



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
Servizio Pianificazione Territoriale  
ed Edilizia Privata

**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 DEL PROCEDIMENTO**  
ai sensi dell'art. 17 - L.R. 65/2014

Aprile 2019

**IL RESPONSABILE SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
ED EDILIZIA PRIVATA**  
Dott. Fabio Carli

## 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** : Bozza di modifica dell’art. 24 del PS (dimensionamento)

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 per la redazione di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti denominata "ambito S10 – POLO AGROALIMENTARE".

L'istanza di variante, presentata da Lamberto Frescobaldi Franceschi Marini in qualità di legale rappresentante della Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl in data 5.12.2017 prot. 30942 e successiva integrazione del 28.02.2019 prot. 5460, è finalizzata all'introduzione, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, di un nuovo ambito a progettazione unitaria necessario per la realizzazione nella frazione di Sieci, in un'area in prossimità della sede aziendale esistente, di nuova volumetria con destinazione frantoio-cantina-magazzino.

La variante è redatta ai sensi dell'art. 222 c. 2bis della L.R. 65/2014 e comporta come detto variazioni sia al Piano Strutturale vigente 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

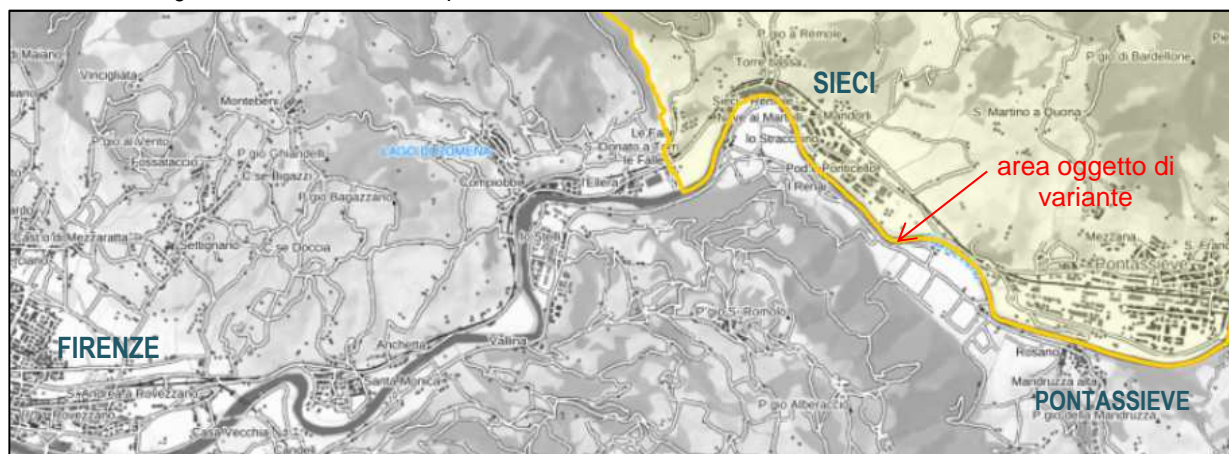


Figura 1 - Inquadramento generale

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 eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, 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) la valutazione preliminare sull'opportunità o meno di ricorrere alla procedura di cui all'art. 41 della L.R.65 in relazione all'eventuale ridefinizione della perimetrazione di esistente area sensibile di cui all'art. 3 delle norme di attuazione dello Statuto del Territorio del PTCP vigente
- f) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio
- g) 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 attuale 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 27 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 ai sensi della L.R. 65/2014
  - 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
  - 23° variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e art. 8 DPR 160/2010, approvata con Del. C.C. n° 29 del 29/05/2018, per l'adozione di una disciplina specifica riferita alla lottizzazione artigianale Montetrini a Molino del Piano, al fine di realizzare un ampliamento per soddisfare le esigenze produttive.
  - 24° variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, adottata con Del. C.C. n° 126 del 26/07/2018, per l'inserimento del nuovo ambito residenziale P14 –*Don Maestrini* per il recupero di un'area sportiva dismessa posta nel Capoluogo
- **Piano Strutturale Intercomunale (PSI)** – Avvio del procedimento con necessità di integrazione (PTU) 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
  - **Regime di salvaguardia strumenti urbanistici comune di Pontassieve**  
 Al momento dell'entrata in vigore della nuova L.R. 65/2014 il Comune di Pontassieve aveva il secondo Regolamento Urbanistico approvato in data 21.01.2010 vigente, rientrante pertanto nel le disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della stessa Legge che al comma 2 bis consentono, nei 5 anni successivi all'entrata in vigore della legge, l'adozione e l'approvazione di varianti al PS ed al RUC anche con previsione di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25.  
 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) per il comune di Pontassieve sono sbloccate anche le salvaguardie di cui all'art. 223 comma 2 ter in relazione agli interventi di cui all'art. 134 comma 1 lett. a),b), bbis) e i)

