



**PSPO-VAR 2023**



**COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA**

Piano Strutturale e Piano Operativo - Variante 2023  
Artt. 19 e 20 della Legge Regionale 65/2014 e smi

**Relazione Urbanistica**

**Sindaco** Roberto CIAPPI

**Assessore all'Urbanistica** Niccolò LANDI

**Responsabile del Procedimento** Arch. Barbara RONCHI

**Garante della Comunicazione** Dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

**Gruppo di lavoro**

Arch. Luigi ULIVIERI

Arch. Silvana DELLA NEBBIA

Dott.ssa Ilaria MORELLI

Avv. Giovanni CALUGI

Avv. Luca GIRALDI

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO  
E CONTESTUALE VARIANTE NORMATIVA AL PIANO STRUTTURALE  
AI SENSI DEGLI ARTT. 19 E 20 DELLA LR 64/2014

Relazione urbanistica

*Premessa***1. Localizzazione dell'area oggetto di Variante urbanistica****2. Procedimenti**

2.1 La Conferenza di Copianificazione del 27 marzo 2023

2.2 Il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica VAS (LR 10/2010)

**3. Inquadramento dell'area oggetto di variante**

3.1 Note storiche

3.2 Caratteristiche del territorio

3.3 Vincoli di tutela paesaggistica ed ambientale

3.4 Inquadramento urbanistico

3.4.1 Il Piano strutturale (PS)

3.4.2 Il Piano operativo (PO)

3.4.2.1 Aspetti geologici, idrogeologici e sismici

3.5 L'analisi del luogo: il contesto collinare

**4. Caratteristiche della Variante PS-PO**

4.1 Dati dimensionali

4.2 Visuali *da e verso* la Villa di Lucignano

4.3 Modifiche normative e cartografiche alla pianificazione comunale vigente

4.3.1 Modifiche al Piano strutturale

4.3.2 Modifiche al Piano operativo

**5. Coerenza e conformità della Variante PS-PO con la pianificazione sovraordinata**

5.1 Il piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) della Regione Toscana

5.1.1 Conformità con la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR

5.1.2 Coerenza con le direttive del PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio n. 10 "Chianti"

5.2 Coerenza con gli strumenti della pianificazione della Città Metropolitana di Firenze

5.2.1 Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP 2013)

5.2.2 Il piano territoriale metropolitano (PTM) *in itinere*

**Allegati:**

- Verbale conclusivo della Conferenza di copianificazione del 27 marzo 2023

**Elaborati della Variante al Piano Strutturale:**

- 1) Elab. PS-VAR 2023\_Estratto *Relazione generale di Piano* (par.5.8 Strategie di sviluppo sostenibile del Piano, par.7 Dimensionamento);
- 2) Elab. PS-VAR 2023\_Estratto *Relazione sul quadro previsionale strategico. Dimensionamento del Piano* (Dimensionamento UTOE 5);
- 3) Elab. PS-VAR 2023\_Estratto *Norme Tecniche* (Art. 31 NTA - UTOE 5: il versante di San Pancrazio).

**Elaborati della Variante al Piano Operativo:**

- 1) Elab. PO-VAR 2023\_Estratto *Relazione di Piano* (par. 3 Trasformazione degli assetti insediativi, par.4 Dimensionamento del Piano);
- 2) Elab. PO-VAR 2023\_Estratto *Norme Tecniche* (Art. 148 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT);
- 3) Elab. PO-VAR 2023\_Estratto *Norme Tecniche di Attuazione. Allegato 1 - Progetti Norma Aree di Trasformazione e Completamento - Area ATPA5.5;*
- 4) Cartografia prescrittiva:
  - Elab. PO-VAR 2023\_Estratti Tavole PO09.1 e PO09.3.1 - Stato vigente e stato variato (tav. PO09.1 *Territorio Aperto - Parte Sud*; tav. PO09.3.1 *Territorio Aperto. Aree soggette a disciplina diversa da quella agricola. Aree di trasformazione*).

**Elaborati geologici di Variante**

- *Indagini geologiche, idrauliche e sismiche - D.P.G.R. 5/r/2020*

**Premessa**

La presente Variante al Piano operativo e contestuale variante normativa al Piano strutturale (Var PS/PO) riguarda la realizzazione, nella frazione di San Pancrazio e previo piano attuativo, di una moderna Cantina-Frantoio che non abbia caratteristiche ordinarie, limitate alla funzione produttiva agricola a cui è destinata, ma costituisca occasione, oltre che di creazione di prodotti di qualità e di riconoscibile identità, anche di conoscenza e valorizzazione della realtà locale.

L'intento della Variante è quello di consentire la realizzazione di un'opera di **qualità architettonica**, in accordo con i migliori criteri di inserimento nel paesaggio *culturale* di questo ampio settore del territorio comunale e del Chianti fiorentino. L'opera dovrà risultare prevalentemente ipogea e dovrà costituire un richiamo immaginifico importante, tale da giocare un ruolo decisivo nel valorizzare le produzioni agro-alimentari locali e la stessa frazione di San Pancrazio. Appartiene a tali tipologie di cantine la capacità di esaltare la tradizione millenaria della vinificazione in chiave moderna, oltre che di sostenibilità ambientale, ricorrendo alle tecnologie più innovative, questo all'interno di un quadro agro-paesistico di grande pregio e unicità.

L'iniziativa è stata promossa dall'azienda proprietaria dell'area, "Maryamado Società Agricola srl", attuale proprietaria della ex Fattoria di Lucignano e di ulteriori terreni agricoli limitrofi, in parte ricadenti anche nel territorio comunale confinante di Montespertoli; la società gestisce, quale imprenditore agricolo professionale (IAP), una proprietà di oltre 200 ettari di cui 34 ettari di vigneto, 24 ettari di oliveto, 2 ettari di seminativo e 67 ettari di bosco. L'azienda incorpora, come detto, i possedimenti della ex Villa-fattoria Guicciardini o di Lucignano. La Villa ed il suo contesto ambientale hanno una storia che ha attraversato vari secoli, i cui segni sono sedimentati nel paesaggio locale agricolo, forestale ed insediativo. Le principali fasi hanno visto momenti di trasformazione e sviluppo (XVI-XVII sec. e XIX secolo) e momenti di **abbandono** per mancanza di investimenti (seconda metà XX secolo ed inizi XXI sec.), fino al momento attuale di **recupero, incremento e valorizzazione**.

In relazione a questa nuova fase di rivitalizzazione nel corso del 2022 è stata presentata dalla nuova proprietà una *Proposta di Variante urbanistica* (prot. 20032 del 23/09/2022; prot. 20189 del 26/09/2022; prot. 24490 del 23.11.2022) che illustrava il *concept* progettuale e le motivazioni che avevano condotto all'ipotesi di realizzazione della Cantina/Frantoio in esame, senza interferire visivamente con gli insediamenti storici ed i beni culturali che punteggiano l'ambito interessato.

La richiesta era quella di prevedere per l'area di proprietà posta nella frazione di San Pancrazio, catastalmente individuata nel foglio 49 del Catasto Terreni, p.lle 65 (parte), 66 (parte), 67 (parte) 99 e 123, l'attribuzione di una **destinazione produttiva specialistica** nel territorio aperto rurale (lett. d, comma 1, art. 64, LR 65/2014), finalizzata alla trasformazione di prodotti agricoli.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 253 del 07.11.2022 (Richiesta di variante puntuale al Piano strutturale ed al Piano operativo finalizzata all'inserimento di una nuova previsione edificatoria in località San Pancrazio per la realizzazione di un nuovo edificio produttivo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli - Accoglimento) l'Amministrazione comunale ha deciso di procedere alla formazione della Variante PS/PO alle seguenti condizioni:

"- che l'intervento sia studiato in modo da **integrarsi nel contesto paesaggistico** tutelando le emergenze visuali di valore storico-architettonico, le relazioni con l'intorno agrario e le visuali panoramiche,

- che la progettazione delle nuove costruzioni faccia ricorso a soluzioni di **elevata qualità architettonica**, avanzate tecnologie e materiali e rispondendo a moderni criteri di funzionalità, **minimo impatto ambientale ed energetico**;

- che le volumetrie necessarie siano previste adattandosi alla morfologia dei luoghi preferendo, ove possibile, **soluzioni ipogee** anziché fuori terra;

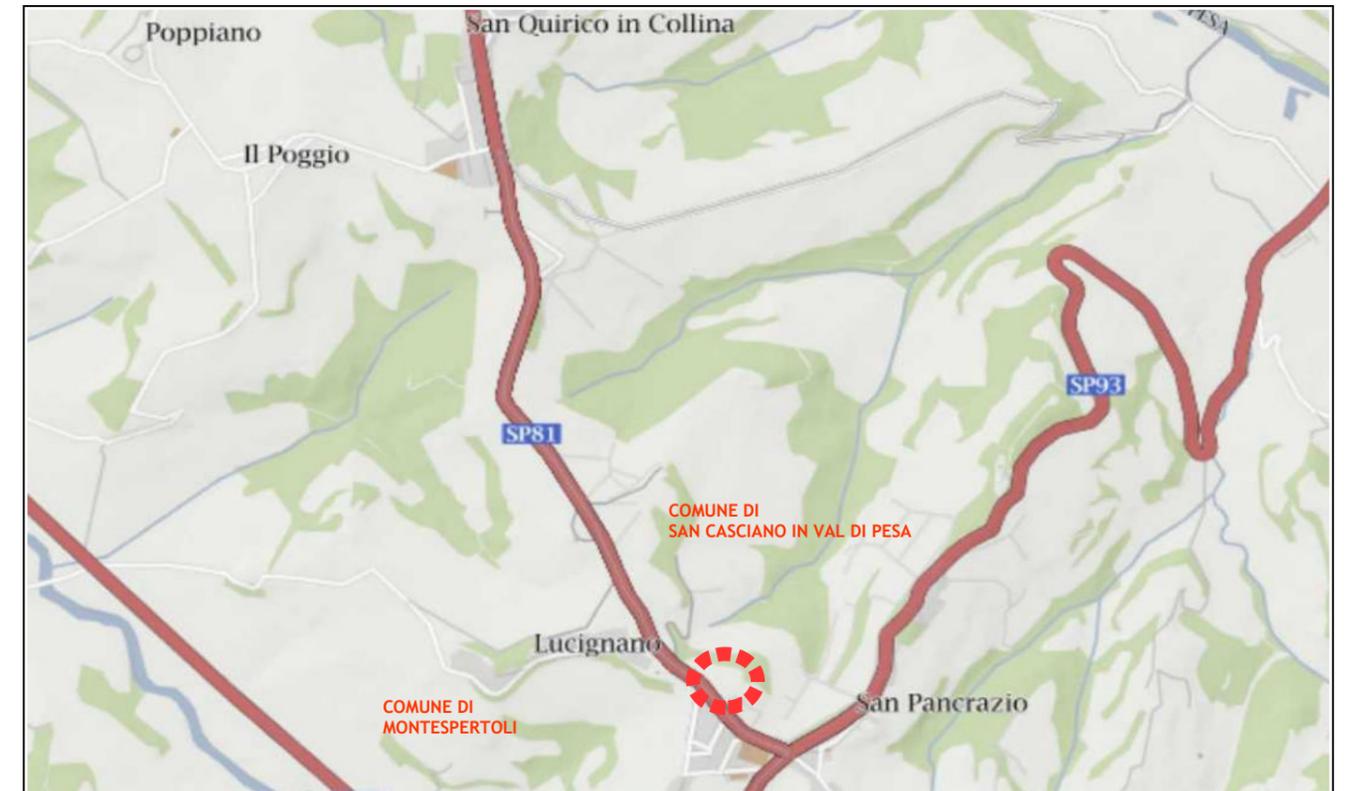
- che l'intervento contribuisca, in accordo con questa Amministrazione, all'**incremento della qualità e/o quantità degli spazi pubblici**;

- che i richiedenti si rendano disponibili alla redazione di tutti gli elaborati, indagini e relazioni necessari alla variante del Piano Strutturale e del Piano Operativo ed alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR".

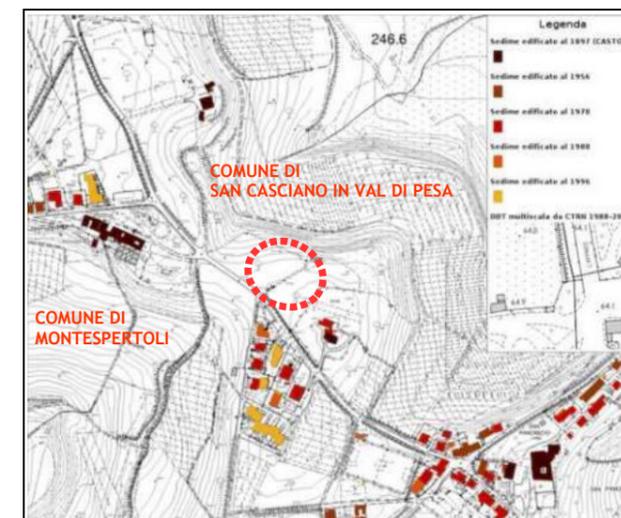
La presente Variante PS/PO consiste pertanto in una **modifica puntuale** della destinazione urbanistica del Piano operativo vigente di una porzione di terreno agricolo esterna al territorio urbanizzato di San Pancrazio e nella **modifica esclusivamente normativa** al Piano strutturale per quanto attiene la disciplina ed il dimensionamento relativo all'UTOE 5 *Il versante di San Pancrazio* che comprende l'area in esame.

**1. Localizzazione dell'area oggetto di Variante urbanistica**

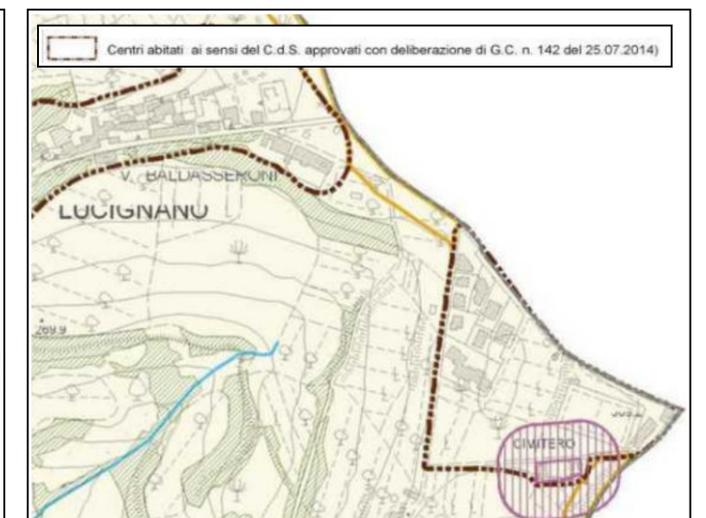
La Variante interessa un'area posta in prossimità del territorio urbanizzato di San Pancrazio ed in posizione **antistante il centro abitato** della porzione di frazione ricadente nel comune di Montespertoli che si sviluppa oltre strada.



La posizione dell'area oggetto di variante nella frazione di San Pancrazio, lungo la SP 81 *Cipollatico-San Pancrazio* che segna il confine tra i comuni di San Casciano in Val di Pesa e Montespertoli; evidenziazione su mappa delle strade di interesse provinciale della Città metropolitana di Firenze, <http://mappe.cittametropolitana.fi.it/tolomeo/html/servizi/mappagen/mappaGenerica.html>



La posizione dell'area di trasformazione in prossimità dei centri abitati di San Pancrazio dei due comuni confinanti



Comune di Montespertoli, RU vigente, tav. 3 *Carta dei vincoli. Montespertoli sud*, scala di origine 1:10.000, estratto centri abitati

## 2. Procedimenti

In merito all'inserimento di una nuova previsione di trasformazione in località San Pancrazio, in data 26.01.2023 con deliberazione n. 3 il Consiglio Comunale ha avviato il procedimento di Variante al Piano strutturale e al Piano operativo con contestuale avvio del procedimento:

- di verifica di assoggettabilità a VAS (LR 10/2010);
- di conformazione al Piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 21 della sua disciplina;
- con richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione (art. 25 LR 65/2014) per l'esame della previsione di nuova cantina/frantoio ricadente all'esterno del territorio urbanizzato (TU) individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

### 2.1 La Conferenza di Copianificazione del 27 marzo 2023

La Conferenza di Copianificazione si è svolta in videoconferenza in data 27.03.2023; la Città Metropolitana di Firenze, non presente, ha trasmesso il proprio parere di competenza con nota prot. n.0150764 del 24/03/2023, costituente parte integrante del verbale finale e di cui si riportano di seguito le conclusioni.

#### Parere della Città Metropolitana di Firenze per la Conferenza di Copianificazione del 27.03.2023 - estratto

##### Conclusioni

Rilevato che l'intervento:

- tiene conto delle specifiche azioni della scheda AF 12 dell'atlante delle invariabili strutturali;
- tiene conto dei commi 1 e 4 dell'art.19 delle N.A. in quanto prossimo all'insediamento di San Pancrazio;
- tiene conto del criterio di localizzazione I del cap.2.1.5 dello Statuto del territorio.

Si ritiene l'intervento compatibile al PTCP, eventuali interferenze con la S.P. dovranno essere autorizzate preventivamente dalla Direzione Viabilità di Città Metropolitana.

Dalla Conferenza sono emerse le seguenti conclusioni, tutte recepite nella redazione finale degli elaborati di Variante:

#### Verbale conclusivo della Conferenza di Copianificazione del 27 marzo 2023 - estratto

##### Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano coerenti ai disposti dell'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti indicazioni:

- In relazione alle modalità attuative degli interventi previsti dalla Variante, in funzione della complessità e della fragilità del contesto in cui si inseriscono, si suggerisce all'Amministrazione di valutare il ricorso al piano attuativo di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.
- È necessario precisare nella scheda norma relativa all'intervento che la nuova struttura è vincolata all'utilizzo per attività produttive legate alla produzione agricola o a sostegno della attività produttiva.
- La scheda norma deve precisare che dovrà essere studiato il corretto inserimento del complesso nel mosaico agrario, conservando (e ripristinando) per quanto possibile l'oliveto esistente in quantità tale da garantire la mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi volumi.
- È opportuno che in sede di adozione della Variante la scheda norma contenga indirizzi per la successiva progettazione in relazione alle ipotesi di trattamento delle superfici ed ai principali materiali da utilizzare per i volumi fuori terra. Si ritiene inoltre opportuno prescrivere, sempre per la successiva progettazione, la redazione uno specifico studio di inserimento paesaggistico che, anche attraverso l'utilizzo di foto simulazioni, valuti l'impatto dei volumi edilizi emergenti sulle principali visuali da salvaguardare tenendo conto anche dei materiali che verranno per essi utilizzati.

### 2.2 Il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica VAS (LR 10/2010)

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla Città Metropolitana di Firenze (prot. n. 6090 del 3/02/2023,) quale Autorità Competente, il Documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera della proposta di variante al Piano operativo e contestuale variante normativa al Piano strutturale, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. L'Autorità Competente ha verificato che la proposta di variante urbanistica poteva rientrare fra quelle per le quali risultava possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 della LR 10/2010, atteso che ricorrevano le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3.

Il Documento preliminare è stato quindi trasmesso, con nota prot. n. 6252 del 03/02/2023 ai seguenti enti territoriali interessati e soggetti competenti in materia ambientale, che, in collaborazione con l'Autorità Procedente, la Città Metropolitana di Firenze ha ritenuto di consultare:

- Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
- Regione Toscana Ufficio del Genio Civile;
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la Toscana;
- Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- Publiacqua;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana - ARPAT;
- Azienda USL Toscana Centro - Zona Fiorentina Sud - Est;
- Toscana Energia;
- ENEL S.p.A;
- Comune di Montespertoli.

Nel termine di trenta giorni dal ricevimento del Documento preliminare sono pervenuti contributi trasmessi da:

- ARPAT (prot. n. 11956 del 06/03/2023);
- Publiacqua S.p.A (prot. n. 12039 del 06/03/2023);
- Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato (prot. n. 9889 del 23/02/2023);
- Regione Toscana - Settore VIA, VAS (prot. n. 12249 del 07/03/2023);
- Regione Toscana - Direzione Urbanistica (prot. n. 13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana - Settore Forestazione (prot. n. 13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento atmosferico (prot. n. 13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana - Settore Sismica (prot. n. 13421 del 13/03/2023);
- Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento Prevenzione (prot. 13706 del 14/03/2023);

L'analisi dei contributi pervenuti ha evidenziato i seguenti contenuti di rilievo per gli aspetti ambientali:

#### 1) Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e Province di Pistoia e Prato:

"[...] questa Soprintendenza, in qualità di soggetto competente in materia ambientale, comunica che le opere previste non risultano tali da comportare effetti particolarmente impattanti sul patrimonio paesaggistico e culturale, per tanto si ritiene che non debba essere sottoposta alla procedura di VAS". Considerato comunque che le opere saranno soggette ad autorizzazione paesaggistica, ai fini del rilascio della stessa, la Soprintendenza suggerisce che la documentazione, nell'ambito del relativo procedimento, contenga:

- elaborati grafici e relazione comprendenti la descrizione dettagliata di tutte le finiture, delle sistemazioni esterne e del verde;
- considerato che trattasi di un nuovo intervento, il corretto inserimento paesaggistico di eventuali pannelli fotovoltaici.

## 2) ARPAT - Dipartimento di Firenze:

## [..] ACQUA

[..] L'intervento dovrà comportare il rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza alla disciplina vigente in materia [..] ed in particolare durante le attività di scavo e tutte le altre attività di cantiere dovranno essere evitati sversamenti e contaminazioni del suolo e delle acque superficiali sotterranee, dovranno essere analizzate le interferenze che la realizzazione delle strutture interrato potrà produrre sul deflusso delle acque sotterranee, nonché dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi, nel rispetto delle normative ambientali vigenti. Inoltre dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie per la regimazione delle acque superficiali, al fine di contrastare l'instaurarsi di fenomeni erosivi e di soliflusso.

## [..] ENERGIA

[..] L'intervento dovrà prevedere il contenimento dei consumi e l'efficienza energetica dell'illuminazione, sia del manufatto che nelle aree libere esterne. [..]

[..] per quanto di propria competenza, questo Dipartimento ritiene che la Variante in esame **non debba essere sottoposta a procedura di VAS.**

Peraltro si ricorda che:

- Il riutilizzo in sito dei materiali da scavo dovrà prevederne la gestione in conformità con quanto previsto all'art.185, comma 1, lettera c) del D.Lgs.152/2006, attivando quanto previsto dal DPR 120/2017, con particolare riguardo all'art.24. Il riutilizzo dovrà tener conto della definizione di "sito", prevista dal DPR 120/2017 e specificata nelle "Linee Guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo" di cui alla Delibera SNPA n.54/2019 (par.2.2) per la successiva movimentazione dei materiali;
- Per il suolo escavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati escavati si dovrà rispondere a quanto indicato all'art.185 comma 4 del D.Lgs.152/2006;
- In generale tutte le attività di lavorazione dovranno essere svolte secondo quanto indicato nel documento ARPAT "Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale";
- Per gli scarichi idrici la natura delle attività concentra in un ristretto periodo di tempo la maggior parte del carico inquinante. È necessario quindi che vengano prese le opportune misure per evitare che in concomitanza di un periodo di attività e di un evento atmosferico significativo lo scolmatore della fogna non determini una contaminazione dei suoli.

