



## COMUNE DI PONTASSIEVE

Servizio Pianificazione Territoriale

### VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI UN AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA A SIECI DENOMINATO “AMBITO S10 - POLO AGROALIMENTARE”

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)

**OGGETTO: RELAZIONE URBANISTICA**

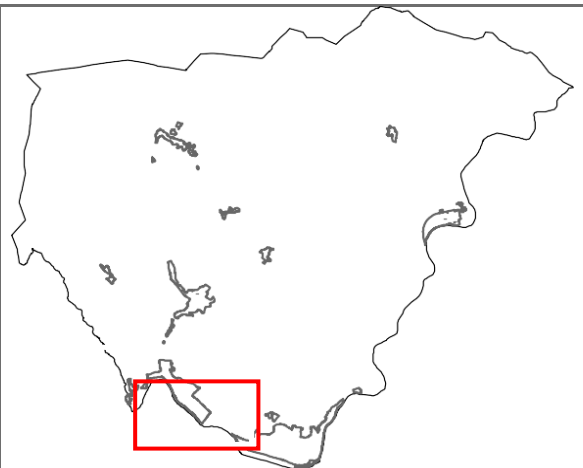
DATA: luglio 2021

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

6^ Variante al PS e 38^ Variante al RUC per inserimento “ambito  
S10 – Polo agroalimentare” a Sieci  
adottata con Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e approvata con  
\_\_\_\_\_



**Indice:**

**1 Premessa**

**2 Motivazioni ed obiettivi della variante**

**3. Contenuti della Variante**

## **1. Premessa**

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Pontassieve n. 4 del 4/2/2021 è stato approvato l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 e 252 ter della L.R. 65/2014, a cui si rimanda per approfondimenti, inerente Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per inserimento di un nuovo ambito a progettazione unitaria a Sieci denominato "Ambito S10 – Polo Agroalimentare, con contestuale attivazione della fase preliminare di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

In data 21/5/2021 il Niv dell'Ufficio Gestione Associata VAS dell'Unione dei Comuni, soggetto competente VAS, ha espresso il parere di competenza sui contributi pervenuti durante la fase preliminare.

Il parere del Soggetto competente è stato trasmesso dal Servizio Pianificazione al proponente Marchesi Frescobaldi srl ai fini della predisposizione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica.

Sulla scorta della documentazione presentata dal proponente, inerente studi e analisi ex Dpgr 5/R e Rapporto Ambientale VAS e del parere della Conferenza di copianificazione espresso sulla nuova ipotesi di consumo di suolo esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato, il Servizio scrivente ha redatto la Variante in oggetto, da sottoporre all'adozione da parte del Consiglio Comunale di Pontassieve.

