



Comune di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato  
**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica  
Associato**

**Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per  
inserimento di un ambito a progettazione unitaria a Sieci  
denominato**

**“Ambito S10 - POLO AGROALIMENTARE”**

**Documento di Avvio al Procedimento  
ai sensi dell'art. 17 e 252 ter - L.R. 65/2014**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(Dott. Fabio Carli)

Gennaio 2021



**PIANO  
OPERATIVO**  
INTERCOMUNALE  
Pelago • Pontassieve



## **SOMMARIO**

1. *Premessa*
2. *Lo stato della pianificazione comunale*
3. *Definizione Obiettivi - Azioni – Effetti territoriali attesi – art.17 comma 3 lett. a)*
4. *Quadro conoscitivo di riferimento – art.17 comma 3 lett. b)*
5. *Indicazione degli enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico - art.17 comma 3 lett. c)*
6. *Indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione pareri, nulla osta, assensi necessari per l'approvazione della variante - art.17 comma 3 lett. d)*
7. *Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza- art.17 comma 3 lett. e)*
8. *Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione - art.17 comma 3 lett. f)*

### **ALLEGATI :**

*Parere conferenza copianificazione seduta del 14.05.2020*

*Piano Guida*

*Bozza di modifica dell'art. 24 del PS (dimensionamento)*

*Documento preliminare VAS*

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 e 252ter della L.R. 65/2014 per la redazione di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti denominata "ambito S10 – POLO AGROALIMENTARE" finalizzata all'introduzione, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato di Sieci, di un nuovo ambito a progettazione unitaria dove realizzare una nuova volumetria con destinazione frantoio-cantina-magazzino.

In data 5.12.2017 prot. 30942 e successive integrazioni la Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl, presentò istanza per la realizzazione del frantoio-magazzino, a valle di via Aretina ed in prossimità della sede aziendale esistente, previsione che avrebbe di fatto costituito un polo agroalimentare nella frazione di Sieci.

L'introduzione di quella previsione comportava modifica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico nonché necessità del parere della Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014), trattandosi di un'occupazione di suolo inedito esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.30 del 19/4/2019 avviò il procedimento di formazione della variante ai propri atti di governo del territorio e chiese alla Regione la convocazione della Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014). In data 18.09.2019 si riunì la Conferenza la quale si concluse con un parere di sospensione del giudizio di fattibilità della variante derivante da criticità emerse in riferimento al parere della Città Metropolitana (aree sensibili del Ptcp) come pure ad un precedente parere del Settore Paesaggio della Regione Toscana espresso in concomitanza con l'adeguamento al PIT-PPR della variante denominata 3° RUC e specificatamente relativo all'ambito S7-Castellare confinante con l'area oggetto della ipotesi di occupazione di nuovo suolo.

Il verbale della Conferenza del 18/9/2020 riporta testualmente *"Si propone di sospendere il giudizio sulla fattibilità della variante e di permettere al comune di riformulare la proposta nell'ambito della formazione del PSI e tramite specifici incontri tecnici col settore paesaggio e pianificazione del territorio"*

Da quella data si tennero due incontri (1 ottobre 2019 e 21 gennaio 2020) tra il Servizio Pianificazione e il Settore Paesaggio della Regione nei quali, oltre agli aspetti da approfondire riportati nel verbale della Conferenza, emerse la necessità di affrontare in maniera unitaria la progettazione a scala urbana dell'ambito S7-Tod's, dell'area Frescobaldi, e del sistema ciclopista Arno, valutando le possibili alternative localizzative, mantenendo una fascia di verde ad Est dell'Ambito TOD'S. Inoltre fu chiesto di diminuire la superficie coperta e il volume dell'edificio.

La Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl elaborò una nuova proposta che prevedeva l'articolazione della volumetria in due corpi di fabbrica e una riduzione di superficie coperta e volumetria complessiva.

Alla luce di quanto sopra, e sulla scorta delle ipotesi progettuali redatte da Tod's Spa (ambito S7 Ruc) e Frescobaldi srl, il Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Pontassieve ha redatto un piano guida, composto da una relazione e da un Masterplan, che tratta la progettazione a scala urbana dell'ambito S7-Tod's, dell'area Frescobaldi, e delle aree limitrofe fino a ricongiungersi al sistema ciclopista Arno. Tale documento è stato inoltrato alla Regione per il riesame della previsione del Polo Agroalimentare all'interno della Conferenza di Copianificazione convocata per l'esame delle ipotesi di occupazione di suolo previste dall'Atto di Integrazione dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo.