### ***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 una Superficie Territoriale di mq. Mq.18.127 e un volume totale di mc. 83.655.

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 uno dei settori trainanti dello sviluppo dell'area si è ritenuto opportuno 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.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative del dimensionamento disponibile/consumato relative alle 4 UTOE in cui è stato suddiviso il territorio comunale:

<b>Uote 1 Molino del Piano</b>	<i>residenza</i>		<i>manifatturiero</i>		<i>Servizi vendibili</i>	
	<i>(mq su)</i>	<i>(mq St)</i>	<i>mc</i>	<i>(mq St)</i>	<i>p.letto sist.insed</i>	<i>p. letto sist.insed minori</i>
Dimensionamento attuato	9.636	0	310	0	0	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art. 24)	21.300	21.000	42.000	32.000	-	-
Incremento massimo del 5% attingendo all'Utoe 3 Pontassieve	0	1.050	2.100	0	-	-
Dimensionamento massimo del PS con incremento	21.300	22.050	44.100	32.000	-	-
<b>Residuo</b>	<b>11.664</b>	<b>22.050</b>	<b>43.79</b>	<b>32.000</b>	-	-

<b>Uote 2 Montebonello</b>	<i>residenza</i>		<i>manifatturiero</i>		<i>Servizi vendibili</i>	
	<i>(mq su)</i>	<i>(mq St)</i>	<i>mc</i>	<i>(mq St)</i>	<i>p.letto sist.insed</i>	<i>p. letto sist.insed minori</i>
Dimensionamento attuato	2.850	0	0	10.508	55	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art. 24)	13.600	3.000	3.000	13.000	-	-
Decremento della quantità incrementata nell'Utoe 3 Pontassieve	-4.170	0	0	0	-	-
Dimensionamento massimo del PS con decremento	9.430	3.000	3.000	3.000	-	-
<b>Residuo</b>	<b>6.580</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.492</b>	-	-

Uote 3 Pontassieve	residenza		manifatturiero		Servizi vendibili	
	(mq su)	(mq St)	mc	(mq St)	p.letto sist.insed	p. letto sist.insed minori
Dimensionamento attuato	43.472	34.591	117.360	36.911	242	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art. 24)	41.700	51.000			-	-
Incremento massimo del 10% attingendo all'Utoe 2 Montebonello	4.170	0	0	0	-	-
Decremento della quantità incrementata dell'Uote1 Molino del Piano	0	1.050	2100	0	-	-
Dimensionamento massimo del PS con incremento	45.870	49.950	124.900	58.000	-	-
<b>Residuo</b>	<b>2.398</b>	<b>15.359</b>	<b>7540</b>	<b>21.089</b>	-	-

Uote 4 Sieci	residenza		manifatturiero		Servizi vendibili	
	(mq su)	(mq St)	mc	(mq St)	p.letto sist.insed	p. letto sist.insed minori
Dimensionamento attuato	18.175	21.300	61.500	14.670	0	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art. 24)	34.000	37.000	96.000	31.000	-	-
<b>Residuo</b>	<b>15.825</b>	<b>15.700</b>	<b>34.500</b>	<b>16.330</b>	-	-

Intero territorio comunale (somma delle 4 UOTE)	residenza		manifatturiero		Servizi vendibili	
	(mq su)	(mq St)	mc	(mq St)	p.letto sist.insed	p. letto sist.insed minori
Intero territorio comunale	74.133	55.891	179.170	62.089	297	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art. 24)	110.600	112.000	268.000	134.000	400	200
<b>Residuo complessivo</b>	<b>36.467</b>	<b>56.109</b>	<b>88.830</b>	<b>71.911</b>	<b>103</b>	<b>200</b>

### 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.

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 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.

