



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO TERRITORIALE

*Firenze, 26 /05/2025*

**OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 L.R. 10/2010 relativa alla Variante al Progetto d'insieme ZONA F – Campo da Golf “Toscana Resort Castelfalfi” - Comune di Montaione**

## **RAPPORTO TECNICO**

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

Il Comune di Montaione 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 05/03/2025 col n. di prot. 10927, il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera del piano 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 è stato trasmesso dallo scrivente ufficio con nota prot. n. 11752 e 11900 del 10/03/2025 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, Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, AUSL Toscana Centro–Zona Fiorentina Sud-Est, Autorità Idrica Toscana, Autorità per il Servizio di Gestione Integrata dei Rifiuti Urbani ATO Toscana centro, AUSL Toscana Centro – Zona Fiorentina Sud-Est, TERNA Rete Italia S.p.A., Acque S.p.A. Gestione Operativa, ALIA Servizi ambientali S.p.A. Area Territoriale DT1.

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

- Regione Toscana Settore VAS e VincA (prot. 16180 del 02/04/2025),
- Regione Toscana Settore Bonifiche e Siti Orfani PNRR (port. 15799 del 07/04/2025),
- ARPAT (prot. 16919 del 07/04/2025),

Palazzo Medici Riccardi  
1, via Cavour 50129 Firenze  
tel. 055. 2760076  
davide.cardi@cittametropolitana.fi.it  
www.cittametropolitana.fi.it

**DIREZIONE  
PROGETTI STRATEGICI**



- Acque S.p.A. (prot. 17097 del 08/04/2025),
- Autorità Idrica Toscana (prot. 17164 del 08/04/2025).

A seguito delle carenze rilevate nei sopracitati pareri di Regione Toscana Settore VAS e VIncA e di ARPAT, il proponente ha ritenuto opportuno, per colmare le lacune evidenziate, fornire integrazioni che sono state appositamente predisposte e inviate rispettivamente ai due sopra menzionati SCA con note prot. 20036 e prot. 20034 del 24/04/2025.

- In data 09/05/2025, con nota registrata al prot. con n. 22167, ARPAT ha trasmesso il parere sulle integrazioni.
- Il Settore VAS e VincA della Regione Toscana ha risposto alla richiesta di parere sulle integrazioni con nota registrata al prot. n. 24879 del 23/05/2025, esprimendosi esclusivamente sull'iter procedurale, ma non nel merito, rilevando la necessità di avviare una nuova consultazione oppure, in alternativa, di emettere il provvedimento sulla base delle considerazioni finali. Il citato art. 22 della LR non prevede il riavvio del procedimento, che comporterebbe un aggravio del procedimento stesso, ma prevede solo che l'autorità competente possa acquisire i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari. L'autorità competente, infatti, ha inoltrato le integrazioni ai due soggetti che avevano evidenziato delle carenze documentali, mentre gli altri non avevano avuto problemi ad esprimersi sulla documentazione originaria. Ciò ha reso possibile rispettare i tempi previsti per la conclusione del procedimento.

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) Acque S.p.A. (prot. 17097 del 08/04/2025)**

*Visto l'avvio del procedimento in oggetto, consultato il documento preliminare a VAS, con la presente siamo a comunicare che non sussistono interferenze con le reti in gestione a questa Società.*

*Eventuali forniture di acqua potabile sono da valutare in base alla quantità richiesta ed alla posizione del punto di utenza; a seconda della richiesta potrebbero rendersi necessari importanti adeguamenti del servizio.*

*La rete fognaria non è presente nella zona.*

### **CONSIDERAZIONI**

Si condivide quanto segnalato da Acque S.p.A.

### **CONCLUSIONI**

Il presente contributo è da apprezzare come "vademecum" di carattere ambientale da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto, ma anche nelle successive fasi. Si invita, pertanto, l'Autorità procedente a considerare come utile riferimento



quanto in esso contenuto.