## **2. Motivazioni ed obiettivi della Variante**

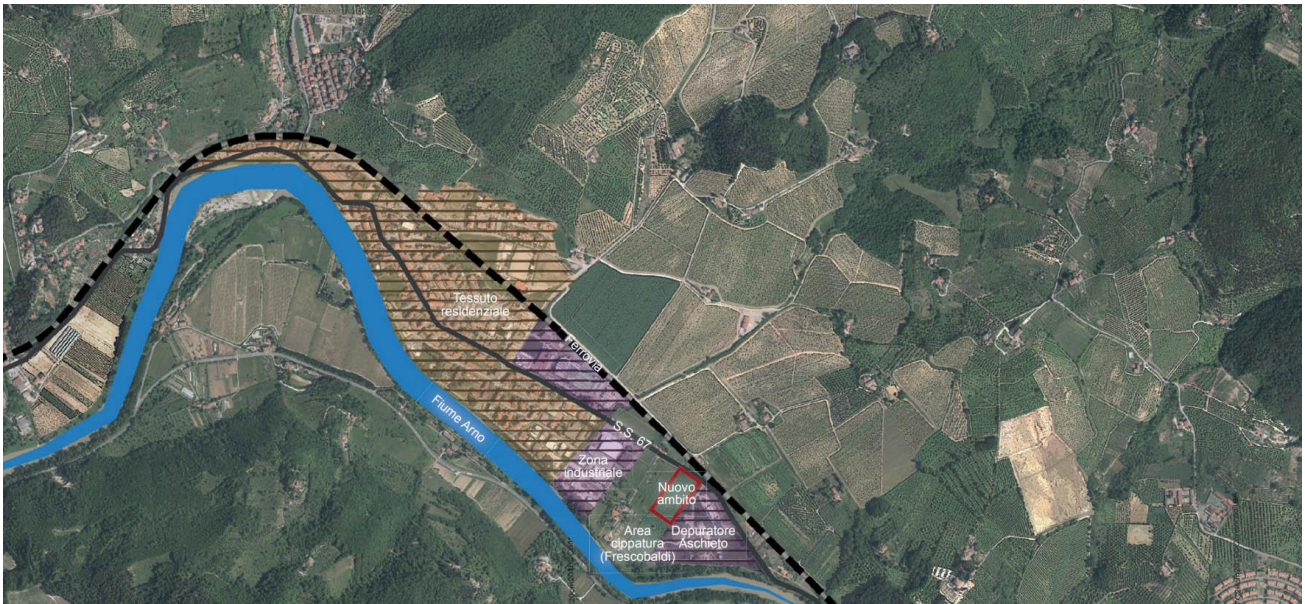
La presente Variante interessa sia il PS che il RU e costituisce comunque un'anticipazione delle strategie e obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve e del Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago in fase di formazione, ed è finalizzata all'introduzione, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato di Sieci, di un nuovo ambito a progettazione unitaria necessario per la realizzazione, in un'area in prossimità della sede aziendale esistente del proponente Marchesi Frescobaldi srl, di nuove volumetrie con destinazione frantoio oleario e cantina-magazzino.

La finalità principale della presente variante è quella di creare le condizioni favorevoli allo 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.

Urbanisticamente la variante si inquadra all'interno di una visione progettuale più ampia che interessa, oltre all'area di proprietà Frescobaldi, anche la limitrofa area di proprietà Tod's e in generale il contesto antropico, ecosistemico e paesaggistico d'intorno e trova specifico approfondimento all'interno del Piano Guida redatto come supporto analitico/progettuale alla documentazione tecnica sottoposta all'esame della Conferenza di Copianificazione ex art. 25 della Legge Regionale Urbanistica, e che dovrà essere recepito dal PSI e dal POI in fase di formazione e negli atti della variante in oggetto.

Il Piano Guida, che si compone di un'analisi del contesto, uno schema direttore e un masterplan, si pone come obiettivo principale quello di organizzare il nuovo ambito come un progetto organico e coerente dal punto di vista paesaggistico, ecologico, spaziale e funzionale.

Figura 1 – Individuazione ambito di variante e del contesto



### Descrizione 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 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 viabilità primaria (SS 67 Aretina), è prossima alla sede centrale della Marchesi Frescobaldi Società Agricola SRL che si trova circa 200 metri a monte della stessa strada, dove l'azienda ha concentrato tutte le attività direzionali, la vinificazione e l'imbottigliamento, nonché molte delle attività di logistica.

(Per ulteriori approfondimenti sull'area si rimanda all'analisi del contesto presente nel Piano Guida - paragrafo 2.2.1)

La vicinanza fra le due aree porterà alla nascita di un polo agroalimentare di alta qualità legato ai prodotti agricoli coltivati nel territorio dei Comuni di Pontassieve e Pelago oltre a quote minori provenienti da altre tenute del proponente, e quindi ad un rafforzamento del carattere identitario che il marchio Frescobaldi ha nei confronti del territorio stesso. A tal proposito si riporta 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 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 locali, che non sono dotate di un proprio frantoio, che ai piccoli coltivatori locali, molti dei quali 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, anche sulla scorta del parere del NIV Vas, seguente alla fase preliminare, dovrà essere migliorata l'intersezione tra la strada comunale di accesso all'impianto di depurazione (utilizzata anche per il nuovo comparto) e la SS67, in maniera tale che l'accesso dei veicoli all'area del frantoio non costituisca pericolo per la circolazione sulla statale.

Si rimanda al Rapporto Ambientale per approfondimenti inerenti valutazione del traffico indotto e relativi impatti.

