



**Oggetto: Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve (FI) – Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina Londa e San Godenzo – Prima Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 della l.r. 65/2014 per la previsione relativa al nuovo Polo Agroalimentare in frazione di Sieci nel comune di Pontassieve**

### **Verbale della riunione**

Il giorno 14/05/2020 alle ore 12.30 nei locali della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all’art. 25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione.

**La Città Metropolitana di Firenze** non è presente ed ha inviato un contributo che si allega.

**Per il Comune di Pontassieve** è presente il Sindaco **Monica Marini**

**Per il Comune di Rufina** è presente il Sindaco **Vito Maida**

**Per il Comune di Pelago** è presente il Sindaco **Nicola Povoleri**

**Per il Comune di Londa** è presente il Sindaco **Tommaso Cuoretti**

#### **Premessa**

L’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve (FI), con deliberazione della Giunta Unione dei Comuni n. 109 del 25.09.2018, ha approvato il documento di Avvio del procedimento ai sensi degli artt. 17 e 23 della L.R. 65/2014 inerente la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo.

L’Unione dei Comuni con DCC n° 32 del 07.04.2020 ha altresì approvato il documento di Integrazione dell’Avvio del procedimento sopra richiamato, e con nota ns. prot. 143139 del 17.04.2020 ha contestualmente richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ex art. 25 della l.r. 65/2014, chiamata ad esprimersi sugli impegni di nuovo suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui all’art. 4 della l.r. 65/2014.

In particolare, per le motivazioni richiamate nella documentazione a corredo della domanda di convocazione della conferenza, di seguito illustrate, è stato richiesto che la conferenza esamini **prioritariamente** la previsione relativa al nuovo **Polo Agroalimentare in frazione di Sieci** nel comune di Pontassieve.

Infatti nel 2019, il Comune di Pontassieve aveva attivato, con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 19/4/2019 facendo seguito a specifica richiesta della Società Frescobaldi, il procedimento di variante al RUC per un nuovo Polo Agroalimentare/Frantoio Aziendale nella frazione di Sieci con contestuale pronunciamento della conferenza di copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) in quanto ipotesi di



occupazione di nuovo suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della l.r. 65/2014.

La conferenza di copianificazione svoltasi in data 18/9/2019 si era conclusa con un parere di sospensione del giudizio di fattibilità della variante derivante principalmente dal 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, nonché da criticità emerse in riferimento al parere della Città Metropolitana (Aree sensibili del Ptcp).

Il verbale della Conferenza del 18/9/2020 concludeva: *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.*

La variante di cui sopra, decaduta proceduralmente per il disposto art. 222, resta un obiettivo prioritario sia del nuovo PSI in formazione sia per l'Amministrazione comunale di Pontassieve.

Alla luce delle modifiche intervenute all'art. 252 con la L.R. 69/2019 che riaprono le possibilità per la riproposizione della variante nell'ambito del contesto produttivo esistente, è intenzione dell'AC portare avanti detto procedimento previo parere favorevole della conferenza di cui all'art. 25, contestualmente alla formazione del PSI.

A seguito degli incontri attivati dall'ufficio tecnico comunale con il Servizio Pianificazione e il Settore Paesaggio della Regione, nell'ambito dei quali è stato richiesto di affrontare in maniera unitaria la progettazione a scala urbana dell'ambito S7-Tods, area Frescobaldi, sistema ciclopista Arno, valutando le possibili ipotesi localizzative, e mantenendo una fascia di verde ad Est dell'Ambito TODs, il Servizio Pianificazione territoriale del Comune di Pontassieve ha redatto il documento integrativo, composto da Relazione ed allegato Masterplan, necessario per il riesame, 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, della ipotesi di occupazione di suolo inerente il Polo Agroalimentare nella frazione Sieci.

L'approfondimento condotto dall'ufficio tecnico comunale ha sviluppato i seguenti aspetti:

- approfondimento sulle alternative localizzative e relative motivazioni;
- coerenza con le strategie del PSI Valdarno Valdisieve in fase di formazione;
- valutazione e controdeduzione alle criticità espresse dalla Città Metropolitana in relazione ad aree sensibili de PTCP;
- visione progettuale unitaria delle trasformazioni urbanistiche previste nell'ambito S7 di proprietà Tod's e nel proposto nuovo ambito agroalimentare, con progettazione del varco tra le due aree con funzione polifunzionale (paesaggistica, ecosistemica e fruitiva)

### Descrizione del contesto

L'area in esame della consistenza di circa due ettari di superficie è di proprietà dell'Azienda Frescobaldi ed è descritta come un fondo intercluso tra il depuratore di Aschieto ad est e la zona produttiva delle Sieci ad ovest. A sud l'area è limitata dal fiume Arno mentre a nord dalla strada statale 67 Tosco Romagnola e dalla linea ferroviaria a doppio binario Firenze Arezzo Roma.

L'accesso all'area in esame avviene dalla viabilità della strada statale, la stessa area è interessata dalla futura realizzazione della pista ciclabile dell'Arno il cui tracciato si svilupperà nel tratto Pontassieve



Sieci in parte in alveo ed in parte sul ciglio della sponda dx del fiume sullo stesso sedime della preesistente viabilità podereale, andando a delimitare l'area sul versante meridionale.

