



Comune di Montaione

Provincia di Firenze

SERVIZIO USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO  
U.O. AMBIENTE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "TOSCANA RESORT CASTELFALFI"

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA INTEGRATA (V.A.S.i)

**PARERE MOTIVATO FINALE E DETERMINAZIONI ASSUNTE SU  
OSSERVAZIONI PERVENUTE**

**DICEMBRE 2009**

N.B. - Le osservazioni pervenute sono depositate in originale presso il Servizio Uso ed Assetto del Territorio - U. O. Ambiente.

## 1. PREMESSA

Con deliberazione del C.C. n. 42 del 31/07/2008, esecutiva, è stata adottata la variante al Regolamento Urbanistico Comunale "Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi", successivamente approvata definitivamente, in modo parziale, con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009, esecutiva, e con deliberazione C.C. n. 49 del 20/04/2009, esecutiva, è stata approvata definitivamente anche per le parti oggetto di ripubblicazione.

Con domanda della Tenuta di Castelfalfi S.p.A. in data 19/02/2009 è stato presentato il Piano Urbanistico Attuativo relativo all'intero ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi ed in data 16/03/2009 è stato presentato anche il Rapporto Ambientale preliminare relativo alla Valutazione Ambientale Strategica Integrata di cui al D.Lgs. n. 152/2006 relativo allo stesso P.U.A. con i relativi allegati ai fini della richiesta di contributi e segnalazioni da acquisire da parte di Enti, associazioni e cittadini.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 31/03/2009, esecutiva, è stato avviato il procedimento di VAS in relazione al Piano Urbanistico Attuativo presentato dalla Tenuta di Castelfalfi S.p.A. in considerazione della definizione delle indicazioni, procedure ed individuazione dei soggetti stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 31/03/2009.

E' da tener conto che la prima fase consultiva relativa alle valutazioni ambientali era già stata effettuata in sede di definizione della variante al Regolamento Urbanistico con la effettuazione della "partecipazione" che ha coinciso con una serie di assemblee pubbliche ed i contributi da parte delle associazioni e cittadini e, nella fase successiva, con la predisposizione della valutazione integrata riferita alla variante urbanistica adottata dal Consiglio Comunale.

Si è quindi giunti alla predisposizione degli atti ed elaborati da parte del soggetto proponente (Tenuta di Castelfalfi S.p.A.) relativi alla Valutazione Ambientale Strategica Integrata (V.A.S.i.) ed alla proposta di Piano Urbanistico Attuativo.

A tale proposito si precisa che la proposta di Valutazione Ambientale Strategica con il relativo Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, della L.R. n. 1/2005 e del D.P.G.R. n. 4/R del 09/02//2007, è stata presentata agli Enti interessati (Regione Toscana, sia al Nucleo Unificato Regionale di Valutazione e Verifica sia al Settore Pianificazione Territoriale, Provincia di Firenze, sia all'Ufficio VIA e VAS sia alla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale, al Circondario Empolese Valdelsa ed il Ministero per i Beni e Attività Culturali, Direzione Regionale, allargato poi alle Soprintendenze ai Beni Architettonici ed Archeologici) nel mese di aprile 2009.

In questa fase sono stati assunti diversi contributi sia dagli Enti interessati sia dall'istruttoria interna effettuata dall'U.O. Ambiente e dall'U.O. Urbanistica, dalle Commissioni consultive comunali (Commissione Edilizia e Commissione Comunale per il Paesaggio) che dai cittadini nei dibattiti pubblici effettuati.

Sulla base di queste segnalazioni ed approfondimenti è stata inviata all'autorità proponente in data 15/07/2009, prot. 5854, apposita comunicazione con la quale sono stati richiesti ulteriori chiarimenti e considerazioni tecniche circa l'elaborazione del rapporto ambientale definitivo sulla base delle modifiche apportate al piano urbanistico.

In considerazione delle integrazioni trasmesse dall'autorità proponente, in data 01/09/2009, con deliberazione C.C. n. 77, è stata adottata la Valutazione Ambientale Strategica Integrata in relazione al P.U.A. "Toscana Resort Castelfalfi" ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sulla base delle indicazioni espresse dall'autorità procedente (Giunta Comunale) con deliberazione n. 85 del 27/08/2009 iniziando così la fase di consultazione con la pubblicazione sul B.U.R.T. in data 16/09/2009 (n.37) e mediante deposito degli atti presso il Servizio Uso ed Assetto del Territorio per la pubblica visione.

