

Firenze, 26/08/2026

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a VAS in merito alla Variante agli strumenti della pianificazione del Comune di Castelfiorentino finalizzata all'ampliamento di un'attività turistico-ricettiva esistente in Loc. Camino Bianco.

RAPPORTO TECNICO

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo all'oggetto si evidenzia quanto segue.

Il Comune di Castelfiorentino in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Ufficio E.Q. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze, che svolge la funzione di Autorità Competente, con nota registrata al protocollo in ingresso il 15/07/2026 col n. di prot. 34760, il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera del Piano Attuativo in oggetto, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010.

La proposta in oggetto può rientrare fra quelle per le quali risulta possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3.

Il Documento Preliminare - unitamente agli elaborati tecnici dell'avvio del procedimento urbanistico - è stato trasmesso dallo scrivente ufficio con nota prot. n. 34846 del 15/07/2026 ai seguenti soggetti che, in collaborazione con l'Autorità Procedente, si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VInCA, Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Centrale, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, AUSL Toscana Centro-Zona Fiorentina Sud-Est, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Autorità Idrica Toscana, E Distribuzione spa, ALIA Servizi ambientali S.p.A., TERNA S.p.A. Rete Elettrica Nazionale Dipartimento Centro Nord, Acque S.p.A., Comune di Certaldo, Comune di Montespertoli, Comune di Empoli, Comune di San Miniato, Comune di Montaione, Comune di Gambassi Terme.

Nel termine di trenta giorni dall'invio del documento preliminare risultano pervenuti i seguenti contributi:

- Acque SpA (prot. 36895 del 27/07/2026),



- Autorità Idrica Toscana (prot. 38457 del 03/08/2026),
- ARPAT (prot. 40371 del 12/08/2026),
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (40373 del 12/08/2026),
- Azienda Usl Toscana Centro (prot. 40693 del 13/08/2026).

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-culturali, ritenuti degni di nota, e si formulano le relative considerazioni e conclusioni.

1) Autorità Idrica Toscana (prot. 38457 del 03/08/2026)

A)

[...] si chiede di verificare con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l'effettiva attuale "disponibilità" del servizio pubblico di acquedotto ad accogliere i nuovi carichi di progetto e conseguentemente, richiamati i contenuti dell'art.157 del D.Lgs 152/2006 relativi alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni, valutare la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o di adeguare le esistenti, ove necessario.

B)

Per quel che riguarda le condizioni di allacciamento alla fognatura in gestione al S.I.I., nel "Documento preliminare VAS" il Proponente afferma che l'area non risulta servita dalla pubblica fognatura e pertanto l'attività in oggetto si doterà di un sistema di trattamento dei reflui autonomo; tale condizione deve essere necessariamente verificata con il Gestore del S.I.I., in quanto nel database Infrastrutture NetSic viene indicata una fognatura a circa 230 m ad ovest dell'area in questione. Si rappresenta infatti che, solo nei casi previsti nel "Regolamento di Fornitura del S.I.I." e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'inattuabilità di poter procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore potrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.

C)

Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica dettata dai commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, si rileva come gli interventi di progetto non ricadano e non siano prossimi alle attuali perimetrazioni delle "zone di rispetto" delle captazioni di acque superficiali e sotterranee in gestione al S.I.I. (attualmente delimitate con il criterio geometrico definito dal comma 6 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006 e dall'art.7 del D.P.G.R. 43/R/2018 e ss.mm.ii., che prevedono il tracciamento di un'area avente 200 metri di raggio dal punto di captazione), destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

D)

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

CONSIDERAZIONI

Si condivide quanto segnalato nel sopra riportato parere.



CONCLUSIONI

Si raccomanda il rispetto di quanto segnalato ai punti A, B e D del sopra riportato parere.

2) ARPAT prot. 40371 del 12/08/2026

[...] Osservazioni

Consumo di suolo fuori del limite urbano a parte, che si immagina verrà gestito come urbanisticamente di solito avviene in casi del genere, non si rilevano evidenti criticità ambientali generabili dall'attuazione di quanto propostoci, tanto che per quanto sopra segnalato come premessa procedimentale non si ritiene a questo procedimento di dover partecipare.

Conclusioni

Visto quanto sopra osservato si ritiene di dover archiviare d'ufficio la richiesta rivolta.

CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI

Si prende atto di quanto dichiarato da ARPAT.