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



Figura 2 - Individuazione ambito di variante

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.



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 era prevista la realizzazione di una nuova volumetria produttiva.
- tutelare il rapporto fra territorio rurale e asta del fiume mediante conservazione dell'attuale impluvio lungo il confine ovest del comparto e previsione di una fascia continua di verde orientata parallelamente all'impluvio la quale dovrà garantire il mantenimento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- creazione di una fascia di verde alberata con specie autoctone da interporre fra l'area del depuratore di Aschieto e il nuovo sistema edificato che, connessa alla fascia di verde di cui al punto precedente, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- 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 e alla scelta dei colori e materiali.

Relativamente al territorio urbanizzato si fa presente quanto segue:

Il Comune di Pontassieve e i Comuni di Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo, hanno attivato 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.

Il Documento di avvio del Procedimento redatto non contiene la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, la quale risulta in corso di elaborazione e sarà oggetto di una specifica integrazione. Tenuto conto dei criteri indicati all'art. 4 della legge urbanistica per l'individuazione del territorio urbanizzato, si ritiene che l'area in oggetto sia territorio non urbanizzato, inoltre tale individuazione è anche quella che risulta dall'applicazione del regime transitorio di cui all'art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del

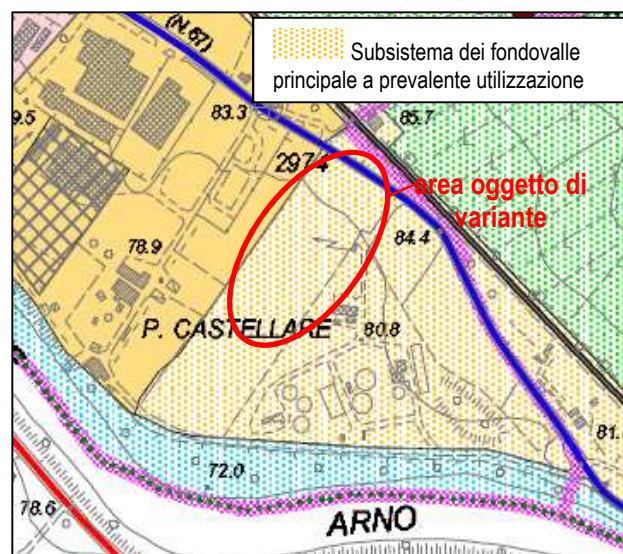


Figura 3 - Estratto Piano Strutturale (tav. 11.1)

perimetro del territorio urbanizzato". Tale articolo dispone infatti che " *Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente Legge.....(omissis)...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge....*", pertanto, essendo l'area individuata dal Piano Strutturale vigente come area a prevalente funzione agricola, trattasi di territorio non urbanizzato.

La variante comprende quindi trasformazioni fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che comportano nuovo impegno di suolo non edificato, e pertanto è necessaria l'attivazione della conferenza di copianificazione prevista all'articolo 25 della L.R. 65/14 e la variante si configura come una variante ordinaria che seguirà le procedure di cui all'art.17 e 19 della stessa legge.

La variante non interessa aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 (l'area è esterna alla fascia di 150 del fiume Arno) e nemmeno aree soggette a vincolo idrogeologico.

