetto di quanto indicato nelle singole CONCLUSIONI sopra riportate punto per punto.

Il Responsabile della E.Q.
Pianificazione Strategica
(Autorità Competente VAS)
Arch. Davide Cardi



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo a firma autografata.