

AL COMUNE DI S. CASCIANO Val di Pesa (FIRENZE)

OSSERVAZIONI

della **Associazione Italia Nostra** con sede legale: via G. Orsini, 44, Firenze, P.Iva 04765850583, in persona del Presidente e legale rappresentante prof. Leonardo Rombai; della **Fondazione per la Tutela del territorio del Chianti Classico ONLUS** - C.f. 94031050480 - con sede legale in via del Convento, Radda in Chianti, in persona del Presidente e legale rappresentante Giovanni Ricasoli-Firidolfi;

nei confronti

della DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 13.06.2006, avente per oggetto P.R.G: Accordo di pianificazione per la Variante al PRG ed integrazione Piano Strutturale e contestuale Variante al P.T.C. Provincia di Firenze per individuazione zona per attività produttiva in località Ponterotto. Ratifica intesa preliminare ai sensi dell'Art. 22 L.R. n. 1/05 Adozione di variante al PRG, adozione di variante al Piano di classificazione acustica .

PREMESSA

Sono passati due anni dall'insediamento della nuova Giunta Comunale, che si è trovata in eredità un Piano Strutturale adottato (il 29 marzo 2004), della cui procedura di approvazione ci si aspettava che avrebbe dovuto farsi carico in tempi brevi, anche tenendo conto delle osservazioni in merito da parte dell'Amministrazione Provinciale (21 giugno 2004). La nuova Giunta Comunale, cioè, aveva ampie possibilità di approfondire i contenuti del Piano Strutturale, che offriva un impianto conoscitivo estremamente articolato e le indicazioni procedurali per poter affrontare sia la normale gestione edilizia che le eventuali emergenze, come il caso in oggetto dell'insediamento di una nuova officina Laika, del quale già si parlava dal 2002. La mancata approvazione del Piano Strutturale è all'origine dei rilievi che le nostre associazioni esprimono in questa sede alla Variante in oggetto, che presenta un impatto sulle strutture paesistiche e territoriali di San Casciano senza precedenti, e che non ha confronti neppure negli altri comuni del Chianti, almeno da quando è in vigore la nuova disciplina urbanistica regionale. Un'azione di trasformazione del territorio come quella che viene proposta meritava di essere discussa in un quadro normativo definito, e non in una situazione di incertezza procedurale, proprio all'inizio di una legislatura dalla quale ci si aspettava, da parte della nuova Giunta, la messa a punto di un dispositivo di gestione del territorio particolarmente attenta alla tutela dei valori paesaggistici, come era nelle premesse del Piano Strutturale adottato, e come viene ribadito dall'ultima versione della disciplina regionale per la gestione del territorio, la LR 1/2005. Le osservazioni che seguono non vanno interpretate come rifiuto aprioristico di insediamenti produttivi dei quali si riconosce l'importanza economica e sociale, anche in settori non tradizionali. Il problema è di conciliare tali esigenze con l'immagine del Chianti e delle sue aree di rispetto che in questi ultimi anni si è cercato di costruire, in un rapporto fattivo con le Amministrazioni locali, e di prendere in considerazione soluzioni alternative che sappiano andare oltre una visione strettamente municipalistica dei problemi.

