



Al Comune di Rapolano Terme (SI)
c.a. Autorità Competente VAS

p.c. Alla Provincia di Siena
Al Dirigente e al Responsabile del
Servizio Pianificazione Territoriale

c.a. Arch. Massimo Betti
Arch. Claudio Torsellini

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PAPMAA-PA Az. Agr. Podere Pereto nel Comune di Rapolano Terme, consultazione soggetti competenti in materia ambientale (SCA), art. 22 LR 10/10. **Contributo VAS art. 33 co.2 LR 10/10.**

In riferimento al procedimento pari oggetto, in risposta alla Vs comunicazione prot. R.T. 0469549 del 02/09/2024, si trasmette il contributo del Settore VIA-VAS ai sensi dell'art.33 c.2 della L.R. 10/2010.

1. Inquadramento e caratteristiche del PAPMAA

La presente variante riguarda un PAPMAA con valore di Piano attuativo approvato nel 2012, l'azienda è localizzata nel Comune di Rapolano Terme e Asciano, si estende per una superficie di 73.15.06 ettari di cui circa 70 ettari di SAU. L'ordinamento culturale è di tipo produttivo misto, caratterizzato da coltivazioni cerealicole di pregio, legumi, ortive, ed in minor misura, olivicole. L'azienda oltre alla produzione di tipo biologico effettua anche la trasformazione dei prodotti agricoli coltivati con manipolazione, confezionamento, commercializzazione e vendita diretta degli stessi con modalità di filiera corta.

Si prende atto di quanto descritto nel Documento Preliminare (DP) e negli atti della variante al PAPMAA che illustrano gli interventi di trasformazione sia edilizi che infrastrutturali previsti dall'azienda al fine dello sviluppo aziendale.

In sintesi gli interventi previsti e rappresentati nell'elaborato della Tav.3 consistono in:

a) Interventi sui fabbricati esistenti

- **ampliamento fabbricato D** (rimessa macchine) per due nuovi locali ad uso deposito fitofarmaci e magazzino oli esausti (Fab D1 - SU 41,15 mq. che si aggiungono agli attuali 498,25 mq di SU);

- **ampliamento fabbricato E** (destinato a lavorazione cereali e legumi, prodotti da forno, magazzino confezionamento, laboratorio e lavorazione prodotti freschi - SU mq 572,85) per la costruzione di un locale tecnico (Fab E1 - SU 16,20 mq), due tettoie di servizio (Fab E2, E3 - SU mq 71,15) e di una pensilina (Fab E4 - SU 154,70 mq). Inoltre è previsto il rialzo da m 4,73 a m 6,04 (in colmo) e da m 4,00 a m 4,75 (in gronda) dell'attuale tettoia esistente di SU 40,00 mq.



- **ampliamento fabbricato H** (ad uso stoccaggio e confezionamento prodotti, magazzini, uffici e vendita diretta, SU mq 753,05) per locale magazzino prodotto finito (Fab H1 - SU 300,50 mq), oltre ad una tettoia di servizio (Fab H2 - SU 31,20 mq).

b) Modifiche ai fabbricati approvati nel PAPMAA, non ancora realizzati

- **sostituzione di fabbricato F** (tettoia ad uso rimessa macchine agricole, originariamente prevista della superficie di mq 195,00 ma non ancora costruita) con tunnel telonato SU 270,55 mq;

- **ridimensionamento del fabbricato G** (serra fissa per coltivazione di ortaggi) da SC 1.114 mq a SC 1.000 mq (altezza 5,00 mq in colmo e 3,50 mq in gronda) con piccolo piazzale antistante l'ingresso, pavimentato con materiale stabilizzato, a servizio congiunto del previsto contiguo fabbricato N.

c) Fabbricati di nuova costruzione

- **Fabbricato I** destinato a tettoia (SU 217,08 mq) per lo scarico dei cereali in aderenza ai silos per il contenimento di tre elevatori, un pulitore, uno spietratore ed una densimetrica.

- **Fabbricato L**: edificio su due piani con al primo piano una unità abitativa per i coadiuvanti familiari e/o salariati (SU 106,46 mq) più superficie accessoria (32,37 mq) e al Piano Terra una stanza per il deposito e la conservazione dell'olio extravergine di oliva (SU 117,37 mq)

- **Fabbricato M**: edificio di rappresentanza e divulgazione delle attività aziendali, con forma ottagonale (SU 121,34 mq) più superficie accessoria (28,69 mq).

