



RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dall'art.18 comma 3 della LR 65/2014.

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL PIANO OPERATIVO PER L' INSERIMENTO DI UNA NUOVA PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE, IN TERRITORIO APERTO, IN LOCALITA' SAN PANCRAZIO.

In data 23/09/2022 ed integrazione depositata in data 26/09/2022 con prot. 20189, la Società "Maryamado società Agricola S.r.l." ha inoltrato all'Amministrazione Comunale una proposta di Variante agli strumenti urbanistici comunali recentemente approvati, al fine di poter inserire una nuova previsione di trasformazione del territorio, in prossimità della frazione di San Pancrazio, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli.

L'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta n. 253 del 7/11/2022, si è resa disponibile ad accogliere la proposta di variante al PS e PO pervenuta dalla Società alle seguenti condizioni:

- che l'intervento fosse 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 facesse ricorso a soluzioni di elevata qualità architettonica, avanzate tecnologie e materiali rispondendo a moderni criteri di funzionalità, minimo impatto ambientale ed energetico;
- che le volumetrie necessarie fossero progettate in modo da adattarsi alla morfologia dei luoghi preferendo, ove possibile, soluzioni ipogee anziché fuori terra;
- che l'intervento contribuisse, in accordo con questa Amministrazione, all'incremento della qualità e/o quantità degli spazi pubblici;
- che i richiedenti si rendessero 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.

Considerato che la nuova previsione di trasformazione avrebbe necessitato dell'incremento del dimensionamento del Piano Strutturale relativo alla destinazione produttiva nell'UTOE 5 (San Pancrazio) finalizzato ad un impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal PS ai sensi dell'art. 4 commi 3 e 4 della LR 65/2014, per il procedimento di formazione della variante, esclusa dall'applicazione del procedimento semplificato dell'art. 30, è stato seguito quanto disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014.

AVVIO DI PROCEDIMENTO

Con deliberazione del C.C. n. 3 del 26/01/2023 è stato avviato il procedimento di variante al PS e PO e contestuale avvio procedimento di VAS e di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR.

L'atto di avvio di procedimento è stato trasmesso con nota del 02/02/2023 con prot. 2410 ai seguenti soggetti istituzionali:

a) ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e s.m.i:

1- Regione Toscana:

- Settore Pianificazione del territorio;
- Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;



- Settore Difesa del suolo e protezione civile – Genio Civile Valdarno Superiore;
- 2- Città Metropolitana di Firenze – Settore Pianificazione Territoriale e Risorse Naturali
- 3- Autorità Di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- 4- Comune di Greve in Chianti;
- 5- Comune di Impruneta;
- 6- Comune di Montespertoli;
- 7- Comune di Scandicci;
- 8- Comune Barberino Tavarnelle;
- 9- Unione del Chianti Fiorentino;
- b) ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/Piano Paesaggistico Regionale a:
- Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e di turismo per la Toscana;
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Artistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- c) ai fini del procedimento di cui alla LR 10/2010 art. 22 e 23 (VAS) è stato trasmesso con nota del 02/02/2023 prot. 2407:
- alla Città Metropolitana di Firenze- Direzione progetti strategici- Autorità competente in materia di VAS;
 - alla Regione Toscana – Settore Valutazione Impatto Ambientale – VAS- Opere pubbliche di interesse strategico regionale;

Conseguentemente alle suddette trasmissioni sono pervenuti i seguenti contributi:

- 1- in data 13/03/2023 con prot. 5332 da Regione Toscana:
- Settore Forestazione Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;
 - Settore servizi pubblici locali, energia, inquinamento luminoso;
 - Settore Sismica;
 - Settore VIA/VAS;
- 2- in data 21/06/2023 con prot. 14128 dal Comune di Montespertoli il quale pur ritenendo il progetto meritevole di accoglimento, ha chiesto:
- che venga effettuato uno studio dettagliato dell'intervisibilità dell'intervento rispetto ad un intorno strategico definito sulla base delle altitudini dei crinali circostanti, compresi gli elementi del soprassuolo (aree boscate, olivete, vigenti, manufatti ecc.);
 - uno studio sulla previsione, realizzazione e gestione parcheggi pubblici di progetto e sull'accesso all'area;
 - che venga prevista la realizzazione di un percorso pedonale di connessione tra l'abitato di San Quirico in Collina e San Pancrazio;

PROCEDIMENTO VAS

Relativamente al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, la Città Metropolitana di Firenze, quale autorità competente per i procedimento di VAS del Comune di San Casciano in Val di Pesa (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 21/12/2017), ha trasmesso gli atti conclusivi della Verifica ai sensi del Dlgs 152/2006 e LR 10/2010 in data 20/04/2023 con prot. 8748, disponendo di escludere da VAS la proposta di variante.