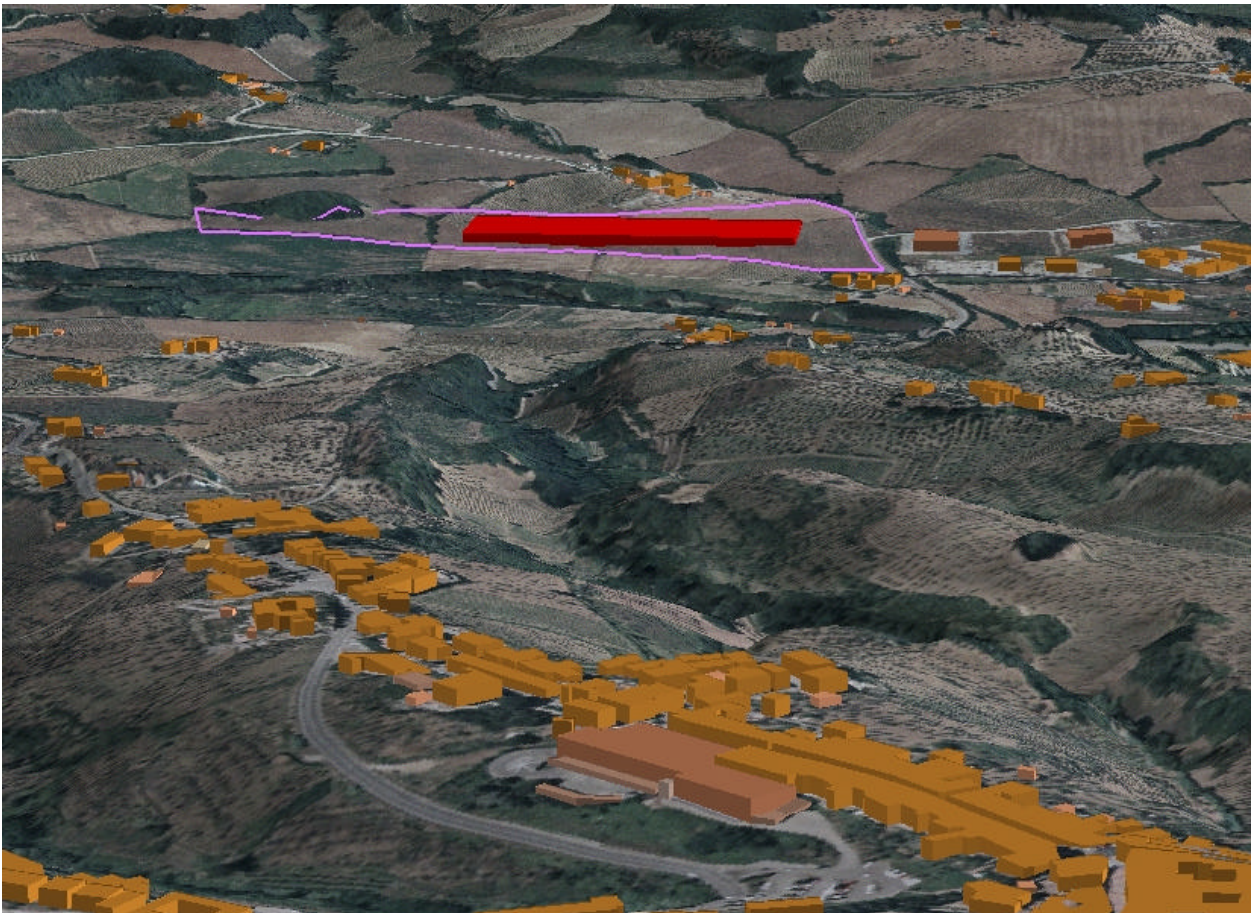
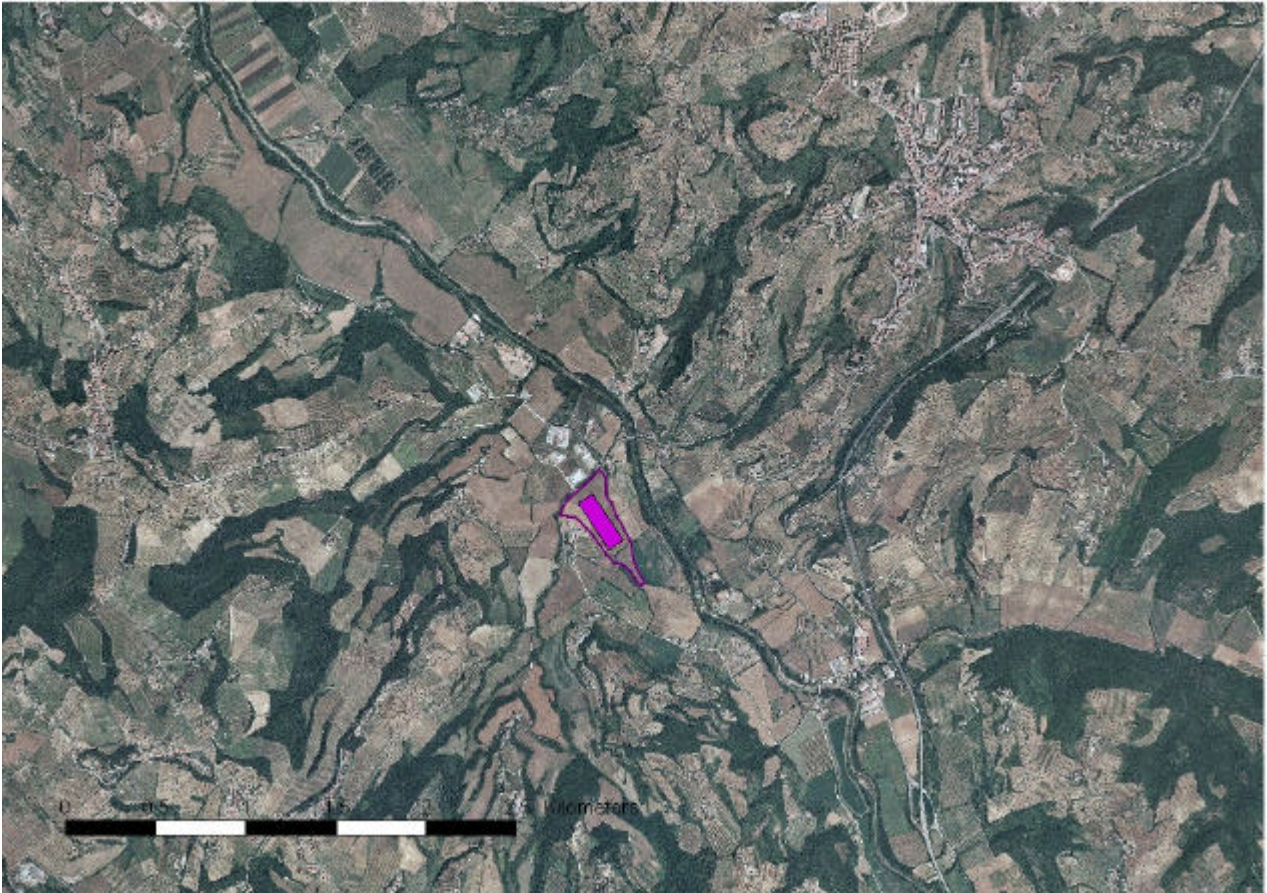
1. IL PAESAGGIO È RISORSA ESSENZIALE.

Troviamo nella delibera di adozione della Variante in oggetto una prima affermazione che desta la massima preoccupazione, quando si legge (p. 9): "Dato atto, ai sensi del comma 3 dell'art. 3 della LR 1/2005, che nessuna delle risorse essenziali del territorio viene ridotta in misura significativa ed irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente, in virtù degli interventi di mitigazione e compensazione". Si cita il terzo comma della recente legge urbanistica regionale, dove si dice che *Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedura preventiva di valutazione degli effetti ambientali*, ma non il seguito, che recita: *Le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in*

base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio. E soprattutto non si cita il precedente comma 2, che precisa: L'insieme delle risorse essenziali (...) è costituito da: a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora; b) città e sistemi degli insediamenti; c) paesaggio e documenti della cultura; d) sistemi infrastrutturali e tecnologici. Per non parlare del comma 4, secondo il quale nuovi impegni di suolo sono consentiti qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale (sottolineature nostre).