## **2) Autorità Idrica Toscana (prot. 17164 del 08/04/2025)**

### **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)**

*Considerato che l'area non risulta servita dalla fognatura in gestione al S.I.I. ai sensi del "Regolamento di Fornitura del S.I.I.", il soggetto attuatore dovrà 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, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, relative al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle "zone di rispetto" delle captazioni di acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, si evidenzia come le previsioni in questione non ricadano e non siano prossime alle suddette zone; si informa inoltre che tali perimetrazioni sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri dettati dalla DGRT 872/2020 e pertanto potrebbero subire variazioni nel loro perimetro.*

### **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.

## **3) ARPAT prot. 22167 del 09/05/2025**

*[...] ARPAT ha espresso un primo contributo nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS che accompagna la variante, sospendendo l'espressione del parere per necessità di integrazioni, presentate poi dal proponente e qui in esame.*

### **Analisi della documentazione**

*Di seguito si riportano le richieste di integrazioni da noi formulate, con le relative risposte fornite dal proponente e le nostre osservazioni in merito.*



*RICHIESTA: nella documentazione il progettista ha descritto molto sommariamente i contenuti del progetto di variante, rimandando talvolta al “progetto Urbanizzazioni” e talaltra a specifiche tavole della variante al Progetto d’insieme Zona F – Campo da golf (in particolare Tav. EP. 12, EP. 15 ed EP. 16 Compensazioni tra UMI) assenti sia nella documentazione presentata, che sul sito istituzionale del Proponente (<https://www.comune.montaione.fi.it/index.php/campo-da-golf-castelfalfi.html>), che su quello dell’Autorità competente, come verificato in autonomia.*

*[...] Si ritiene dunque a tal fine necessario che siano presentate delle tavole progettuali in cui si indichi l’area di intervento specifica e sia rappresentato lo stato di progetto delle UMI oggetto di variante.*

*RISPOSTA: i suddetti documenti sono stati trasmessi.*

*OSSERVAZIONI: visto il contenuto della Variante al Progetto d’Insieme trasmessa, nonché le specifiche tavole citate, il quadro progettuale delle opere in esame appare più completo e chiaro. Si prende atto di quanto trasmesso.*

*RICHIESTA: da integrare comunque la documentazione coi seguenti temi:*

- *per valutare le caratteristiche della variante al piano è necessario che le modifiche in progetto siano maggiormente circostanziate, declinandole secondo le principali componenti ambientali coinvolgibili.*

*RISPOSTA: descritto lo stato attuale dell’ambiente del territorio con riferimento alle diverse componenti/sistemi ambientali determinati. Individuati macro-obiettivi di carattere generale ai quali afferiscono una serie di obiettivi specifici, volti al raggiungimento dei traguardi riportati nella tabella di pag. 12 e sgg. della nota integrativa.*

*OSSERVAZIONI: si prende atto di quanto approfondito, ritenendo le informazioni esaustive per poter valutare le caratteristiche degli impatti, unitamente a quanto specificato in risposta alle altre richieste di integrazione.*

- *per valutare le caratteristiche degli impatti e delle aree che ne possono venir interessate andranno usati tra i seguenti indicatori quelli ritenuti pertinenti:*

- *consumo di suolo in m2 di terreno;*
- *variazione di utilizzo delle risorse idriche/energetiche;*
- *necessità di nuove opere di urbanizzazione/servizi;*
- *variazione della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee riferite a ogni specifica destinazione d’uso;*
- *incremento/variazione delle attività con emissione di inquinanti in atmosfera;*
- *stato dei servizi ecosistemici e grado di connettività ecologica;*
- *modifica dell’assetto idrogeologico;*

*RISPOSTA: per ogni componente è stato descritto e sintetizzato mediante l’uso di specifici indicatori contenuti nella VAS del piano sovraordinato lo stato attuale confrontandolo con quello di progetto, il tutto schematizzato poi in tabelle per ciascuna componente.*

*La variante non comporterà nuovo consumo di suolo, in quanto il nuovo perimetro in variante racchiuderà una Superficie Lorda UMI - Campo da Golf pari a 1.467.700 m2, ridotta di 4.270 m2 rispetto allo stato attuale. Non comporterà un aumento delle zone soggette a rischio idraulico, né aggravio di carico urbanistico.*