La Conferenza si è espressa in data 14.05.2020 con parere favorevole richiedendo che i contenuti del Piano Guida siano assunti e recepiti all'interno del PSI e della variante ex art. 252 della L.R.65-2014, ed ha raccomandato specifica attenzione nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali.

La variante avviata con deliberazione del C.C.n.30 del 19/4/2019 risulta decaduta proceduralmente per il disposto art. 222 L.R. 65/2014, ma in considerazione dell'importanza e rilevanza strategica dell'intervento, ed avendo acquisito il parere favorevole dalla Conferenza di Copianificazione, si ritiene di procedere con una variante agli strumenti di pianificazione vigenti nel Comune di Pontassieve ed in anticipazione dei nuovi strumenti in fase di redazione Psi Valdisieve e POI Pontassieve Pelago.

La variante trova legittimità procedurale nel disposto dell'art. 252-ter della L.R. 65/2014 introdotto a novembre

2019 con la legge regionale 69. In sintesi l'art. 252-ter introduce la possibilità, per i Comuni che abbiano avviato il piano operativo, di approvare varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili industriali in contesti produttivi esistenti ( comma 1 lett.b).

La variante è quindi redatta ai sensi dell'art. 252 ter c.1 lettera b) e c.2 della L.R. 65/2014 e comporta come detto variazioni sia al Piano Strutturale sia al Regolamento Urbanistico, in particolare

#### Piano Strutturale

Modifica al dimensionamento con aumento, per l'UTOE n. 2 Sieci, di quantità aventi nuova destinazione Agroalimentare quale sotto articolazione funzionale della esistente categoria produttivo.

Introduzione, al di fuori dell'attuale perimetro del sistema insediativo e quindi del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, di nuova ipotesi di consumo di suolo per localizzazione di ambito unitario soggetto a trasformazione urbanistica

Regolamento urbanistico - introduzione nuovo ambito di trasformazione con destinazione manifatturiero/agroalimentare esterno al perimetro del sistema insediativo della frazione di Sieci



Figura 1 - Inquadramento generale

Come previsto dall'articolo 17, comma 3 della L.R. 65/14 il presente documento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e)

## 2. Lo stato della pianificazione comunale

Il Comune di Pontassieve è dotato di:

- **Piano strutturale (PS)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.66 del 27 aprile 2004, pubblicata sul B.U.R.T. del 1 giugno 2004, e successive 5 varianti:

- 1° variante per modifica del criterio di dimensionamento a fini residenziali di ciascuna Utoe e presa d'atto della deperimetrazione delle aree sensibili ai sensi del PTCP in località Castellare a Sieci. Approvata con Del. C.C. n° 18 del 16/02/2006
  - 2° variante riguardante l'art.24 delle relative norme per modificare la ripartizione delle quantità insediabili per attività produttive, tra quelle di tipo manifatturiero e quelle di servizi destinati alla vendita. Approvata con Del. C.C. n° 76 del 31/07/2007.
  - 3° variante finalizzata all'ampliamento dell'area di coltivazione della cava di pietra arenaria ubicata a Santa Brigida. Approvata con Del. C.C. n° 66 del 23/07/2009.
  - 4° variante riguardante una diversa articolazione del dimensionamento delle attività turistico-ricettive nonché una diversa formulazione delle disposizioni qualitative sul sistema della mobilità riferita ad ampliamenti del sistema insediativo. Approvata con Del. C.C. n° 64 del 23/07/2009.
  - 5° variante per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo. Approvata con Del. C.C. n° 48 del 09/06/2015.
- **Regolamento Urbanistico (RU)**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.154 del 29 dicembre 2005, pubblicata sul B.U.R.T. del 1 febbraio 2006, e successive 35 varianti, le più significative delle quali possono essere così sintetizzate:
    - 7° variante denominata 2° Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n° 6 del 21/01/2010 consistente nell'attribuzione di una disciplina di trasformazione a 10 aree precedentemente a *trasformazione differita*, e nella modifica di alcuni articoli delle NTA
    - 14° variante approvata con Del. C.C. n° 18 del 06/03/2014, riferita agli ambiti di trasformazione e relative schede norma P2 – *Via Ruffino- Via Aretina P6 – Ex aree ferroviarie di Pontassieve*, con le nuove Linee Guida per attuazione ex aree ferroviarie
    - 15° variante bis, approvata con Del. C.C. n° 13 del 24/02/2015, che proroga i termini di efficacia delle previsioni del RU vigente in termini di localizzazione e disciplina degli ambiti a progettazione unitaria
    - 17° variante approvata con Del. C.C. n° 48 del 09/06/2015 per l'aggiornamento del quadro conoscitivo
    - 19° variante denominata 3° Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n° 73 del 28/11/2017 in cui sono modificati articoli delle NTA, elaborati grafici di contenuto percettivo, tabelle di dimensionamento, schede norma relative agli ambiti di trasformazione, aggiornamento dei contenuti inerenti il supporto geologico-idraulico e la valutazione degli effetti ambientali
    - 21° variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, approvata con Del. C.C. n° 30 del 29/05/2018, per l'inserimento del nuovo ambito produttivo S9 –*La Fortuna* a Sieci
    - 32° variante approvata con Del. C.C. 112 del 26/11/2019 per proroga ambito area ferroviaria P11 e modifiche della disciplina relative all'area posta in via Bellini e complesso i Mandorli a Sieci
- **Piano Strutturale Intercomunale (PSI)** – Avvio del procedimento Piano strutturale intercomunale art. 94 L.R. 65/2014 – con deliberazione Giunta Unione dei Comuni n. 109 del 25.09.2018 è stato approvato il documento di avvio del Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo e con deliberazione Giunta Unione dei Comuni n. 32 del 7/04/2020 è stata approvata l'integrazione.
- **Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve**  
Con deliberazioni CC. n. 93 del 29/12/2020 del Comune di Pelago e CC n. 92 del 29/12/2020 del Comune di Pontassieve è stato approvato il documento di Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale ai sensi dell'art. 23bis della L.R 65/2014.
- **Regime di salvaguardia strumenti urbanistici**  
Al momento dell'entrata in vigore della nuova L. R. 65/2014 il Comune di Pontassieve aveva il 2° Regolamento Urbanistico vigente, rientrando pertanto nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 222 comma 1 della stessa Legge.  
Per effetto dell'approvazione dell'atto di avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale intercomunale (G.U. n. 109 del 25.09.2018) sono sbloccate le salvaguardie di cui all'art. 222 comma 2 ter in relazione agli interventi di cui all'art. 134 comma 1 lett. a),b), b bis), f) ed l).

Per effetto dell'approvazione dell'atto di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve avvenuto nel mese di dicembre u.s. trova a questo punto applicazione l'art. 252 ter inerente la possibilità, per i Comuni che abbiano avviato il Piano Operativo, di approvare Varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente o previsioni di nuovi immobili per le destinazioni d'uso non residenziali ed in contesti produttivi esistenti.

- **Dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico**

Il Piano Strutturale differenzia le ripartizioni residenziali, produttive e ricettive, ipotizzando al 2020 un incremento di 1000 alloggi (di cui 715 nuove unità), per una Sul residenziale di 110.60, e di 246.000 mq per le attività manifatturiere e servizi vendibili (di cui 106.000 mq di nuovo impianto).

Alla data attuale il monitoraggio del dimensionamento del Piano Strutturale vigente evidenzia, per l'UTOE 4 Sieci, una disponibilità residua per il settore manifatturiero di mc 34.500 e mt. 16.330 di superficie territoriale, insufficienti per permettere l'intervento in oggetto.

Da qui la necessità della presente variante al PS, che dovrà assegnare all'UTOE 4, in cui la nuova previsione ricade, un dimensionamento tale da permettere l'intervento in oggetto, per almeno una Superficie Territoriale di mq. 18.127, una Sul di 10.818 e un volume totale di mc. 81.899.

Si evidenzia inoltre che fra le funzioni disciplinate dalle norme del PS (approvato nel 2004) relative al dimensionamento (art. 24) non viene trattata la destinazione agroalimentare in quanto ricompresa nella destinazione generica manifatturiera.

In coerenza con gli obiettivi strategici indicati nel documento di avvio del PSI Valdisieve,, che individuano nel potenziamento e nella valorizzazione dell'agricoltura e selvicoltura e della filiera della viticoltura e della olivicoltura uno dei settori trainanti dello sviluppo dell'area, si è reso necessario variare con la presente il citato art. 24 delle norme PS introducendo la specifica utilizzazione agroalimentare con relativo nuovo stock dimensionale, nel caso in questione limitato al fabbisogno specifico richiesto dal soggetto proponente, lasciando invariato il previsto dimensionamento manifatturiero.

In allegato al presente documento l'art. 24 delle norme PS con evidenziate in rosso le modifiche da effettuare per introdurre il dimensionamento necessario.