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, si rimanda agli elaborati "Verifica di assoggettabilità ambientale strategica (VAS)" e "valutazione paesaggistica" predisposti dall'Architetto Emiliano Manzano e dal Geom. Alessandro Pieraccioni in qualità di tecnici incaricati 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., la variante viene sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica pertanto si procederà, ai sensi dell'art. 17 c.2, della L.R. 65/2014, all'invio del documento preliminare di VAS contemporaneamente all'avvio del procedimento di variante.

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

Si evidenzia che l'ambito ricade nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui di Aschieto stabilita in 100ml ai sensi del D.LGS 152/99 e la variante comporta quindi la necessità di acquisire la deroga al divieto di inedificabilità in tale area. A tal fine i progettisti nel documento preliminare di VAS hanno previsto opere di mitigazione e compensazione. Si chiede pertanto all'autorità competente (Ufficio Associato Vas dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve) di chiedere, nella fase delle consultazioni, il parere alla USL di competenza in merito a tale deroga.

In ultimo preme approfondire, anche in anticipazione alle necessarie valutazioni oggetto del R.A. VAS, le considerazioni effettuate in fase di prevalutazione della presente variante in relazione a localizzazione dell'intervento, consumo di suolo e alternative localizzate:

estrapolando dal Documento di Avvio del PS Intercomunale il monitoraggio dell'effettivo consumo di suolo nel comune di Pontassieve nel periodo di vigenza dell'attuale Piano Strutturale si osserva che, a fronte di previsioni di nuove espansioni significative, anche in relazione alle consistenze dei sistemi insediativi esistenti, l'effettiva attuazione, figlia della crisi del settore immobiliare, ha rivelato per tutti i comuni, ad eccezione di Pelago, percentuali irrisorie che non superano il 5% dello stock dimensionale inizialmente previsto.

Come facilmente verificabile il consumo di suolo, a partire dagli anni 70, ha riguardato prevalentemente le aree di fondovalle, interessando marginalmente i centri minori ubicati nei sistemi collinari e pedemontani.

In particolare a Pontassieve e Sieci si assiste ad una quasi totale occupazione del fondovalle compreso tra la SS

67 e il corso del Fiume Arno, con effetto di saldatura tra i due centri evitato solamente dalla configurazione morfologica dell'area che non ha offerto spazi per l'edificazione.

Funzionalmente e paesaggisticamente l'abitato delle Sieci si presenta come distribuito lungo il fondovalle della Sieve e "costretto" a sud del fiume Arno e a Nord dalla SS 67 e della linea ferroviarie Firenze-Arezzo.

La parte a Nord della linea FF.SS. compresa tra il fosso dello stracchino (fosso della Ragnaia su reticolo Lamma) e il cimitero comunale è compresa nel sistema insediativo di Sieci con all'interno un parco sportivo e una lottizzazione residenziale.

Il limite del sistema insediativo si chiude a Est in corrispondenza del fosso dello Stracchino ed esternamente a tale limite si trova il territorio aperto, subsistema della bassa collina, dove sono ubicati i terreni dell'azienda Frescobaldi, la villa Fattoria di Poggio a Remole di proprietà della famiglia e tuttora centro aziendale, numerose case coloniche facenti parte dell'originario sistema della Villa Fattoria. Il paesaggio in tale subsistema e in particolare nella zona in esame presenta ancora, nonostante numerosi vigneti di impianto recente meccanizzato, caratteristiche paesaggistiche di pregio con presenza di uliveti tradizionali, formazioni boschive areali e lineari con relativa funzione ecosistemica di core area, patch ambientali, corridoi lineari, rete viaria di impianto storico, ville e case coloniche e persistenze di sistemazioni agrarie tradizionali.

Nel sistema insediativo di Sieci il centro direzionale dell'Azienda Frescobaldi con gli uffici amministrativi, la cantina vinicola, la bottega di fattoria.