## 3) Publiacqua:

[..] relativamente al sistema idropotabile, non risulta chiaro il fabbisogno giornaliero. A tal proposito, per poter esprimere parere positivo ci occorre una dettagliata previsione di quanto sopra. [..] Inoltre lo scarico non dovrà superare i 160 AE di potenzialità, compreso il contributo della componente civile, e dovrà rispettare i limiti di scarico in acque superficiali.

## 4) Regione Toscana:

## 4.1) Settore forestazione

La trasformazione del bosco riveste carattere di eccezionalità ai sensi della LR 39/2000 art. 41, comma 2, dovrà essere verificata la corrispondenza degli interventi proposti ai dettami della suddetta legge ed al suo regolamento attuativo.

## 4.2) Settore SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA, INQUINAMENTO ATMOSFERICO

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi degli artt. 17, 19 o 25 della L.R. 65 del 10/11/2014. [..]

Visto quanto sopra si rimanda l'intero parere alle successive fasi della pianificazione/progettazione.

## 4.3) Settore VIA e VAS:

[..] a) in relazione al dimensionamento nella documentazione non viene precisato se la SE prevista (6.000 MQ) "è compresa" nel dimensionamento del PS vigente o va considerata in aggiunta allo stesso; nel secondo caso nel RA non si ritrovano valutazioni del dimensionamento di variante cumulato con quello già previsto dal PS vigente;

b) la documentazione non chiarisce i dati dimensionali dell'intervento (superfici interrate e superfici fuori terra) e dalla "planimetria orientativa degli interventi e dati dimensionali" risulta una ampia "area interessata dagli interventi edilizi" (che possono arrivare fino a 2 piani fuori terra e max 9,5 ml di altezza) e una area, molto più modesta, interessata dagli interventi ipogei; inoltre non viene esplicitata la percentuale della superficie pavimentata rispetto a quella permeabile, non sono esplicitate le dimensioni degli standard di legge e degli spazi non costruiti (parcheggi, percorsi e aree a verde, distinguendo tra privato e pubblico);

c) in merito alla localizzazione dell'intervento vengono fornite alcune motivazioni/valutazioni non esaustive (ad esempio: "la localizzazione, immediatamente all'esterno del territorio urbanizzato di San Pancrazio, è resa necessaria dalla indisponibilità di aree ugualmente idonee e dalla natura dell'intervento, inoltre l'inserimento in un'area urbana di frangia snaturerebbe l'intervento e lo renderebbe concretamente inattuabile", oppure "non ha la possibilità di interferire negativamente con le visuali da e verso la Villa di Lucignano", ecc). Infatti si evidenzia come la valutazione non abbia tenuto conto, trattandosi di consumo di nuovo suolo, degli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013) che richiedono una attenta valutazione delle alternative e interventi compensativi e mitigativi in caso di consumo di nuovo suolo. Inoltre nell'individuazione dell'area di variante non si è tenuto conto della caratterizzazione ambientale delle aree possibili, la valutazione avrebbe infatti messo in luce come tale localizzazione mostra profili di incoerenza con gli "Indirizzi per le politiche" (Scheda "Chianti", indirizzo n. 14) del PIT/PPR che contrasta la saldatura del costruito e l'eliminazione dei varchi inedificati lungo le direttrici stradali (ancora più cogente in un contesto "agricolo" in cui gli unici elementi costruiti sono costituiti dalle due frazioni di San Pancrazio e Lucignano che con la variante vengono "saldate");

d) dalla documentazione non emerge se è stata indagata l'eventuale interferenza della parte ipogea dell'edificio con l'eventuale presenza di un corpo idrico sotterraneo e più in generale con il sistema delle acque sotterranee;

e) il ricorso al tema del risparmio idrico, al riutilizzo della risorsa, alla gestione dei reflui, al risparmio energetico e all'utilizzo di FER non è affiancato da "target prestazionali" indispensabili a garantire la loro efficacia.

Considerato quanto sopra esposto, in conclusione si ritiene che, viste le carenze sopra evidenziate, non possano essere esclusi al momento impatti ambientali significativi sulle componenti ambientali. Si chiede pertanto alla AC di tenere conto di quanto sopra esposto ai fini dell'emissione del provvedimento di verifica ricordando che **l'eventuale esclusione da VAS, deve essere motivata** rispetto al presente contributo oltre a specificare i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato 1 della L.R.10/2010. [..]

## 4.4) Settore Sismica:

Considerato che la documentazione trasmessa, relativa al procedimento di cui in oggetto, **non risulta ad un livello di progettazione strutturale esecutiva**, si ritiene che non sia possibile al momento esprimere alcun parere in merito. Si ricorda, per quanto riguarda gli aspetti strutturali, che prima della realizzazione dei lavori dovrà essere presentato il progetto esecutivo degli interventi al competente Settore Sismica [..]; il progetto esecutivo degli interventi dovrà naturalmente essere supportato anche da adeguate indagini geologiche, geotecniche e sismiche [..].

## 5) Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento Prevenzione:

[..] sulla base delle valutazioni svolte in relazione ai potenziali impatti indotti dalla Variante sulle varie matrici ambientali e sulla componente della salute pubblica, si esprime **parere favorevole all'esclusione della stessa dalla procedura di VAS**, con le seguenti prescrizioni per la successiva fase progettuale:

a) i locali e gli ambienti di lavoro dovranno soddisfare i requisiti di igiene edilizia [..], in caso contrario dovrà essere formulata un'istanza di deroga a questa USL. Allo stesso tempo per gli aspetti igienico sanitari relativi al processo produttivo sarà necessario riferirsi ai requisiti contenuti nel Regolamento CE 852/04;

b) per l'acqua emunta da pozzi e/o derivata da sorgenti private destinata al ciclo produttivo dovrà essere acquisto il relativo giudizio di potabilità. Sull'acqua emunta da pozzi e/o sorgenti private qualora destinate solo scopo irriguo dovrà essere condotta una verifica circa il relativo stato di qualità;

c) dovrà essere condotta una verifica rispetto all'eventuale interferenza dei nuovi volumi e dell'impianto di decantazione/depurazione dei reflui con punti di captazione e derivazione delle acque destinate al consumo umano [..];

Allo stesso tempo si impartiscono le seguenti prescrizioni per la fase di cantiere:

d) dovranno essere adottati tutti gli idonei accorgimenti tecnico-procedurali al fine di limitare le emissioni diffuse di polveri;

e) preliminarmente all'avvio dei lavori dovrà essere valutato l'impatto acustico nella fase di cantiere, questo anche al fine di verificare la necessità di richiedere specifica autorizzazione in deroga ai limiti acustici di zona;

f) dovrà essere effettuata una valutazione documentata sul potenziale rischio di interferenza tra le opere di scavo e la falda sotterranea.

L'Autorità competente ha infine disposto nel suo Rapporto **per la non necessità di espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, con le considerazioni conclusive di seguito sinteticamente riportate in riferimento al contributo della Regione Toscana - Settore VIA, VAS (prot. n.12249 del 07/03/2023) sopra esposto:

- in merito al punto a) sul **dimensionamento**, l'Autorità competente chiarisce che la previsione è da considerarsi aggiuntiva alla pianificazione vigente. L'intero Documento preliminare affronta la valutazione come **cumulativa** con quella già prevista dal PS e PO vigenti;
- in merito ai punti b) sui **dati dimensionali** e d) su eventuali **interferenze con le risorse idriche sotterranee**, l'Autorità competente chiarisce che quanto rilevato dalla Regione come elemento di carenza risulti più propriamente afferente ad una scala progettuale di dettaglio e/o ad un procedimento di VIA in quanto i parametri quantitativi riportati nel Documento preliminare risultano sufficienti a descrivere l'intervento come proposta di pianificazione territoriale, precisando comunque che:
- come specificato nel Documento preliminare, par. 3.2.1.3 (Le modifiche della Variante al PS e PO vigenti), la planimetria orientativa degli interventi citata al punto b) del contributo mostra l'area di trasformazione con le medesime articolazioni interne contenute nelle schede norma del piano operativo comunale vigente: "In particolare, la planimetria orientativa dell'intervento è predisposta in considerazione delle planimetrie schematiche, delle legende e dei dati dimensionali da considerare contenuti nelle Schede-norma del Piano operativo per le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (All. 1 NTA)" (pag. 11);
- diversamente da quanto interpretato, l'ampia "area interessata dagli interventi edilizi", rappresentata nella citata planimetria orientativa con campitura piena, è interessata dalla previsione di un nuovo manufatto prevalentemente ipogeo ad uso di Cantina/Frantoio, mentre l'area, molto più modesta, con campitura a righe è riservata alla eventuale realizzazione di una veduta verso valle, come chiaramente rappresentato nella sezione contenuta a pag. 22 del Documento preliminare (par. 3.3 Caratteristiche dell'area e dell'intervento oggetto di Variante).
- Riguardo alla interferenza con un eventuale corpo idrico sotterraneo, l'Autorità competente ritiene che, **non risultando presente a livello di pianificazione una acclarata emergenza in tal senso**, risulta sufficiente, da parte del proponente, l'intenzione di indirizzare la futura fase progettuale ad evitare problematiche, vedi par. 4.3.2.3.1 (Aspetti della risorsa idrica sotterranea nell'area oggetto di Variante) del Documento preliminare, pag. 44. Il rispetto delle disposizioni normative vigenti da applicarsi nella futura fase di progettazione, alcune anche indicate dai contributi di ARPAT e ASL, rende sempre possibile una soluzione ambientalmente sostenibile, pertanto il tema in questione non costituisce impatto ai fini V.A.S..
- in merito al punto c) sulla **localizzazione dell'intervento**, l'Autorità competente richiama quanto contenuto nel verbale della Conferenza di Copianificazione convocata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e tenutasi in data 27.03.2023: "La Conferenza prende atto, inoltre, come precisato nella Relazione di progetto, che la localizzazione, in prossimità del territorio urbanizzato della frazione di San Pancrazio, è stata motivata dalla non disponibilità di aree ugualmente idonee all'interno del tessuto urbanizzato, che gli attuali immobili agricoli a disposizione dell'azienda non risultano funzionali alle moderne esigenze produttive sia per la loro dislocazione che per le loro caratteristiche architettoniche e dalla necessità di collocare la struttura quanto più possibile prossima alla ex-Fattoria di Lucignano a cui l'intervento è funzionalmente correlato. La medesima Relazione specifica inoltre che, per la natura dell'attività che vi si svolge, l'intervento non è idoneo all'inserimento in un'area urbana di frangia. Tali precisazioni motivano le verifiche di cui all'art. 25 c.5 richiamando l'assenza di soluzioni alternative a tale localizzazione".
- Inoltre considerata la tipologia di cantina/frantoio, l'Autorità competente ritiene che la localizzazione della proposta, **adiacente ad un insediamento esistente, rivesta addirittura caratteristiche di maggiore sensibilità rispetto alle ordinarie opportunità localizzative di tale tipologia di manufatto**, che in non pochi casi viene realizzata attraverso Piani aziendali in modo isolato nel territorio aperto, peraltro nel pieno rispetto della disciplina normativa vigente. Occorre comunque precisare che, diversamente da quanto interpretato, **l'intervento non comporta la saldatura del costruito lungo la direttrice della viabilità pubblica, né l'ostruzione di varchi visivi**: le visuali sono ampiamente mantenute trattandosi di un intervento prevalentemente ipogeo, vedi par. 4.9.2 (Coerenza con le direttive del PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti) del Documento preliminare e relativo quadro sinottico di verifica, pagg. 68-69. Sulle ulteriori specificità della localizzazione dell'intervento, preme anche far presente il contributo autorevole e sostanzialmente positivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (prot. 9889 del 23/02/2023).
- in merito al punto e) sul risparmio idrico, energetico, ecc., l'Autorità competente ritiene che il rispetto delle disposizioni normative vigenti da applicarsi nella futura fase di progettazione, alcune anche indicate dai contributi di ARPAT e ASL, renda sempre possibile una soluzione ambientalmente sostenibile e che pertanto il tema in questione non costituisca impatto ai fini V.A.S.

Considerato quanto emerso dai soggetti ed autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente **checklist** mostra come la proposta di Variante, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, **non determini l'insorgenza di impatti significativi sull'ambiente e che pertanto possa essere esclusa dal procedimento di VAS** di cui all'art. 23 e seguenti della LR 10/2010.

<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	☺
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	☺
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle condizioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	☺
- problemi ambientali relativi al piano o programma;	☺
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o della protezione delle acque);	☺
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	☺
- carattere cumulativo degli impatti;	☺
- natura transfrontaliera degli impatti;	☺
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	☺
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	☺
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	☺
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	☺
- dell'utilizzo intensivo del suolo;	☺
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;	☺

Checklist estratta dal Rapporto dell'Ente competente Città Metropolitana di Firenze che prende in considerazione gli impatti in relazione ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010

L'Autorità competente nel suo Rapporto fa presente infine che i contributi pervenuti da:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (prot. 9889 del 23/02/2023);
- ARPAT - Dipartimento di Firenze (prot. 11956 del 06/03/2023);
- Publiacqua (prot. 12039 del 06/03/2023);
- Regione Toscana - Settore Forestazione (prot. 13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana - Settore Servizi Pubblici Locali, energia, inquinamento atmosferico (prot. 13421 del 13/03/2023);
- Regione Toscana - Settore Sismica (prot. 13421 del 13/03/2023);
- Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento Prevenzione (prot. 13706 del 14/03/2023);

possono essere apprezzati come un **vademecum** sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", **da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione della variante in oggetto ma anche nelle successive fasi, considerando come utile riferimento quanto in essi contenuto.**

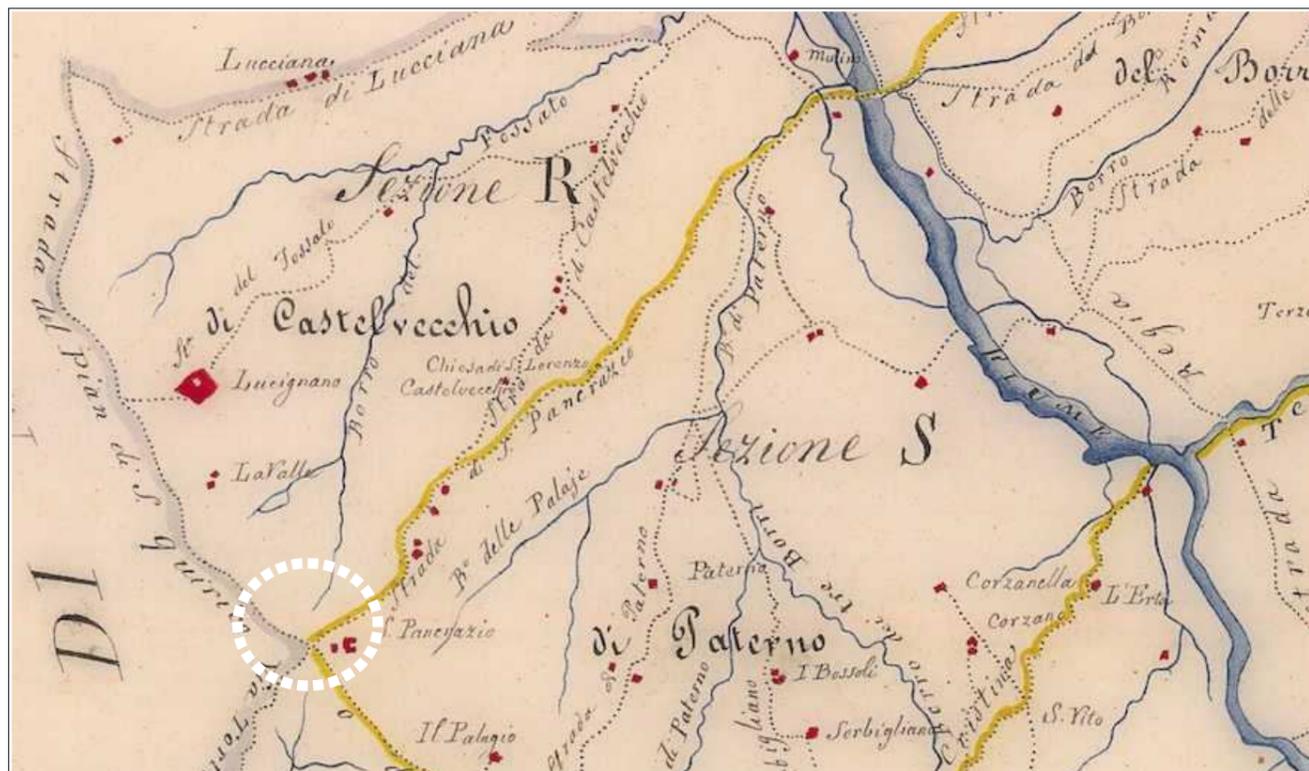
### 3. Inquadramento dell'area oggetto di variante

#### 3.1 Note storiche

La Villa di Lucignano, che connota il contesto territoriale che si distende verso ovest appena oltre l'abitato di San Pancrazio in direzione San Quirico in Collina, appartenne alla famiglia Guicciardini a partire dal XVI secolo: rappresenta un complesso architettonico rurale che si erge sulla collina che divide le valli del fiume Pesa e del suo affluente Virginio. Nel 1546 la Villa fu acquistata da Girolamo Guicciardini (1497-1566); allora era denominata Villa di Bonorlo (buon crinale). L'aperta ed evoluta villa-fattoria incorpora probabilmente i resti medievali di una fortificazione; secondo il Repetti, furono proprio i resti di un castello distrutto a darne origine: *"Una delle principali ville, compresa nel popolo di S. Stefano a Lucignano, spetta alla nobile casa Guicciardini, [...] Castello distrutto e convertito in una villa signorile de' conti Guicciardini di Firenze presso la pieve di S. Pancrazio nella cura di S. Stefano a Lucignano"*.

Si tratta di un immobile vincolato (vincolo architettonico) con provvedimento del 5 settembre 1998 (L. 1089/39), rinnovato con D.D.R. del 29.05.2007, in quanto: *"... il complesso di Villa Guicciardini o di Lucignano con i suoi annessi e il parco, in discreto stato di conservazione, costituisce un'emergenza di indubbio interesse, da ritenersi senz'altro meritevole di tutela; esso infatti, oltre a presentare caratteristiche architettoniche e artistiche intrinseche, conserva ancora le connotazioni tipiche della villa-fattoria suburbana, ed è quindi importante come testimonianza ed esempio di un tipo di insediamento assai diffuso nel territorio fiorentino, nel quale coesistono la destinazione residenziale e l'attività propria dell'azienda agricola"*.

La villa di antico impianto è al centro di un sistema paesaggistico composto da una viabilità di attraversamento in direzione est e da un reticolo di strade rurali persistenti, oltre ad un sistema di case coloniche della ex fattoria di Lucignano, accresciutosi nel corso dell'Ottocento. Tale esteso territorio è caratterizzato dalla presenza di due corsi d'acqua a natura torrentizia che hanno eroso il terreno ghiaioso di origine pliocenica e che danno il nome alle due grandi aree boscate presenti nel contesto: il Borro delle Giuncae ed il Borro del Fossato, confluenti in direzione del fiume Pesa.



CASTORE Cartografie STORiche REgionali - Regione Toscana, Archivi di Stato, CIST - Mappa topografica della comunità di San Casciano (1820-1830), [http://www502.regione.toscana.it/searcherlite/cartografia\\_storica\\_regionale\\_scheda\\_dettaglio.jsp?imgid=11715](http://www502.regione.toscana.it/searcherlite/cartografia_storica_regionale_scheda_dettaglio.jsp?imgid=11715)

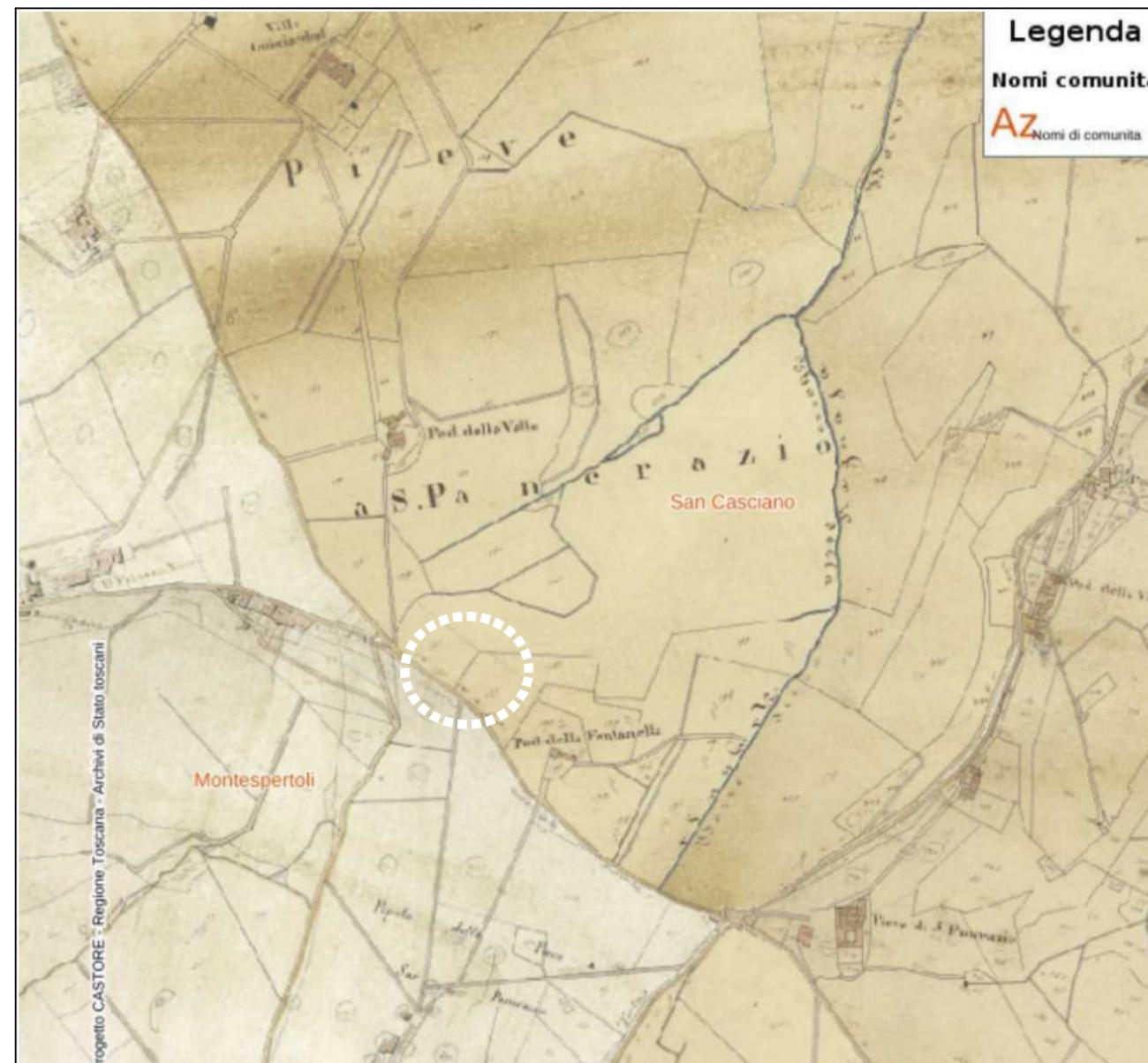
1 Emanuele Repetti, *Dizionario Geografico, Fisico e Storico della Toscana*, vol. 2, pp. 918 - 919 e 132, 1835; <http://193.205.4.99/repetti/>

2 Laura Baldini, Roberta Passalacqua, *Relazione storico critica*, in Decreto di vincolo n. 173/2007 del 29.05.2007 "Villa Guicciardini o di Lucignano" (D.Lgs. 42/2004)

Il paesaggio dei settori prossimi alla Villa di Lucignano, caratterizzato da un impianto storico creato nel Seicento da Gherardo Silvani in accordo ai criteri prospettici del giardino barocco, la visuale della Villa stessa e/o di ulteriori manufatti facenti parte del bene culturale sopra descritto, **non sono interessati o interferiti** dalla previsione di Variante in esame (vedi il successivo par. 4.1.1).