*OSSERVAZIONI: si prende atto di quanto approfondito, ritenendo le informazioni esaustive per poter valutare le caratteristiche degli impatti, unitamente a quanto specificato in risposta alle altre richieste di integrazione.*

- *rispetto alla matrice acqua occorrerà:*

- *descrivere in maniera chiara e puntuale le misure previste per il risparmio idrico: eliminazione degli sprechi, riduzione dei consumi, incremento del riciclo e riutilizzo delle acque reflue depurate;*
- *indicare l'eventuale necessità di ampliamento delle reti;*
- *definire il consumo relativo all'eventuale aumento del carico antropico previsto dalla variante (quantomeno delle utenze previste in aumento) e verificare la possibilità di servire queste nuove utenze suddivise per tipologia, verificando anche lo stato della rete di distribuzione e la sua efficienza (perdite);*
- *verificare la capacità degli impianti di depurazione di trattare tutto il carico organico prodotto, anche in previsione degli ampliamenti in progetto. Qualsiasi ampliamento sul territorio necessita di specifiche reti che non vadano a gravare sui collettori terminali esistenti e che siano dotate di conduzioni separate fino agli impianti di depurazione. Di questi andrà verificata l'ulteriore capacità residua, tenendone conto per trovare nel territorio idonee soluzioni;*

*RISPOSTA: la Tenuta di Castelfalfi è del tutto autosufficiente per quanto riguarda le proprie necessità idriche. Per l'approvvigionamento idropotabile del Campo da Golf la Tenuta usa un proprio acquedotto privato alimentato dai quattro pozzi presenti in prossimità del torrente Roglio che assicurano il fabbisogno derivante dal carico urbanistico.*

*Le acque piovane sono raccolte attraverso fognatura privata e convogliate nei laghetti per essere riutilizzate. Dal momento che viene accumulata più acqua piovana rispetto a quella che il Botro di Rignano e gli stagni possono contenere, viste le stime di elevata capacità di accumulo delle acque piovane nel Lago Borro della Casa (Casiscala) e nei Laghi Golf, le acque in eccesso vengono pompate nel Borro della Casa in quanto la sua capacità di deposito non viene mai usufruita al massimo e perché situato nelle vicinanze del Botro di Rignano e degli stagni. In questo modo tutta l'acqua piovana può essere depositata e riutilizzata. L'intervento in oggetto, trattandosi di restyling del Campo da Golf che interessa la manutenzione degli impianti esistenti e dei bacini idrici, non altera comunque il bilancio idrico dell'area. Si conferma pertanto totalmente quanto descritto per lo stato attuale. È determinata infatti una stima annuale in termini di adduzione irrigua pari a circa 114.000 m<sup>3</sup>, valore sostanzialmente identico a quello registrato per il 2024 e ampiamente inferiore rispetto ai valori medi e mediani registrati negli ultimi 12 anni. Natura e consistenza degli interventi avranno peso irrilevante rispetto all'incremento dei consumi di acqua potabile, determinando un aumento dei servizi igienici di 10 unità, per le quali si stima un consumo giornaliero per ogni servizio igienico aggiuntivo di 110 l per 1 wc e circa 5 l per un rubinetto lavamani. Rimanendo di fatto invariate le strutture esistenti, nonché la loro operatività, è stato ripreso il valore rilevato a dicembre 2014 (ossia 1.698 m<sup>3</sup>) andandolo a maggiorare del quantitativo derivante dell'uso dei nuovi servizi igienici, pari a 419,75 m<sup>3</sup>, per cui il consumo annuo stimato di acqua potabile sarà di 2.117,75 m<sup>3</sup>, inferiore al fabbisogno annuo di 3.358 m<sup>3</sup> stimato nel RA della VAS 2009.*

*La zona di Castelfalfi è dotata infine di un depuratore privato dimensionato attualmente per 900 AE e realizzato dalla proprietà per il trattamento delle acque reflue che vengono convogliate mediante fognatura privata. I nuovi servizi igienici determineranno un aumento estremamente limitato del quantitativo di refluo prodotto, agevolmente assorbibile dal sistema di depurazione attualmente in uso e già previsto dal P.U.A..*