Pur nella consapevolezza che l'area oggetto di variante rappresenta al momento l'ultima porzione di terreno rurale ancora presente a valle della linea FF.SS. risulta piuttosto scontato come, ferma restando l'esigenza di mantenere il nuovo polo agroalimentare in prossimità spaziale ai tenimenti (vedi il conferimento dei raccolti di olive al frantoio) della proprietà e alle relative strutture di logistica e amministrazione, la/le possibile/li soluzioni localizzative avrebbero riguardato (all'interno di un legittimo PMMAA che l'Azienda avrebbe potuto presentare) il territorio aperto a monte della linea FF.SS. Firenze Arezzo, con evidente aggravio in termini di consumo di suolo, compatibilità paesaggistica dell'intervento, impatti sulle componenti ambientali.

In ultimo l'area prescelta, pur rappresentando un indubbio varco visuale ed ecologico nell'attuale configurazione spaziale del centro abitato di Sieci, rimarrà comunque, nella parte prossima al fiume utilizzata ai fini agricoli e sarà interessata dal tracciato della ciclopista dell'Arno recentemente finanziato da R.T. intorno alla quale sarà pianificata (nuovo PSI), insieme all'area limitrofa a Ovest, un' area di margine periurbano ex art. 67 L.R. 65/2014.

Per quanto riguarda la rete ecologica il PIT-PPR individua per l'area il Fiume Arno nel suo sviluppo lineare come Corridoio Ecologico Fluviale da riqualificare localizzando nel tratto di territorio aperto compreso tra Sieci e Pontassieve, in direzione Sud Ovest Nord Est una Direttrice di connettività da ricostruire.

In realtà, e la definizione della II Invariante PIT a scala comunale (PSI in formazione) approfondirà tale aspetto, la configurazione morfologica del tratto indicato come direttrice di connettività da ricostruire (estrema incassatura dell'alveo del Fiume Arno rispetto alla quota della SS 67 e del rilevato Ferroviario) potrà consentire azioni di riconnessione ecologica sud nord solo tramite riqualificazione ambientale del torrente Pelacane, posto a valle del nuovo ambito, che rappresenta già un corridoio ecologico esistente.

La definizione della disciplina del nuovo ambito, come risultante dall'esito della conferenza di copianificazione e dal processo di VAS, dovrà ottenere un'adeguata qualità paesaggistica dell'intervento in termini di altezze degli edifici, varchi visuali, qualità architettonica dei fronti edificati, aree di mitigazione e compensazione ambientale.



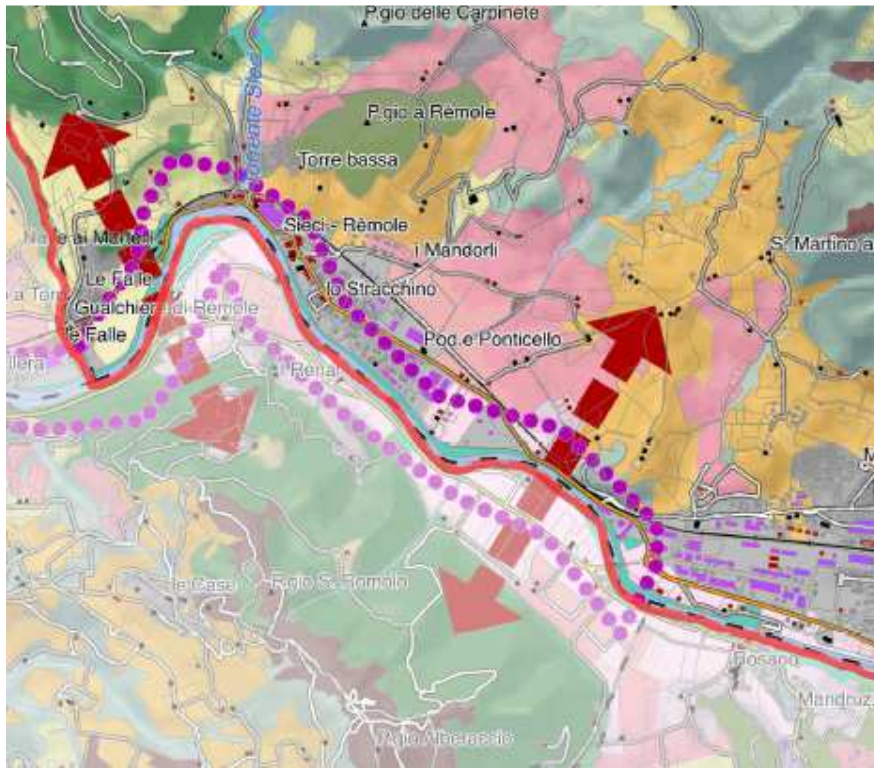


Figura 4 - Estratto Il invariante PIT PPR



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);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ;
- Piano Strutturale
- Regolamento Urbanistico