Per quanto riguarda il paesaggio agricolo circostante l'area oggetto di Variante, esso è composto da vigneti ed oliveti, con lembi di aree a bosco nelle parti più acclivi.

L'abitato di San Pancrazio, nella rappresentazione ottocentesca contenuta nel Catasto Leopoldino, è limitato alla importante presenza della sua Pieve romanica, della Fattoria e dai pochi ulteriori edifici posti lungo strada, attuale SP 93 Certaldese. La Pieve di San Pancrazio è già citata in documenti notarili risalenti al X e all'XI secolo, dove si parla di compravendite di terreni nel suo piviere da parte del monastero di Passignano. In passato San Pancrazio fu sede di un castello cinto di mura di cui oggi si possono leggere le tracce lungo la via Certaldese.



CASTORE Cartografie STORiche REgionali - Regione Toscana e Archivi di Stato toscani, Catasto Generale della Toscana - Continente, Comunità San Casciano, Comune San Casciano in Val di Pesa, Sezione Castel Vecchio, scala di origine 1:2.500, <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/castore.html>

### 3.2 Caratteristiche del territorio

Il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa occupa una superficie di 108 kmq localizzata sui rilievi collinari posti a sud di Firenze che dividono la Val di Pesa e la Val di Greve, nella zona del “Chianti fiorentino”, caratterizzato da omogeneità morfologica e paesistica tale da rappresentare una delle immagini archetipiche della campagna toscana.

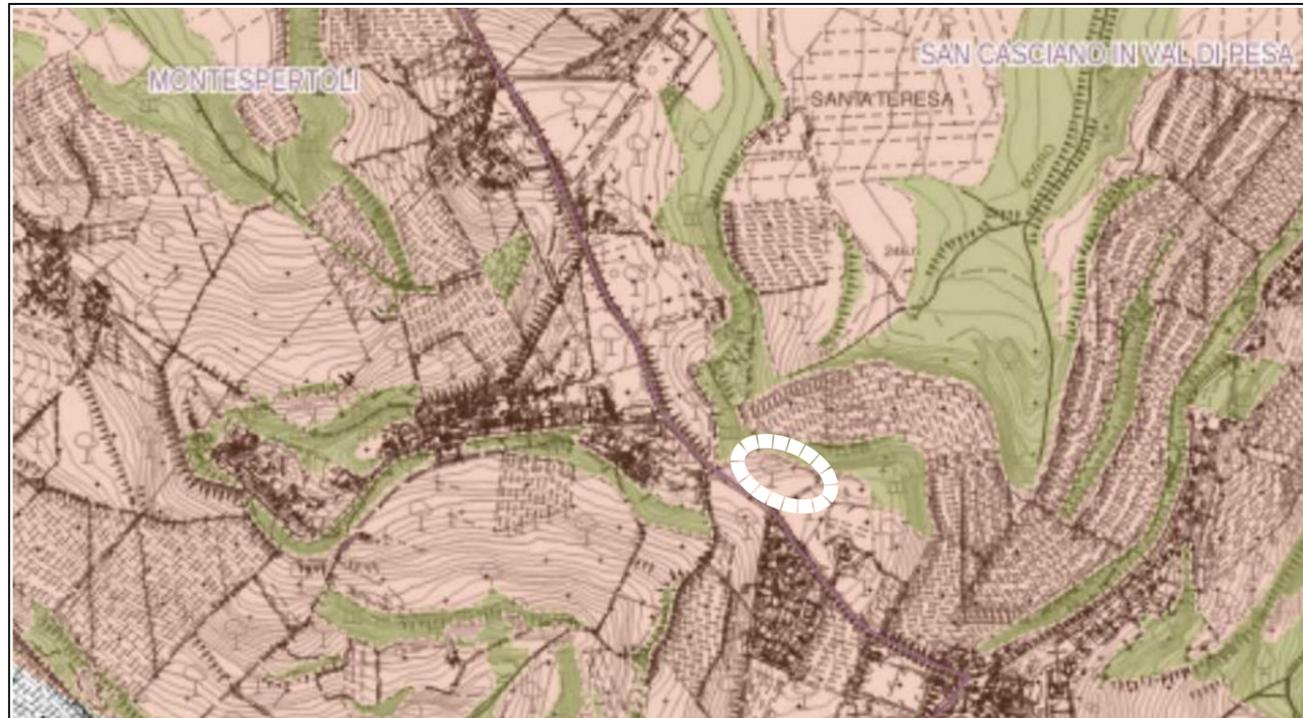
Il mosaico agricolo collinare è generalmente “strutturato” da una particolare relazione tra morfologia del rilievo e colture, che vuole che l’oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. [...] La relazione tra paesaggio agrario e insediamento storico è molto stretta - essendo stata nei secoli rafforzata dalla diffusione della mezzadria -, e resta incardinata sulla regola di crinale che dispone i nuclei insediativi principali sulla sommità delle dorsali e sui poggi dominanti, le ville-fattoria in posizione di controllo del territorio circostante, case sparse ed episodi edilizi minori sui versanti<sup>3</sup>.

La morfologia collinare del territorio comunale presenta rilievi che mediamente non superano i 300 metri s.l.m. Dal punto di vista morfologico l’ambito in esame si trova sui versanti collinari Pliocenici/Villafranchiani che fungono, nel loro insieme, da spartiacque morfologici fra il torrente Virginio ad ovest e il torrente Pesa ad est. I rilievi collinari presenti sono caratterizzati da piccole dorsali morfologiche intervallate da vallecole secondarie percorse da piccoli borri e rii minori.

Il centro abitato del Capoluogo si sviluppa nella parte centrale del territorio comunale. Il restante territorio si divide tra piccoli centri abitati delle frazioni e zone collinari. Il sistema insediativo storico è costituito da insediamenti collinari di origine medievale posizionati lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l’andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Oltre ai centri storici costituiscono un elemento caratterizzante del paesaggio anche le ville-fattoria presenti sul territorio agricolo.

### 3.3 Vincoli di tutela paesaggistica ed ambientale

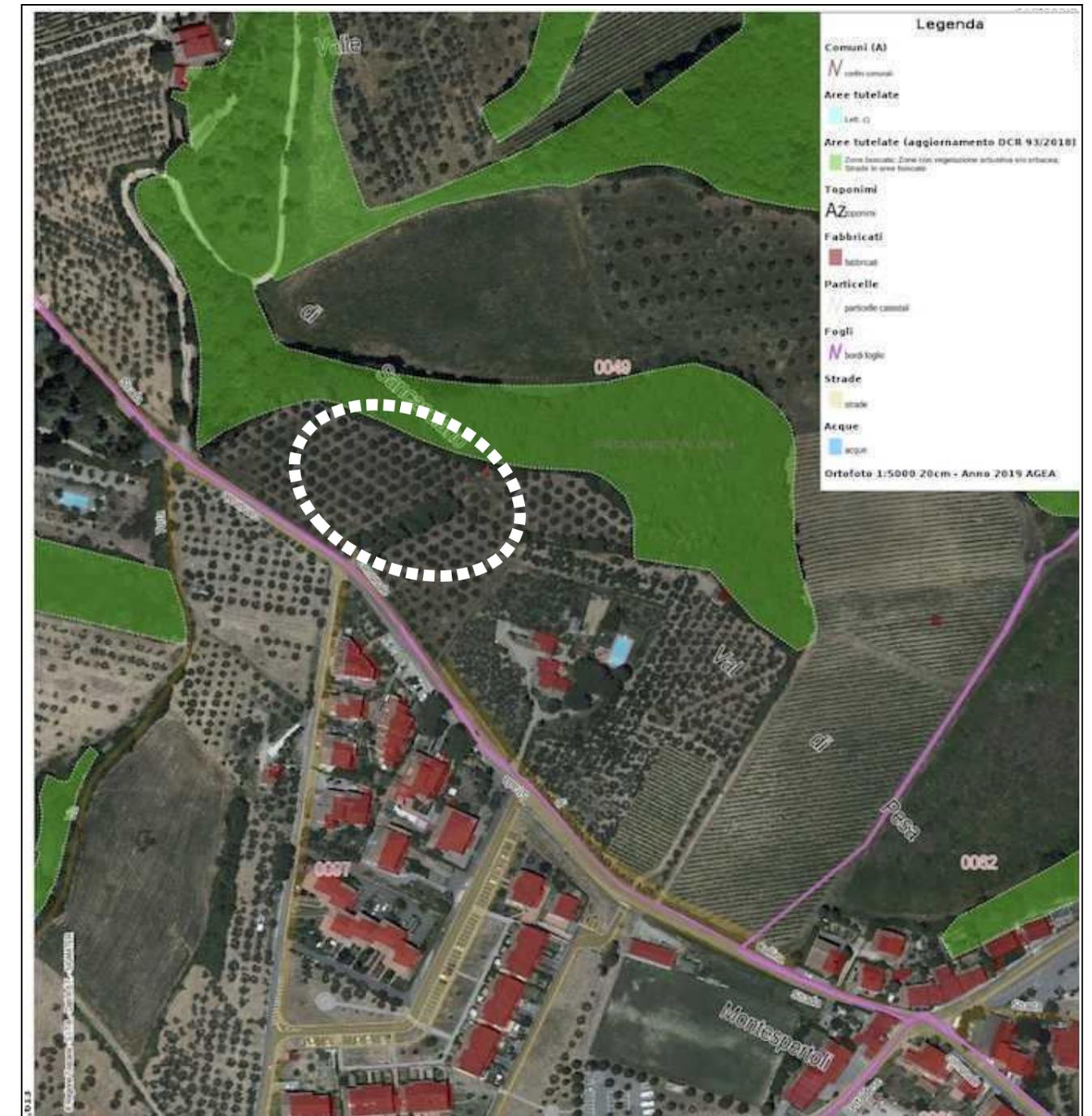
L’immagine seguente mostra come l’intera area sia tutelata dal vincolo idrogeologico (RD 3267/23) e pertanto gli interventi previsti dalla presente Variante dovranno essere autorizzati ai fini di detto vincolo.



Regione Toscana - SITA, Vincolo idrogeologico, con indicazione della posizione dell’area oggetto di variante urbanistica; <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>

3 PIT/PPR, Scheda d’ambito di paesaggio n. 10 Chianti, 3.4 I caratteri morfo-tipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali, p. 40.

Il contesto delle aree agricole che si sviluppano all’esterno del territorio urbanizzato di San Pancrazio presenta aree sottoposte a vincolo paesaggistico *ope legis* (zone boscate), come evidenziato su estratto del piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) contenuto nell’immagine seguente. E’ da precisare che la presente Variante PS/PO prevede interventi la cui realizzazione, previo piano attuativo, richiede la necessità di acquisire l’autorizzazione paesaggistica in quanto interessano una porzione delle aree boscate che si sviluppano lungo il suo margine acclive.



PIT/PPR - Cartografia identificativa dei vincoli culturali e paesaggistici *ope legis* su Ortofoto 2019 e mappa catastale, con indicazione della posizione dell’area oggetto di Variante; <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

3.4 Inquadramento urbanistico

Si procede alla ricognizione della disciplina del Piano strutturale e del Piano operativo di recente vigenza.

3.4.1 Il Piano Strutturale (PS)

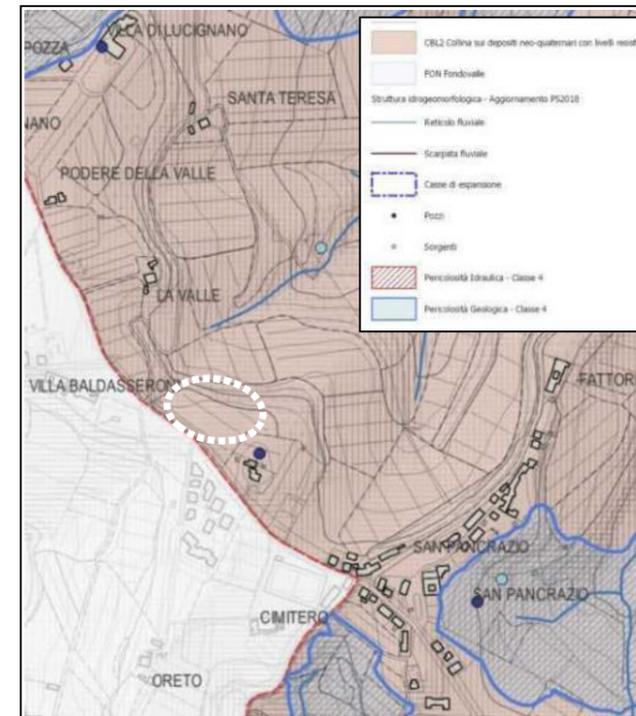
Con DCC n. 77 del 15 novembre 2021 (BURT n. 7 del 16 febbraio 2022) è stato approvato il nuovo Piano Strutturale (PS) ai sensi della LR 65/2014.

Lo Statuto del territorio del PS individua il patrimonio territoriale in relazione alle strutture idro-geomorfologica e d ecosistemica ed alle strutture insediativa e d agroforestale, come mostrato dalle immagini seguenti con evidenziate le classificazioni presenti nell'ambito in esame anche in relazione a ciascuna invariante strutturale del territorio comunale per le quali sono definite specifiche azioni affidate al Piano Operativo.

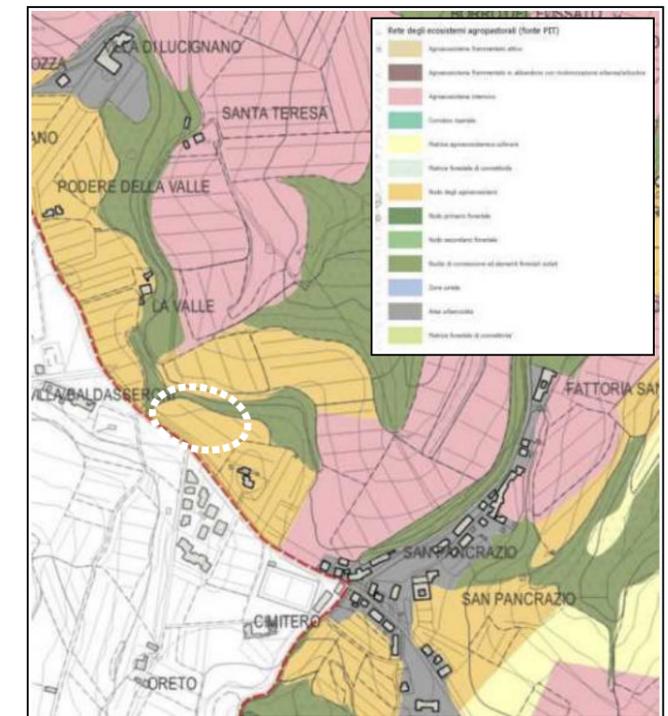
Per quanto di interesse per l'area in esame, In relazione all'invariante I (I caratteri idro-geo morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), le azioni che riguardano la Collina sui depositi neoquaternari con livelli resistenti risultano: "mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti" (art. 9 NTA).

In relazione all'invariante IV (I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali), le azioni che riguardano il Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti risultano: "perseguire, nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile" (art. 12 NTA).

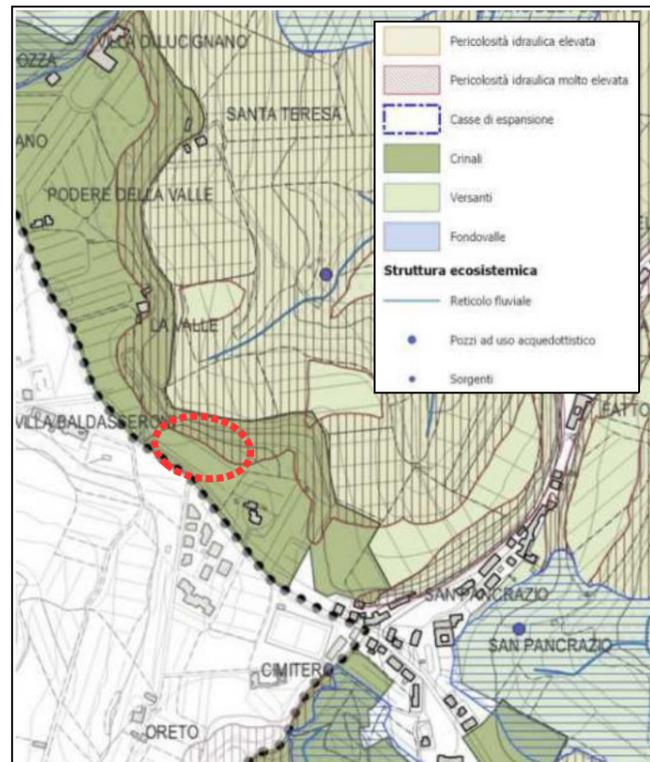
Il PS comprende l'area all'interno dell'UTOE 5 Versante di San Pancrazio, in "territorio aperto" rurale, che "risulta caratterizzato dall'assenza di rilevanti interventi di trasformazione" (art. 31 NTA) e dove sono consentite particolari azioni di trasformazione di suolo non urbanizzato puntualmente descritte, la cui localizzazione è demandata al Piano Operativo nel rispetto dei contenuti delle relative conferenze di copianificazione.



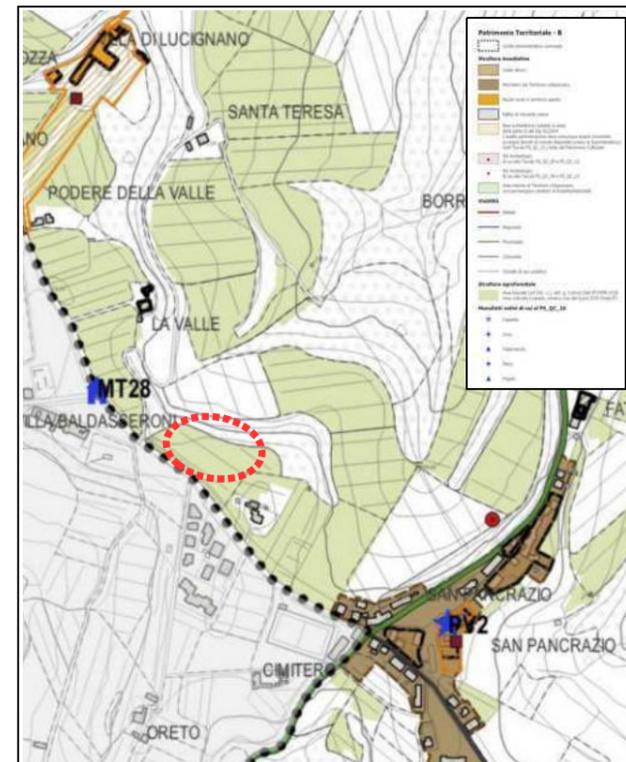
Piano strutturale, tav. PS ST02.1 Statuto. Carta delle Invarianti - Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, Parte Sud, scala di origine 1:10.000



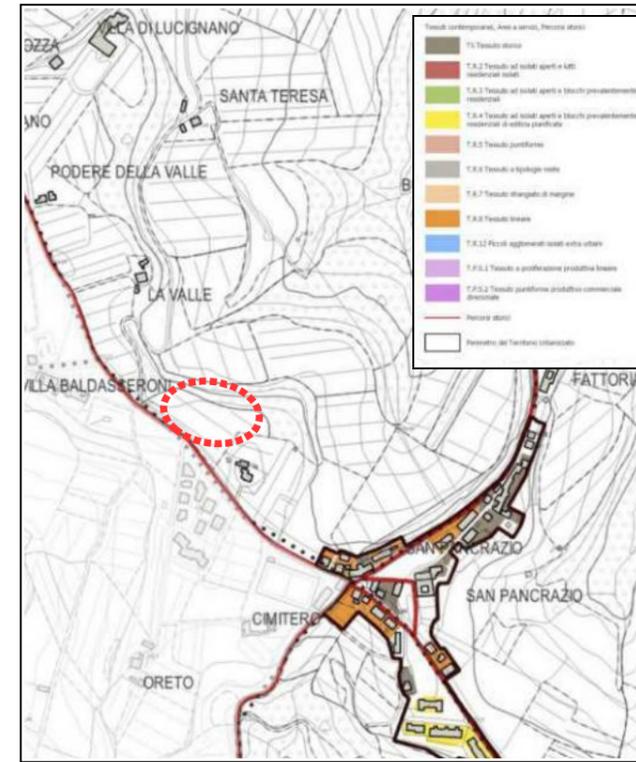
Piano strutturale, tav. PS ST02.2 Statuto. Carta delle Invarianti - Caratteri ecosistemici, Parte Sud, scala di origine 1:10.000



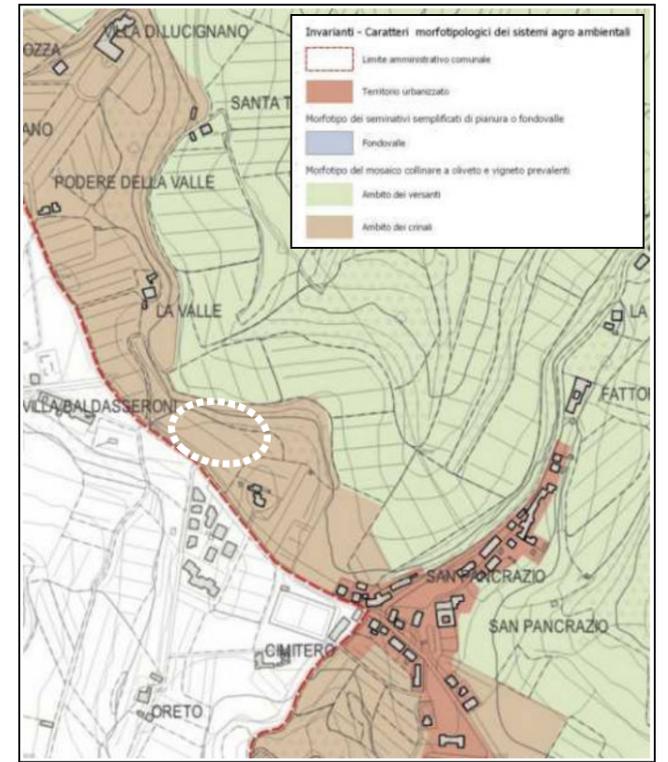
Piano strutturale, tav. PS ST01.1A Statuto. Patrimonio territoriale, Settore sud-ovest, scala di origine 1:10.000