Dunque secondo il Consiglio Comunale di San Casciano l'effetto dello stabilimento Laika sul paesaggio, che è risorsa essenziale, non è considerato né significativo né irreversibile: affermazione che appare quantomeno paradossale, a meno di non assumere una visione estremamente riduttiva del concetto di paesaggio, visto solo nell'aspetto ambientale dell'equilibrio degli ecosistemi, e non come valore sociale ed economico primario. Riteniamo sia sufficiente osservare **la planimetria e le simulazioni allegate** dove oltre all'area in esame viene riportata anche la volumetria prevista (elaborati che non compaiono fra i documenti della Variante) per comprendere che la portata dell'intervento è tale da non poter essere semplicemente "mitigata", perché stravolge in modo definitivo, e sicuramente irreversibile, il carattere paesistico di un fondovalle già profondamente alterato, dove si riteneva fossero ammessi solo interventi di consolidamento e di riqualificazione. L'area oggetto dell'intervento, infatti, è al centro di un'ampia visuale che va dal crinale di Montepaldi a quello di Bibbione, da quello di Lucignano a quello di San Vito, ed è ben visibile anche dallo stesso centro urbano di San Casciano e dalle principali arterie stradali. Se questa sarà la visuale del Chianti, che si offrirà a chi proviene dal Valdarno empoiese e dalla bassa Valdelsa, di una delle aree che a buon diritto è da considerarsi una delle "porte" verso il Chianti più significative del nostro territorio, si dovrà per lo meno ammettere che la scelta della Variante comporta una revisione strategica complessiva, che di certo non è possibile affrontare con assoluta leggerezza, come se si trattasse di una modesta azione di trasformazione che non riduce in maniera significativa una risorsa come il paesaggio.

La Variante adottata dal CC di San Casciano è dunque in contrasto sostanziale con l'art. 3 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio.



2. LA PROCEDURA DELLA VARIANTE NON È AMMISSIBILE.

Procedere, come si propone, ad una Variante del PRG ai sensi dell'art. 40 comma 8 della LR 5/2005, contrasta con quanto stabilito con l'adozione del Piano Strutturale, il quale assume esplicitamente le previsioni dell'ultima versione del PRG approvato come base di quantificazione degli insediamenti, senza possibilità di ulteriori incrementi, a meno di seguire per intero le procedure previste nello stesso PS. Si legga in proposito il seguente articolo nelle NTA ("Norme temporanee e di salvaguardia": sottolineati nostri):

art. 33: PRG vigente prima del Piano Strutturale

Il PRG vigente rimane in vigore fino a quando Programmi di intervento, Piani Attuativi e Regolamento Urbanistico non verranno a sostituirne le previsioni. Le previsioni non realizzate, in tutto o in parte, potranno allora essere cancellate o ridimensionate.

In particolare il Piano Strutturale assume come soglia temporanea per il dimensionamento dei centri abitati e delle aree produttive quella ricavata dalla rilevazione delle capacità residue della Variante al PRG approvata nel marzo 2003

Il fatto che il PS abbia assunto la capacità residua del PRG, nella sua ultima versione, come soglia dimensionale del fabbisogno di insediamenti residenziali e produttivi esclude la possibilità di ricorrere alla procedura di una ulteriore Variante al PRG, anche in applicazione dell'art. 21 della LR 1/2005 n. 1 ("Accordi di pianificazione"), a meno di non cancellare definitivamente l'atto di adozione del Piano Strutturale, che però ha già prodotto come esito lo sblocco delle lottizzazioni che erano rimaste sospese a causa del superamento della scadenza imposta dalla Regione Toscana: la deliberazione consiliare n. 29/2004 era infatti esecutiva ai sensi di legge.

La procedura della Variante ai sensi dell'art. 40 comma 8 della LR 5/2005, in regime di Piano Strutturale adottato, è dunque illegittima.

3. IL RIFERIMENTO AL PIANO STRUTTURALE NON È CORRETTO.

Gli estensori della Variante si rendono conto di questo ingorgo procedurale quando fanno riferimento, contemporaneamente al vecchio PRG, anche al dispositivo del Piano Strutturale. Si poteva infatti procedere con l'art. 17 delle NTA ("Piani attuativi"), che sia pure in regime di Piano Strutturale adottato avrebbe consentito, se applicato integralmente, di approfondire la portata generale dell'intervento. Ma leggiamo il testo completo dell'art. 17:

Ai sensi dell'art. 31 della LR 5/95, in attuazione del Programma integrato di intervento, il Comune dispone la formazione di Piani attuativi aventi i contenuti e l'efficacia dei piani particolareggiati di cui all'art. 13 della L 1150/1942 (Legge Urbanistica).

I Piani Attuativi saranno estesi ad una intera Unità Territoriale.

Tali piani si renderanno necessari nei casi in cui emergano esigenze prioritarie di modifica dell'assetto territoriale, a condizione che dall'applicazione della VIST risulti una potenzialità di sviluppo territoriale, compatibile con le indicazioni e le prescrizioni ambientali e paesistiche del Piano Strutturale, avente carattere di priorità.

I Piani Attuativi sono da considerare come anticipazioni del Regolamento Urbanistico.

L'accordo di pianificazione con i tecnici della Provincia e della Regione stipulato in base all'art. 21 e sgg. della LR 1/2005, la nuova Legge Urbanistica, pretende di essere coerente con l'impostazione del Piano Strutturale, ma richiama solo una parte del citato art. 17 delle NTA. In particolare è stato ignorato il comma per cui *I Piani Attuativi saranno estesi ad una intera Unità Territoriale*. Da notare che le indicazioni fornite dalla Provincia a proposito del PS adottato si riferivano alla necessità di precisare i contenuti strategici del

Piano nel suo complesso, non di estrapolare una previsione senza riferimento al contesto, e senza neppure considerarne gli effetti nell'ambito di una intera Unità Territoriale, come prescritto dalle NTA. Anche l'applicazione del VIST, metodo di valutazione integrata sperimentale, utile proprio per la ricchezza dei parametri contenuti nel Quadro Conoscitivo, prevede come base di riferimento l'intera UTOE (art.21), quando fa riferimento ai Piani Attuativi previsti dall'art.17 della NTA.