### 3. Definizione Obiettivi - Azioni – Effetti territoriali attesi – art. 17 comma 3 lett. a)

La finalità principale della presente variante è quella di creare le condizioni favorevoli di sviluppo delle aziende legate alla lavorazione dei prodotti agricoli locali, consolidandone il carattere identitario mediante la creazione di un polo agroalimentare nell'ambito dell'economia circolare.

In particolare si propone l'individuazione di un'area per la realizzazione di una nuova volumetria destinata a frantoio e magazzino per lo stoccaggio delle bottiglie di vino a servizio dell'attività dell'Azienda Marchesi Frescobaldi Soc. Agricola srl.

La variante, come richiesto dalla conferenza di copianificazione del settembre 2019, oltre all'area di proprietà Frescobaldi, analizza e studia la limitrofa area Tod's e in generale il contesto antropico, ecosistemico e paesaggistico di riferimento. A tal fine è stato redatto un piano guida quale supporto analitico/progettuale che dovrà essere recepito all'interno del PSI e del PO, alle relative scale di rappresentazione.



Figura 2 - Individuazione ambito di variante e del contesto

La storia della famiglia Frescobaldi inizia più di mille anni fa ed è intimamente legata alla storia della Toscana, ed in particolare l'inizio dell'attività vinicola nelle nostre zone viene fatto risalire agli inizi del 1300.

L'azienda è tutt'oggi uno dei produttori di riferimento in Toscana per i vini di prestigio, e alla base della visione aziendale pone la comunicazione e promozione della cultura toscana e dei suoi differenti territori in tutto il mondo. Oltre alla produzione vinicola i Frescobaldi hanno deciso di rilanciare la produzione olivicola toscana, puntando sull'eccellenza, e a tal fine nel 1986 hanno costituito il consorzio Laudemio, riunendo un gruppo di coltivatori lungimiranti con l'obiettivo di ottenere una produzione d'eccellenza dell'olio extravergine d'oliva. Nel 2018 è stato celebrato il 30° raccolto del Laudemio Frescobaldi, viene esportato in Europa, negli Stati Uniti e in Giappone, e negli anni è stato insignito di numerosi premi nazionali e internazionali: un successo che fa del Laudemio un indiscusso ambasciatore della dell'arte olearia del territorio toscano.

Il frantoio aziendale attualmente in esercizio si trova nella fattoria di Camperiti nel Comune di Pelago, un complesso edilizio storico situato in zona agricola, servito da una viabilità rurale che comporta inevitabili problemi di sicurezza e logistica. Gli spazi a disposizione dell'azienda risultano ormai insufficienti e inadeguati per l'entità dell'attività svolta.

L'ubicazione proposta per il nuovo frantoio è ideale per l'azienda in quanto, oltre ad essere servita da una buona viabilità, è prossima alla sede centrale della Marchesi Frescobaldi Società Agricola SRL, che si trova a monte di via Aretina (si veda planimetria), e dove l'azienda ha concentrato tutte le attività direzionali, la vinificazione e imbottigliamento dei vini, nonché molte delle attività di logistica.

L'area viene analizzata in maniera più approfondita nel paragrafo 2.2.1 del piano guida.

Questa vicinanza fra le due aree fa sì che si verrebbe a creare di fatto un polo agroalimentare di alta qualità legato ai prodotti agricoli coltivati nel territorio e quindi un rafforzamento del carattere identitario che il marchio Frescobaldi ha nei confronti del territorio; a tal proposito si riporta di seguito quanto enunciato dal progettista nella relazione *“ Il nuovo fabbricato vuole non essere solo un contenitore di fasi e mezzi di lavorazione, ma anche cercare di raccontare la storia del territorio in cui si trova e dell'olio e del vino che produce, rispondendo all'esigenza della clientela anche internazionale (i buyers) , di acquistare ed immettere nei propri mercati un prodotto e la consapevolezza dei processi che hanno consentito questo risultato”*. Il nuovo frantoio, che sostituirà quello di Camperiti, sarà a servizio delle seguenti aziende agricole di proprietà dell'azienda Marchesi Frescobaldi Società Agricola Srl: POGGIO A REMOLE nel Comune di Pontassieve e Rignano sull'Arno, NIPOZZANO nel Comune di Pelago, POMINO nel Comune di Rufina, CASTIGLIONI nel Comune di Montespertoli, COLAZZI nel Comune di Impruneta, e CASTEGIOCONDO nel Comune di Montalcino. Inoltre sarà di supporto sia alle piccole aziende che non sono dotate di un proprio frantoio che ai piccoli coltivatori locali i quali, in molti, già conferiscono il proprio raccolto al frantoio di Camperiti per la propria produzione; a tal proposito si ritiene che rispetto all'ubicazione del frantoio esistente la nuova localizzazione agevolerà tali conferimenti grazie ad una posizione facilmente raggiungibile e servita da una rete viaria con caratteristiche idonee al traffico dei mezzi pesanti.