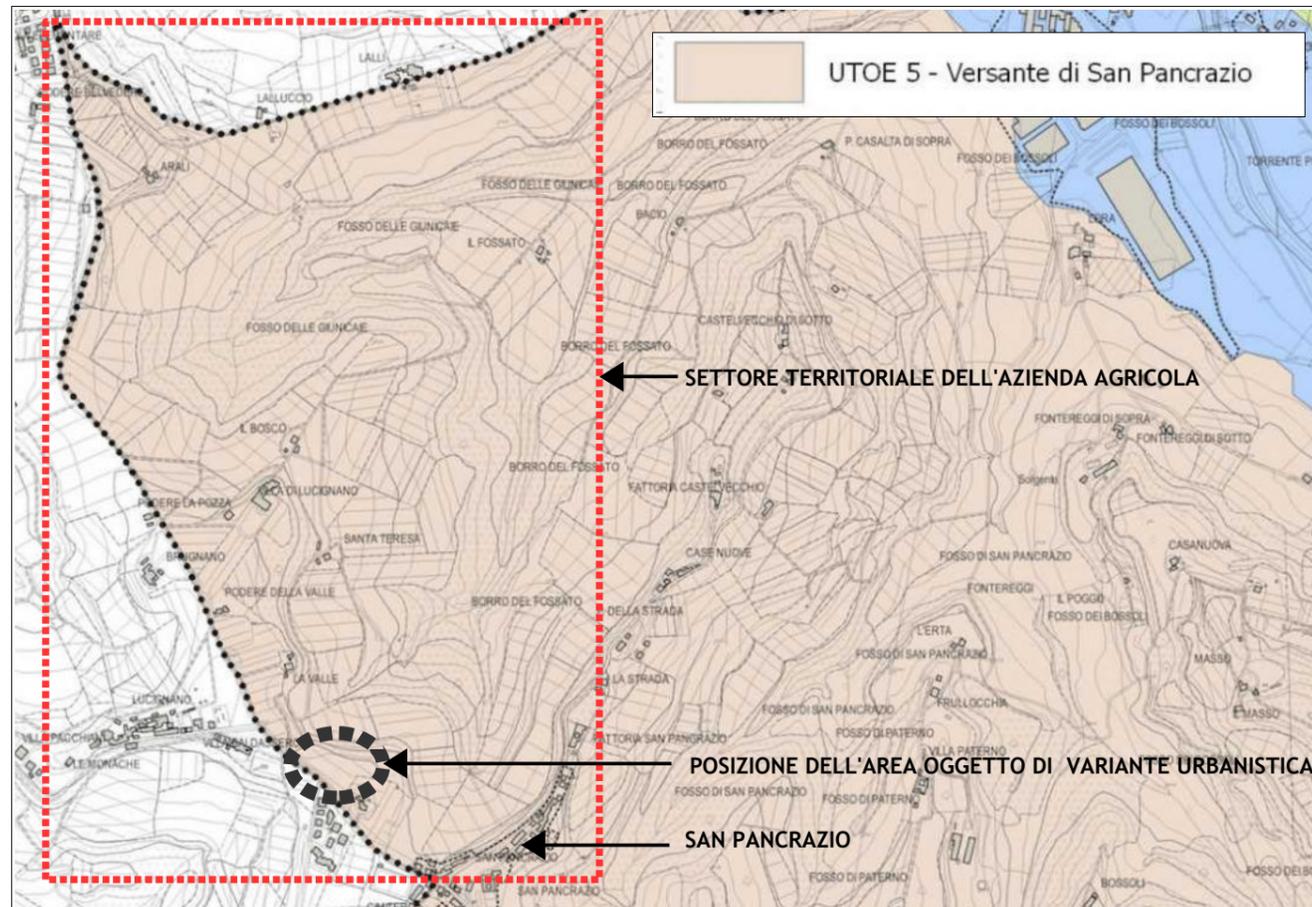
Piano strutturale, tav. PS ST01.B Statuto. Patrimonio territoriale, Settore sud-ovest, scala di origine 1:10.000



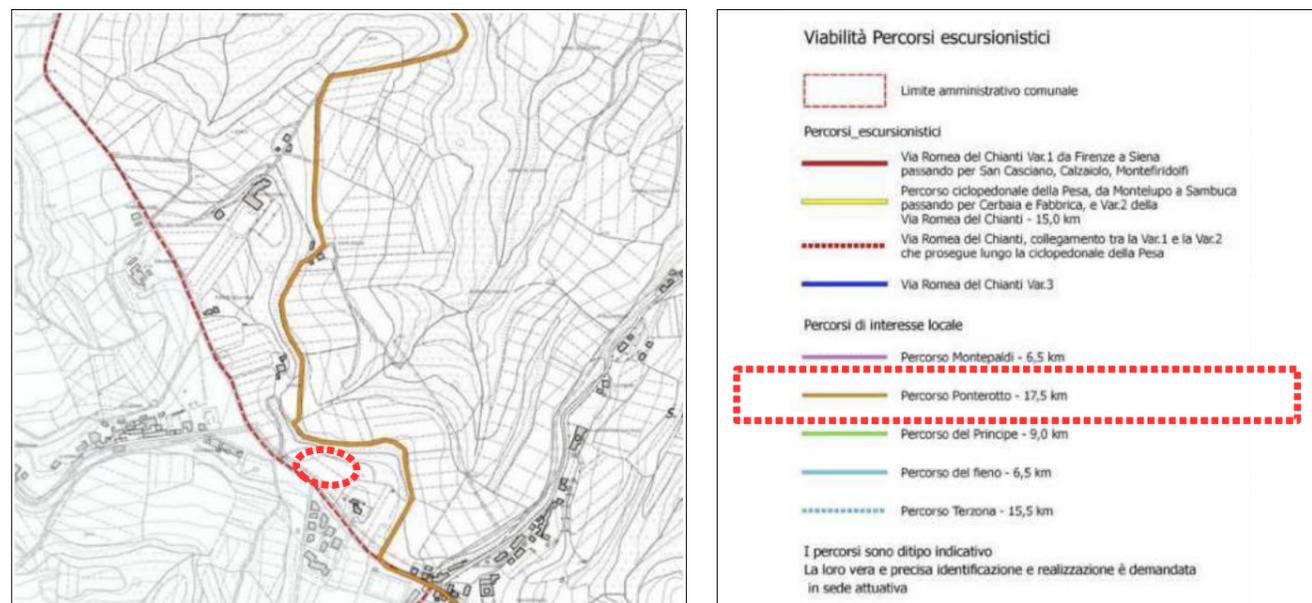
Piano strutturale, tav. PS ST02.3 Statuto. Carta delle Invarianti - Carattere policentrico insediativo, Parte Sud, scala di origine 1:10.000



Piano strutturale, tav. PS ST02.4 Statuto. Carta delle Invarianti - Caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali, Parte Sud, scala di origine 1:10.000



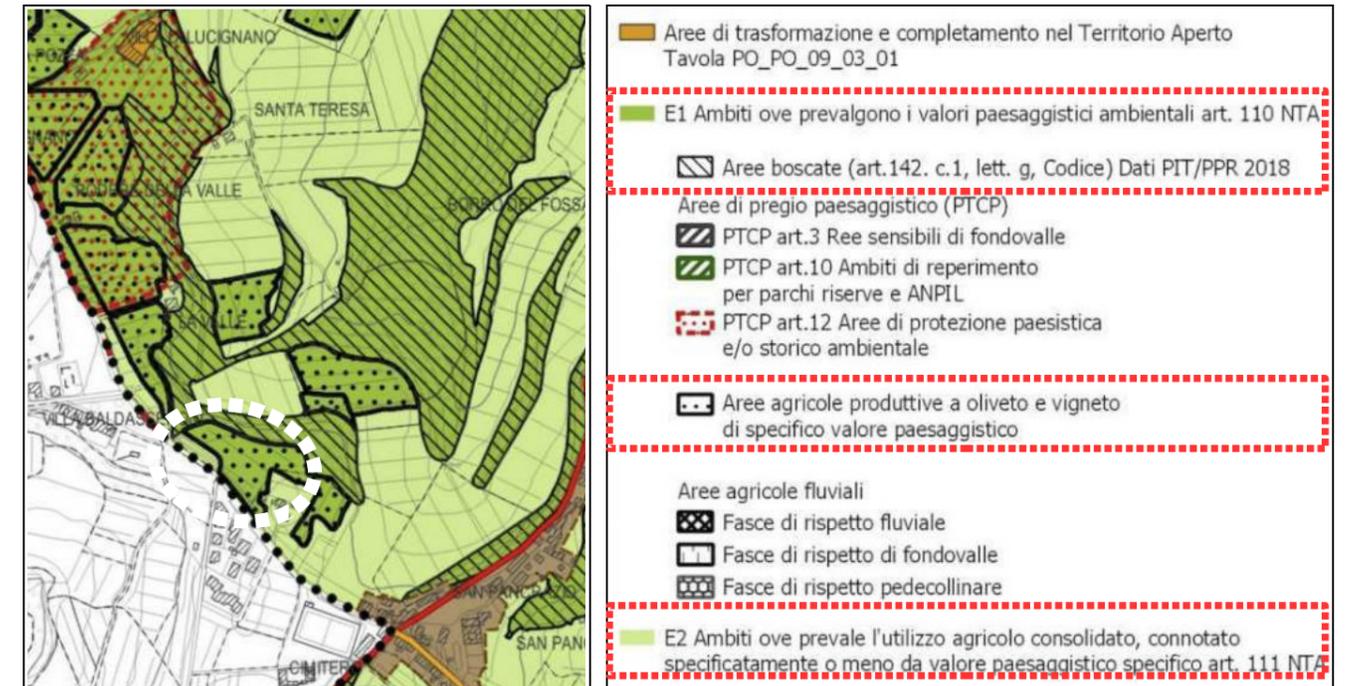
Piano strutturale, estratto tav. STR02 Strategia. le UTOE, il perimetro del territorio urbanizzato, dei centri e dei nuclei storici - Parte Sud, scala di origine 1:10.000, con evidenziati il settore territoriale dell'azienda agricola e la posizione dell'area oggetto di Variante.



Piano strutturale, estratto tav. QC6 Quadro conoscitivo. Viabilità Percorsi escursionistici - Parte Sud, scala di origine 1:10.000

### 3.4.2 Il Piano Operativo (PO)

Con DCC n. 8 del 14 febbraio 2022 è stato definitivamente approvato il Piano Operativo (PO) con contestuale conformazione al PIT/Piano Paesaggistico Regionale (BURT n. 11 del 16 marzo 2022). Il PO vigente comprende l'area in esame nel "territorio aperto" rurale (art. 109 NTA), come evidenziato nel seguente estratto della **tav. PO 09.1 Territorio aperto**. Per la gran parte l'area è compresa tra le zone E1 *Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali*, ricadendo altresì tra le *Aree agricole produttive a oliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico* e, marginalmente, tra le *Aree boscate* individuate dal PIT/Piano paesaggistico regionale (art. 110 NTA, c. 2-6). Una porzione lungo strada è invece compresa dal PO vigente tra le zone E2 *Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificamente o meno da valore paesaggistico specifico* (art. 111 NTA).



### Profili di coerenza interna

Nella **tav. PO 09.1 Territorio aperto - Parte Sud** prescrittiva del PO vigente, sono individuate le aree di trasformazione in territorio aperto oggetto di specifiche Schede-norma contenute nell'Allegato 1 alle NTA. Analogamente, simile perimetrazione e disciplina prescrittiva per l'area in esame è contenuta nella presente **Variante PO**, come meglio illustrato nei successivi paragrafi 4.1 (Dati dimensionali) e 4.3 (Modifiche normative e cartografiche alla pianificazione comunale vigente).

La variante urbanistica PS/PO risulta coerente con gli obiettivi del PO vigente per il territorio aperto rurale, laddove prescrive che: *"le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo"* (art. 106 Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio rurale, c. 2, NTA).

La variante si pone altresì in coerenza con gli obiettivi generali del PS vigente per il territorio rurale: *"Un'attenzione particolare, infine, richiede il tema del territorio aperto. La costituzione del Distretto rurale del Chianti, il Biodistretto del Chianti e la candidatura del Chianti come Patrimonio dell'umanità per l'UNESCO, hanno come fine non solo quello di favorire l'integrazione economica e sociale, culturale e turistica, nel rispetto della conservazione degli equilibri naturali, ma anche quello di costituire volano per attrarre investimenti e promuovere la qualità del territorio"*.

4 Piano Strutturale vigente, Relazione generale di Piano, pag. 16.

3.4.2.1 Aspetti geologici, idrogeologici e sismici

Si precisa che gli studi descritti nella presente sezione sono stati approvati ai sensi del Regolamento regionale di cui al DPGR 53/R/2011, mentre gli studi della Variante PS/PO sono stati svolti nel rispetto del nuovo Regolamento (DPGR 5/R/2020), come illustrato nella relazione geologica di variante, alla quale si rimanda (cfr. elab. Indagini geologiche, idrauliche e sismiche - D.P.G.R. 5/R/2020).

Pericolosità geologica

L'area interessata dalla proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di una nuova Cantina/Frantoio prevalentemente interrata è posta in zona di crinale digradante verso nord, dove, in area boscata, è presente anche una scarpata di oltre 10 metri di altezza. Per il resto, l'area nella sua porzione di monte è interessata dalla presenza di un oliveto, dove sono presenti fenomeni limitati di soliflusso.

Dalla Carta della Pericolosità geologica del Piano operativo comunale vigente, si rilevano le seguenti classi di pericolosità:

- **Pericolosità geologica media (G.2) - area di monte:** sono in prevalenza le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
- **Pericolosità geologica elevata (G.3) - porzione di valle:** sono in prevalenza le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti e relative aree di influenza o con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico. In dette aree, la realizzazione di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Pericolosità da alluvioni

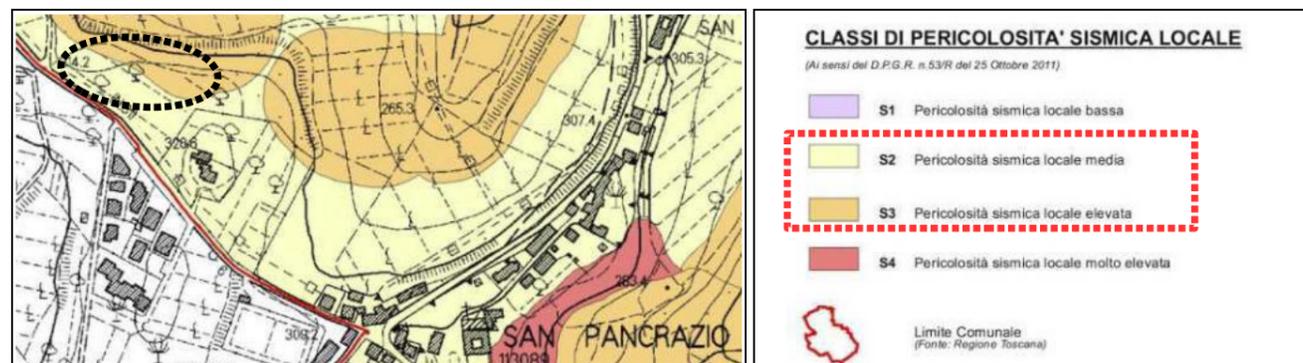
L'area oggetto di proposta di Variante urbanistica risulta esclusa dalle perimetrazioni della pericolosità da alluvioni come definite dal DPGR 5/R/2020 (regolamento regionale contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche) e dall'art. 2, comma 1, della LR 41/2018 (Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni).

L'intervento proposto dovrà comunque comportare la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque superficiali, al fine di contrastare l'instaurarsi di fenomeni erosivi e di soliflusso, da recapitare correttamente nel reticolo esistente (cfr. prescrizioni contenute nella scheda-norma di variante per l'area di trasformazione ATPA5.5).

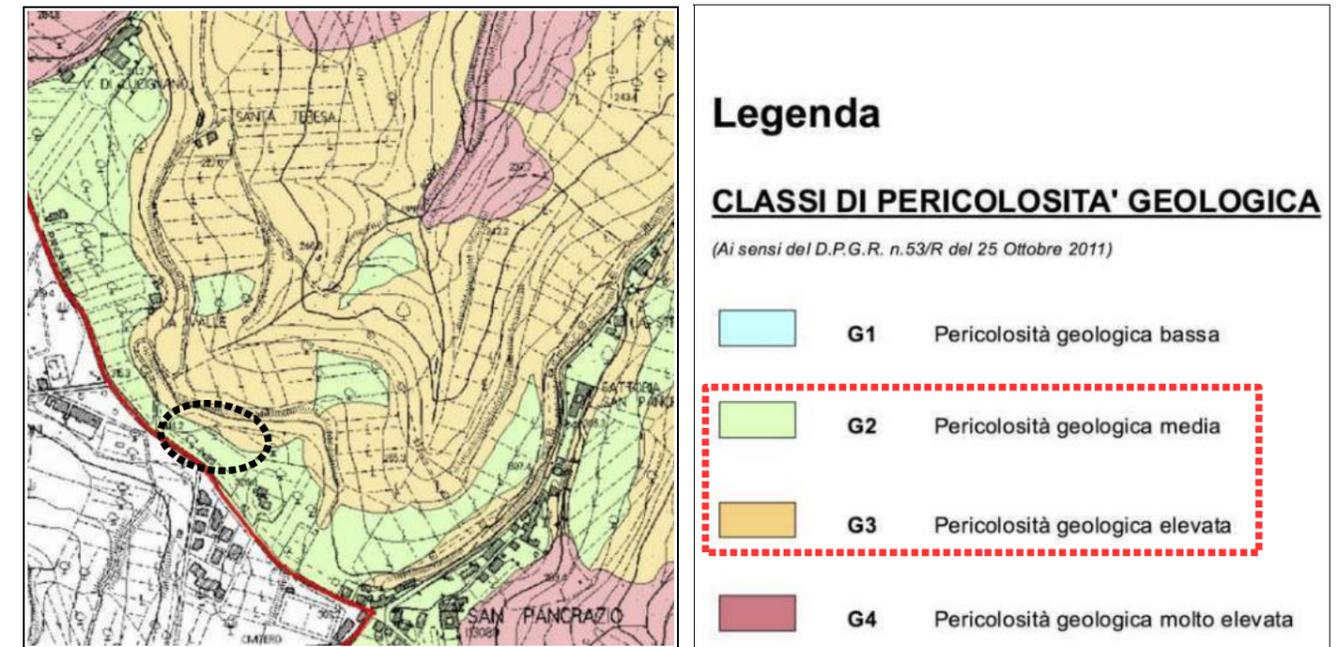
Pericolosità sismica locale

In relazione agli aspetti sismici, l'area risulta così caratterizzata:

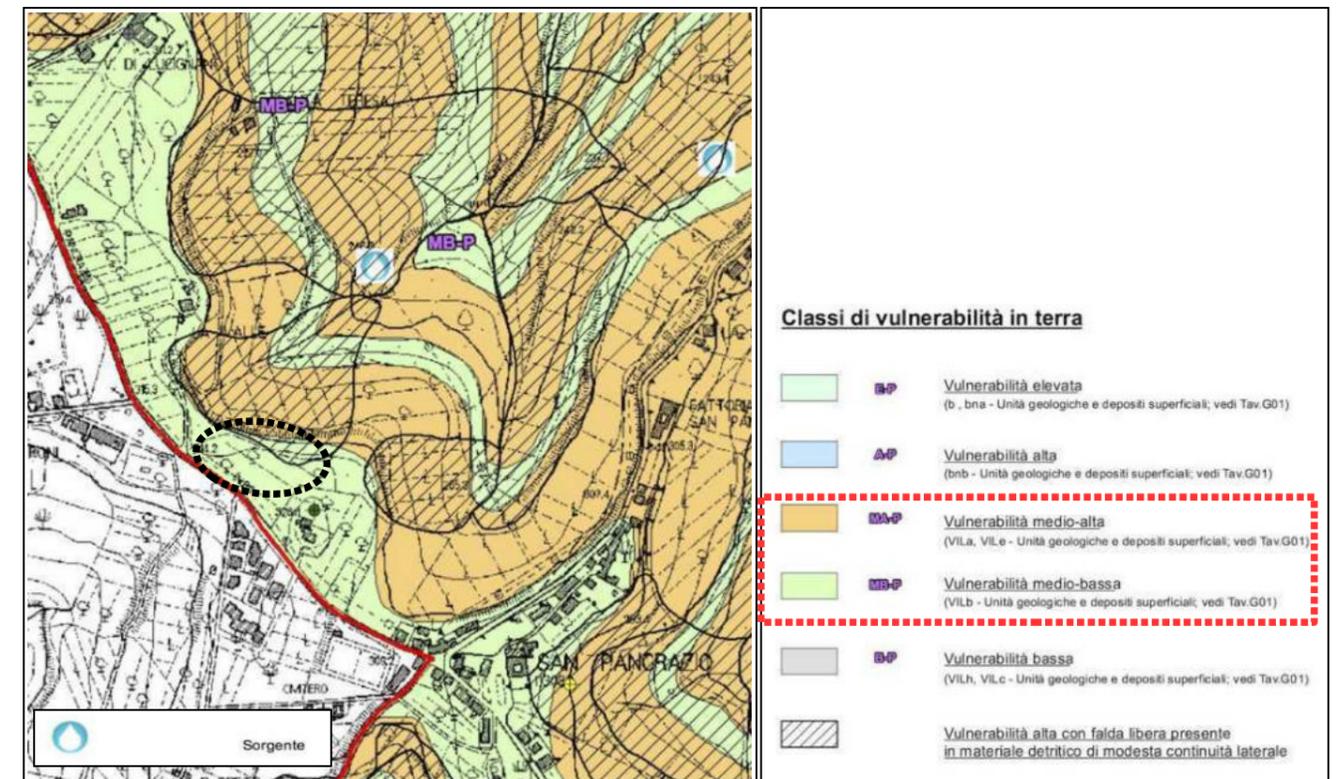
- **Pericolosità sismica locale media S2 (area di monte):** in dette situazioni non vengono indicate condizioni per la fase di attuazione dell'intervento, fatta salva l'ottemperanza alle NTC 2018 e al D.P.G.R. 1/R/2022 (relazione geologica e sismica supportata da adeguate indagini geotecniche e geofisiche).
- **Pericolosità sismica locale elevata S3 (porzione di valle):** per le aree di attenzione per instabilità di versante quiescente, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di verifiche di stabilità del versante ed alla preventiva realizzazione, qualora necessario, di interventi di messa in sicurezza.