Dunque è falso quanto affermato nella Relazione Tecnica alla variante in oggetto secondo cui "il Piano Strutturale (...) prevede la localizzazione dello stabilimento Laika all'interno dell'UTOE 24, subordinando l'intervento alla verifica di sostenibilità disciplinata dal Titolo VI del Piano stesso", cioè dal metodo VIST (la sottolineatura è nostra). Nelle Norme del PS si accenna (art. 14) ad un "eventuale stabilimento Laika" come previsione da affrontare, secondo le procedure previste nel già citato art. 17, nell'ambito dell'intera UTOE 24, estesa dal Ponterotto al Calzaiolo. Il PS non poteva certo ignorare un orientamento già espresso dalla quasi totalità della Giunta (con la sola eccezione dell'Assessore al Territorio), ma si faceva carico di introdurre le regole in base alle quali la previsione avrebbe potuto essere affrontata coerentemente con gli obiettivi del Piano stesso. Venendo a mancare questo riferimento territoriale anche l'applicazione del metodo VIST appare solo un tentativo a posteriori di giustificare in qualche modo un intervento estrapolato da qualsiasi contesto.

E' bene sottolineare che uno degli aspetti originali del PS di San Casciano era quello di suddividere l'intero Comune in Unità Omogenee, ciascuna con un proprio ruolo nel disegno complessivo del territorio, in coerenza con le premesse fissate fino dall'avvio della procedura nel 2001 dalla Giunta di allora, che vale la pena di ricordare:

(...) il Piano Strutturale parte in primo luogo dalla valutazione dell'offerta che il territorio, in tutte le sue articolazioni, può sostenere senza perdere la propria identità e il proprio patrimonio di valori socialmente e storicamente consolidati. Fin da ora si può indicare come presupposto fondamentale quello che il nuovo strumento di gestione del territorio dovrà operare attraverso un rinnovamento radicale della cultura del progetto. (...) Il consolidamento dei centri abitati, la riqualificazione paesistica, la gestione delle reti infrastrutturali sono tutti temi che si affrontano in modo soddisfacente se c'è la consapevolezza che il territorio non è un "vuoto" dove qualsiasi intervento è ammissibile, ma risulta da un secolare lavoro di stratificazione di elementi di qualità, che solo negli ultimi decenni sono messi in crisi dalla logica di mercato.

Prima il territorio, con le sue caratteristiche (l'offerta), poi l'eventuale previsione di nuovi interventi (la domanda), se compatibili con tutti i caratteri sociali e paesistici del territorio stesso: in questa filosofia del Piano le Associazioni scriventi si riconoscono pienamente. Purtroppo la storia di questa vicenda mostra come fra le affermazioni di principio e la realtà vi siano contraddizioni insanabili.

Queste affermazioni venivano fatte mentre la Laika stava ancora costruendo il nuovo stabilimento alla Sambuca, in deroga al PRG di Tavarnelle, per essere subito smentite nei fatti quando già nel 2002 il Sindaco Roselli incoraggiava la nuova direzione Laika ad acquistare i terreni al Ponterotto. Come si può leggere nel verbale del Consiglio di Amministrazione della stessa società (9 settembre 2002) si esaminavano in alternativa alla localizzazione della Sambuca, considerata dalla nuova proprietà Hymer tecnicamente inaccettabile, "possibili soluzioni edificatorie già studiate e sottoposte a un vaglio preventivo delle autorità locali", per poi autorizzare il compromesso per l'acquisto di 15 ha di terreno agricolo situati a sud est della provinciale Certaldese al Ponterotto. Da questo momento si intrecciano le trattative per il cambio di destinazione di terreni che sul mercato avrebbero avuto un valore forse anche venti volte inferiore, e che comprendevano una vasta porzione collinare.

La logica è stata quindi perfettamente invertita: un privato acquista dei terreni e il Comune garantisce il cambio di destinazione, ricorrendo all'argomento che "una volta" l'area aveva avuto una destinazione industriale, nel PRG variante 1984, approvata definitivamente nel 1991, senza però comprendere l'ulteriore espansione della zona D al Ponterotto. Chi frequentava la CRTA in Regione, in quegli anni, si può ricordare una tavola del PRG di San Casciano esposta nella sala delle riunioni con un bel fregio a pennarello sulla nuova zona industriale, che poi il Comune ha ritirato "spontaneamente", anche perché non c'era nessuna richiesta da parte delle industrie locali. Infatti la zona D in questione non viene riproposta nella successiva variante affidata all'ing. Borghini, alla quale la Regione chiede tassativamente di escludere le zone di espansione già stralciate dalla CRTA, e che senza queste aree viene infatti definitivamente approvata il 17 marzo 2003. L'espansione della zona D al Ponterotto rimane quindi zona agricola, e viene ora riproposta con

l'argomento che è stato il Comune stesso a ritirarla, e non la Regione a stralciarla quando ancora esercitava un controllo severo sulla pianificazione comunale. Con questa furbizia si può ora argomentare che la zona "aveva una vocazione industriale" (come ancora si legge nella relazione dell'assessore Savi al CC) e che la CRTA non ha avuto a suo tempo nulla da ridire per cui può essere tranquillamente riproposta, a differenza di molte aree di espansione dei centri urbani che l'ultima versione del PRG ha definitivamente e opportunamente eliminato.