In data 17/09/2009 il rapporto ambientale e la Valutazione Ambientale Strategica Integrata, unitamente alla documentazione del piano urbanistico attuativo, è stata trasmessa agli stessi Enti interessati individuati nella fase del rapporto preliminare.

La documentazione trasmessa agli Enti risulta specificata nel testo della deliberazione del C.C. n. 77 del 01/09/2009 nonché quella del piano urbanistico adottato con deliberazione del C.C. n. 76 del 01/09/2009.

Tutta la documentazione inerente la V.A.S.i. è stata inserita nel sito web del Comune ([www.comune.montaione.fi.it](http://www.comune.montaione.fi.it)) ed anche sul sito del Garante della Comunicazione ([www.dp-castelfalfi.it](http://www.dp-castelfalfi.it)) in modo da rendere maggiormente efficace l'informazione e la stessa comunicazione del procedimento in atto e della relativa scadenza prevista per la presentazione delle osservazioni (60 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T.).

Nei termini della pubblicazione della procedura di V.A.S.i e di quella collegata con l'avvio del procedimento del piano urbanistico attuativo, seppure con scadenze differenziate, sono pervenuti n. 1 osservazione/contributo per quanto concerne la V.A.S.i e n. 8 osservazioni per quanto concerne il P.U.A. che non incidono sul rapporto ambientale per cui lo stesso si ritiene non debba essere modificato.

Per una definizione della qualità tecnica degli atti e per l'efficacia dell'azione amministrativa, tale contributo/osservazione presentato e relativo al parere motivato finale (ritenuto accoglibile: parzialmente) e le considerazioni assunte sono state raccolte nell'articolazione di seguito riportata.

1	<b>MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI</b>		
<b>Numero osservazione</b>	<b>Soggetto presentatore</b>	<b>Oggetto osservazione</b>	<b>Ritenute accoglibili considerazioni</b>
1	Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – Firenze – prot. 17373 del 22/10/2009	<p>All'interno della Tenuta interessata dal progetto "Toscana Resort Castelfalfi" sono presenti alcune aree di interesse storico ed archeologico che necessitano di particolare tutela. In tale area non è stata effettuata alcuna ricerca archeologica recente di tipo sistematico ma tutte le notizie provengono da segnalazioni di ritrovamenti casuali avvenuti alcuni decenni or sono e da rinvenimenti recenti effettuati da soci della Associazione Archeologica della Valdelsa Fiorentina.</p> <p>Le aree segnalate come di interesse prevalentemente archeologico, oltre alla zona del Castello, di "Palagetto" e del "Castelluccio", di interesse anche storico – architettonico, sono essenzialmente concentrate a sud del castello stesso, nei pressi della località "Rignano", "I Bianchi" e "la Collina" e di esse viene trasmesso l'elenco dettagliato, aggiornato, completo di bibliografia.</p>	<p><u>Contributo/osservazione accolta parzialmente</u> in considerazione che l'art. 47 delle N.T.A del Piano Urbanistico Attuativo già contiene norme volte alla salvaguardia dei beni e monumenti archeologici. Nonostante questa puntualizzazione si ritiene di poter integrare lo stesso art. 47 delle N.T.A. con la seguente aggiunta:  <u>2. "Per quanto riguarda l'area definita di "interesse archeologico" all'interno del Piano Strutturale, l'area dell'intervento di nuova edificazione "I Bianchi II" e l'area interessata dal podere "I Bianchi", la Soprintendenza dovrà essere informata per tempo dell'inizio dei lavori di movimentazione terra."</u></p> <p>In virtù della segnalazione viene inoltre effettuata una modifica al punto "9.2.7.9 La struttura insediativa e la sua storia" "Manufatti e aree di interesse archeologico" (pag. 141 VAS). Gli ambiti rappresentati secondo il Regolamento Urbanistico sono regolamentati nell'art. 13 (invece dell'art. 12).</p> <p>Nell'elenco viene aggiunto "Palagetto" (invece di La Collina): Per le altre aree viene inserito un riferimento aggiuntivo che nomina questi ambiti come zone di possibile interesse archeologico.</p>