Piano operativo, estratto tav. PO G.025 Carta della pericolosità sismica locale, scala di origine 1:10.000, con evidenziata la posizione dell'area oggetto di Variante.



Piano operativo, estratto tav. PO G.015 Carta della pericolosità geologica, scala di origine 1:10.000, con evidenziata la posizione dell'area oggetto di Variante.



Piano operativo, estratto tav. PO G.035 Carta delle problematiche idrogeologiche, scala di origine 1:10.000, con evidenziata la posizione dell'area oggetto di Variante.

3.5 L'analisi del luogo: il contesto collinare

L'area in esame è posta poco a Nord della frazione di San Pancrazio nel territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa, in prossimità del confine comunale con Montespertoli (FI). L'ambito d'interesse è posto in corrispondenza di un crinale morfologico con andamento circa Sud-Est/Nord-Ovest, sulla cui sommità scorre la SP 81 *Cipollatico-San Pancrazio* che digrada in direzione Est-Nord/Est verso il Fiume Pesa in modo continuo con pendenze localmente variabili e risulta inciso da diversi fossi minori. Le quote dell'ambito di studio variano fra circa 290 e 318 m. s.l.m.

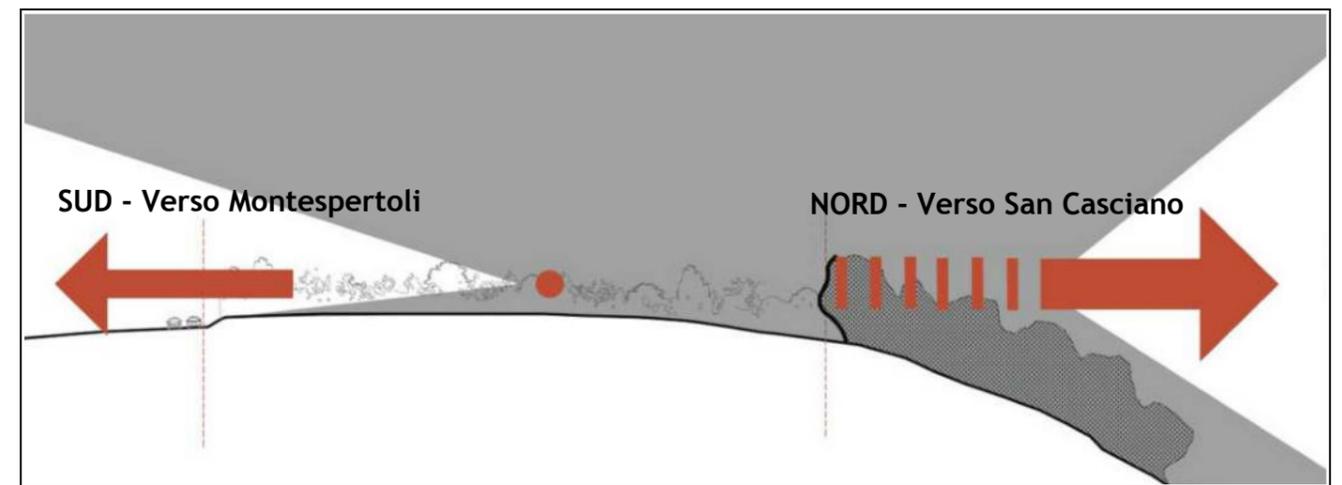
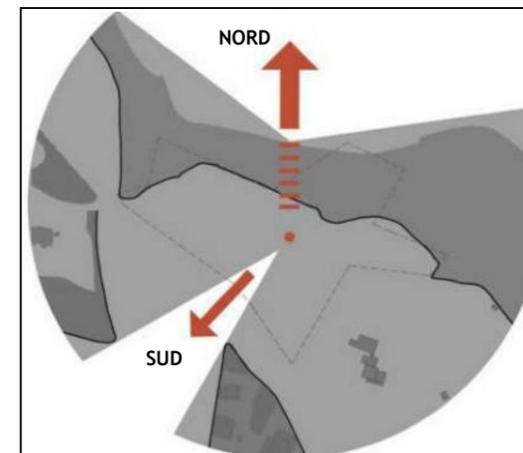
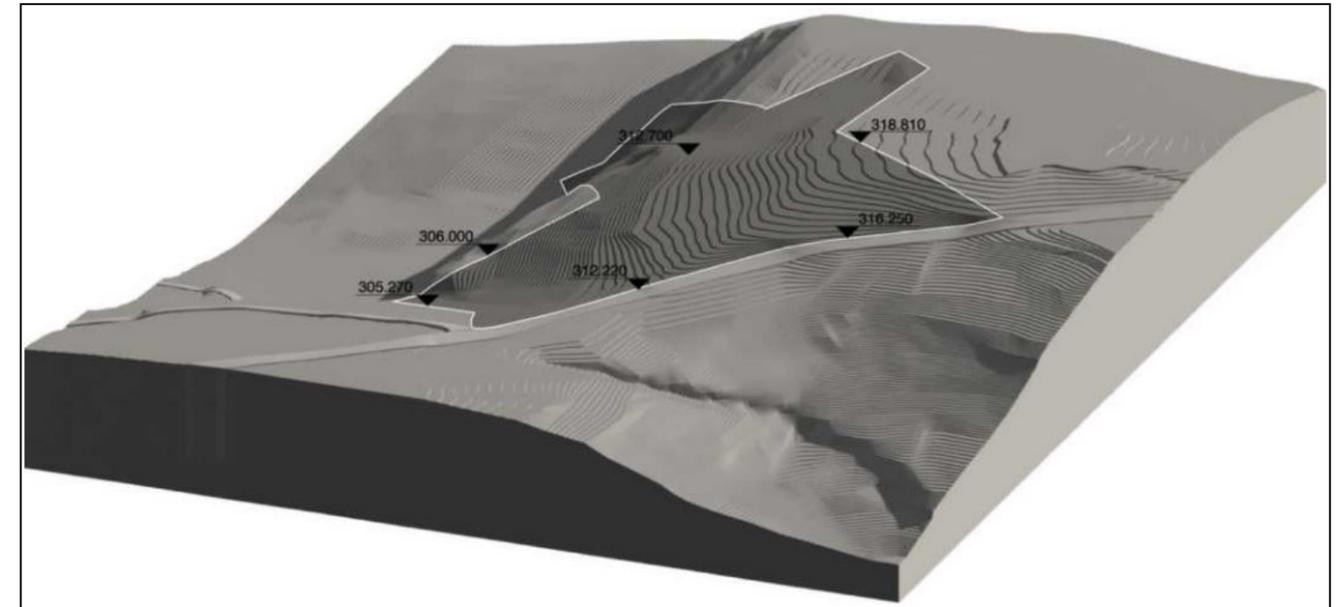
L'aspetto di insieme è quello di un contesto collinare abbastanza omogeneo, caratterizzato dal tipico tessuto agricolo della campagna toscana. Sotto il profilo antropico, il paesaggio ha un aspetto prevalentemente rurale, con un diffuso insediamento sparso ed il centro abitato di San Pancrazio sull'altura; un paesaggio che è insieme agricolo e urbano, tipica espressione della società mezzadrile di un tempo, con una espansione contenuta delle aree residenziali che ha interessato sia il territorio comunale sia quello confinante di Montespertoli.

Tuttavia, per gran parte del territorio considerato, le linee essenziali del quadro paesistico sono rimaste immutate: sopravvive un paesaggio di impronta rurale, nel quale l'agricoltura specializzata dell'olivo e della vite resta l'aspetto dominante.

Nel medesimo contesto, attestati o fruibili dalla via pubblica, rappresentano elementi di particolare rilevanza storica ed estetico-percettiva il borgo storico su crinale di San Pancrazio con la sua Pieve e, in direzione S. Quirico, la ex Villa-fattoria Guicciardini di Lucignano.



Fonte: Regione Toscana, GEOscopio, Ortofoto 1:5000 20cm - Anno 2019 AGEA



Fonte: Proposta di variante urbanistica. Previsione di un'area per Cantina/Frantoio esterna al territorio urbanizzato di San Pancrazio (prot. 24490 del 23.11.2022); Immagini tratte dal concept progettuale: modellazione tridimensionale dell'area d'intervento ed analisi delle visuali.

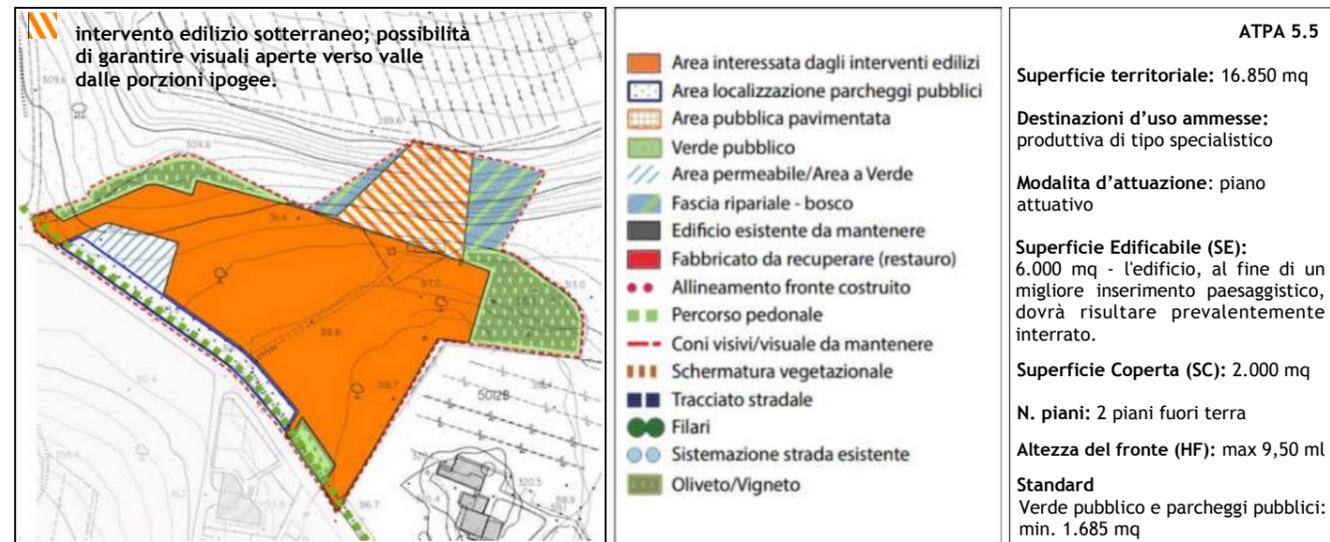
4. Caratteristiche della Variante PS/PO

L'impostazione di base della presente Variante è quella di ottenere la riduzione dell'impatto visivo della nuova Cantina/Frantoio nel paesaggio, attraverso la tecnica dell'interramento parziale, unita alla presenza di elementi architettonici fuori terra che dovranno risultare caratterizzati da forme di costruzione architettonica basate su principi di sostenibilità ambientale mirati prevalentemente alla bioedilizia, all'innovazione tecnologica ed al risparmio energetico. Sono obiettivi della presente Variante PS/PO, in particolare:

- il potenziamento della produzione di vino e di olio di elevata qualità con lo scopo di valorizzare la produzione agricola locale e l'intero territorio di San Pancrazio (paesaggio agricolo e culturale locale);
- la conservazione degli ambienti naturali esistenti su una porzione di valle dell'area interessata, in corrispondenza di una scarpata di oltre 10 metri di altezza, prevedendo l'eventuale ripristino/risarcimento degli elementi interessati dalla realizzazione dell'intervento ed il ripristino funzionale del sistema di regimazione delle acque superficiali dell'intera area di trasformazione;
- la sistemazione degli spazi pubblici correlati all'intervento fruibili anche per la contemplazione ed il tempo libero, in armonia con l'ambiente esistente e per esaltare le caratteristiche del territorio.

4.1 Dati dimensionali

La Variante riguarda la costruzione di un nuovo edificio a destinazione produttiva di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli, secondo la rappresentazione urbanistica orientativa evidenziata nella planimetria sottostante contenuta nella nuova Scheda-norma del Piano operativo per l'area di trasformazione ATPA5.5 soggetta a piano attuativo (All. 1 NTA - aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato).



Variante PO: planimetria orientativa degli interventi e dati dimensionali contenuti nella scheda-norma dell'intervento (All. 1 NTA - aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato).

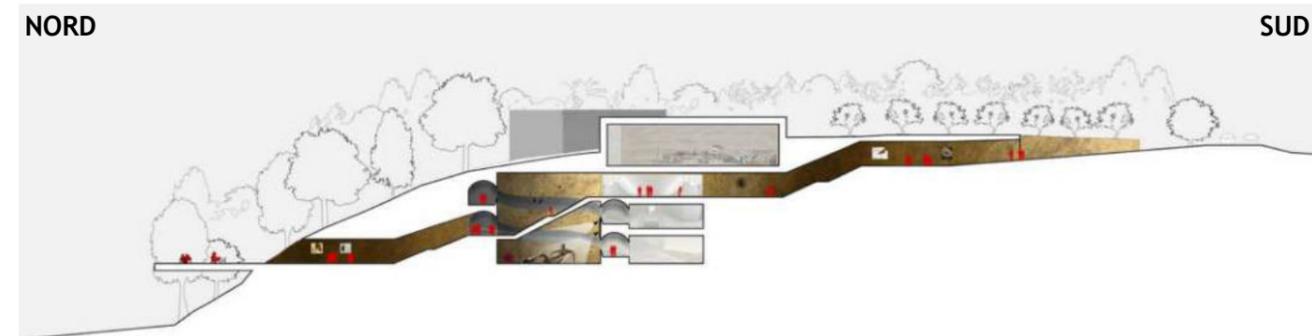


Immagine tratta dal concept progettuale contenuto nella Proposta di variante urbanistica. Previsione di un'area per Cantina/Frantoio esterna al territorio urbanizzato di San Pancrazio (prot. 24490/2022); la sezione mostra l'andamento prevalentemente ipogeo proposto per il nuovo manufatto, con un'apertura/belvedere verso valle in corrispondenza della scarpata.

4.2 Visuali da e verso la Villa di Lucignano

Data la gran distanza e la morfologia stessa dei luoghi, l'opera prevalentemente ipogea che sarà possibile realizzare non ha la possibilità di interferire negativamente con le visuali da e verso la Villa di Lucignano.

Anche l'eventuale apertura/belvedere, da posizionarsi lungo il bordo acclive dell'area di trasformazione, non potrà avere caratteristiche emergenti o comunque tali da interferire negativamente con dette visuali. Dal foro/belvedere la visuale fruibile è quella verso nord rappresentata dall'immagine seguente, che mostra come il complesso della Villa non risulti visibile sia per la gran distanza sia perché occultata alla vista da un ex podere in primo piano, peraltro seminascosto dalle masse alberate del suo giardino ed appena percettibile sul margine estremo sinistro.

Come mostrato dall'immagine successiva, anche dalla Villa non sarà possibile vedere la Cantina/Frantoio oggetto di Variante urbanistica. La foto rappresenta la visuale offerta dal piazzale antistante la Villa verso l'area d'intervento e mostra come non risulti possibile intravedere l'area sia per la gran distanza sia in quanto occultata dalle masse vegetali del giardino storico della Villa stessa.



#### 4.3 Modifiche normative e cartografiche alla pianificazione comunale vigente

Nella presente sezione sono illustrate le modifiche di variante al *Piano strutturale* ed al *Piano operativo* vigenti, con descrizione ed elenco degli elaborati di Variante relativi a ciascun piano.

Costituisce altresì elaborato di Variante PS/PO la seguente relazione con relativi allegati che illustra le indagini geologiche di supporto per la nuova area di trasformazione, svolte ai sensi del nuovo regolamento regionale:

- Piano operativo e Piano strutturale, Variante 2023 Area ATPA5.5 San Pancrazio - Nuovo edificio produttivo speciale (trasformazione di prodotti agricoli) - *Indagini geologiche, idrauliche e sismiche D.P.G.R. 5/R/2020*

##### 4.3.1 Modifiche al Piano strutturale

La modifica di destinazione urbanistica di cui alla presente proposta di variante comporta esclusivamente una modifica normativa alla *disciplina* del PS vigente come di seguito indicato:

- **articolo 31 NTA (UTOE 5: Il versante di San Pancrazio).**

La presente proposta di variante non riguarda ulteriori prescrizioni urbanistico-edilizie del PS vigente. Sono state tuttavia integrate le descrizioni e le tabelle riepilogative contenute nelle seguenti Relazioni del PS:

- **Relazione generale di Piano**, in particolare è stato integrato il par. 5.8 (Strategie di sviluppo sostenibile di Piano) ed il par. 7 (Dimensionamento);

- **Relazione sul quadro previsionale strategico**, in particolare è stata integrata la tabella contenuta a pag. 7 relativa al dimensionamento dell'UTOE 5 Il versante di San Pancrazio.

##### Elaborati della Variante al Piano Strutturale:

- 1) Elab. PS-VAR 2023\_Estratto *Relazione generale di Piano* (par.5.8 Strategie di sviluppo sostenibile del Piano, par.7 Dimensionamento);
- 2) Elab. PS-VAR 2023\_Estratto *Relazione sul quadro previsionale strategico. Dimensionamento del Piano* (Dimensionamento UTOE 5);
- 3) Elab. PS-VAR 2023\_Estratto *Norme Tecniche* (Art. 31 NTA - UTOE 5: il versante di San Pancrazio).

##### 4.3.2 Modifiche al Piano operativo

La modifica di destinazione urbanistica prevista dalla presente variante comporta le seguenti modifiche alla disciplina prescrittiva del Piano Operativo vigente:

- integrazione dell'articolo 148 delle NTA (Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT);
- integrazione dell'Allegato 1 alle NTA (Progetti-norma Aree di trasformazione e completamento), mediante redazione della Scheda-norma relativa alla nuova area di trasformazione ATPA5.5 soggetta a piano attuativo;
- **modifiche cartografiche** ai seguenti elaborati:
  - tav. PO09.1 *Territorio Aperto - Parte Sud*;
  - tav. PO09.3.1 *Territorio Aperto. Aree soggette a disciplina diversa da quella agricola. Aree di trasformazione.*

La presente variante non riguarda ulteriori prescrizioni urbanistico-edilizie del PO vigente. È stata tuttavia integrata la **Relazione generale di Piano**, in particolare:

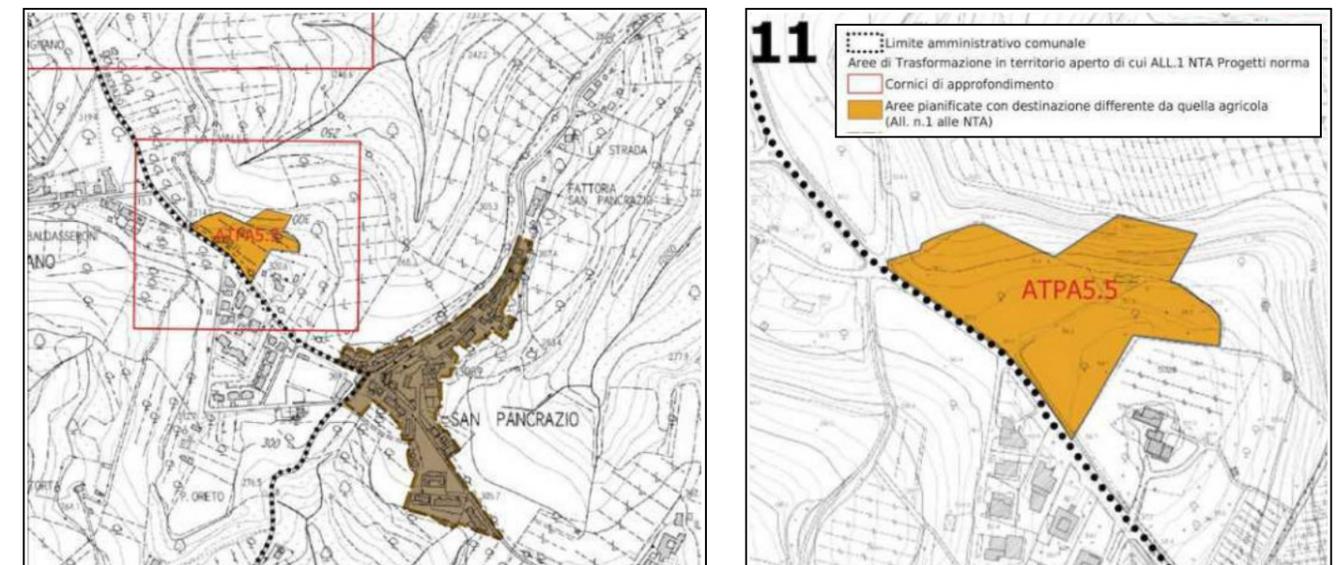
- il paragrafo 3 (Trasformazione degli assetti insediativi) con la descrizione della nuova area ATPA5.5 nella parte riservata all'Utoe 5 *Il versante di San Pancrazio*;
- la tabella relativa all'UTOE 5 San Pancrazio contenuta nel paragrafo 4 (Dimensionamento del Piano).

##### Elaborati della Variante al Piano Operativo:

- 1) Elab. PO-VAR 2023\_Estratto *Relazione di Piano* (par. 3 Trasformazione degli assetti insediativi, par.4 Dimensionamento del Piano);
- 2) Elab. PO-VAR 2023\_Estratto *Norme Tecniche* (Art. 148 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT);
- 3) Elab. PO-VAR 2023\_Estratto *Norme Tecniche di Attuazione. Allegato 1 - Progetti Norma Aree di Trasformazione e Completamento - Area ATPA5.5*;
- 4) Cartografia prescrittiva:
  - Elab. PO-VAR 2023\_Estratti Tavole PO09.1 e PO09.3.1 - Stato vigente e stato variato (tav. PO09.1 *Territorio Aperto - Parte Sud*; tav. PO09.3.1 *Territorio Aperto. Aree soggette a disciplina diversa da quella agricola. Aree di trasformazione*).



Cartografia prescrittiva del Piano Operativo : tav. PO09.1 *Territorio Aperto - Parte Sud*, confronto tra Stato vigente e Stato di variante



Cartografia prescrittiva del Piano Operativo : estratti dalla tav. PO09.3.1 *Territorio Aperto - Aree soggette a disciplina diversa da quella agricola. Aree di trasformazione*, Stato di variante.

## 5. Coerenza e conformità della Variante PS/PO con la pianificazione sovraordinata

Si procede alla ricognizione ed alla verifica di conformità/coerenza della variante urbanistica con la disciplina della pianificazione sovraordinata, in particolare con il *Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico* (PIT/PPR) della Regione Toscana e con il *Piano territoriale di coordinamento provinciale* (PTCP) tuttora vigente della Città Metropolitana di Firenze, risultando ancora in itinere il *Piano territoriale metropolitano*.