Altro argomento che viene portato a sostegno della nuova Variante è quello che "non esistono alternative" nell'ambito del territorio della Valdipesa, cioè nei comuni di San Casciano e Tavarnelle, il quale ultimo già aveva regalato alla Laika - vecchia gestione - la possibilità di realizzare il nuovo stabilimento su due piani a monte della superstrada (e che ora è messo in vendita senza che il suddetto Comune possa minimamente intervenire, a prezzo di mercato). L'azienda Laika sembra interessata a costruire nell'area che i proprietari tedeschi conoscono come "area Chianti", anche se questo terreno è situato solo in un'area di rispetto al territorio del Chianti vero e proprio. Che l'azienda avesse intenzione di esaminare anche altre soluzioni lo si deduce sempre dal verbale del CdA del settembre 2002: le alternative potevano essere trovate nel comprensorio della Valdelsa (Colle, o Monteriggioni, o Casole: senza escludere Barberino e Poggibonsi dove si trovano già altre fabbriche dello stesso settore), o nell'area fiorentina (Scandicci). Le distanze per i dipendenti non sarebbero state eccessive, vista anche la possibilità di istituire dei servizi di trasporto adeguati. La scelta "obbligata" del Ponterotto discende quindi da una visione campanilistica del territorio, per nulla coerente con le disposizioni del PIT regionale: quando l'azienda parlava di reperire 15 ettari di terreno industriale, si sapeva benissimo che non sarebbe stata questa la disponibilità del Ponterotto, a meno di non includere una buona metà di superficie collinare, utile solo per far quadrare i parametri urbanistici. Se il fabbisogno era quello, come subito veniva fatto presente, di un unico capannone di oltre 30.000 mq, doveva essere chiaro che l'unica possibilità di localizzazione era fuori dalla Valdipesa, dove altre aree limitrofe al Chianti potevano offrire soluzioni adeguate, sia recuperando aree dimesse che investendo aree industriali già previste negli strumenti urbanistici. La ricerca di soluzioni alternative è stata bloccata dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di San Casciano di imporre a tutti i costi la localizzazione al Ponterotto.

Si contesta quindi che la Variante in oggetto sia coerente con il Piano Strutturale adottato, né nella forma (art. 17 della NTA), né soprattutto nella sostanza.

4. LA PROCEDURA DI VALUTAZIONE CON IL METODO VIST NON È CORRETTA .

4.1. Premessa: effetti e rilevanza dell'esito valutativo

Premesso per chiarezza che, le novità introdotte nel Piano Strutturale in merito alla valutazione delle trasformazioni territoriali sembrano portare in modo chiaro all'individuazione di una soglia limite di sostenibilità dei progetti di variante e che se pur carente di sufficienti verifiche applicative, il sistema VIST risulta nel suo complesso coerente e in linea con i disposti della L.R. 1/05 in materia di valutazione dei piani e con i più recenti orientamenti in materia, riteniamo vincolante per l'Amministrazione, anche in ragione di quanto disposto all'art. 14, comma 2 e 19 delle NTA, l'applicazione del metodo alla Variante Laika. Di analogo avviso è l'Amministrazione che, a buon ragione, richiama la valutazione VIST in più punti della delibera del C.C. per Laika a giustificazione di varie determinazioni.

Visto che, con generale riferimento alla ampia relazione "Valutazione Laika", nella delibera in oggetto (vedi pag. 9, 3° 4° periodo) viene affermato, "*.. ai sensi del comma 3 dell'art. 3 della L.R. 1/05, che nessuna delle risorse essenziali del territorio viene ridotta in misura significativa ed irreversibile ... in virtù degli interventi di mitigazione .. e che i suddetti effetti ambientali e territoriali attesi sono stati esaminati in maniera approfondita nel corso della valutazione VIST.*"

considerato l'aumento dell'indice di fabbricabilità (IF) da 3,00 (è agli atti la Delibera di Giunta n. 131 del 7 Giugno 2004, che fissava definitivamente a 3,00 per questa variante) a 3,65 (che "regala" ben circa 55.000 mc. a Laika, l'equivalente di circa 100 unità abitative)

ne consegue che il criterio fondamentale per determinare che nessuna delle risorse essenziali del territorio viene ridotta in misura significativa ed irreversibile è per San Casciano la valutazione VIST; e che l'aumento

dell'indice di fabbricabilità (IF) trova la principale giustificazione nell'esito favorevole della valutazione di cui al Titolo VI delle NTA. Per quest'ultimo punto è immediata, infatti, la considerazione di quale disparità di trattamento, se venisse meno l'aspetto valutativo, si verrebbe a creare nei confronti degli imprenditori proprietari dei lotti ubicati nell'adiacente sito produttivo "Ponterotto" già in essere, che ha applicato da sempre l'indice fondiario 3.0.

Quanto detto rende la misura dell'importanza della corretta e trasparente conduzione dell'iter valutativo, proprio per l'affermazione del principio di equità nei confronti dei Cittadini.

4.2. Carenze di ordine giuridico-amministrativo-procedurale

Considerato che secondo dichiarazione espressa dei redattori del Piano e con relativa l'approvazione del C.C. (vedi art. 22 , art. 38), il sistema valutativo esordiva come sperimentazione ed era soggetto a un perfezionamento monitorato dal C.C. stesso,

che con riferimento al documento "Valutazione Laika", si da atto che è stato fatto un aggiornamento datato febb. 2005 e questo ha comportato rilevanti modifiche al quadro dei dati di analisi territoriale e alcune variazioni parametriche degli indicatori,

che da una prima analisi risulterebbe che i dati territoriali utili per l'analisi valutativa acquisiti in sede di adozione del Piano Strutturale (2004) fossero di mera indicazione e non attendibili , perciò non oggettivamente applicabili ad una trasformazione di rilevante interesse pubblico quale quella del complesso Laika,

che l'aggiornamento dei dati e del sistema eseguito nel febb. del 2005, sembra coerente con quanto prospettato in fase di adozione – vedi art. 22, NTA,

che il clima di incertezza e di approssimazione procedurale per la giusta applicazione degli aggiornamenti dei dati di cui ai punti precedenti è ben evidenziato nel dibattimento della Commissione e nella stessa relazione conclusiva quando le anomalie procedurali evidenziate producono mancanza di chiarezza e trasparenza fino a costringere il Dirigente a riportare in parallelo due risultati valutativi oggettivamente non confrontabili tra loro e che in modo ingiustificato, a secondo delle finalità da perseguire, sono indicati alternativamente come quelli attendibili (vedi da pag. 16 a pag. 20).

che da quanto disposto dall'Art. 21, grado 2, punto 2, la condizione di azione o di pressione esercitata dal nuovo insediamento doveva essere modulata con giudizi dettagliati secondo "schede di esame progetto compatibili col sistema valutativo". Tali schede di esame progetto non risultano agli atti e invece sembra che l'Amministrazione abbia preferito optare per la nomina di una Commissione di esperti giudicanti, favorendo all'aspetto analitico quello dibattimentale.