Figura 6 - Individuazioni delle funzioni esistenti

Di seguito si procederà 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 Sieci, appartenente al morfotipo "fondovalle e pianura" (I 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 Sieci a monte della linea ferroviaria.



Il lotto di dimensioni di circa 200m di lunghezza per circa 90 m di larghezza, ha una forma rettangolare e pianeggiante con un dislivello di circa 7 m 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 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 la quale 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.

L'area pur avendo un basso grado di naturalità e può essere un'occasione per attuare un miglioramento della qualità complessiva dell'ambito fluviale e del grado di continuità ecologica, anche se il collegamento con l'area rurale a monte è precluso dalla presenza della strada statale e della linea ferroviaria; la disciplina RU deve tener conto degli aspetti ecosistemici prevedendo la realizzazione di corridoi ecologici e aree verdi integrative nonché la conservazione dell'attuale impluvio lungo il confine ovest dell'ambito al fine di preservare la rete infrastrutturale ecologica e paesaggistica esistente.

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

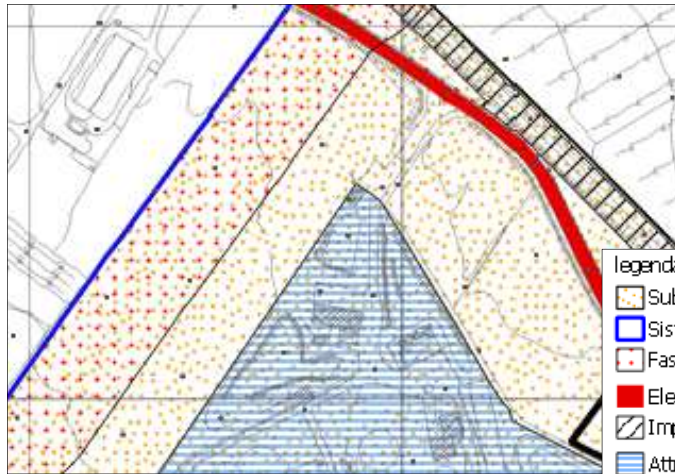
L'area oggetto di variante si colloca nel territorio rurale in una zona compresa fra l'area produttiva del centro abitato di Sieci e l'area dell'impianto di depurazione delle acque reflue di Aschieto.

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 si innesta la viabilità trasversale a pettine che risale il versante 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.

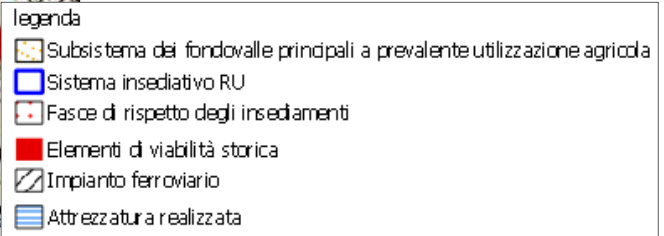


Figura 7 - Estratto tav. D1 RU Assetto del territorio rurale aperto

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.