### 5.1 Il piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) della Regione Toscana

Il PIT/PPR della Regione Toscana, per quanto di interesse, comprende la ricognizione dei beni paesaggistici *ope legis* ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione e la valorizzazione dei loro caratteri distintivi. L'ambito di trasformazione di cui alla presente Variante ricade in parte entro le aree di cui all'art. 142 comma 1 lettere "g": I territori coperti da foreste e da boschi, di cui al successivo par. 5.1.1.

La disciplina del PIT/PPR, nel suo insieme, è costituita da:

- disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio;
- disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

La disciplina relativa allo *Statuto del territorio* è articolata in:

- disciplina relativa alle *invarianti strutturali*;
- disciplina a livello di ambito contenuta nelle "*Schede degli ambiti di paesaggio*";
- disciplina dei *beni paesaggistici* sopra menzionata, di cui all'*Elaborato 8B* e relativi *Allegati*, recanti gli obiettivi, le direttive e le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi, per quanto di interesse nel presente caso, dai territori coperti da foreste e da boschi.

La disciplina relativa alla *Strategia dello sviluppo territoriale* reca disposizioni relative alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

Lo statuto del territorio toscano individua le seguenti invarianti strutturali:

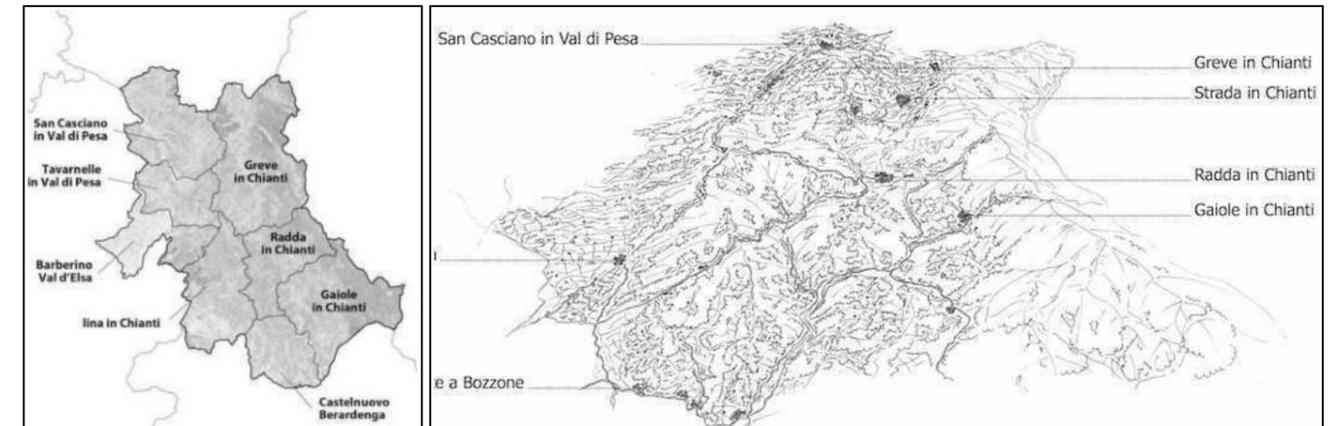
- "*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- "*I caratteri ecosistemici del paesaggio*", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- "*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- "*I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le invarianti strutturali sono descritte nel documento "Abachi delle invarianti", che individua i caratteri, i valori, le criticità e detta indicazioni con riferimento ad ogni morfotipo, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è compreso dal PIT/PPR nell'*Ambito di paesaggio n. 10 Chianti*; la scheda relativa contiene la descrizione interpretativa, il riconoscimento delle *invarianti strutturali*, gli indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e le direttive correlate (vedi il successivo par. 5.1.2.).

Il successivo par. 5.1.1 contiene le verifiche di conformità della Variante PS/PO con le prescrizioni specifiche per i beni paesaggistici ope legis interessati (territori coperti da foreste e da boschi), normati dall'art. 12 della Disciplina dei beni paesaggistici contenuta nell'*Elaborato 8B* del PIT/PPR.

Il successivo par. 5.1.2 contiene le verifiche in ordine alla coerenza della Variante urbanistica con gli obiettivi e le direttive per la tutela dell'*Ambito di paesaggio n. 10 Chianti*.



PIT/PPR, I comuni che compongono l'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti; immagini estratte dalla relativa scheda d'ambito



Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi, ha strutturato versanti, sommità e crinali, con un'edificazione compatta e isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche. A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quale testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

PIT/PPR, Descrizione interpretativa del Chianti. I caratteri del paesaggio (estratto della zona di San Pancrazio) ed il suo profilo; immagini e testi estratti dalla scheda d'ambito

5.1.1 Conformità con la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR

La rappresentazione cartografica ricognitiva dei territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dalla normativa vigente, è stata effettuata dal PIT/PPR mediante la carta dell'Uso del Suolo 2010 scala 1:10.000.

Il Regolamento Forestale della Toscana (d.p.g.r. 48/R/2003, articolo 2) fornisce le condizioni per l'individuazione delle aree assimilabili a bosco, di cui all'art. 3 comma 4 della Legge forestale regionale, riportate nell'elaborato 7B del PIT/PPR (p.to 8.4. Metodologia di acquisizione). **Detti territori sono normati dall'art. 12 della Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR.**

**Articolo 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) - estratto**



**12.1 Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- f-g-h-i - [omissis]

PIT/PPR, Cartografia identificativa dei vincoli paesaggistici ope legis: lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi - Estratto con indicato il perimetro dell'area di trasformazione oggetto di proposta di Variante urbanistica

**12.2 Direttive** - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:  
[omissis];

b - Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

1-2 - [omissis]

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico-percettivi;

4 -5 -6-7-8-9 [omissis].

**12.3 Prescrizioni**

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. [omissis];

2 - [omissis];

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - [omissis];

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

**Verifica di conformità con la Disciplina dei beni paesaggistici ope legis del PIT/PPR - Allegato 8B**

(Articolo 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 - art.142. c.1, lett. g, Codice)

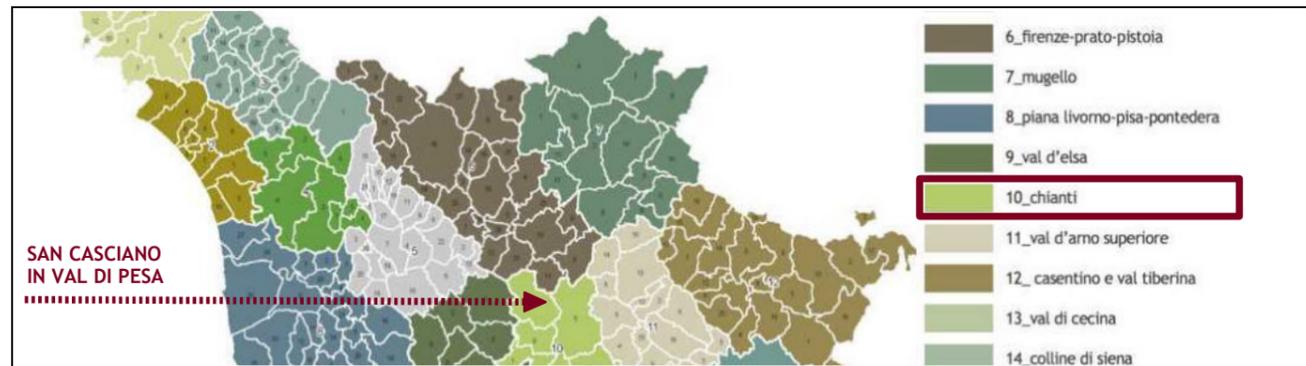
Conforme
  Indifferente
  Contrapposizione

Art. 12.3 Prescrizioni	Variante PS/PO	Conformità
<p>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. [omissis];</p>	<p>Sebbene nel contesto interessato non siano censiti <i>habitat</i> di interesse conservazionistico, la disciplina di Variante contenuta nella Scheda-norma della nuova area d'intervento soggetta a piano attuativo ATPA5.5 (PO - All.1 NTA), <b>esclude</b> l'alterazione significativa permanente delle formazioni boschive tutelate dal vincolo paesaggistico <i>ope legis</i> nelle porzioni interessate da interventi nel sottosuolo, salva la possibilità di realizzare un belvedere in direzione San Casciano.</p> <p>In tali porzioni, la disciplina contenuta nella Scheda-norma <b>prevede</b> che gli interventi non debbano incidere in modo permanente sugli assetti vegetazionali.</p> <p><b>È prescritto</b> il ripristino della continuità ecologica di superficie nelle parti eventualmente interessate da taglio, mediante piantumazione di essenze autoctone, salva la possibilità di taglio per le piante deperienti o morte in piedi e fatti salvi gli interventi diretti alla regimazione delle acque e alla difesa del versante da fenomeni di instabilità.</p> <p><b>È prescritta</b> la costituzione di formazioni vegetali appropriate nelle fasce verdi interne all'intera area di trasformazione al fine di assicurare la funzione di collegamento ecologico e paesaggistico con il territorio contermina.</p> <p>Detta disciplina <b>prescrive</b> altresì che l'organizzazione funzionale e paesaggistica dovrà risultare compatibile con il luogo e con le esigenze dell'insediamento in maniera da soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto e di buone soluzioni per la percezione visiva.</p> <p>La Variante PS/PO non prevede interventi che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche <i>da e verso</i> la Villa di Lucignano (cfr. precedente par. 4.2).</p> <p>Comunque gli interventi connessi all'attuazione della Cantina/Frantoio, in quanto interessano anche il sottosuolo di aree boscate, saranno sottoposti all'iter preliminare di autorizzazione paesaggistica.</p>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>
2 - [omissis];		
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	<p>La disciplina di Variante (Scheda norma-All.1 NTA) <b>prevede</b> interventi che incrementino la qualità paesaggistica e dell'immagine del luogo, anche tramite linguaggio contemporaneo e materiali innovativi, soprattutto per il miglioramento delle relazioni fra sfondi panoramici e visuali aperte.</p> <p>La stessa scelta dei materiali dovrà essere attentamente disciplinata dal piano attuativo in modo da risultare compatibile con i caratteri del contesto paesaggistico.</p>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>
<p>b - Non sono ammessi:</p> <p>1 - [omissis];</p> <p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	<p>La disciplina di Variante contenuta nella Scheda-norma dell'area d'intervento (PO - All.1 NTA) <b>esclude</b> nelle aree tutelate l'inserimento di manufatti che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche, al contrario <b>consente</b> la realizzazione di un eventuale belvedere verso San Casciano al fine di offrire visuali oggi impedita.</p>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>

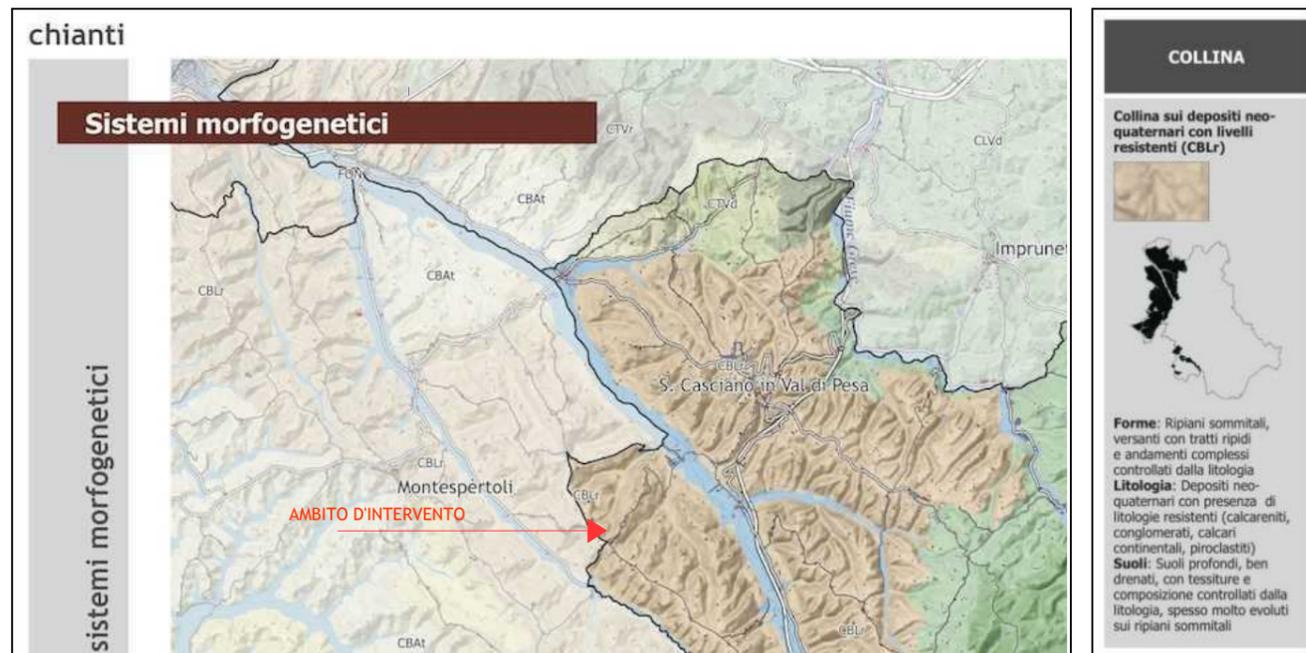
5.1.2 Coerenza con le direttive del PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti

Riguardo alle direttive contenute nella Scheda d'Ambito n. 10 Chianti del PIT/PPR, il riferimento è preliminarmente costituito dai seguenti **Indirizzi per le politiche** (di enti territoriali) per l'intero ambito (sez. 5):

- “Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici):
- 4. tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri collinari che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca interscambiabilità. A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati);
- 5. [omissis];
- 6. valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicità con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell'area;
- 7. favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- 8. - 9. - 10. [omissis];
- 11. adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, nei sistemi di Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi.
- 12. - 13. [omissis].



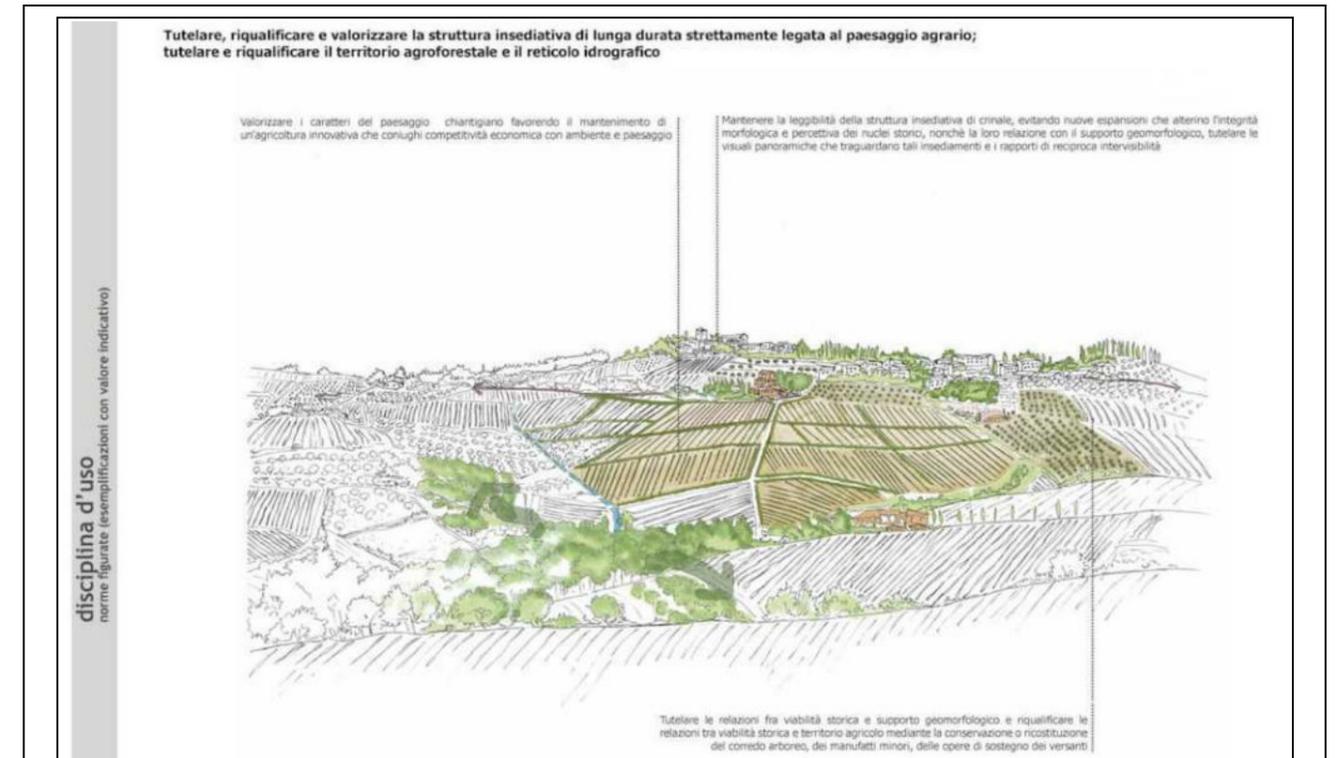
PIT/PPR, Estratto della Cartografia identificativa degli ambiti di paesaggio



PIT/PPR, Scheda d'ambito n. 10 Chianti, Invarianti strutturali, Sistemi morfogenetici, estratto, scala di origine 1:50.000

La sez. 6 della scheda contiene la **disciplina d'uso** per l'intero ambito, articolata in obiettivi e direttive correlate.

Ambito n. 10 Chianti DISCIPLINA D'USO - ESTRATTI



Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario

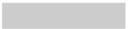
Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;
- 1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;
- 1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, [...];
- 1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura fondovalle [...];
- 1.5 - assicurare che i nuovi interventi:
  - siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
  - siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
  - rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
  - tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
  - contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica;
- 1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;
- 1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

## Verifica di coerenza con la Disciplina d'uso dell'Ambito n. 10 Chianti del PIT/PPR

Obiettivo 1 - Direttive correlate	Variante PS/PO	Conformità
<p> Conforme</p> <p> Indifferente</p> <p> Contrapposizione</p>		
1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;	<p>La previsione di un'area produttiva speciale per la trasformazione di prodotti agricoli riguarda una porzione del territorio aperto esterna al centro urbano di San Pancrazio ma prossima allo stesso ed alle frange urbane connotate da edificato recente sia nel territorio di San Casciano sia oltre strada nel centro abitato del comune confinante di Montespertoli.</p> <p>Pertanto, l'intervento non comporta modificazioni all'assetto insediativo storico, né altera la sua integrità o percezione, trattandosi della qualificazione di un'area posta in prossimità di margini urbani.</p> <p>I nuovi carichi insediativi previsti dalla Variante PS/PO dovranno essere conformati in modo da conservare le ampie visuali libere offerte dalla via pubblica, trattandosi di realizzazione prevalentemente ipogea.</p>	
1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;	L'intervento non comporta modificazioni agli insediamenti storici ed alle relazioni con il loro intorno territoriale.	
1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, [...];	La Variante garantisce l'accessibilità e la fruibilità dell'area produttiva speciale senza comportare alterazioni della viabilità storica.	
1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura fondovalle [...];	La Variante non riguarda aree di fondovalle ma il contesto collinare di San Pancrazio.	
1.5 - assicurare che i nuovi interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</li> <li>- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;</li> <li>- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;</li> <li>- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;</li> <li>- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica;</li> </ul>	<p>L'intervento <b>non comporta la saldatura del costruito</b> lungo la direttrice della viabilità pubblica.</p> <p>La Variante non prevede interventi che occludano i varchi e le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità pubblica né che concorrano alla formazione di fronti urbani continui.</p> <p>Al contrario, la Variante riguarda la realizzazione di un intervento soggetto a piano attuativo che non comprometta i caratteri morfologici e/o ecosistemici dell'area e che garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile, trattandosi peraltro di un intervento prevalentemente ipogeo.</p> <p>Anche l'illuminazione, la segnaletica e l'arredo degli spazi esterni</p>	

	<p>della stessa Cantina/Frantoio dovranno risultare accuratamente scelti per creare un ambiente correttamente caratterizzato, date le caratteristiche rurali del contesto.</p> <p>Le visuali panoramiche non sono compromesse, così come il contesto paesaggistico, in quanto la posizione prevalentemente interrata e verso valle del nuovo manufatto e la morfologia digradante del sito d'intervento non comportano comunque interferenze negative con gli scorci paesistici offerti dalla via pubblica o con le visuali panoramiche da e verso la Villa di Lucignano.</p> <p>Obiettivo della Variante PS/PO è quello di elevare le qualità delle trasformazioni consentite per la realizzazione di una moderna ed attrattiva Cantina/Frantoio, anche per rispondere alla domanda di migliorare, in primo luogo, la vivibilità dello spazio urbano ai margini del territorio urbanizzato di San Pancrazio e a tal fine propone la creazione di parcheggi e spazi verdi pubblici nelle fasce lungo strada dell'area d'intervento che risultino di elevata qualità architettonica e funzionale.</p>	
1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;	L'intervento, risultando di modesto impatto volumetrico in quanto prevalentemente interrato, non può interferire visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.	
1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	La Variante non riguarda la rete esistente dei percorsi e sentieri.	