Ne consegue che i dati del 2004 non rendono oggettiva la fase ex ante del percorso valutativo necessaria alla definizione della situazione della vulnerabilità del territorio sancascianese e pertanto i parametri attendibili per la valutazione Laika possono essere solo quelli dell'aggiornamento febb. 2005,

che la modifica dell'aggiornamento dei dati al febb. 2005 in quanto di sostanza doveva essere approvata preventivamente dal C.C. o almeno dalla Giunta comunale se limitata ad un fatto meramente tecnico,

che, per abbandonare nella fase ex post della valutazione la soluzione delle "schede di esame progetto" a favore dell'ipotesi dibattimentale, era necessaria la preventiva approvazione del C.C. o in subordine della Giunta comunale,

che per fissare i criteri di nomina dei Commissari della Commissione valutativa necessitava l'approvazione preventiva di un regolamento da parte del C.C.,

che la votazione finale necessitava la definizione di una regolamentazione del voto da approvare preventivamente in sede di C.C.

A sostegno della questione sull'aggiornamento dei dati di valutazione, ampie perplessità sulle procedure si riscontrano anche nelle affermazioni di un Commissario (Zanobini), che nella seduta conclusiva della Commissione mette in evidenza i dubbi sulla correttezza procedurale. Questi non sono risolti dal responsabile del procedimento Dr. Baldini, che non esclude la possibilità di insorgere di polemiche.

A sostegno della questione sulla regolamentazione del voto dei Commissari, l'anomalia procedurale è avvalorata da quanto emerge nei verbali delle sedute della Commissione, quando si tenta di fissare un regolamento di votazione, ma non si ritiene di dover passare da una vera presa d'atto dello stesso

A sostegno di della questione sulla nomina dei Commissari si rileva come sia stata permessa la sostituzione nel corso dei lavori di valutazione di un Commissario rinunciatario con un sostituto, che ha di fatto perso l'importante seduta di presentazione del progetto e le due successive. Si viene così a eludere il principio di precauzione e trasparenza insito nella procedura valutativa come richiesto dalla direttiva 2001/42 CE sulla valutazione dei piani, che al primo punto delle considerazioni preliminari ricorda: *“L'articolo 174 del trattato (che istituisce la Comunità europea) stabilisce che la politica della Comunità in materia ambientale contribuisce, tra l'altro, a perseguire gli obiettivi di salvaguardia, tutela miglioramento della qualità dell'ambiente, e della protezione della salute umana e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali e che essa deve essere fondata sul principio di precauzione....”*

4.3. Altri elementi a sostegno delle questioni di carenza procedurale:

Il susseguirsi di incertezze ha anche permesso ampie espressioni di riserva da parte di alcuni Commissari, confermate nelle relazioni finali di accompagnamento alla votazione finale.

Il Commissario Zanobini pone una riserva di sostanza sul sistema in quanto a suo giudizio è troppo ampia la discrezionalità del voto finale dei singoli Commissari e comunque non riproducibile nel tempo. Definendo il metodo “soggettivo”, cioè troppo legato alle variabili competenze dei Commissari, pone dubbi sul valore scientifico del metodo.

Il Commissario Zangheri focalizza il suo interesse a capire con quale criterio deve essere definito il giudizio di “valenza culturale”. Contraddicendosi in parte rispetto a quanto affermato nella seconda seduta della Commissione dove *“... Giudica interessante il percorso intrapreso che se fosse stato intrapreso anche in passato per altri interventi, avrebbe sicuramente dato effetti positivi ai fini della tutela del territorio. ...”*, pone reiteratamente una riserva sul metodo, in quanto ritiene che per la definizione dell'obiettivo della “valenza culturale” viene fatto riferimento al termine “patrimonio” individuato in un “paesaggio culturale “come quello di San Casciano” che il VIST non chiarisce. La riserva invalida di fatto il voto del Commissario. Nulla cambierebbe se il voto per questa categoria fosse stato dato collegialmente, in quanto le regole per la votazione erano state fissate con singola determinazione dei Commissari. A conferma di quanto detto, nella relazione non si rivendica il voto 4 per la “valenza culturale” riportato nella relazione conclusiva valutazione Laika

Senza entrare nel merito della problematiche sollevate e rispettando i pareri del Prof. Zangheri e dell'arch. Zanobini, si da atto che a tali ampie riserve non c'è cenno di risposta a chiarimento né dell'autore del metodo, né del Dirigente amministrativo. Questo non aiuta a sanare le discontinuità del percorso decisionale.

Dimostrato che vi sono ampie carenze procedurali nell'iter di valutazione, e che le procedure stesse non sono state discusse e approvate dal C.C. e dalla Giunta, la valutazione VIST per l'intervento Laika risulta invalidata e quindi va considerato nullo il giudizio di sostenibilità territoriale del progetto.