Relativamente alla viabilità si fa presente che dovrà essere migliorato l'ingresso sulla strada SS67 in maniera tale che l'accesso dei veicoli all'area del frantoio non costituisca pericolo per la circolazione sulla statale.

L'aspetto più virtuoso dell'intervento è che questa localizzazione permetterà lo sviluppo di una filiera di autoproduzione in relazione a energia da biomasse e riduzioni delle emissioni climalteranti, come ampiamente illustrato nel piano guida paragrafo 2.2.2.

Di seguito si elencano gli OBIETTIVI prioritari e le AZIONI che l'Amministrazione comunale definisce nella presente fase di avvio del procedimento, finalizzato alla formazione della variante al vigente regolamento urbanistico sono:

- sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli mediante realizzazione di edifici e aree esterne per logistica necessarie per l'ampliamento delle attività agroalimentare già in essere nelle aree limitrofe al fine di costituire un polo agroalimentare per le produzioni di alto livello
- progettazione dell'ambito tale da armonizzarsi ed integrarsi con il tessuto esistente costituito ad est dalla presenza dell'area del depuratore pubblico e di un'attività vivaistica, e ad ovest dall'area ad oggi libera ma su cui è in fase di presentazione Piano Attuativo per la realizzazione di una nuova volumetria produttiva nel settore della pelletteria

- tutela del rapporto fra territorio rurale e asta del fiume sotto il profilo ecosistemico con l'individuazione del fosso del Pelacane quale corridoio ecologico di elezione per la risoluzione delle criticità locali rilevate dal PPR in relazione alla II Invariante
- conservazione dell'attuale impluvio lungo il confine ovest del comparto e realizzazione, in fase attuativa, di una fascia ecosistemica multifunzionale a cavallo dello stesso avente interesse locale (cesure invalicabili con il territorio rurale a nord)
- previsione/creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali tali da integrarsi in futuro con la città esistente e aventi l'obiettivo di collegare la via Aretina al sistema della ciclopista dell'Arno
- utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio prestando particolare attenzione alla progettazione della copertura dei nuovi edifici e alla scelta dei colori e materiali.
- progettazione dell'ambito in coerenza con quanto indicato nel progetto direttore e nel masterplan del piano guida, che dovrà essere parte integrante della scheda di ambito

Relativamente al territorio urbanizzato si fa presente quanto segue:

Il Comune di Pontassieve e i Comuni di Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo, hanno avviato presso l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, la funzione di pianificazione a livello sovracomunale finalizzata alla redazione e gestione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014.

L'avvio del procedimento di formazione del PSI è stato redatto con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018 ed integrato con deliberazione Giunta UCVV n. 32 del 7/04/2020.

Secondo la proposta progettuale del PSI l'area in oggetto, come si vede nell'estratto riportato a fianco, non è territorio urbanizzato e viene individuata come proposta di occupazione di nuovo suolo inedito esterna al PTU.



Figura 3 - Individuazione area di occupazione nuovo suolo esterna al PTU

Come detto in premessa è stato già acquisito il parere favorevole della Conferenza di Copianificazione.

La variante si configura come una variante ordinaria che seguirà le procedure di cui all'art.17 e 19 della stessa legge e l'area oggetto delle nuove volumetrie non è interessata da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 (l'area è esterna alla fascia di 150 del fiume Arno) e nemmeno da vincolo idrogeologico.

Si evidenzia che l'ambito ricade nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui di Aschieto stabilita in 100m ai sensi del D.LGS 152/99 e pertanto il processo di Vas dovrà necessariamente risolvere l'incongruenza presente.

In relazione al PGRA gli studi ex Dpgr 5/R 2020 dovranno dimostrare la fattibilità dell'intervento anche sotto il profilo idraulico (L.R. 41/2018)

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, si rimanda al piano guida redatto dal Servizio Pianificazione ed agli elaborati di "Verifica ambientale strategica (VAS)" predisposti da Ambiente spa, incaricata dalla proprietà.