3) Azienda Usl Toscana Centro (prot. 40693 del 13/08/2026)

[...] Tenuto conto delle caratteristiche e della limitata estensione dell'intervento, dalla documentazione esaminata non emergono, per gli aspetti di competenza, elementi tali da far prevedere effetti significativi sulla salute delle persone conseguenti all'attuazione della variante. Si ritiene tuttavia opportuno richiamare alcuni aspetti che dovranno trovare adeguata definizione nelle successive fasi progettuali e autorizzative. Per quanto riguarda il carico insediativo, la circostanza che le presenze connesse all'attività turistico-ricettiva abbiano carattere temporaneo e non sostanziale, non esclude un incremento delle persone effettivamente presenti nella struttura. Ai fini del dimensionamento dei servizi e della valutazione dei conseguenti fabbisogni dovrà pertanto essere presa a riferimento la capacità ricettiva complessiva prevista a seguito dell'ampliamento, nelle condizioni di massima utilizzazione.

Relativamente all'approvvigionamento idrico dovrà essere assicurata l'adeguatezza qualitativa della risorsa rispetto al fabbisogno complessivo della struttura. Con particolare riferimento alla piscina, si osserva che il previsto ricorso ad autocisterne rappresenta una diversa modalità di approvvigionamento e non esclude l'impiego della risorsa idrica. In sede progettuale dovranno pertanto essere definiti il relativo fabbisogno e le modalità di approvvigionamento, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente in materia di piscine ad uso collettivo.

Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta alla gestione delle acque reflue, considerata l'assenza della pubblica fognatura. Il sistema di trattamento e smaltimento dovrà essere dimensionato in relazione al carico complessivo derivante dall'attività a seguito dell'ampliamento e risultare idoneo, per caratteristiche e localizzazione, a garantire la tutela igienico-sanitaria e delle matrici ambientali interessate, nel rispetto della normativa vigente. Dovranno altresì essere definite le modalità di raccolta, allontanamento e smaltimento delle acque derivanti dalla gestione e manutenzione della piscina.



Per quanto riguarda la componente acustica, si prende atto che il documento Preliminare rinvia alla successiva fase progettuale la specifica valutazione. Tale valutazione dovrà riferirsi all'assetto complessivo dell'attività a seguito dell'ampliamento e considerare le sorgenti sonore ad essa connesse, con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alla fruizione della piscina e degli spazi esterni, in relazione agli eventuali ricettori presenti nelle aree circostanti.

Con riferimento al Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità, si rileva infine che il criterio relativo ai "Rischi per la salute umana o per l'ambiente" viene indicato "non pertinente/ininfluente", mentre lo stesso documento affronta successivamente agli aspetti relativi alla salute umana, alla risorsa idrica, ai reflui ed al rumore. Si ritiene, pertanto, più appropriato considerare la componente salute umana pertinente alla valutazione, pur non emergendo, sulla base degli elementi attualmente disponibili, effetti sanitari significativi riconducibili alla variante.

Alla luce di quanto sopra, per gli aspetti di competenza igienico-sanitaria, sulla base della documentazione esaminata, non emergono elementi che facciano ritenere necessario l'assoggettamento della variante a VAS, ferme restando le osservazioni formulate, che si ritiene debbano trovare adeguato riscontro nelle successive fasi di progettazione e autorizzazione dell'intervento. [...]

CONSIDERAZIONI

Si condivide quanto segnalato nel sopra riportato parere.

CONCLUSIONI

Si raccomanda il rispetto di quanto segnalato nel sopra riportato parere.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Angelini

CONSIDERAZIONI

Considerata, ai fini istruttori, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo ☺; non significativo ☹; da approfondire ☹) relativi ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato 1 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:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	☺
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	☺
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle condizioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	☺
- problemi ambientali relativi al piano o programma;	☺
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o della protezione delle acque);	☺
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	☺
- carattere cumulativo degli impatti;	☺
- natura transfrontaliera degli impatti;	☺
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	☺
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	☺
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	☺
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	☺
- dell'utilizzo intensivo del suolo;	☺
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;	☺



CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra si ritiene che la proposta in oggetto non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto si suggerisce possa essere esclusa dal procedimento di VAS di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. 10/2010.

Si fa presente, infine, che i contributi pervenuti da Acque S.p.A. (prot. 36895 del 27/07/2026), Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (port. 40373 del 12/08/2026), possono essere apprezzati 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 della variante in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in esso contenuto.

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 e la firma autografa.