### Inquadramento procedurale

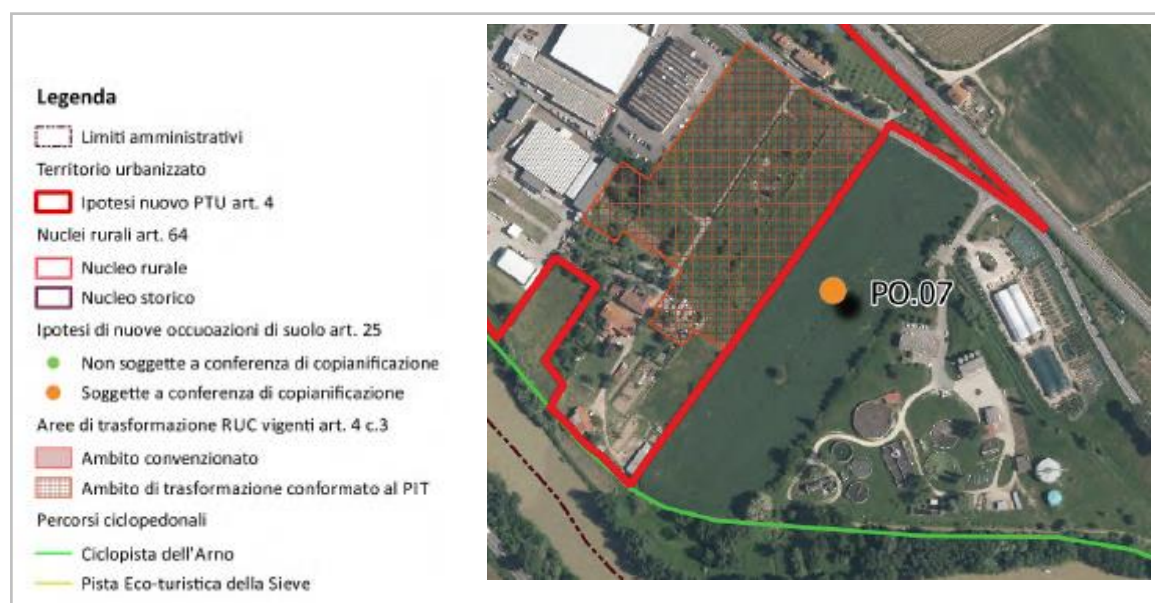
Il Comune di Pontassieve e i Comuni di Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo, hanno avviato presso l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, la funzione di pianificazione a livello sovracomunale finalizzata alla redazione e gestione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) ai sensi dell'art. 23 della 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 non rientra nel perimetro del territorio urbanizzato e viene individuata come proposta di occupazione di nuovo suolo ineditato esterna al PTU.

Come anticipato, è già stato acquisito il parere favorevole della Conferenza di Copianificazione

Figura 2 - Individuazione area di occupazione nuovo suolo esterna al PTU proposto nel PSI



La variante si configura come una variante ordinaria 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 150m del fiume Arno) e nemmeno da vincolo idrogeologico, mentre è interessata dalle perimetrazioni di pericolosità idraulica del PGR (vedi relazione idraulica ex dpr 5/R allegata).

I contributi pervenuti durante la fase preliminare di scoping relativa al procedimento di VAS hanno evidenziato una serie di criticità da valutare ed integrare all'interno del rapporto ambientale, a cui si rimanda.

Dirimente il parere dell'Aziende USL Toscana Centro, che in considerazione del fatto che l'ambito ricade nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui di Aschietto stabilita in 100m dalla Delibera 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, chiedeva di indicare eventuali accorgimenti sostitutivi della suddetta fascia di rispetto, anche in considerazione agli odori molesti e aerosol di agenti patogeni che potrebbero impattare sull'impianto in progetto.

Si prende atto come, nonostante un'ulteriore richiesta formale inviata dal Comune di Pontassieve, aggiuntiva alla richiesta di contributo della fase preliminare VAS, Anas spa, Ente proprietario della SS 67, non ha inviato contributi in relazione all'eventuale adeguamento dell'innesto della viabilità comunale di accesso al depuratore.

### Sintesi progettuale

Il Piano Guida, all'interno del quale si definisce la disciplina di trasformazione del nuovo ambito S10, sviluppa una visione del contesto organica e unitaria, coerente col sistema paesaggistico, ecologico, spaziale e funzionale.