5. I PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA D NON POSSONO ESSERE AUMENTATI.

La stessa Delibera n. 41 riporta integralmente la deliberazione della Giunta del 7 giugno 2004, praticamente l'ultimo atto della gestione Roselli, che riprendeva le indicazioni del Consiglio Comunale, e fissava le “condizioni” per l'insediamento Laika e “delineava i contenuti della variante” che la nuova Giunta avrebbe

dovuto mettere a punto. Si parlava in questo documento di parametri urbanistici uguali a quelli della zona industriale esistente, di escludere la realizzazione di un unico capannone, di prevenire eventuali finalità speculative, di garantire la qualità del progetto architettonico. Per quanto riguarda la procedura da adottare, si faceva riferimento come atto necessario preliminarmente all'adozione della variante, "alla redazione di Piano Attuativo del Piano Strutturale, in anticipazione del Regolamento Urbanistico, esteso all'intera UTOE oggetto dell'intervento e applicazione del metodo VIST al fine di valutare la sostenibilità della variante, in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale": ossia, si proponeva la procedura prevista nel citato art. 17 delle NTA, adottate pochi mesi prima.

Ci sono voluti due anni per rendersi conto che queste condizioni non corrispondevano alle aspettative dell'azienda, che aveva buon gioco a imporre il proprio punto di vista ed era disposta soltanto a discutere di mitigazioni. Il fatto di non aver preso in considerazione alternative di localizzazione in accordo con altri Comuni, ha messo l'Amministrazione di San Casciano in una posizione di debolezza di fronte all'azienda, che ha buon gioco a dimostrare le proprie ragioni tecniche.

L'unico effetto del Piano Strutturale, che non poteva essere eluso, era quello di limitare l'intervento Laika all'interno dei confini dell'UTOE 24, cioè alla parte del terreno posta nel piano, per cui la superficie che l'azienda aveva acquisito (109.760 mq, al netto di alcune particelle collinari che non sono entrate nel conteggio, sui 150.000 inizialmente impegnati) si riduceva ulteriormente a 97.500 mq (meno 12.260 mq). A questo punto poteva essere richiesta per lo meno l'applicazione degli stessi parametri urbanistici, già molto alti, con conseguente riduzione della volumetria: invece no, sono i parametri che si adeguano alle presunte necessità produttive aziendali. L'indice di fabbricazione sale così da 3 a 3,65 mc/mq, l'altezza da 10 a 11 m, il rapporto di copertura dal 30 al 37 %. In pratica, il progetto già predisposto dall'azienda viene incastrato a forza in un'area che non è adeguata a contenerlo, cosa che si sapeva già in partenza, e che avrebbe dovuto spingere l'azienda, fin dall'inizio, a cercare soluzioni più adeguate alle proprie necessità, che poteva trovare a 20 o 30 km di distanza, già quattro anni fa.

Anche dal punto di vista della tecnica urbanistica, risulta inaccettabile e illegittimo elevare i parametri ben al di sopra di quelli ammessi nelle altre zone produttive dello stesso Comune. Si chiede quindi di mantenere i parametri urbanistici fissati già dalla Giunta precedente e in vigore nei PIP di San Casciano.

6. RIDURRE LA PREVISIONE PLANIMETRICA A DIMENSIONI ACCETTABILI

Ma va ancora osservato che per raggiungere la superficie di 9,75 ha, che in ogni caso comporta un incremento non irrilevante dei parametri urbanistici, si disegna la "zona D" fino ai limiti fra la gora del Mulino e la collina, investendo così un'area che di industriale non può avere nessuna delle caratteristiche, tanto è vero che nel progetto viene destinata alla sistemazione di un laghetto. Se escludiamo questa "coda", della superficie di circa 1,5 ha, che nessun urbanista di buon senso avrebbe mai considerato parte di un'area produttiva, la superficie effettiva si riduce ulteriormente: di conseguenza, o crescono ancora l'indice di fabbricazione e il rapporto di copertura, o si ridimensiona il progetto.

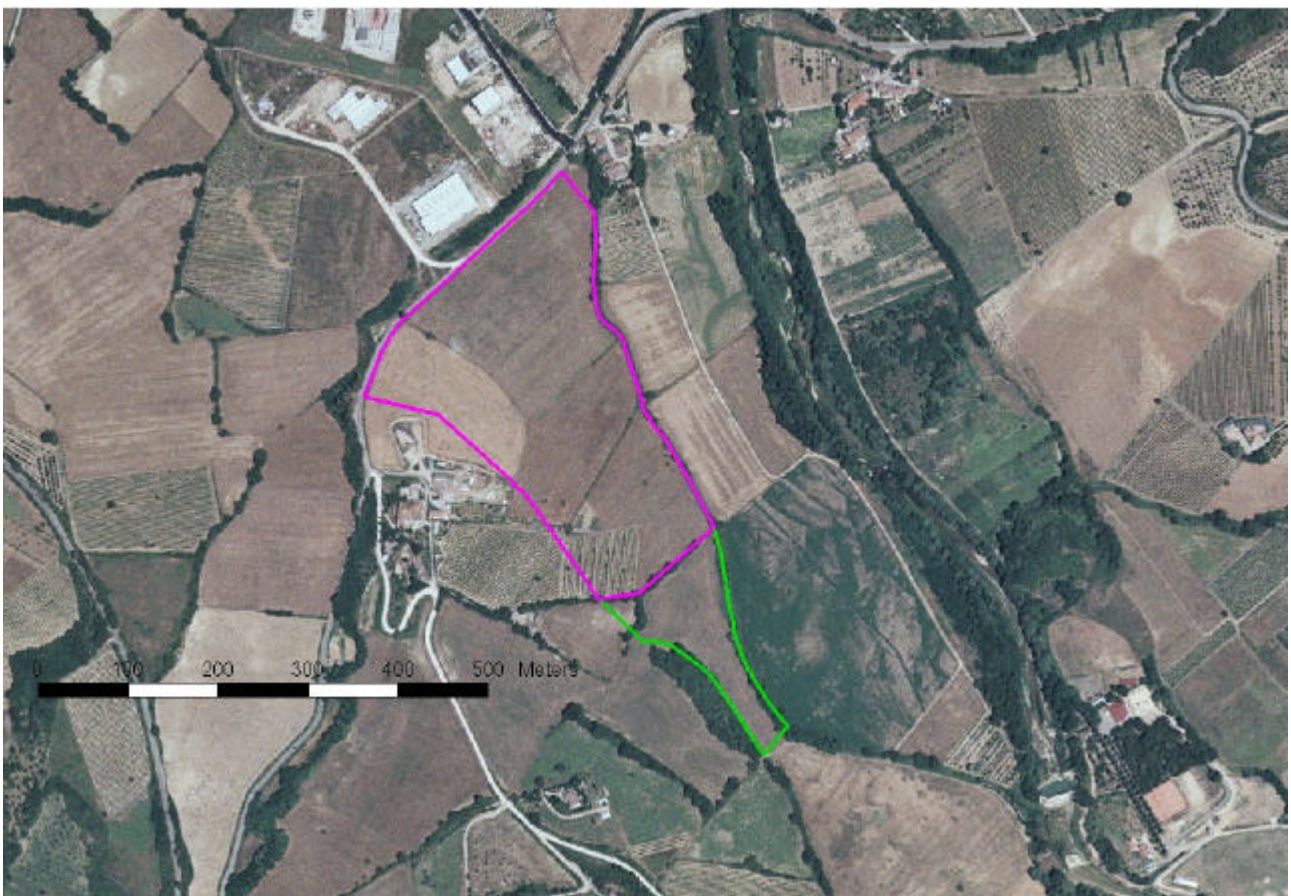
L'accanimento con cui si è voluto per forza insistere sulla localizzazione al Ponterotto costituisce il peccato originale da cui non poteva che discendere un progetto che, prima ancora di stabilire se sia accettabile come qualità architettonica, è soprattutto completamente fuori scala: non solo per le dimensioni complessive, ma anche perché occupa praticamente tutta la superficie effettiva lasciando come spazi aperti solo quelli necessari a contenere i parcheggi, occupati in massima parte dai semilavorati e dai prodotti finiti, oltre beninteso al molto ecologico laghetto.