Con riferimento all'art.14 della L.R. n.65/2014, alla L.R. 10/2010 e s.m.i., e al DLgs 152/2006 e s.m.i., si fa presente quanto segue:

- nell'ambito della variante che era stata attivata ad aprile 2019 era stato attivato il procedimento di valutazione ambientale strategica ed era stata svolta la fase preliminare che si era conclusa con il parere del NIV dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 26 giugno 2019 (allegato alla presente).

- Nell'ambito di quel procedimento era pervenuti i contributi dei seguenti enti:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Publiacqua
- -Regione Toscana, settore VIA – VAS – Opere pubbliche di interesse regionale
- -Toscana Energia
- E-Distribuzione
- Associazione Valdisieve e Vivere in Valdisieve
- USL
- città Metropolitana di Firenze

i temi che il parere NIV chiedeva di approfondire sono stati trattati nell'attuale documento preliminare di Verifica ambientale strategica.

Ai fini del procedimento VAS sono individuate come:

- **Autorità proponente:** Azienda Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl
- **Autorità competente:** Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, Ufficio Gestione Associata VAS
- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale del comune di Pontassieve

In ultimo, ed ai fini della futura redazione del rapporto ambientale, si rimanda al documento integrativo predisposto per l'esame della previsione da parte delle conferenza di copianificazione in riferimento a consumo di suolo ed alternative localizzative, criticità della rete ecologica locale.

La definizione della disciplina del nuovo ambito, come risultante dall'esito della conferenza di copianificazione e dal processo di VAS, dovrà mirare ad ottenere un'adeguata qualità paesaggistica dell'intervento in termini di altezze degli edifici, varchi visuali dalla via Aretina verso le Piramidi di Rosano, aree di mitigazione e compensazione ambientale.

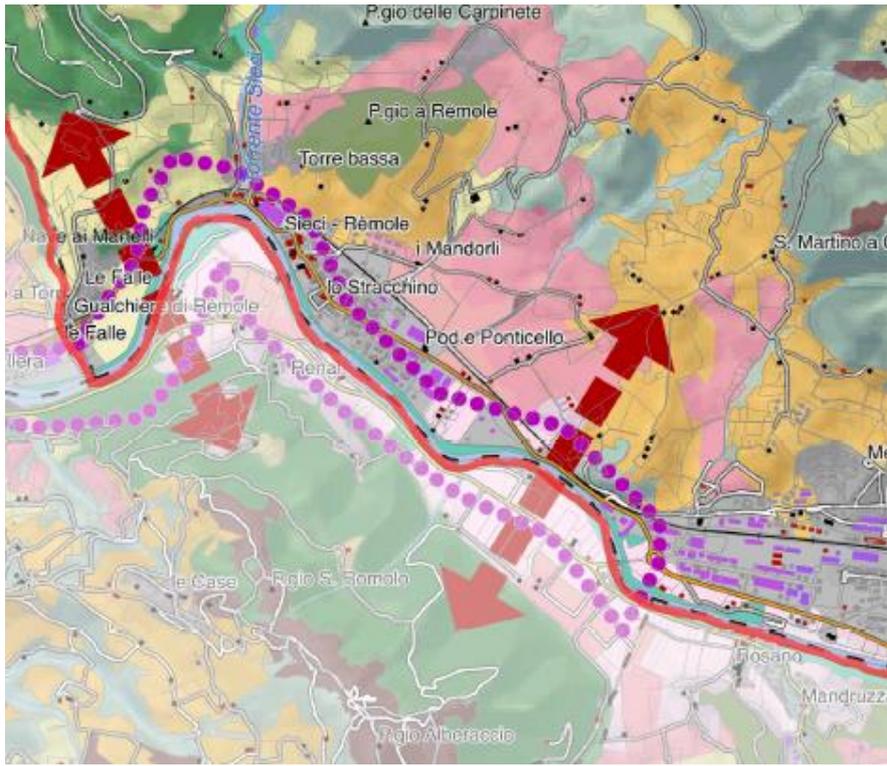


Figura 4 - Estratto Il invariante PIT PPR



Figura 5 - individuazione su ortofoto del Borro del Pelacane

#### 4. Quadro conoscitivo di riferimento - art.17 comma 3 lett. b)

Il quadro conoscitivo di riferimento per la variante al R.U. è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, e precisamente:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT) e relativa integrazione Paesaggistica;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ;
- Piano Strutturale
- Regolamento Urbanistico
- Documento di Avvio del Piano Territoriale Metropolitano
- Documento di Avvio e relativa integrazione Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve
- Documento di Avvio Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve
- Piano guida "Polo agroalimentare"