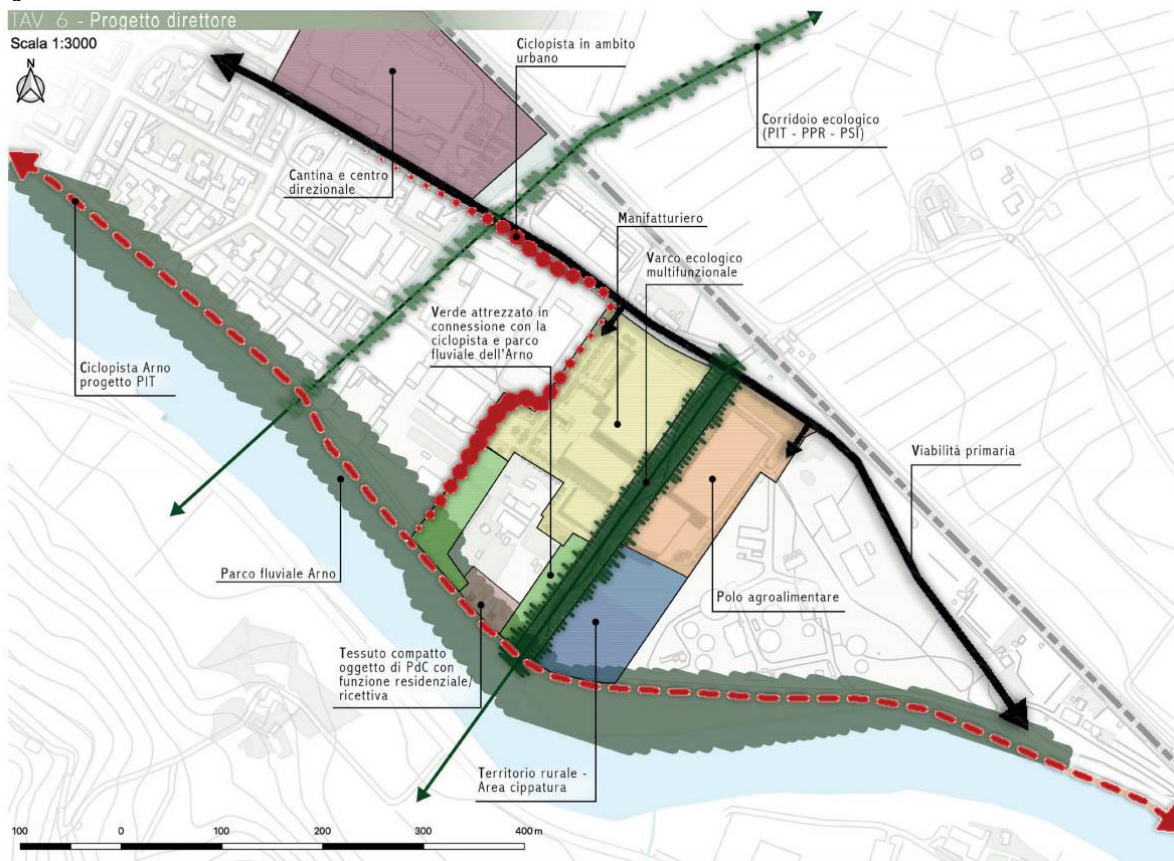
Il progetto direttore prevede, inoltre, una riqualificazione degli spazi verdi più prossimi alla riva del Fiume Arno, rispettosa dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, nel rispetto della disciplina paesaggistica contenuta nel PIT. Le sistemazioni previste ampliaranno le possibilità di fruizione collettiva attraverso la creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali tali da integrarsi con la città esistente e aventi l'obiettivo di collegare la via Aretina al sistema della ciclopista dell'Arno.

Relativamente al nuovo Polo Agroalimentare il progetto direttore prevede la realizzazione di due volumi:

- a sud dell'ambito è prevista la realizzazione di un frantoio aziendale dove far confluire le olive della Società Frescobaldi, oltre alla possibilità di frangere olive per conto terzi;
- a nord dell'ambito, con affaccio su via Aretina, realizzazione di un magazzino e della linea di imbottigliamento dell'olio (Laudemio), realizzazione di magazzini per lo stoccaggio del vino confezionato nella limitrofa sede della società, realizzazione della cantina di affinamento e conservazione.