*OSSERVAZIONI: si prende atto di quanto approfondito, ritenendo le informazioni esaustive per poter valutare le caratteristiche degli impatti, unitamente a quanto specificato in risposta alle altre richieste di integrazione.*



- *per la matrice aria si dovrà evidenziare in modo chiaro quali saranno gli interventi previsti con impatti sulla sua qualità, siano essi legati a opere di urbanizzazione, all'incremento di traffico conseguente la variante e/o a diverse scelte di tipo energetico. Andrà quindi valutato se e come tali interventi possano alterare lo stato attuale di qualità dell'aria che emerge appunto dallo stato conoscitivo.*

*RISPOSTA: le principali pressioni su questa componente ambientale sono costituite dalle emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti (dirette e indirette) e dal rumore generato principalmente dalla circolazione dei mezzi; entrambe queste pressioni crescono nel periodo estivo, in relazione al flusso turistico. Dal momento che l'intervento prevede il restyling dell'attuale campo da Golf senza ampliamenti da un punto di vista di utenti contemporanei, complessi e volumetrici, il proponente ritiene che non incida sull'emissione di inquinanti e quindi sulla qualità dell'aria.*

*OSSERVAZIONI: si prende atto di quanto approfondito, ritenendo le informazioni esaustive per poter valutare le caratteristiche degli impatti, unitamente a quanto specificato in risposta alle altre richieste di integrazione.*

- *rispetto alla matrice biodiversità si dovrà analizzare eventuali disturbi/alterazioni o perdite arrecati a specie e habitat in conseguenza dell'attuazione della variante. Si dovrà inoltre considerare se il disturbo o l'alterazione siano temporanei o permanenti.*

*RISPOSTA: il Campo da Golf è indicato dal punto di vista naturalistico come un'area povera di specie vegetali e animali e quindi scarsamente rilevante dal punto di vista della biodiversità. Gli effetti dell'attuazione del nuovo progetto risultano sostanzialmente coincidenti con quelli originari, in quanto le misure di mitigazione, le tipologie di interventi previste e le scelte tecniche si discostano in modo irrilevante da quelle originali già valutate in sede di VAS del progetto complessivo.*

*OSSERVAZIONI: si prende atto di quanto approfondito, ritenendo le informazioni esaustive per poter valutare le caratteristiche degli impatti, unitamente a quanto specificato in risposta alle altre richieste di integrazione.*

### **Conclusioni**

*Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che dal punto di vista ambientale siano state fornite informazioni sufficienti a permetterci di valutare che le modifiche in progetto non generano ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato per il Progetto complessivo. Ci si esprime quindi in senso **positivo**, non aparendoci necessario assoggettarle alla Valutazione Ambientale Strategica secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010.*

### **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 secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010.

#### 4) Regione Toscana Settore VAS e VincA (prot. 16180 del 02/04/2025)

### CONSIDERAZIONI e CONCLUSIONI

Si ritiene che le carenze evidenziate nel parere del Settore VAS e VincA di Regione Toscana siano state colmate con le integrazioni prodotte dal proponente; pertanto, anche alla luce delle valutazioni espresse da ARPAT sostanzialmente in merito alle stesse componenti ambientali, si ritiene che le modifiche apportate col restyling e rinnovamento dei campi da golf di proprietà della Tenuta di Castelfalfi S.p.A., che urbanisticamente costituisce IV Variante al Progetto d'insieme ZONA F – Campo da golf di Toscana Resort Castelfalfi, non generino ulteriori effetti negativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato per il Progetto complessivo. Si esprime, pertanto parere positivo non reputando necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la presente Variante.

### 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:

<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
- 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);	☺
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
- 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);	😊
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
- 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 fa presente, infine, che i contributi pervenuti da:

- Regione Toscana Settore Bonifiche e Siti Orfani PNRR (port. 15799 del 07/04/2025);
- il punto C) del contributo di Autorità Idrica Toscana (prot. 17164 del 08/04/2025);

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 Cardì

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.