- **Fabbricato N**: annesso per la lavorazione degli ortaggi oltre a locali di servizio per il personale addetto, ad uso refettorio, spogliatoio uomini, bagno uomini e bagno donne (SU 231,55 mq) con due tettoie esterne accessorie di 198,00 mq.

- **Fabbricato O**: annesso ad uso deposito seme farro ed altri cereali, tamponato su tre lati (SU 179,10 mq);

- **Fabbricato P**: tettoia in materiale leggero tipo tensostruttura, con copertura in PVC (SU 60,60 mq) da posizionare in prossimità della rimessa macchine D.

d) Miglioramenti ambientali

- interventi di completamento e rifinitura degli elementi naturali già presenti nel centro agroalimentare, consistenti nella prosecuzione della schermatura vegetale già esistente lungo il perimetro del resede del centro aziendale specialmente sul lato sud/ovest ed ovest, ora scoperto, seguendo il confine della p.lla 87. Tale formazione vegetale lineare per mitigare l'impatto visivo degli edifici e per filtrare ed abbattere le polveri derivanti dai processi di molitura, decorticazione, perlatura e setacciatura dei cereali e dei legumi, oltre che di assorbire e ridurre la rumorosità derivante dai processi di lavorazione.

- rinfittimento della bordura sul confine est della p.lla 87, sul ciglione che sovrasta la strada di accesso al centro aziendale, con cespugli di lavanda e rosmarino, intercalati da mirto ed alloro.

e) Altri interventi

- Realizzazione nuova viabilità a servizio della nuova abitazione rurale e annesso agricolo sottostante (Fab.L)

- realizzazione di parcheggio a servizio dei fabbricati ex novo (in giallo nella planimetria Tav.3)

Si da atto che nel DP di VAS viene specificato che nel PAPMAA-PA originario del 2012 *“era stata predisposta (...) la valutazione ambientale strategica (VAS), per determinare la compatibilità/sostenibilità e l'impatto sull'ambiente degli interventi previsti nel Programma, che verteva principalmente sull'ampliamento del Centro aziendale agroalimentare di lavorazione, trasformazione, confezionamento e commercializzazione dei prodotti agricoli da parte dell'azienda Agricola in oggetto e pertanto la presente variante si limita ad aggiornarne le parti in cui si*



configurano possibili modifiche significative da assoggettare ad una specifica valutazione integrativa ai sensi dell'art.6 comma 3 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152".

Riguardo alle pressioni sull'ambiente delle opere in variante, nel DP sono state analizzate:

- Risorsa aria – la tipologia del processo produttivo implementato dagli interventi previsti non prevede nessun aumento delle emissioni, già adesso limitate ai soli vapori dei forni di cottura del pane, con emissioni inquinanti trascurabili.

- Risorsa acqua – il ciclo produttivo all'interno del centro agroalimentare prevede un ridotto consumo di acqua, poiché nessuna lavorazione richiede un consumo importante di questo elemento. L'acqua potabile viene fornita dall'Acquedotto del Fiora S.p.A. e gli interventi previsti prevedono un limitato maggior consumo, imputabile in particolare alla nuova abitazione; tale aumento non necessiterà di nessun intervento di potenziamento delle attuali condotte. Per gli utilizzi non potabili è prevista la raccolta di tutta l'acqua meteorica raccolta dai tetti e dai piazzali del centro aziendale, oltre a quella priva di residui inquinanti ed organici provenienti dalle attività (che viene correttamente trattata e scaricata in base alle norme attuali che viene canalizzata e convogliata verso il vicino bacino di raccolta ad uso irriguo della capacità di circa 15.000 mc; la riserva di acqua di questo bacino è poi riciclata ed utilizzata per le varie attività agricole e produttive.

- Rifiuti – per l'attività agricola e di trasformazione effettuata nel Centro Agroalimentare aziendale, seguendo il concetto di "filiera corta" viene previsto il completo riutilizzo degli scarti di lavorazione di cereali, legumi ed ortaggi sui terreni aziendali, scarti normalmente privi di residui inquinanti poiché derivanti da una conduzione in regime biologico, mentre per i rifiuti considerati speciali, come le ex confezioni di fitofarmaci, gli oli esausti, i filtri e le batterie, è attiva una specifica convenzione con la Ditta "Cascina Pulita" che si occupa della loro raccolta e smaltimento.