Nella zona a sud del nuovo comparto, facente parte del territorio aperto, sempre di proprietà del proponente e non oggetto della presente variante, è localizzata l'area destinata allo stoccaggio ed essiccazione della biomassa (tronchi di albero) provenienti dai boschi di Pomino e Consuma e utilizzata poi nella Centrale a Biomasse dell'Azienda già attiva posta a monte del rilevato ferroviario linea FI-AR; sono inoltre previste il mantenimento di aree verdi private o pubbliche connesse con il parco del Fiume Arno e la ciclopista di interesse Regionale, un piano di recupero di volumetrie esistenti destinato a funzione residenziale/ricettiva.

Figura 3 - Estratto Schema direttore del Piano Guida



## Dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico

La variante comporta variazioni sia al Piano Strutturale sia al Regolamento Urbanistico, in particolare

### *Piano Strutturale -*

Modifica al dimensionamento con aumento, per l'UTOE n. 4 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.

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.

## **3. Contenuti della Variante**

La variante si caratterizza per:

- Modifica all'art. 24 delle norme del Piano Strutturale vigente ed in particolare alla tabella del dimensionamento con introduzione, nell'Utoe 4 Sieci, di una nuova categoria funzionale inerente "Attività Agroalimentare" e relativa previsione quantitativa, coerentemente con quanto approvato dalla conferenza di copianificazione
- Modifica della Tavola D.3.2 Sieci del Regolamento Urbanistico vigente con introduzione dell'ambito di trasformazione unitaria S10
- Inserimento nell'appendice 2 delle norme del Ruc di una nuova scheda "S10-Polo agroalimentare" che disciplini le azioni di trasformazione all'interno dell'ambito in oggetto con i seguenti obiettivi:

*sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, mediante realizzazione di edifici ed aree esterne per la logistica, necessarie per l'ampliamento delle attività agroalimentari già in essere nelle aree limitrofe. L'obiettivo ultimo è quello di costituire un polo agroalimentare per la produzione di alto livello;*

*progettazione dell'ambito tale da armonizzarsi ed integrarsi con il tessuto esistente, che è costituito ad est dall'area del depuratore pubblico e da un'attività vivaistica, e ad ovest dall'area, oggi libera, ma su cui è in fase di convenzionamento la realizzazione di un insediamento manifatturiero di alta pelletteria (prop. Società Tod's ed altri);*

*tutela del rapporto tra l'ambito e l'asta del fiume attraverso mantenimento e riqualificazione delle rete scolante esistente;*

*realizzazione della fascia ecosistemica multifunzionale pubblica come prevista nel piano guida, di larghezza complessiva non inferiore a m. 25, mediante sistemazione idraulica e ambientale del fosso campestre, realizzazione di percorso ciclopedonale dalla sponda dell'Arno (futuro sedime della cicloista dell'Arno) alla via Aretina, realizzazione di fascia alberata in dx e sx del fosso campestre con alberature e arbusti di specie autoctone, realizzazione di passerelle in legno*

*per attraversamento fosso campestre;*

*creazione di una fascia verde alberata con specie autoctone ad alto fusto da interporre tra l'area del depuratore di Aschieto e il nuovo sistema edificato che, unito alla fascia di verde di cui al punto precedente, completi la rete ecologica locale e costituisca una barriera visiva e fisica verso il depuratore consortile dei reflui;*

*realizzazione delle opere necessarie per il superamento della deroga di inedificabilità per la presenza della fascia di rispetto del depuratore, come risultanti dal processo di VAS e dal parere su progetto espresso dalla competente ASL;*

*adeguamento ai fini del miglioramento delle condizioni di sicurezza, dell'innesto stradale sulla SS 67 esistente per l'accesso al depuratore consortile;*