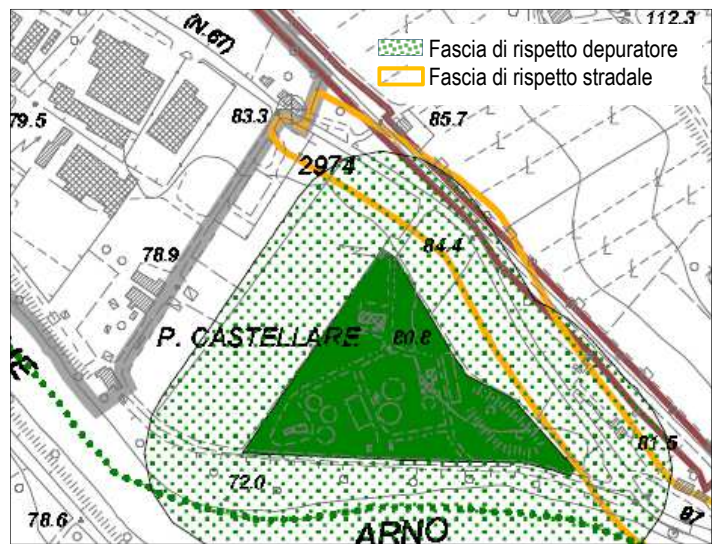


Figura 8 - Estratto tav. 1.2 PS – Fasce di rispetto e di tutela

Il PTCP classifica l'area come "Area sensibile del fondovalle" disciplinata dall'art. 3 delle norme. La variante dovrà approfondire se è possibile procedere ad una ripermetrazione dell'area ai sensi dell'ar. 3 comma 4 delle norme del PTCP.



Figura 9 - 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.

Oltre al periodo di pubblicazione dopo l'adozione stabilito dall'art. 19 della Legge in 60 gg durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni, si procederà con le 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
  - newsletter
  - Locandina ad 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.

## **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.

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



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED EDILIZIA PRIVATA

# PIANO STRUTTURALE

Norme  
(estratto art. 24 con ipotesi di modifica)

10 Marzo 2019

## TESTO COMPARATO

### Simbologia:

~~barrate~~: abrogazioni

sottolineato: integrazioni



## PARTE III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Articolo 24.

### *Disposizioni quantitative*

1. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi integrati di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alle domande di spazi per i diversi grandi raggruppamenti di funzioni, si attengono alle disposizioni dei seguenti commi. Ogni riferimento di tali seguenti commi a esistenti alloggi o superfici o volumi deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 31 dicembre 2002, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti alla stessa data, nonché quella determinata da specifiche richieste di convenzionamento di alloggi avanzate ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 52/99 alla stessa data.

2. La superficie utile lorda degli alloggi aggiuntivi realizzati mediante nuova edificazione su suolo libero nonché mediante demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti non può superare le seguenti quantità complessive, distribuite tra le diverse unità territoriali organiche elementari:

<i>UTOE</i>	<i>Superficie utile lorda degli alloggi aggiuntivi realizzati mediante <b>demolizione e ricostruzione</b> nonché mediante <b>nuova edificazione</b> (mq)</i>
1 – Molino del Piano	21.300
2 – Montebonello	13.600
3 – Pontassieve	41.700
4 – Sieci	34.000
<b>Totale</b>	<b>110.600</b>

3. Deve essere previsto che le superfici aggiuntive di cui alla tabella posta in calce al comma 2 siano realizzati, nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II, e in particolare al Capo II del Titolo II, anche mediante recupero, intendendosi per recupero sia le ristrutturazioni che le demolizioni e ricostruzioni, anche con traslazione di sedime, di edifici esistenti, in entrambi i casi connesse o non connesse con loro ampliamenti, ma comunque comportanti incremento del numero degli alloggi presenti. Le trasformazioni fisiche di edifici esistenti possono in ogni caso associarsi a trasformazioni funzionali, cioè a mutamenti degli usi in atto. Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti di cui alla tabella posta in calce al comma 2 gli alloggi derivanti:

- dal mutamento dell'uso, connesso o non connesso a trasformazioni fisiche, di edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola che non siano oggetto di specifiche previsioni del regolamento urbanistico.



- dagli interventi fino alla ristrutturazione edilizia comportanti il mutamento dell'uso o il frazionamento con realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere.

4. Nel sistema del territorio rurale e aperto non può essere ammessa la realizzazione, mediante frazionamento di singole unità edilizie, di alloggi di superficie utile lorda inferiore a 80 metri quadrati.

