

Firenze, 08/06/2025

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a VAS in merito alla Proposta di variante al Piano Attuativo Area di Trasformazione “TR 06b - Area commerciale di interesse regionale (ex Centro Direzionale Regionale)” del Comune di Scandicci.

RAPPORTO TECNICO

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

Il Comune di Scandicci 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 il 13/03/2026 col n. di prot. 12751, 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 allo studio del traffico e valutazione dei flussi indotti, alla planimetria della rete acque meteoriche e opere di invarianza idraulica e alla valutazione previsionale di impatto acustico è stato trasmesso dallo scrivente ufficio con nota prot. n. 13440 del 18/03/2026 e con nota 21595 del 30/04/2026 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 per il Servizio di Gestione Integrata dei Rifiuti Urbani ATO Toscana Centro, Autorità Idrica Toscana, Autostrade per l'Italia S.p.A., Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, ENEL Distribuzione, Toscana Energia, ALIA Servizi ambientali S.p.A. Area Territoriale DT1, TERNA Rete Italia S.p.A., Publiacqua S.p.A., Comune di Lastra a Signa, Comune di Firenze.



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

- Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato (prot. 18630 del 16/03/2026),
- ARPAT (prot. 19213 del 20/03/2026),
- TERNA Rete Italia (prot. 14634 del 25/03/2026),
- Publiacqua (prot. 17563 del 10/04/2026),
- Autorità Idrica Toscana (prot. 17818 del 13/04/2026),
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (19667 del 22/04/2026).

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) Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato (prot. 18630 del 16/03/2026)

[...] Questa Soprintendenza

comunica che le opere e le attività previste non risultano tali da comportare effetti negativi significativi sul patrimonio ambientale, pertanto, si ritiene che non debbano essere sottoposte alla procedura di VAS.

*Tuttavia, poiché l'intervento ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica, è comunque necessario prevedere **particolari cautele** pertanto si comunica che, nel caso in cui le medesime opere e attività venissero escluse dalla VAS, il progetto dovrà tener conto di quanto specificato di seguito:*

- l'intervento complessivo sia progettato assumendo come elementi della composizione architettonica le indicazioni contenute nella specifica scheda di vincolo, rispetto a cui dovrà essere fornito un puntuale riscontro. Come già raccomandato nella scheda norma del PO, il progetto dovrà garantire una elevata qualità architettonica, dovranno essere valorizzati i fronti che fiancheggiano l'autostrada e non dovrà compromettere la leggibilità dei quadri naturali da essa percepiti, adottando soluzioni planivolumetriche che evitino fronti troppo compatti e rapportando le altezze dei vari corpi di fabbrica a quelle degli edifici circostanti;

- si garantisca l'adeguata conservazione delle componenti identitarie, puntualmente indicate nella scheda norma (tracciati fondativi, tracce del sistema delle centuriazioni, ecc.). Il progetto dovrà indicare puntualmente il ruolo assunto da tali componenti nelle soluzioni adottate;

- l'intervento individui esplicitamente le misure previste per impedire, ridurre o compensare, nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi conseguenti all'attuazione del piano, esplicitando le ragioni che hanno motivato le scelte fatte riguardo alla sostenibilità paesaggistica.

Per quanto riguarda gli aspetti afferenti al settore archeologico, si ricorda che, per le opere private previste entro il perimetro dell'area con evidenze archeologiche n. 122 "Villa Giuntini" (Tavola



“Componenti Identitarie del patrimonio territoriale” e relative schede), si applicano gli adempimenti previsti dell’art. 47 del Piano Operativo comunale. Per quanto riguarda, invece, le opere che ricadono nell’ambito di applicazione D.Lgs 36/2023, Codice dei Contratti Pubblici, si ricordano gli adempimenti relativi alla verifica preventiva dell’interesse archeologico ai sensi dell’Allegato I.8.

CONSIDERAZIONI

Sebbene la materia del paesaggio rientri genericamente tra le componenti ambientali, si ritiene che tali aspetti possano essere affrontati e risolti nell’ambito del più esaustivo procedimento già previsto ai sensi della disciplina del PIT-PPR per la verifica di adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica, attraverso l’ordinario e previsto coinvolgimento degli Uffici competenti, senza la necessità di una duplicazione tematica intesa come endo-procedimento VAS, nello spirito di semplificazione indicato dall’art.8 comma 1 e dall’art.23 della L.R.10/2010.

Si condivide, comunque, quanto segnalato nel sopra riportato parere.

CONCLUSIONI

Si invita l’Autorità procedente a considerare le particolari cautele specificate nel parere sopra riportato.

2) ARPAT prot. 19213 del 20/03/2026

[...] Visto quanto sopra, esaminato il Documento Preliminare presentato nonché lo “Studio del traffico e valutazione dei flussi indotti”, la “Planimetria rete acque meteoriche e opere di invarianza idraulica”, la “Valutazione previsionale di impatto acustico”, dall’esame degli impatti previsti per le principali matrici ambientali, acqua, aria, suolo e rumore e delle soluzioni da adottare per una loro mitigazione, questo Dipartimento ritiene, per quanto di propria competenza, che la Variante in esame non debba essere sottoposta a procedura di VAS. Questo a condizione che nelle successive fasi progettuali e attuative, sia garantita la coerenza tra l’assetto effettivamente realizzato e gli scenari assunti negli elaborati specialistici presentati.

CONSIDERAZIONI

Si condivide quanto segnalato nel sopra riportato parere espresso da ARPAT.

CONCLUSIONI

Si prende atto e si condivide quanto espresso nel sopra riportato parere che conclude esprimendosi in senso **positivo**, non ritenendo necessario assoggettare la Variante in oggetto alla Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che *nelle successive fasi progettuali e attuative sia garantita la coerenza tra l’assetto effettivamente realizzato e gli scenari assunti negli elaborati specialistici presentati.*



3) Autorità Idrica Toscana (prot. 17818 del 13/04/2026)

A)

[...] si chiede di verificare attentamente 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 in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dalla variante in questione 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, si invita a stabilire la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o l'adeguamento delle esistenti, ove necessario.

B)

Con riferimento all'ubicazione della struttura di progetto, come rappresentata nella "Planimetria-rete-acque-meteoriche-e-opere-di-invarianza-idraulica" in relazione a quanto indicato nel "Database Infrastrutture NetSic", si segnala la presenza della infrastruttura a rete del servizio pubblico di fognatura in gestione al Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.) all'interno dell'ingombro del fabbricato stesso (v. Allegato_1) e pertanto si manifesta la necessità che il Proponente verifichi tale interferenza direttamente con il Gestore del S.I.I., che legge la presente per conoscenza, e condivide con il medesimo le eventuali necessarie modalità risolutive.

C)

Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, si rileva come l'area di trasformazione TR 60B non ricada e non sia prossima 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.

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;	☺

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Angelini



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 rimanda al Comune di Scandicci di valutare l'opportunità di estendere lo studio di traffico anche sulla base dello stato attuale della rete viaria.

Si fa presente, infine, che i contributi pervenuti da:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (port. 19667 del 22/04/2026);
- TERNA Rete Italia (prot. 14634 del 25/03/2026);
- Publiacqua (prot. 17563 del 10/04/2026);

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 essi 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.