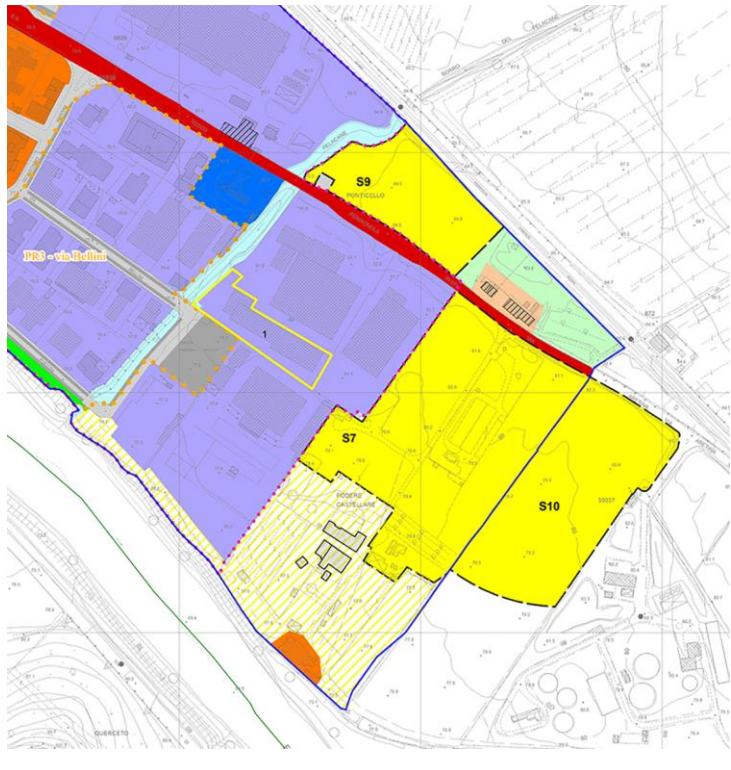
*utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio, presentando particolare attenzione alla progettazione della copertura e relative finiture, alla scelta dei colori e dei materiali e di altezza e posizione tale da mantenere le visuali dalla Via Aretina verso le "piramidi di Rosano", formazioni geologiche di particolare rilevanza paesaggistica;*

*altezza degli edifici, comunque non superiore a mt 9, che dovrà derivare da comprovate esigenze legate ai processi di lavorazione e frangitura per quanto riguarda il Frantoio, mentre per il magazzino deposito da comprovate esigenze derivanti da aspetti legati alle modalità di stoccaggio e movimentazione dei prodotti;*

*cessione al Comune di Pontassieve delle aree di proprietà interessate da interventi di valenza pubblica, oggetto dei futuri accordi convenzionali;*

*interventi di rinaturalizzazione del Fosso del Pelacane nel tratto posto tra il rilevato ferroviario e il nucleo rurale di Magnale dove è ubicata la centrale a Biomasse dell'Azienda Frescobaldi, finalizzati alla rinaturalizzazione del corso d'acqua ai fini ecosistemici (ricostituzione del corridoio ecologico).*

Si riportano di seguito i dati quantitativi e l'estratto planimetrico del nuovo comparto, rimandando agli altri elaborati di variante per ulteriori approfondimenti

Prescrizioni quantitative nuovo ambito S10	Estratto tavola D3.2 in adozione
<p>Edificabilità massima ammessa</p> <p>mc 81.900 espressa in Volume Edificabile - VE mq 10.820 di Superficie Edificabile - SE</p> <p>m. 9,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i></p> <p>Utilizzazioni compatibili</p> <p>Quantità minima aree pubbliche (DM 1444/68) 10% della superficie territoriale</p> <p>Quantità minima Parcheggi privati</p> <p>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificabile, calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 3,50 da applicare alla Superficie edificabile o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva.</p>	 <p>L'immagine mostra un estratto planimetrico di un progetto urbanistico. È visibile un'area delimitata da una linea rossa spessa, che si divide in diverse zone colorate: una zona in alto a sinistra in arancione, una zona centrale in blu, una zona in basso a sinistra in verde, e una grande zona in giallo a destra e in basso. Le zone sono etichettate con i codici S9, S7 e S10. Una strada è indicata con la sigla 'PR3 - via Redini'. In basso a sinistra, si vede un'area con linee rosse e gialle, probabilmente un parcheggio. L'immagine include anche linee grigie che rappresentano strade, ferrovie e confini catastali.</p>