



**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 ciclo-pista 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

---



Allegati

Risposta al prot. 146640/N.060.020 del 21/04/2020

Fasc. 2020/66P

**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.**

Richiesta contributi finalizzata allo svolgimento della prima conferenza di copianificazione per il "Nuovo Polo Agroalimentare in frazione di Sieci nel comune di Pontassieve"

*Contributo del Settore.*

**Al Settore Pianificazione del Territorio**

Arch. Marco Carletti

Ai Funzionari Referenti

Arch. Lucia Meucci

Arch. Giorgio Cappelli

In riferimento alla vostra richiesta prot. 146640/N.060.020 del 21/04/2020, per contributo tecnico finalizzato allo svolgimento della conferenza di copianificazione di cui all'oggetto, tenuto conto della documentazione depositata dal proponente, si rileva che l'area oggetto di nuova ipotesi di consumo di suolo "ambito S10 – Polo Agroalimentare" si trova in località Sieci ed è delimitata a nord-est dalla SS 67 e dalla ferrovia "Firenze – Arezzo – Chiusi – Chianciano". La proposta riguarda la realizzazione, in prossimità della SS 67, di un nuovo complesso agroalimentare, ed in particolare viene proposta l'individuazione dell'area per la realizzazione di una nuova volumetria destinata a frantoio e magazzino.

Per quanto di competenza del settore scrivente si comunica che per detta linea ferroviaria "Firenze – Arezzo – Chiusi – Chianciano" il Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 18 il 12 febbraio 2014 (BURT n.10 del 28/02/2014 parte I), nel tratto prossimo alle previsioni proposte non evidenzia interventi in programmazione.

Si ricorda comunque che, come disposto dall'art. 49 del D.P.R. 753/80, lungo il tracciato ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Si raccomanda il coinvolgimento della Società Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., quale Ente Gestore delle infrastrutture ferroviarie nazionali, in particolare a verifica dell'eventuale interferenza delle previsioni con la fascia di rispetto ferroviaria.

**Il Dirigente**

**Settore Infrastrutture per la Logistica**

*(Ing. Luca Della Santina)*





**OGGETTO: Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve (FI) – Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo – Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014 per il “Nuovo Polo Agroalimentare in frazione di Sieci nel Comune di Pontassieve”**  
- Contributo tecnico

Al Settore Pianificazione del Territorio

In relazione alla richiesta pervenuta con protocollo n. 146640 del 21/04/2020 dal Settore Pianificazione del Territorio, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

Con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n.28 del 20/05/2015. Ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell’art.145 del Codice”*.

Il presente contributo, ai sensi del comma 5 dell’art. 25 della L.R. 65/2014, è relativo alla verifica di conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R. 37/2015, delle previsioni che interessano aree esterne al territorio urbanizzato.

Tenuto conto della documentazione trasmessa e della fase del procedimento, si rappresenta quanto segue:

La previsione in oggetto, quale Variante al PS e al RU del Comune di Pontassieve, fu sottoposta, in data 18/09/2019, ad una prima seduta di conferenza di copianificazione. In tale occasione il Settore scrivente ha richiamato gli esiti della Conferenza paesaggistica di cui all’art 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR (relativa all’adeguamento della “Variante al Regolamento Urbanistico denominata 3° RUC” del Comune di Pontassieve), tenutasi in data 07/06/2017, che valutava la previsione dell’area contigua S7-Castellare, destinata a Manifatturiero, *“adeguata al PIT-PPR a condizione che la progettazione del comparto vada a configurare un margine definitivo dell’espansione dell’abitato verso est. Tale area dovrà assicurare una cucitura col tessuto esistente ad ovest e un’armoniosa transizione con il residuale varco agricolo ad est che dovrà continuare a garantire la permeabilità con il territorio rurale circostante, l’asta fluviale e la retrostante collina, a livello percettivo,funzionale,morfologico,ecologico”*.

La citata seduta di conferenza di copianificazione del 18/09/2019, come risulta dal relativo verbale, è stata sospesa al fine di permettere alla A.C. di riformulare la proposta nell’ambito della formazione del PSI tenuto conto delle risultanze che portarono alle valutazioni sopra richiamate nell’ambito della precedente variante.

Esaminato in particolare l’Elaborato denominato *Piano Guida per il Polo Agroalimentare*, si evince che la A.C. ha approfondito il contesto di progetto del comparto che per la prima volta viene letto in maniera integrata al tessuto urbano esistente. Viene di fatto redatto un vero e proprio Progetto Direttore da cui emergono sia le strategie per la riduzione delle emissioni climalteranti e di risparmio energetico, nell’ambito delle funzioni proprie alla destinazione d’uso della filiera agroalimentare, sia gli obiettivi di qualificazione urbana che



partendo da una declinazione a scala locale della Rete ecologica del PIT-PPR, consentono di approdare ad un progetto di riqualificazione del margine di un “fondo intercluso” tra la zona industriale esistente e il depuratore di Aschieto. Viene prevista:

- la creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali da integrarsi con l’abitato finalizzato a connettere la Via Aretina con la ciclopista dell’Arno;
- la creazione di una “spina verde” centrale ai due lotti al fine di valorizzare il rapporto tra fiume e contesto rurale retrostante il comparto, sia in termini eco sistemici che di fruizione pubblica, a cui fanno da complemento le fasce verdi ai due margini;
- la progettazione di una architettura industriale di pregio al fine di non alterare negativamente le visuali dalla Via Aretina verso Rosano.

Pertanto per i contenuti propri di tale Piano Guida/Progetto Direttore, si ritiene che la previsione del nuovo comparto non presenti profili di contrasto con il PIT-PPR. Si ritiene altresì che tale elaborato, se non già definito, debba diventare contenuto cogente per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione contattare:

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia – Responsabile del Settore - tel. 055/4383903

e-mail: [domenicobartolo.scrascia@regione.toscana.it](mailto:domenicobartolo.scrascia@regione.toscana.it)

- Arch. Beatrice Arrigo - Funzionario istruttore - tel. 055/4385267 e-mail: [beatrice.arrigo@regione.toscana.it](mailto:beatrice.arrigo@regione.toscana.it)

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore  
Arch. Domenico Bartolo Scrascia





Allegati

Risposta al foglio  
del  
numero

**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.  
Richiesta contributi finalizzata allo svolgimento della prima conferenza di copianificazione per il “Nuovo Polo Agroalimentare in frazione di Sieci nel comune di Pontassieve”.

Contributo collaborativo Settore Programmazione Viabilità

Alla Direzione Generale GOVERNO DEL TERRITORIO  
Settore Pianificazione del Territorio  
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.  
Arch. Lucia Meucci

Funzionario Referente  
Arch. Giorgio Stefano Cappelli

L'area destinata alla realizzazione del “Nuovo Polo Agroalimentare in frazione di Sieci nel comune di Pontassieve” è posta in adiacenza alla S.S.67 Tosco Romagnola, strada appartenente al demanio statale e in gestione ad Anas S.p.a. .

Si invita quindi il Comune di Pontassieve a relazionarsi con Anas per le opportune verifiche.

Distinti saluti,

Geom. Pietro Ribezzo

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi

AOOGRT / AD Prot. 0152292 Data 27/04/2020 ore 13:43 Classifica O.050.040.010