Figura 6 - Individuazioni delle funzioni esistenti

Di seguito si procede alla ricognizione del patrimonio territoriale relativo all'area in oggetto, ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della L.R. 65/2014 costituiti da:

a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

la variante interessa una zona pianeggiante in prossimità del fiume Arno posta ai margini del centro abitato di Sieti, appartenente al morfotipo "fondovalle e pianura" (l'invariante PIT). L'area confina:

- ad ovest con la zona produttiva, in particolare con l'ambito di trasformazione "S7-Castellare" per il quale il RUC vigente prevede la realizzazione di un insediamento prevalentemente produttivo (prop. Società Tod's ed altri).
- ad est con il vivaio "Mister Garden" e con l'impianto di depurazione di Aschieto;
- a nord è separata dal territorio rurale dai tracciati della linea ferroviaria e della SS 67;
- a sud, verso il fiume, confina con l'area, sempre di proprietà di Frescobaldi, dove viene svolta l'attività di cippatura del legname per alimentare la centrale a biomassa che l'azienda ha Sieti a monte della linea ferroviaria.

Il lotto di dimensioni di circa 200ml di lunghezza per circa 90 ml di larghezza, ha una forma rettangolare e pianeggiante con un dislivello di circa 7 ml da via Aretina verso il fiume Arno, e risulta a ridosso della zona

produttiva che chiude l'insediamento di Sieci verso Est, caratterizzata dalla presenza di piccoli e medi insediamenti artigianali e di capannoni più consistenti. In adiacenza all'area è presente un piccolo fosso non appartenente al reticolo regionale.

b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

L'area è individuata dalla II invariante Strutturale del PIT- I caratteri ecosistemici dei paesaggi - come appartenente alla "Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata" e al "corridoio ecologico da riqualificare". La zona interessata dall'intervento è stato oggetto all'interno del quadro conoscitivo del PS vigente di studio specifico denominato "Valore naturalistico degli habitat" il quale ha attribuito all'area un valore "scarso". Relativamente all'Arno il PS riporta una valutazione sulla qualità degli ecosistemi fluviali che attribuisce al tratto limitrofo al comparto edificatorio una classe III-IV "formazioni arboree e arbustive ripariali con stadi di degradazione in aree antropizzate con rilevante presenza di arginature".

L'analisi degli elementi naturalistici, elab. F1 del PS, rileva per il tratto in corrispondenza dell'abitato delle Sieci e di Pontassieve, che la fascia ripariale si fa esigua (1-5 m), dominata dalla robinia, con rari individui di salice e pioppo.

Si rimanda all'allegato Piano Guida per gli aspetti inerenti II Invariante del PPR e relative criticità

c) la **struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;

L'area oggetto di variante si colloca nel territorio rurale in una zona compresa fra l'area produttiva del centro abitato di Sieci e l'area dell'impianto di depurazione delle acque reflue di Aschieto.

La struttura insediativa è caratterizzata dal "Morfotipo insediativo a spina delle valli appenniniche"; lungo il corso dell'Arno si sviluppa la viabilità principale di impianto storico, costituita dalla via Aretina (S.S. 67), e la ferrovia, che collegano fra loro i principali centri del fondovalle. Sulla via Aretina, in dx idrografica, si innesta la viabilità trasversale a pettine che risale il versante Nord della valle collegando il fondovalle ai centri collinari e montani.

d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;

L'ambito appartiene al fondovalle caratterizzato prevalentemente da aree pianeggianti disposte lungo il corso del fiume Arno. Il paesaggio agrario è connotato da seminativi a maglia semplificata associata a insediamenti a carattere prevalentemente residenziale e produttivo-industriale. Il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'area come "Territorio rurale e aperto - Subsistema dei fondovalle principali a prevalente utilizzazione agricola" e una porzione è interessata dalla Fascia di Rispetto degli insediamenti. Il PPR non individua per l'area alcun morfotipo rurale.

Nella ricognizione contenuta nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale l'ambito risulta ricadere nell'area di rispetto degli impianti di depurazione reflui ai sensi del D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e nella fascia di rispetto stradale (strade extraurbane secondarie lett. c) ai sensi del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 - D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495. Per l'edificazione dovrà quindi essere ottenuta deroga al divieto di edificabilità che la normativa stabilisce in queste aree.