- Energia – allo stato attuale le attività del centro aziendale richiedono mediamente un consumo di energia elettrica pari a circa 170.000 kWh annui, di cui 105.000 kWh vengono forniti dalla Rete Elettrica Nazionale ed i rimanenti 65.000 kWh provengono dai tre impianti fotovoltaici presenti sulle falde sud dei fabbricati D, E ed H, con potenza nominale complessiva di 175 kWp, in grado di produrre annualmente circa 175.000 kWh, con un bilancio energetico sostanzialmente in pareggio.

Gli interventi sui fabbricati e sul ciclo produttivo previsti nella variante di PAPMAA comportano un aumento del consumo energetico stimabile in una percentuale del 10% circa 187.000 kWh annui.

Con la costruzione dei nuovi edifici in progetto è prevista l'installazione di ulteriori pannelli fotovoltaici, a tetto, della superficie di circa 350 mq ed una potenza nominale di 50 kWp, in grado di produrre mediamente altri 50.000 kWh annui, portando così la produzione complessiva aziendale a 225.000 kWh, con un bilancio energetico annuale che risulterà in attivo per 38.000 kWh.

- Risorsa territorio – gli interventi sono localizzati nella stessa area già ad oggi occupata dal centro agroalimentare, che verrà completata e razionalizzata, con un limitato uso di terreni agricoli limitrofi della superficie di circa 4.000 mq.

- Risorsa paesaggio – nessun impatto negativo è previsto sulle risorse paesaggistiche presenti nell'area in oggetto né, direttamente o indirettamente, su quelle delle aree limitrofe.

2. Analisi istruttoria

Il contesto oggetto delle trasformazioni edilizie è caratterizzato da un insediamento produttivo agroalimentare localizzato in un'area di fondovalle. Gli interventi edilizi proposti (sia in ampliamento che di nuova previsione) risultano numerosi di cui alcuni in aderenza ai fabbricati esistenti ed altri



distaccati con previsione di un'ampia area per parcheggio e nuova viabilità parallela a quella esistente per l'accesso a nuovi edifici.

Rispetto alle analisi di coerenza del programma aziendale con il PIT/PPR l'azienda risulta compresa nella Scheda d'Ambito di paesaggio n.14 delle Colline di Siena, ed in merito agli aspetti del Patrimonio Territoriale si pone in evidenza che il centro aziendale:

- rispetto alla **prima invariante strutturale**, risulta prevalentemente localizzato in area classificata dell'Alta pianura, dove il PIT indica di limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- riguardo alla **terza invariante strutturale**, rientra nel morfotipo insediativo *n.5. policentrico a maglia del paesaggio storico collinare* (in particolare il 5.9 e 5.11) dove si rilevano gli **elementi di criticità delle dinamiche di trasformazione in atto** descritti nel documento "Abaco delle invarianti" (pag.110) in quanto **presenta "volumi di servizio" all'agricoltura non compatibili con il paesaggio circostante per le dimensioni fuori scala e per tipologie incongruenti**. Inoltre si rileva un uso del cipresso banalizzato (disposizione in filari) che ha alterato i caratteri del paesaggio (cit. propagazione di filari di cipressi tra le criticità dell'Ambito – pag.39 Scheda d'Ambito).

Tra gli indirizzi per le politiche dell'ambito di paesaggio in esame si evidenziano i seguenti punti:

- 23. tutelare la struttura insediativa storica (caratteristica del sistema mezzadrile) e le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- 26. garantire azioni volte a preservare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, attraverso: la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici; ove possibile, la conservazione di una fascia di oliveti o di altre colture nel loro intorno paesistico e lungo la viabilità di crinale.

Tra gli Obiettivi di qualità e direttive il PIT riporta:

- all'Obiettivo 1

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;

1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

- all'Obiettivo 2

2.2 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

Dall'analisi istruttoria si rileva che la modalità localizzativa proposta per la realizzazione dei nuovi fabbricati L e M (Tav.3) presenta criticità rispetto:

- alle regole insediative locali,
- alla alterazione della tessitura agraria dell'intorno percettivo del complesso poderale di Pereto;



- alla apertura di un ulteriore fronte di costruito che va a consumare nuovo suolo produttivo di qualità.
- alle aree per parcheggio e la nuova viabilità che vanno a consumare ulteriore suolo agricolo.