5. E' prevista la realizzazione di strutture per attività produttive di beni, cioè di tipo manifatturiero, e di attività produttive di servizi destinati alla vendita, cioè di servizi per il consumo finale privato (quali attività ricettive, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, riparazioni, servizi culturali e ricreativi, altri servizi personali), di servizi distributivi (quali commercio all'ingrosso e intermediazione commerciale, trasporti e servizi ausiliari, comunicazioni), di servizi alle imprese (quali credito e servizi finanziari, assicurazioni, mediazioni immobiliari, servizi legali, servizi di contabilità e di consulenza fiscale, servizi tecnici, pubblicità e pubbliche relazioni, ricerca e sviluppo, pulizie, altri servizi), per una superficie totale, comprensiva degli spazi coperti, di quelli scoperti pertinenziali, e delle dotazioni locali di parcheggi e verde pubblico, queste ultime in misura non inferiore a 1/3 del totale, aggiuntiva a quella legittimamente esistente e destinata ai due grandi predetti raggruppamenti di funzioni, nonché, con riferimento alle attività produttive di beni, per un volume edilizio massimo, sempre aggiuntivo a quello legittimamente esistente, entrambi distribuiti tra le diverse unità territoriali organiche elementari nei termini seguenti:

<i>UTOE</i>	<i>Superficie</i> <i>(in mq)</i>	<i>Volume</i> <i>(in mc)</i>	<i>Superficie</i> <i>(in mq)</i>	<i>Volume</i> <i>(in mc)</i>	<i>Superficie</i> <i>(in mq)</i>	<i>Superficie tot.</i> <i>(in mq)</i>
	<i>per attività di</i> <i>tipo</i>	<i>per attività di</i> <i>tipo</i>	<i>per attività di</i> <i>tipo</i>	<i>per attività di</i> <i>tipo</i>	<i>per servizi</i> <i>destinati</i> <i>alla vendita</i>	<i>per attività</i> <i>produttive</i>
	<i>manifatturiero</i>	<i>manifatturiero</i>	<i>agroalimentare</i>	<i>agroalimentare</i>		
1 – Molino del Piano	21.000	42.000			32.000	53.000
2 – Montebonello	3.000	3.000			13.000	16.000
3 – Pontassieve	51.000	127.000			58.000	109.000
4 – Sieci	37.000	96.000	<u>18.130</u>	<u>83.660</u>	31.000	<del>68.000</del> <u>86.130</u>
<b>Totale</b>	<b>112.000</b>	<b>268.000</b>	<b><u>18.130</u></b>	<b><u>83.660</u></b>	<b>134.000</b>	<b><del>246.000</del> <u>264.130</u></b>

6. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi integrati di intervento, possono variare, di non più del 10 per cento in aumento, la quantità della superficie utile lorda, di superficie totale di strutture per attività produttive di servizi destinati alla vendita, attribuite a ogni singola unità territoriale organica elementare dalle tabelle poste in calce ai commi 2 e 5, essendo vincolanti i totali. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi integrati di intervento, altresì variare, di non più del 5 per cento in aumento, le superfici e i volumi delle strutture per attività produttive di beni attribuiti a ogni singola unità territoriale organica elementare dalla tabella posta in calce al comma 5 essendo vincolanti i totali.

7. E' prevista la realizzazione di strutture per attività ricettive nelle quantità massime aggiuntive a quelle legittimamente esistenti, e distribuite tra il sistema insediativo e il sistema del territorio rurale e aperto (ivi comprendendo anche i sistemi insediativi minori dell'alta collina), secondo le indicazioni seguenti, non essendo computati ai fini della verifica del loro rispetto soltanto i posti letto offerti da attività agrituristiche:

<i>Sistema insediativo (posti letto)</i>	<i>Sistema del territorio rurale e aperto, nonché sistema insediativo di Santa Brigida, Acone, Monteloro e Fornello (posti letto)</i>
400	200