Sorge a questo punto un dubbio: la Laika ha davvero bisogno, subito, di tutta la volumetria che la variante concede generosamente? Nella discussione in sede VIST e nel Consiglio Comunale emerge fra le righe la possibilità che il capannone sia realizzato per stralci: dunque la testardaggine con la quale l'azienda richiede l'inserimento del proprio progetto, pari pari, nella strumentazione urbanistica comunale, riguarda un futuro magari lontano e tutt'altro che scontato. Vale la pena di impegnare tutto il volume richiesto quando non è detto che sarà realizzato? Se il Comune avesse davvero voluto raggiungere un "dignitoso compromesso", come si dice nella relazione dell'assessore, avrebbe per lo meno potuto sottoporre all'approvazione soltanto un primo stralcio, che forse avrebbe potuto essere dimensionato in maniera più compatibile con la natura del territorio. Si potevano così mantenere parametri urbanistici accettabili, non superiori a quelli delle altre zone

industriali, affrontare decorosamente il tema delle sistemazioni esterne e dei parcheggi, valorizzare l'eventuale qualità del progetto architettonico, ammesso che sia tale. In due anni dal suo insediamento, l'attuale Giunta ha rinunciato a seguire le vie più logiche (l'approvazione del Piano Strutturale, la ricerca di soluzioni alternative per l'insediamento Laika), per poi proporre una soluzione contorta, contraddittoria, che va contro ogni regola della gestione del territorio, solo per accettare a priori un intervento sovradimensionato per le possibilità dell'area prescelta.

Rimane un'unica scelta possibile, per quanto di compromesso: quella di ridurre drasticamente la superficie e la volumetria prevista, approvando solamente un primo stralcio dello stabilimento, in relazione alle esigenze produttive attuali dell'azienda.

Si chiede quindi di ridimensionare l'area D oggetto della variante, escludendo dal computo dei parametri urbanistici la parte interna compresa fra la gora del Mulino e il limite collinare (contornata in verde nella planimetria allegata).



CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le osservazioni e considerazioni sopra esposte si chiede che codesta Amministrazione Comunale e il Consiglio Comunale vogliano apportare alla delibera di adozione di Variante al PRG le modifiche ed integrazioni richieste nel presente documento con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

- (1) Verifica della congruenza rispetto agli obiettivi di tutela del territorio e paesaggistica fissati dal P.S. adottato nell'aprile 2004 della variante in oggetto. In particolare non è stata garantita la mancata compromissione in modo irreversibile dell'uso del suolo e degli equilibri paesaggistici ai sensi dell'art. 3, L.R.1/05.
- (2) Ripresentazione della proposta non ai sensi dell'art. 40 della LR 5/95, ma seguendo la procedura prevista dall'art. 17 delle NTA del Piano Strutturale adottato, nel quadro di un Piano Attuativo, esteso all'intera UTOE 24, e progettato in scala adeguata (1:1000 o 1:2000), con le necessarie indicazioni delle destinazioni d'uso, delle volumetrie e delle sistemazioni esterne.
- (3) Ridimensionamento dell'area D oggetto della Variante, escludendo dal computo dei parametri urbanistici la parte interna compresa fra la gora del Mulino e il limite collinare (vedi planimetria allegata).
- (4) Adeguamento dei parametri urbanistici (Indice di Fabbricabilità, Rapporto di copertura, altezza massima) a quelli vigenti nell'insediamento industriale del Ponterotto.
- (5) Ripetizione dell'intero iter valutativo per l'insediamento Laika, previa definizione dei problemi procedurali quali:
 - l'univoca definizione dell'aggiornamento dati territoriali da utilizzare per l'analisi
 - la definizione della nuova procedura ex post per la valutazione,
 - i criteri di nomina della Commissione di valutazione,
 - le regole di votazione della Commissione stessa.

San Casciano Val di Pesa, 21 agosto 2006.

Per l'Associazione Italia Nostra

Il Presidente

Prof. Leonardo Rombai

Per la Fondazione per la Tutela del
Territorio del Chianti Classico

Il Presidente

Giovanni Ricasoli-Firidolfi