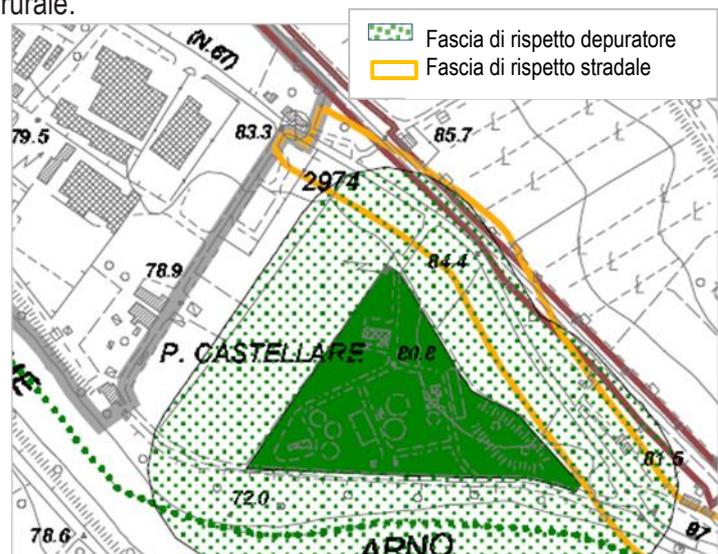


Figura 7 - Estratto tav. 1.2 PS - Fasce di rispetto e di tutela



Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) classifica l'area come "Area sensibile del fondovalle" disciplinata dall'articolo 3 delle norme.

 Aree sensibili – art. 3

Figura 8 - Estratto Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

## 5. Indicazione degli enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico - art.17 comma 3 lettera c)

Come disposto dall'art. 17 comma 3 lett c) si fornisce di seguito l'elenco degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo per la definizione della variante, indicando 30 giorni dal ricevimento del presente atto di avvio quale termine entro il quale far pervenire i contributi.

Tali Soggetti in larga parte coincidono con i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana – Settore VAS;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Unione dei Comuni del Valdarno e Valdisieve;
- Comuni limitrofi ricadenti in Provincia di FI: Bagno a Ripoli, Rufina, Pelago;
- ARPAT Dipartimento di Firenze;
- ANAS Viabilità Toscana.
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno;
- Azienda Sanitaria Locale (ASL) territorialmente competente;
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno;
- AER Spa;
- Publiacqua Spa;
- ENEL;
- ENEL Sole;
- Toscana Energia;
- TELECOM ITALIA Spa;
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G)
- Associazioni ambientaliste iscritte in apposito albo (Determinazione n. 547 del 30/11/2009): associazione "Vivere in Valdisieve" e associazione "Valdisieve".

## **6. Indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta**

Come disposto dall'art. 17 comma 3 lett d) si fornisce di seguito l'elenco degli Enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante:

- Regione Toscana settore Urbanistica
- Città Metropolitana di Firenze
- Unione dei Comuni Valdisieve e Valdarno
- Ufficio del genio civile;
- Autorità di bacino del Fiume Arno;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Firenze;
- Azienda Sanitaria Locale (ASL) territorialmente competente;
- ANAS Viabilità Toscana.
- A.E.R. S.p.A.;
- Publiacqua S.p.A.;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Telecom Italia S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.A.

## **7. Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza - art.17 comma 3 lett.e)**

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della Variante individua il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare e dall'interesse che l'intervento riveste per la collettività.

Nella fattispecie si prevede, sia nella fase di Avvio del Procedimento che nella successiva fase post adozione, l'adozione delle seguenti azioni

- pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante
- pubblicazione di Comunicato stampa a carattere divulgativo su seguenti media
  - Sito internet istituzionale dell'ente
  - Sito Internet Psi Valdsieve
  - Sito Internet POI Pelago e Pontassieve
  - newsletter
  - Locandina ed edicole e punti di interesse nel territorio comunale
  - Pubblicazione della notizia sul periodico comunale inviato a tutti i cittadini
- Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti della Variante a chiunque ne faccia richiesta. Istanze e chiarimenti da parte di cittadini e associazioni potranno essere inviate anche al Garante della Partecipazione del PSI Valdisieve e del POI Pelago e Pontassieve cui la variante in oggetto costituisce anticipazione,.

## **8. Garante dell'informazione e della partecipazione - art.17 comma 3 lett.f)**

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'art.37 della L.R.65/2014 per la presente variante è il Dott. Francesco Cammilli, nominato con provvedimento del Direttore generale n. 4 del 9/3/2011.