In merito alla modalità insediativa locale, analizzando le mappe del Catasto Leopoldino (Progetto CASTORE¹) emerge che, all'inizio della strada di accesso al centro aziendale e nei pressi della viabilità comunale (attuale particella n.36 Foglio 81), era presente un fabbricato adibito a Fornace quale elemento storico-testimoniale della trama insediativa storica che potrebbe essere individuato quale elemento da valorizzare secondo gli indirizzi del PIT-PPR per la localizzazione dei nuovi edifici aziendali L e M.

Si prende atto che il centro aziendale risulta ben visibile percorrendo l'adiacente linea ferroviaria Siena-Chiusi e la Strada Provinciale n.26 Asciano-Rapolano Terme, che sono punti di vista di ampia accessibilità pubblica.

Si rileva infine che le opere di mitigazione visiva e per la qualità dell'aria, individuate nella Tav.3 come "Interventi ambientali" lungo i confini della particella 87 sul lato ferrovia e SP 26, definiti "Completamento schermatura esistente con cipressi", andrebbero ad implementare le criticità già evidenziate sull'uso improprio del cipresso alterando i caratteri paesaggistici dell'area.

3. Contributo

Tutto ciò premesso, considerata l'entità e la natura degli interventi e gli accorgimenti di mitigazione ambientale previsti (energia rinnovabile, riciclo rifiuti agricoli, recupero acque piovane, mitigazioni a verde) **si ritiene di escludere il PAPMAA dalla VAS, al contempo si forniscono le seguenti raccomandazioni e suggerimenti per la maggiore sostenibilità degli interventi previsti:**

1. in merito ai contenuti disciplinari del PIT-PPR si suggerisce di rivedere la localizzazione degli edifici L e M indagando la possibilità di accorparli e localizzarli nel sito della antica Fornace nei pressi del centro aziendale, presente nella mappa del catasto Leopoldino, con tipologia adeguata ai caratteri locali al fine di perseguire gli obiettivi di qualità del PIT/PPR (1.2-1.5-1.9 Ob.1 e 2.2 Ob.2) per il corretto inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie;
2. in merito alla realizzazione del nuovo parcheggio in prossimità del nuovo annesso N si suggerisce di ricavare zone a parcheggio nell'area già antropizzata nei pressi del centro aziendale al fine di limitare il consumo di suolo agricolo;
3. relativamente alle mitigazioni visive e per la qualità dell'aria lungo la particella catastale n.87 si raccomanda di non utilizzare il cipresso disposto in filare per non introdurre ulteriori elementi di alterazione dei caratteri paesaggistici. Si suggerisce di sostituire le piantumazioni in filare con macchie boscate di essenze arboree locali posizionate su eventuali piccoli rilievi (tipo dune costruite con terreno di scavo dei nuovi edifici) al fine di mitigare le altezze dei fabbricati esistenti e da realizzare.
4. le opere di sistemazione ambientale dovranno essere recepite nelle NTA del PAPMAA in particolare prevedendo un nuovo articolo per specificarne le caratteristiche. Si ricorda che anche l'art.68 della L.R. 65/14 al comma 3, al fine di assicurare la qualità del territorio rurale, stabilisce che gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale (quale è il presente PAPMAA-PA) specificano nella loro disciplina le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica²

¹ link <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/castore.html#:~:text=Geoscopio%20Castore%20-%20Geoportale%20della%20Cartografia%20Storica%20Regionale%20e%20dei>

² Il comma 3 dell'art.68 LR 65/14 in particolare prevede che nella disciplina vengano specificati i seguenti aspetti: a) le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo; b) le opere di sistemazione ambientale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e sostenibilità

Settore VAS e VInC

Si chiede pertanto all'Autorità Competente di prendere in considerazione le raccomandazioni e gli indirizzi di cui sopra nel provvedimento di verifica.

Si ricorda che le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente e dell'autorità competente.

Il Settore è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ambito della collaborazione istituzionale e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

Per ogni informazione riguardo alla presente potrà essere fatto riferimento a:

- funzionario istruttore: Pianificatore Territoriale Simona Rappuoli tel. 055 4386886 e-mail

simona.rappuoli@regione.toscana.it

- responsabile del procedimento: P.E.Q. Ing. Elena Poli tel. 055 4384371 e-mail

elena.poli@regione.toscana.it

Cordialmente

Per Il responsabile ad interim
Dott. Enrico Vignaroli

Il Direttore
Aldo Ianniello

[sr/ep](#)

destinazione d'uso agricola.