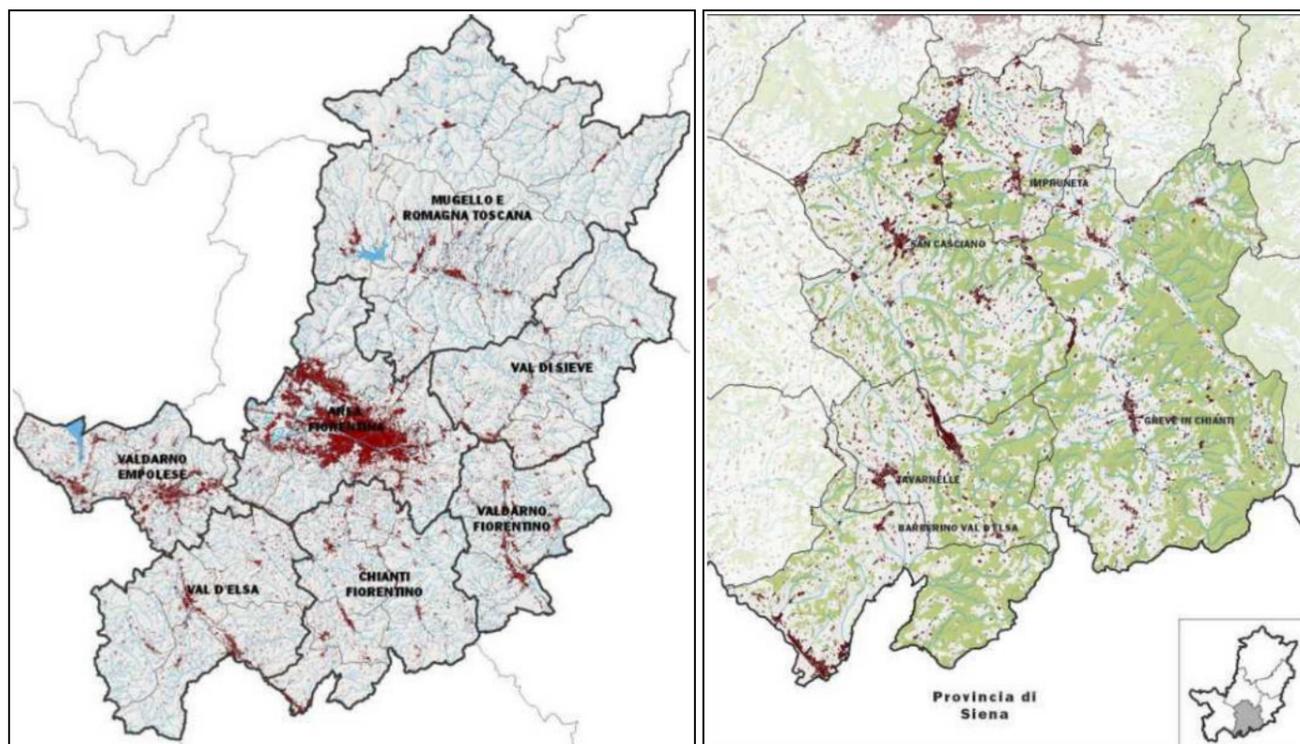
## 5.2 Coerenza con gli strumenti della pianificazione della Città Metropolitana di Firenze

### 5.2.1 Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP 2013)

L'impostazione di base del PTCP è quella di promuovere la tutela e, dove possibile, la ricostituzione di tratti caratterizzanti la *struttura profonda del territorio*. Il piano, approvato nel 1998 e successivamente adeguato al nuovo quadro normativo regionale nel 2013, definisce pertanto determinati "ambiti" territoriali per la tutela e la valorizzazione delle *invarianti strutturali*, al fine di dettare, per quanto interessa in particolare la presente Variante urbanistica, gli indirizzi e le raccomandazioni riguardanti la protezione idrogeologica e la pianificazione del territorio aperto rurale. In riferimento a tale livello di articolazione, il territorio comunale è compreso dal PTCP nel sistema territoriale del *Chianti fiorentino*<sup>5</sup>.

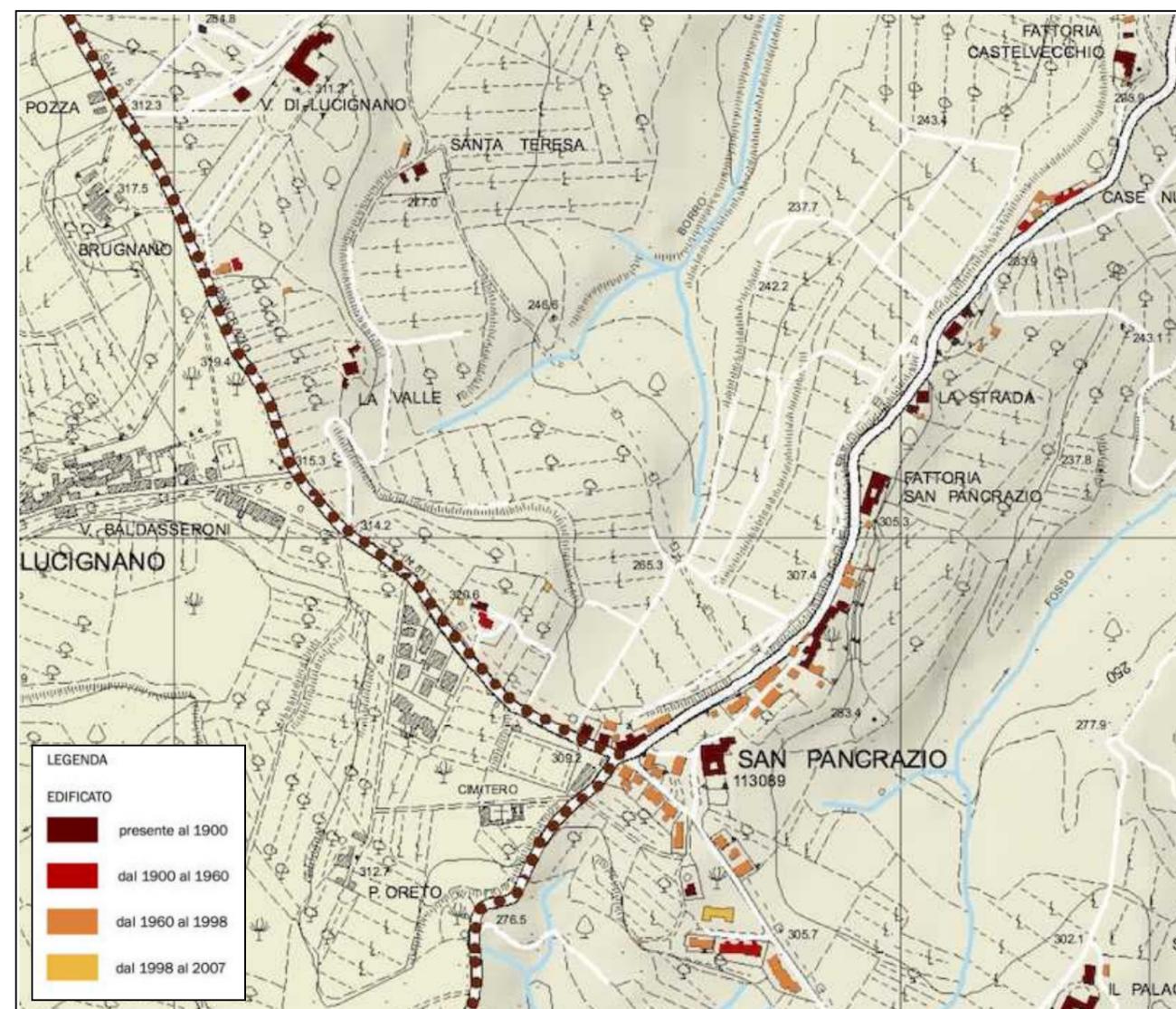
La *struttura profonda* del territorio chiantigiano è ancora chiaramente leggibile e costituisce l'ordinamento fondamentale del "bel paesaggio" chiantigiano. Nell'impostazione del PTCP, la sola conservazione di elementi di pregio, concomitante a un deterioramento della struttura profonda del territorio, comporterebbe la loro decontestualizzazione e, quindi, una sostanziale perdita di qualità territoriali. Perciò, il PTCP tutela le parti di maggior valore o quelle connotate da maggior fragilità, comprendendo, a seconda dei casi, i crinali principali e secondari, con la loro struttura insediativa - di carattere civile, religioso, rurale - ed adeguate aree di pertinenza. La tutela delle *invarianti strutturali* parte quindi dall'individuazione di *aree sensibili* di fondovalle, *aree fragili* del territorio aperto rurale, *aree di protezione storico ambientale* ed ambiti di reperimento per l'*istituzione di aree protette*. In particolare, per il *Chianti fiorentino* il PTCP si propone di salvaguardare e valorizzare le *produzioni tipiche e di qualità in grado sostenere la manutenzione del territorio*. La strategia da perseguire sarà però quella di una conservazione attiva, piuttosto che la semplice apposizione di vincoli.

Per quanto riguarda l'ordinamento insediativo del *Chianti fiorentino*, in particolare, "*si sono mantenute le relazioni fra centri abitati e campagna, non in termini puramente funzionali, ma anche dal punto di vista della morfologia territoriale, tanto che si può tuttora parlare di un unico plesso abitativo, con caratteristiche allo stesso tempo urbane e rurali, come già in epoca tardo-medievale era riconosciuto alla campagna circostante Firenze*" (Monografia 2a. Sistemi territoriali: *Chianti fiorentino*, p. 41).



PTC della Provincia di Firenze, a sinistra l'articolazione dei sistemi territoriali, a destra l'ambito territoriale del *Chianti fiorentino*, [https://www.cittametropolitana.fi.it/wp-content/uploads/PTC\\_Monografie\\_Introduzione.pdf](https://www.cittametropolitana.fi.it/wp-content/uploads/PTC_Monografie_Introduzione.pdf)

<sup>5</sup> Il sistema territoriale del Chianti fiorentino comprende i Comuni di Barberino Val d'Elsa, Greve, Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa, estendendosi dai confini della provincia di Siena fino alla periferia di Firenze.



La struttura insediativa della frazione di San Pancrazio nelle diverse fasi di accrescimento; rappresentazione contenuta nel Quadro conoscitivo del PTCP, documento QC 09 *Carta della periodizzazione* (estratto), scala di origine 1:20.000.

Per quanto riguarda le invarianti strutturali, l'ambito territoriale di San Pancrazio interessato dalla presente variante urbanistica è compreso dal PTCP nella vasta *area fragile AF12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno* che interessa il territorio di San Casciano in Val di Pesa, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa e si estende fino a comprendere sia le colline e tratti di fondovalle in sinistra d'Arno del comune di Figline Valdarno, sia il territorio di Montespertoli.

"*Qui, infatti, anche se in generale la simbiosi olivo-vite e la classica alberata hanno lasciato il posto a moderni vigneti in campi vasti e regolari e a oliveti a maglie larghe, sono individuabili areali in cui, oltre ai nuclei abitativi e ai manufatti rurali, si sono mantenuti alcuni tratti caratteristici del paesaggio storico, come terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, viabilità interpoderale, e dove è ancora possibile rintracciare qua e là esempi del vecchio modo di coltivare, pur trattandosi di spazi residui, in forte regressione*" (Monografia 2a. Sistemi territoriali: *Chianti fiorentino*, p. 62).

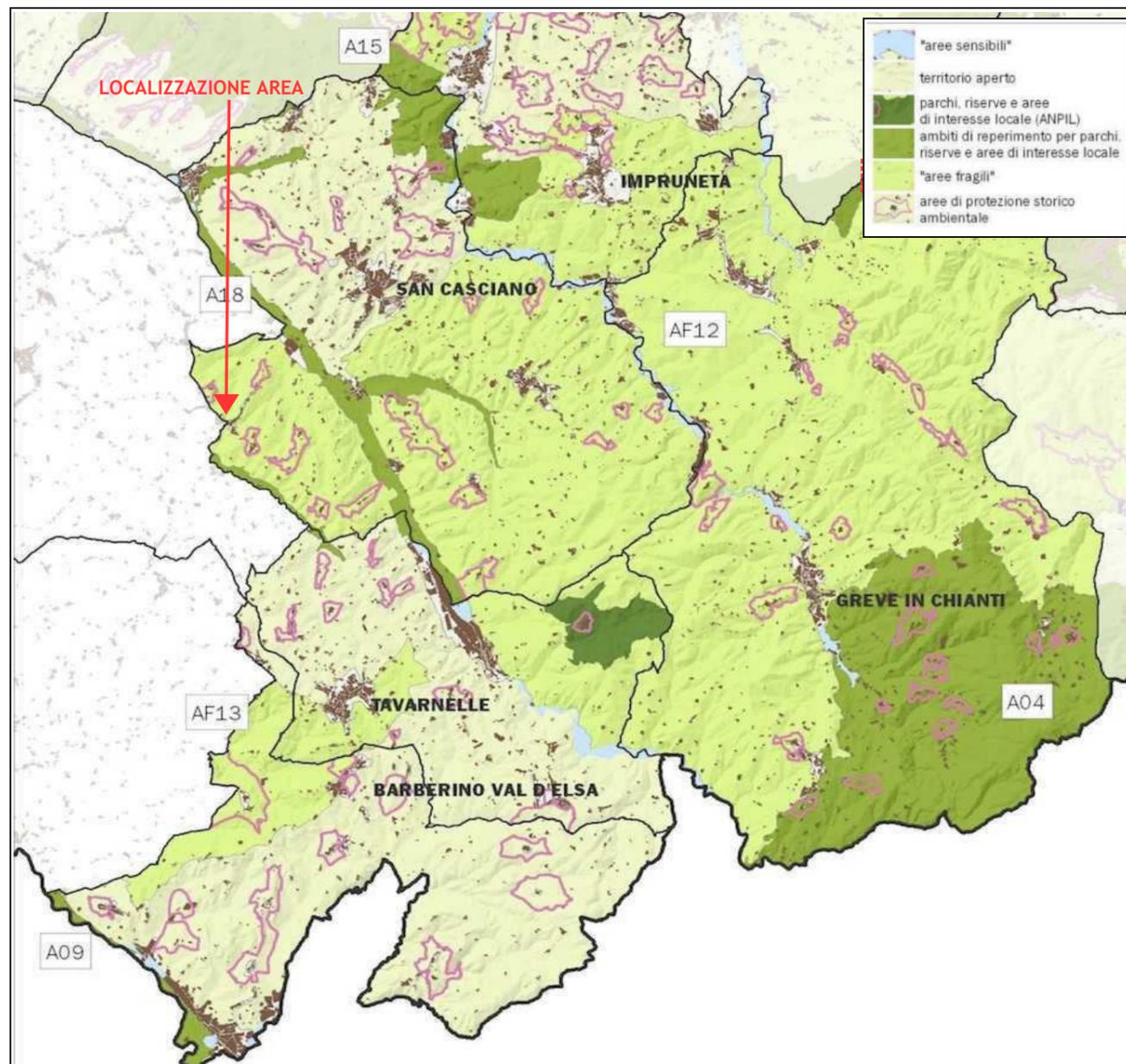
Comunque, la disciplina del PTCP dispone che eventuali nuovi insediamenti produttivi in territorio aperto "devono essere destinati: allo sviluppo di attività artigianali connesse con il *settore agro-alimentare di qualità*" (art. 19 *Insedimenti minori e presenze non agricole in territorio aperto*) e pertanto la presente variante urbanistica risulta coerente con tale impostazione.

**Obiettivi ed Azioni del PTCP per l'area fragile AF12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno**

**Obiettivi:** dovrà essere salvaguardata la struttura profonda del territorio chiantigiano e in particolare tutelati i crinali principali e secondari, con la loro struttura insediativa - di carattere civile, religioso, rurale - comprensiva di adeguate aree di pertinenza.

**Azioni:** dovranno essere adeguatamente tutelati gli ordinamenti paesistici che completano e arricchiscono la struttura paesistica primaria, in particolare:

- il sistema della viabilità minore e poderale, pressoché l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadrile;
- le sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, rete dei drenaggi, etc.);
- le zone boscate intercluse nei coltivi, in genere disposte lungo i terreni di maggiore pendenza;
- i pascoli e arbusteti di crinale e i prati pascolo;
- le aree golenali e ripariali e le pertinenze del reticolo idrografico minore;
- i principali punti di vista e i coni ottici.



Evidenziazione delle invariante strutturali del PTCP nel Chianti fiorentino, con indicazione dell'ambito territoriale oggetto di variante urbanistica.

**Verifica di coerenza con gli obiettivi e le azioni del PTCP per le invariante strutturali**

		Conforme	Indifferente	Contrapposizione
Azioni del PTCP per l'area fragile AF12	Variante PS/PO	Conformità		
<b>Azioni:</b> dovranno essere adeguatamente tutelati gli ordinamenti paesistici che completano e arricchiscono la struttura paesistica primaria, in particolare: - il sistema della viabilità minore e poderale, pressoché l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadrile;	La previsione di variante non comporta alterazioni della viabilità minore e poderale, bensì il miglioramento dell'efficienza dei tratti eventualmente interessati.	■		
- le sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, rete dei drenaggi, etc.);	L'area d'intervento non è interessata dalla presenza di sistemazioni agrarie tradizionali quali terrazzamenti, ciglionamenti e muri a secco. L'area presenta allo stato attuale limitati fenomeni di soliflusso; l'intervento dovrà pertanto garantire il ripristino dell'efficienza della rete di drenaggio.	■		
- le zone boscate intercluse nei coltivi, in genere disposte lungo i terreni di maggiore pendenza;	La disciplina di Variante contenuta nella Scheda-norma della nuova area d'intervento ATPA5.5 soggetta a piano attuativo (PO - All.1 NTA), <b>esclude</b> l'alterazione significativa permanente delle formazioni boschive tutelate dal vincolo paesaggistico <i>ope legis</i> nelle porzioni interessate da interventi nel sottosuolo, salva la possibilità di garantire visuali aperte verso valle dalle porzioni ipogee.	■		
- i pascoli e arbusteti di crinale e i prati pascolo;	La Variante non riguarda tali formazioni.	■		
- le aree golenali e ripariali e le pertinenze del reticolo idrografico minore;	La Variante non riguarda aree di fondovalle ma il contesto collinare di San Pancrazio.	■		
- i principali punti di vista e i coni ottici.	L'intervento, risultando di modesto impatto volumetrico in quanto prevalentemente interrato, non può interferire visivamente con i principali punti di vista ed i coni ottici. Le visuali panoramiche non sono pertanto compromesse e l'intervento non comporta comunque interferenze negative con gli scorci paesistici offerti dalla via pubblica o con le visuali panoramiche da e verso la Villa di Lucignano, tutelata dall'area di protezione storico-ambientale del PTCP.	■		

**5.2.2 Il Piano territoriale metropolitano in itinere**

Oggi il PTCP 2013 vigente illustrato al precedente paragrafo risulta sia da adeguare/conformare al PIT-PPR sia al nuovo assetto istituzionale derivante dalle innovazioni apportate dal legislatore nazionale (L. 56/2014) e dalla conseguente ridefinizione delle competenze dell'Ente disciplinate dalla LR 22/2015. Ai tempi della sua approvazione non erano ancora stati approvati né la LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio" né il Piano Paesaggistico Regionale, ma si può tranquillamente sostenere che, dati i suoi contenuti fortemente paesaggistici e improntati su principi di tutela, il PTCP già dalla sua forma originaria, fosse nella sostanza in linea quantomeno con i principi sia della LR 65/2014 che del PIT-PPR.

Con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 99 del 19.12.2018 è stato comunque avviato il procedimento di formazione del Piano territoriale metropolitano (PTM) che si struttura come uno strumento che, partendo dai contenuti territoriali del Piano Strategico Metropolitano, soggetto a revisione annuale, propone una strategia di trasformazione in maniera non impositiva nei confronti dei comuni, ma quale strumento per orientare le molteplici direzioni di cambiamento. L'obiettivo è quello di inaugurare un processo di costruzione di visioni e azioni di governance coordinate, integrate e dinamiche, a favore di un approccio di pianificazione propulsivo e complementare rispetto alle politiche di trasformazione e governo dei territori adottate dai Comuni.

Le strategie progettuali del PTM saranno organizzate in «aree obiettivo», ambiti propulsori nonché mobilitatori di capitali pubblici e privati tali da generare effetti di miglioramento delle condizioni di vita urbana e metropolitana.

Per il territorio aperto, la disciplina "potrà, in accordo con le politiche regionali, recuperare alcuni elementi centrali contenuti nel ptcp vigente per quanto riguarda la tutela del paesaggio e spingersi oltre attraverso la promozione di una agricoltura sostenibile, multifunzionale e rigenerativa, da declinare in modo differenziato in base ai caratteri delle diverse bioregioni urbane e dei contesti territoriali, individuando parchi agricoli metropolitani, urbani e peri-urbani dove sviluppare forme di produzione specifiche locali identitarie e di qualità nell'ottica di riqualificare i fronti urbani e sostenere forme innovative di produzione e di distribuzione di prossimità" (Piano territoriale metropolitano, Relazione di avvio del procedimento, novembre 2018, pp. 27-28).

ALLEGATI

Verbale conclusivo della Conferenza di copianificazione del 27 marzo 2023



**Oggetto: Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) – Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 0058854 del 03/02/2023 relativa all'inserimento di una nuova previsione di trasformazione in località San Pancrazio con contestuale variante al Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale.**

### **Verbale della Riunione**

Il giorno 27/03/2023 sono convenuti e presenti in videoconferenza le Amministrazioni del Comune di San Casciano Val di Pesa, della Regione Toscana e della Città Metropolitana di Firenze, tutte chiamate a partecipare alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale Infrastrutture, mobilità e governo del territorio, 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 presente, ha trasmesso il proprio parere di competenza a firma della Consigliera delegata alla Pianificazione territoriale, Monica Marini con nota prot. n.0150764 del 24/03/2023.

**Per il Comune di San Casciano Val di Pesa** sono presenti il sindaco Roberto Ciappi, l'Assessore al Governo del Territorio, Urbanistica ed Edilizia Niccolò Landi, l'arch. Barbara Ronchi Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

---

Il Comune di San Casciano Val di Pesa è dotato di un Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.77 del 15/11/2021, e di Piano Operativo, approvata con D.C.C. n.08 del 14/02/2022, entrambi conformati al PIT-PPR ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano.

Con D.C.C. n. 03 del 26/01/2023 il Comune di San Casciano ha avviato il procedimento di una Variante puntuale al Piano Strutturale e al Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR .

Contestualmente alla trasmissione della delibera di avvio del procedimento e relativi elaborati, avvenuta con nota prot. RT n.0058854 del 03/02/2023, il Comune ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 per l'esame della previsione di nuova cantina/frantoio ricadente all'esterno del TU individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014.

Con nota prot. RT n.0075242 del 13/02/2023 la Regione Toscana ha chiesto al Comune integrazioni ai fini dello svolgimento della conferenza. A seguito della richiesta il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa, utile a meglio illustrare il progetto con nota prot. RT 0090231 del 21/02/2023.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti della nuova previsione in oggetto, di seguito descritta.

### **Premessa**

La Conferenza ricorda che è esclusa dalle valutazioni della presente seduta la verifica del perimetro del territorio urbanizzato come individuato dall'Amministrazione nel P.S. e POC vigenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

### **Previsione della Variante al P.S. e P.O.C. oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione**

la Variante, di cui il Comune di San Casciano Val di Pesa ha proceduto all'avvio del procedimento ai sensi dell'art.17, riguarda l'inserimento di una nuova previsione esterna al T.U. in località San Pancrazio finalizzata

alla realizzazione di un edificio a destinazione produttiva di tipo specialistico, ovvero ad uso cantina/frantoio e servizi annessi, da parte della Società “Maryamado società Agricola S.r.l.”.

La Variante interessa una superficie territoriale di circa 16.850 mq, e ne prevede il cambio di destinazione da agricola tout-court ad “area produttiva di tipo specialistico” localizzata in territorio rurale e ricadente nelle fattispecie di cui all’art. 64 c.1 lett. d) della L.R. 65/2014 (“*ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato*”).

La Variante si rende necessaria poiché il P.S. ed il P.O.C. non contengono né la previsione stessa, né il dimensionamento utile alla sua realizzazione nel territorio aperto, pertanto le varianti al P.S. e P.O.C. riguarderanno rispettivamente:

- per il P.S. è prevista una modifica normativa all’art.31 delle NTA nonché un’integrazione al dimensionamento dell’UTOE n.5 per il cambio di destinazione dell’area;

- per quanto riguarda invece il P.O.C. la Variante riguarda una modifica cartografica puntuale della destinazione urbanistica vigente di una porzione di terreno agricolo esterna al territorio urbanizzato di San Pancrazio, nonché l’integrazione della disciplina prescrittiva del P.O.C. con riferimento all’art.148 delle NTA (Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT) ed all’inserimento nell’Allegato 1 alle NTA di una specifica scheda di trasformazione.