### Idea progettuale

La previsione della proprietà si configura quale investimento virtuoso di economia circolare e sostenibilità del territorio comunale, così come descritte nell'elaborato Piano Guida.

Per la realizzazione del nuovo ambito l'AC ha ipotizzato e proposto un progetto unitario che sviluppa al suo interno obiettivi e azioni per la costruzione di un progetto di qualificazione inclusivo di più funzioni della città in coerenza con il contesto paesaggistico ecologico spaziale e funzionale (agricoltura, manifattura, fruizione degli spazi, viabilità ordinaria e sostenibile).

Il progetto direttore comprensivo del nuovo Polo Agroalimentare prevede una riqualificazione e una progettazione unitaria degli spazi verdi più prossimi alla riva rispettosa dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali ed è rispettoso della disciplina paesaggistica contenuta nel PIT. Le sistemazioni previste amplieranno le possibilità di fruizione collettiva attraverso la 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.

L'intervento relativo al nuovo **Polo Agroalimentare in frazione di Sieci** prevede la realizzazione di due volumi :

#### A sud dell'ambito

- Realizzazione di un moderno frantoio aziendale dove far confluire le olive della Società Frescobaldi, dalle sue UTE della Toscana e dalle aziende ad essa collegate, oltre alla possibilità di frangere olive per conto terzi;

#### A nord dell'ambito con affaccio su via Aretina, comprensivo di parte interrata

- realizzazione di un magazzino e della linea di imbottigliamento dell'olio (Laudemio);
- realizzazione di magazzini aggiuntivi per lo stoccaggio del vino confezionato nella limitrofa sede della società, qs consente di diminuire le emissioni di CO2 legate al trasporto primario in magazzini più distanti;
- realizzazione della cantina di affinamento e conservazione per le bottiglie del Pomino spumante DOC.

L'intervento prevede altresì nella zona sud un'area rurale per la cippatura, la realizzazione di aree verdi attrezzate connesse con il parco e la pista ciclabile fluviale, un piano di recupero di volumetrie esistenti destinato a funzione residenziale/ricettiva.

### Dimensionamento

Area d'intervento : superficie territoriale mq 18.127

Area disponibile al netto della cessione pubblica mq 15.182

Superficie pubblica ma 2.945



Parcheggi e aree di manovra in progetto mq 3.753

Superficie permeabile prevista mq 3.932

SUL piano interrato mq 4.418

SUL piano terra mq 6.400

SUL TOTALE mq 10.818

Per l'intero complesso è previsto l'impiego di tecniche costruttive particolarmente attente all'isolamento termico ed al risparmio energetico.

**Funzioni e destinazioni d'uso ammissibili:** Industriale/Artigianale.

**Modalità di attuazione:** PUC.

**Vincoli paesaggistici:** Nessuno.

**Vincoli non paesaggistici:** 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.

L'area ricade inoltre in zona classificata dal Piano Gestione Rischio Alluvioni come PGRA 2.

**PTCP:** Si riportano di seguito le conclusioni del parere della Città metropolitana

#### **Conclusioni**

Si ritiene che il piano guida presentato tenga conto, nei principi, degli obiettivi di tutela indicati alla lettera c) del comma 5 art. 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., in particolare nella conservazione di corridoi ecologici, nella possibilità di fruizione collettiva, nella riqualificazione degli spazi verdi più prossimi alla riva.

Specificata attenzione si raccomanda nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico - identitarie

naturalistici presenti negli ambiti fluviali.

Per gli aspetti idraulici ed idrogeologici si rimanda agli Enti competenti in materia.

#### **Pareri pervenuti:**

- Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, di cui si da lettura e che si allega.
- Settore Infrastrutture per la logistica, di cui si da lettura e che si allega
- Settore Programmazione Viabilità, di cui si da lettura e che si allega

**Note istruttorie:** Il Settore Pianificazione del territorio valuta positivamente l'approfondimento condotto dall'ufficio tecnico comunale che ha sviluppato e superato i seguenti aspetti:

- approfondimento sulle alternative localizzative e relative motivazioni;
- coerenza con le strategie del PSI Valdarno Valdisieve in fase di formazione;
- visione progettuale unitaria delle trasformazioni urbanistiche previste nell'ambito S7 di proprietà Tod's e nel proposto nuovo ambito agroalimentare, con progettazione del varco tra le due aree con funzione polifunzionale (paesaggistica, ecosistemica e fruitiva),



Il Settore ritiene la previsione coerente con i disposti della legge regionale 65/2014 e con le schede d'ambito del PIT relative all'ambito Mugello.

Il parere del settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio ritiene che la previsione del nuovo comparto non presenti profili di contrasto con il PIT-PPR e richiede che il Piano Guida/Progetto direttore sia assunto quale contenuto cogente per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Si ricordano le verifiche indicate dai Settori regionali della viabilità e infrastrutture.

### **Conclusioni**

La conferenza esprime parere favorevole e richiede che i contenuti del Piano Guida/Progetto direttore/Masterplan siano assunti e recepiti all'interno del Piano strutturale intercomunale e della variante urbanistica al RU ex art. 252 della l.r. 65/2014 alle relative scale di rappresentazione. La conferenza raccomanda specifica attenzione nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli

---

Il legale rappresentante del Comune di Pontassieve

---

Il legale rappresentante del Comune di Rufina

---

Il legale rappresentante del Comune di Pelago

---

Il legale rappresentante del Comune di Londa

---