La proposta di variante concerne la realizzazione di edifici destinati a cantina e frantoio di tipo moderno ed elevata qualità architettonica attraverso la realizzazione un complesso suddiviso in più strutture edilizie per una superficie edificabile (SE) complessiva di 6.000 mq. (superficie coperta di 2.000 mq.). Date le quantità planivolumetriche necessarie, l’impostazione della proposta si basa sulla riduzione dell’impatto visivo dell’architettura nel paesaggio, attraverso l’interramento parziale, unita alla presenza di elementi architettonici fuori terra che saranno caratterizzati da forme di costruzione architettonica basate su principi di sostenibilità ambientale mirati prevalentemente alla bioedilizia, all’innovazione tecnologica ed al risparmio energetico.

Il complesso, che per le sue funzioni necessita di spazi di rilevati dimensioni, si sviluppa quindi per la maggior parte delle superfici con strutture ipogee, al fine di limitarne l’impatto visivo nei confronti del fragile contesto paesaggistico rurale. Per i nuovi volumi emergenti dal terreno è previsto il limite di due piani fuori terra e l’altezza massima del fronte pari a 9,50 ml.

### Rilievi

Si rileva, in premessa, che l’area di intervento ricade parzialmente nel vincolo paesaggistico di cui all’art.142 c.1 lett. g) (*territorio coperti da boschi e foreste [...]*), nonché nel vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23.

Si rileva, inoltre, che il territorio di San Casciano Val di Pesa ricade nell’Ambito di paesaggio disciplinato dalla Scheda del PIT-PPR n.10 (Chianti) pertanto, ai fini delle valutazioni della conferenza odierna, si richiamano le seguenti direttive correlate agli Obiettivi 1 e 2 della disciplina d’uso della Scheda del l’ambito di paesaggio:

Obiettivo 1 – direttive correlate

*1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l’integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;*

*1.2 - tutelare l’integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo*

*1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;*

Obiettivo 2 – direttive correlate

*2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull’assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;*

L’esame della documentazione predisposta ai fini della Conferenza ha effettuato una puntuale verifica di conformità della Variante e dell’intervento correlato rispetto alle Invarianti del PIT-PPR (in particolare la II e la IV Invariante), rispetto alle direttive correlate all’Obiettivo n.1 contenute nella disciplina d’uso della scheda

d'Ambito n.10 e rispetto alle prescrizioni di cui all'art.12.3 dell'elaborato 8B in relazione alla presenza del vincolo di cui all'art.142 c.1 lett g), con particolare riferimento agli interventi che interferiscono con l'area boscata.

Rilevato, come sopra richiamato, che anche la Direttiva 2.3 correlata all'Obiettivo 2 si attaglia agli interventi previsti dalla Variante **si ritiene opportuno che l'Amministrazione effettui i necessari approfondimenti in relazione alla coerenza della previsione anche con tale direttiva e definisca, se necessario, le conseguenti opportune prescrizioni nella scheda di progetto (Scheda norma).**

La Conferenza prende atto, inoltre, come precisato nella Relazione di progetto, che la localizzazione, in prossimità del territorio urbanizzato della frazione di San Pancrazio, è stata motivata dalla non disponibilità di aree ugualmente idonee all'interno del tessuto urbanizzato, che gli attuali immobili agricoli a disposizione dell'azienda non risultano funzionali alle moderne esigenze produttive sia per la loro dislocazione che per le loro caratteristiche architettoniche e dalla necessità di collocare la struttura quanto più possibile prossima alla ex-Fattoria di Lucignano a cui l'intervento è funzionalmente correlato. La medesima Relazione specifica inoltre che, per la natura dell'attività che vi si svolge, l'intervento non è idoneo all'inserimento in un'area urbana di frangia. **Tali precisazioni motivano le verifiche di cui all'art. 25 c.5 richiamando l'assenza di soluzioni alternative a tale localizzazione.**

Entrando nel merito della Variante, In relazione all'ambito della Variante si rileva che l'intervento, malgrado si inserisca in un contesto agricolo di grande pregio che costituisce anche un nodo degli agroecosistemi di cui alla II Invariante del PIT, come riconosciuto dal P.S. vigente, utilizza delle soluzioni architettoniche che tentano di mitigare l'impatto delle volumetrie che per la loro destinazione d'uso risultano di notevole dimensione.

Si ritiene comunque necessario che la scheda norma, in sede di adozione della variante, fornisca puntuali indicazioni per la successiva progettazione relative al trattamento delle superfici e ai principali materiali da utilizzare per il volumi fuori terra. Si ritiene inoltre opportuno che la Variante prescriva anche uno studio di inserimento paesaggistico specifico che, attraverso l'utilizzo di foto simulazioni che coprano un sufficiente numero di punti di vista, valuti l'impatto dei volumi edilizi emergenti sulle principali visuali da salvaguardare tenendo conto anche dei materiali che verranno per essi utilizzati.

La Conferenza, infine, in considerazione che l'intervento si colloca nella frazione di San Pancrazio, in prossimità del confine con il Comune di Montespertoli e che la viabilità principalmente interessata dagli innesti funzionali alla nuova previsione ricade interamente in quest'ultimo comune, invita l'Amministrazione di San Casciano ad attivare opportuni strumenti di condivisione e confronto con il comune limitrofo in merito alla Variante in oggetto.

---

Premesso che il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 ed all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione al Piano Paesaggistico, ha introdotto la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare la conformazione/adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti,

#### **la Conferenza:**

Visto il parere di competenza della Città Metropolitana di Firenze, trasmesso con nota prot. n.0150764/2023 del 24/03/2023, che si allega come parte integrante del presente verbale;

#### **esprime le seguenti conclusioni:**

La Conferenza ritiene che le previsioni siano coerenti ai disposti dell'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti indicazioni:

- In relazione alle modalità attuative degli interventi previsti dalla Variante, in funzione della complessità e della fragilità del contesto in cui si inseriscono, si suggerisce all'Amministrazione di valutare il ricorso al piano attuativo di cui all'art.107 della L.R. 65/2014.
- È necessario precisare nella scheda norma relativa all'intervento che la nuova struttura è vincolata alla all'utilizzo per attività produttive legate alla produzione agricola o a sostegno della attività produttiva.

- La scheda norma deve precisare che dovrà essere studiato il corretto inserimento del complesso nel mosaico agrario, conservando (e ripristinando) per quanto possibile l'oliveto esistente in quantità tale da garantire la mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi volumi.
- È opportuno che in sede di adozione della Variante la scheda norma contenga indirizzi per la successiva progettazione in relazione alle ipotesi di trattamento delle superfici ed ai principali materiali da utilizzare per il volumi fuori terra. Si ritiene inoltre opportuno prescrivere, sempre per la successiva progettazione, la redazione uno specifico studio di inserimento paesaggistico che, anche attraverso l'utilizzo di foto simulazioni, valuti l'impatto dei volumi edilizi emergenti sulle principali visuali da salvaguardare tenendo conto anche dei materiali che verranno per essi utilizzati.



Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_

Firmato digitalmente da: ROBERTO CIAPPI  
Data: 05/04/2023 13:33:31

Il legale rappresentante del Comune di San Casciano \_\_\_\_\_



DIPARTIMENTO TERRITORIALE

Firenze, 14 marzo 2023

**Regione Toscana – Giunta Regionale**

All'Assessore alle Infrastrutture Mobilità e Governo del Territorio

Dott. Stefano Baccelli

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

e p.c.:

**Comune di San Casciano in Val di Pesa**

[comune.sancascianorp@postacert.toscana.it](mailto:comune.sancascianorp@postacert.toscana.it)

**Regione Toscana**

Direzione Urbanistica

Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**Città Metropolitana di Firenze**

Dipartimento Territoriale

Direzione Viabilità Area 2

P.O. Manutenzione Zona 3

SEDE

**OGGETTO: COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA, Località San Pancrazio**  
Intervento: **Avvio varianti P.S. e P.O. per nuova previsione di trasformazione in cantina/frantoio**  
Proprietà richiedente: **Società Agricola Maryamado s.r.l.**  
Procedimento: **conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 co.3 e 4 della L.R.65/2014.**  
Parere per la conferenza del 27 marzo 2023

Regione Toscana con nota del 16/02/2023 Ns. prot.n. 8522 ha comunicato la convocazione della seduta per la conferenza di copianificazione, indicata all'oggetto, in via telematica per il giorno 27/03/2023.

Considerate in riferimento all'oggetto:

- la nota del Comune di San Casciano del 3/02/2023 Ns. prot.n.6090 di comunicazione di avvio di procedimento, conformazione al PIT/PPR, richiesta convocazione di conferenza di copianificazione ai sensi degli artt.17, 21, 25 della L.R.65/2014, con allegati: deliberazione di C.C. n.3/2023 e relazione tecnica illustrativa datata 22/11/2022;
- la nota del Comune di San Casciano del 3/02/2023 Ns. prot.n.6103 di comunicazione di avvio del procedimento e trasmissione del documento preliminare di V.A.S. redatto ai sensi degli artt.22, 23 della L.R.10/2010 con allegati: deliberazione di C.C. n.3/2023, documento preliminare V.A.S. datata dicembre 2022, relazione tecnica illustrativa datata 22/11/2022.
- la e-mail del 3/03/2023 del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di San Casciano di trasmissione della Relazione illustrativa integrativa datata 15/02/2023, richiesta da Regione Toscana.

Premesso che la variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, pubblicata sul BURT n. 11 del 13/03/2013, da un raffronto con la relazione tecnica illustrativa presentata si rileva:

quadro della pianificazione comunale vigente:

U  
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0016128/2023 del 24/03/2023  
Firmatario: GIANNI NESI, DAVIDE CARDI, MONICA MARINI

- Piano Strutturale approvato con deliberazione di C.C. n.17 del 15/11/2021;
- Piano Operativo approvato con deliberazione di C.C. n.8 del 14/02/2022.

proposta di variante:

Il Piano Strutturale ed il Piano operativo non contengono attualmente il dimensionamento utile alla localizzazione di tale previsione nel territorio aperto.

- Per il Piano Strutturale si prevede una modifica di destinazione urbanistica normativa relativamente al dimensionamento della UTOE 5 - Versante di San Pancrazio.

- Per il Piano Operativo prevede modifiche anche attraverso la redazione di una scheda norma e la modifica cartografica con l'inserimento di "area di trasformazione e completamento nel territorio aperto". Mentre l'attuale destinazione risulta in aree agricole produttive di valore paesaggistico ed in parte in aree boscate entrambi in ambiti ove prevalgono valori paesaggistici ed ambientali vedi tavola PO.09.01 "Territorio aperto – parte Sud". L'area non è attualmente compresa nella tavola PO.09.03.01 "Territorio Aperto - Aree di trasformazione", né nella tavola PO.09.03.02 "Territorio aperto – altre funzioni".

Pertanto si prevede una modifica puntuale del Piano Operativo da destinazione urbanistica agricola a produttiva.

localizzazione:

La proposta di piano è localizzata in aderenza alla S.P. 81 "Cipollatico - San Pancrazio" e del borro del Fossato, a Nord della frazione di San Pancrazio, a Sud della Villa Guicciardini di Lucignano, ad Est della frazione di Lucignano.

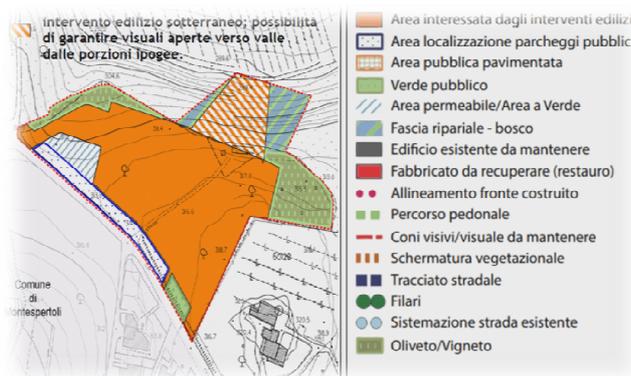
[..]L'ambito d'interesse è posto in corrispondenza di un crinale morfologico con andamento circa Sud-Est/Nord-Ovest sulla cui sommità scorre la SP. 81 [...] che digrada verso il fiume Pesa. Le quote dell'ambito di studio variano tra circa 290 e 318 metri s.l.m.[..] Sopravvive un paesaggio di impronta rurale, nel quale l'agricoltura specializzata dell'olivo e della vite resta l'aspetto dominante.[..] L'area a nord è occupata da un oliveto, ad eccezione di un doppio filare di pini.[..]

destinazione:

produttiva – specialistica nel territorio rurale finalizzata alla trasformazione di prodotti agricoli, ovvero sia attraverso la realizzazione di una cantina – frantoio in parte ipogea.

dimensionamento:

ST mq. 16.850, SE mq. 6.000, SC mq. 2.000,  
n.2 piani fuori terra, altezza fronte ml. 9.50.



Estratto dalla pag.13, relazione di variante: planimetria degli interventi

principali valutazioni del proponente:

1) L'intervento viene indicato in coerenza con la lettera d), comma 3 l'art.19 "Insediamenti minori e presenze non agricole in territorio aperto" delle N.A. del PTCP.

Il progettista inoltre confronta l'intervento con la scheda AF12 dell'Atlante delle invarianti strutturali confrontandolo con le Azioni indicate inerenti al piano, ritenendolo coerente valutando la non alterazione della viabilità minore e ponderale, la garanzia di ripristinare la rete di drenaggio dopo l'intervento, la "non alterazione significativa permanente" del bosco [..].

2) In generale si sostiene al punto 4.1.1 della Relazione che: la distanza e la morfologia dei luoghi, l'opera prevalentemente ipogea proposta non ha la possibilità di interferire negativamente con le visuali da e verso la Villa di Lucignano.

3) La variante non prevede interventi che ocludano i varchi e le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità pubblica [...]. Dalla S.P.81 risulteranno percepibili i volumi emergenti in parte nascosti dagli arbusti.

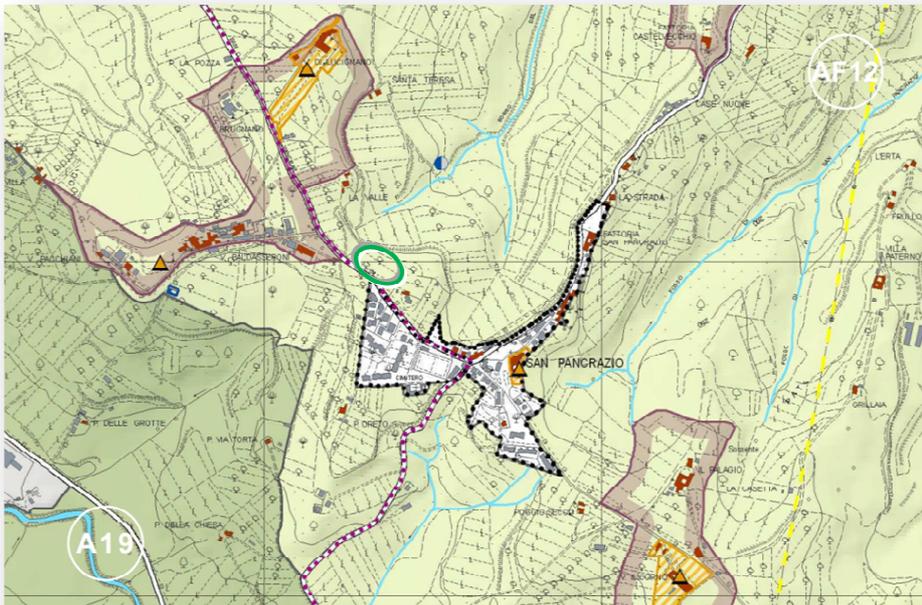
4) La previsione non comporta l'adeguamento della viabilità esistente eccetto la necessità

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.30 dello Statuto del territorio):

l'area ricade in "territorio aperto", "aree fragili del territorio aperto – AF 12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno", in parte in "Aree boschive e forestali", "Aree agricole", "strade di rilievo sovra comunale – esistente S.P.81" disciplinati ai sensi degli artt. **7, 11\*, 17** (QC 8.2), **18, 30** delle N.A.;

(\* invariante strutturale del P.T.C.P. ai sensi dell'art. 1 quater delle N.A.

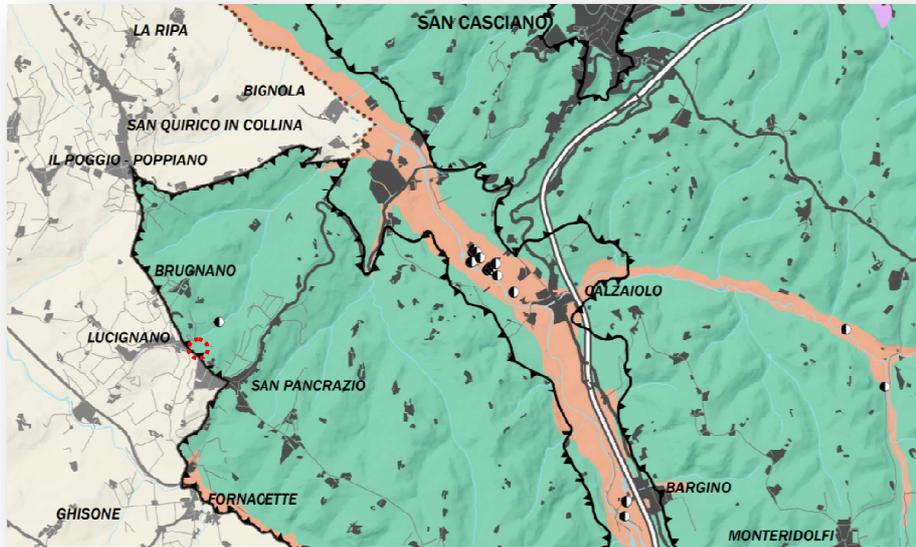
L'invariante AF 12 ha una "tipologia di fragilità" con prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi (vedi scheda - Atlante delle invarianti strutturali).



Estratto dalla tavola n.30 della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

Classe M – Vulnerabilità Media art.2 "Aree instabili e vulnerabili all'inquinamento", la prescrizione III ammette infrastrutture o le opere potenzialmente inquinanti solo attraverso specifiche indagini idrogeologiche o specifiche cautele che escludano il rischio inquinante.



Estratto dalla tavola n.4 della Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTCP



Estratto da Google Earth



Estratto da Google Earth

Si ricordano le disposizioni specifiche del PTCP:

- rispettare i criteri di localizzazione e direttive del **cap.2.1.5** “Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti dello Statuto del territorio”:

*CRITERI DI LOCALIZZAZIONE I [...] Nel delimitare le eventuali zone di espansione, gli strumenti urbanistici dei Comuni favoriscono, di norma, il completamento di aree già edificate e definiscono ambiti territoriali riservati all'agricoltura e alle attività connesse in modo che le nuove edificazioni di carattere non agricolo sottraggano il minore spazio possibile all'agricoltura. Nelle scelte localizzative dei nuovi insediamenti gli strumenti urbanistici privilegiano le aree limitrofe all'edificato esistente. [...]*

*DIRETTIVA I Gli strumenti urbanistici dei Comuni dispongono affinché siano protette al massimo le visuali panoramiche e siano favorite le soluzioni architettoniche che rispondono al carattere ambientale dominante. Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dai crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade, ecc.*

*DIRETTIVA III Gli strumenti urbanistici dei Comuni assicurano che i nuovi insediamenti siano progettati secondo criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale, prevedendo per ciò che riguarda il ciclo delle acque il recupero e lo stoccaggio delle acque piovane e il trattamento reflui, ove possibile, con tecniche di fitodepurazione, che consentano riutilizzo di tipo non potabile o restituzione ai corpi recettori di acque di ottima qualità.*

**Art. 19** delle N.A.- *Insedimenti minori e presenze non agricole in territorio aperto*

*1. Nei nuclei ed insediamenti minori del “territorio aperto”, di cui al precedente art. 7, non sono di norma consentiti ampliamenti edilizi e nuovo consumo di suolo. Può essere consentito un ampliamento dell'insediamento accentrato verso l'esterno solo in un'unica direzione. A tal fine, deve essere dimostrato che tutto il patrimonio edilizio esistente sia adeguatamente utilizzato.*

*2. A tutela del valore complessivo del territorio aperto, nei nuclei ed insediamenti minori:*

*a) la dimensione e la tipologia edilizia dei nuovi fabbricati devono essere proporzionate e contestualizzate rispetto agli insediamenti storici di cui divengono appendice;*

*b) deve essere data assoluta preminenza alla funzione residenziale, in quanto essa costituisce il connettivo sociale ed economico più congruo;*

*c) eventuali nuove destinazioni devono essere commisurate e proporzionate in quantità e qualità a quelle pre-esistenti.*

*3. Per quanto riguarda gli insediamenti industriali e commerciali esistenti in territorio aperto:*

*a) nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative alla riutilizzazione e conversione degli insediamenti industriali e commerciali esistenti; a tal fine deve essere previamente verificata la non disponibilità di strutture inutilizzate o sottoutilizzate; in ogni caso potranno essere previste solo localizzazioni in piccole aree, con precisi limiti volumetrici e*



*tipologici, per nuove attività industriali e commerciali che rechino effettivi vantaggi allo sviluppo economico e sociale del luogo, inteso come sviluppo sostenibile;*

*b) devono essere impediti ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni che comportino nuovo consumo di suolo per impianti, servizi, depositi, viabilità;*

*c) deve essere imposta la messa in opera di accorgimenti di mitigazione atti a ridurre l'impatto visivo e l'inquinamento;*

*d) devono essere incentivate: la riconversione verso attività compatibili con l'ambiente, privilegiando attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare di qualità; l'adeguamento a standard energetici sostenibili; il risparmio delle risorse idriche; l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia; la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzo e il riciclaggio dei materiali.*

*4. Gli eventuali nuovi insediamenti industriali e commerciali devono essere destinati: allo sviluppo di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare di qualità; ad ospitare mercati per la vendita diretta dei prodotti locali, al fine di favorire il consumo consapevole di alimenti di produzione e lavorazione locale; alla produzione di energia da fonti rinnovabili, soprattutto da biomasse lignocellulosiche, quali materiali di scarto di colture cerealicole, residui forestali e potature di colture arboree e simili. La localizzazione di questi ultimi impianti dovrà essere preceduta da congrue procedure di valutazione.*

### Conclusioni

Rilevato che l'intervento:

- tiene conto delle specifiche azioni della scheda AF 12 dell'atlante delle invariabili strutturali;
- tiene conto dei commi 1 e 4 dell'art.19 delle N.A. in quanto prossimo all'insediamento di San Pancrazio;
- tiene conto del criterio di localizzazione I del cap.2.1.5 dello Statuto del territorio.

Si ritiene l'intervento compatibile al PTCP, eventuali interferenze con la S.P. dovranno essere autorizzate preventivamente dalla Direzione Viabilità di Città Metropolitana.

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Gianni Nesi

La P.O. Pianificazione Strategica  
Arch. Davide Cardi

La Consigliera Delegata  
Dott. Monica Marini