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 comma 3-bis, in data 02/02/2023 prot. 2410, è stata richiesta alla



Regione Toscana la convocazione della Conferenza Copianificazione, finalizzata alla verifica di conformità al PIT, della previsione di nuovo impegno di suolo non edificato.

La Conferenza di Copianificazione è stata convocata in via telematica lunedì 27 marzo 2023 e si è conclusa favorevolmente, come da verbale trasmesso in data 27/04/2023 con prot. 9275, con le seguenti conclusioni:

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

- In relazione alle modalità attuative degli interventi previsti dalla Variante, in funzione della complessità e dalla 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;

- E’ 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.

- E’ 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 volume 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”;

ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI- DEPOSITO INDAGINI

Ai sensi dell’art. 104 della LR 65/2014 e del DPGR 5/R/2020, in data 01/12/2023 con prot. 25072 sono stati depositati gli elaborati di variante alla Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile settore Genio Civile e all’ Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Settentrionale;

Il Genio Civile:

- riscontrata la completezza formale del deposito delle indagini geologiche, con nota pervenuta in data 06/12/2023 prot.25417 ha comunicato la data di acquisizione della documentazione avvenuta il 06/12/2023 ed il numero di deposito (**n. 3803**);

- ha inviato in data 08/01/2024 con prot. 426 il verbale del sorteggio delle indagini geologico-tecniche di supporto agli strumenti urbanistici dal quale risulta che la pratica n.3803 del 06/12/2023 non è stata estratta e che è stata archiviata.

PERCORSO PARTECIPATIVO

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 303 del 28 dicembre 2017 è stata nominata la figura del Garante dell’Informazione e della partecipazione per la formazione, adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio ai sensi della LR 65/2014, del regolamento 4/R/2017 nonché delle linee guida approvate con DGR n. 1112 del 16/10/2017 ed è stata individuata tale figura nella persona della Dott.ssa Claudia Bruschettoni successivamente nominata con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia n. 202 del 29/12/2017;

Nell’atto di avvio di procedimento, ai fini dell’informazione e della partecipazione, l’Amministrazione ha previsto di:

- programmare un incontro rivolto ai tecnici, all’intero sistema delle associazioni, delle attività agricole, economiche, dell’imprenditoria e dell’intera cittadinanza e chiunque altro fosse interessato, nella frazione di San Pancrazio;

- di consentire l’invio di contributi alla mail del garante predisponendo uno specifico modello per facilitarne la presentazione da parte degli interessati;

Il Rapporto del Garante illustra lo svolgimento delle singole fasi di informazione e partecipazione svolta ed evidenzia che durante l’incontro partecipativo svoltosi in località San Pancrazio il 25/01/2024 sono state



evidenziate perplessità e preoccupazioni rispetto agli impatti che avrà la realizzazione del nuovo intervento sulla viabilità esistente. Inoltre durante l'incontro è stato sollevato il tema delle recinzioni dei terreni di proprietà dell'azienda che impediscono la libera fruizione dei sentieri.

Gli argomenti evidenziati durante l'incontro di partecipazione sono stati ampiamente discussi in sede di Commissione Consiliare svoltasi in data 05/02/2024.

L'Amministrazione ha ritenuto accogliere quanto emerso dall'incontro di partecipazione svoltosi presso il Circolo del Combattente a San Pancrazio il 25/01/2024 relativamente ai possibili impatti dell'intervento sulla viabilità esistente.

CONFORMAZIONE AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Gli interventi previsti dalla variante puntuale al PS e PO ricadono in area tutelata ai sensi dell'art. 142 c.1, lett.g, del Codice Dlgs 42 /2004 ma non in area tutelata ai sensi dell'art. 136 del Codice.

La Disciplina del PIT/PPR dispone agli articoli 20, 21 la procedura di conformazione e di adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica al Piano Paesaggistico nonché delle loro varianti.

Nella seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica art.21 del PIT/PPR del 01/12/2021 di Conformazione del **Piano Strutturale**, la Conferenza ha espresso **parere positivo** ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa e ha dato atto che, ai sensi del co.12 dell'art.6 del richiamato **Accordo**, *“la conformazione del solo Piano Strutturale o di sua variante non produce gli effetti di cui all'art.143, co.4 e dell'art.146, co.5 del Codice, e continua a trovare applicazione l'art.23, co.3 della Disciplina del PIT, in quanto detto strumento di pianificazione territoriale non ha natura conformativa ai sensi dell'art.92, co.7, della L.R.65/2014”*.

Nella seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT/PPR del 21/02/2022 di Conformazione del **Piano Operativo**, la Conferenza ha espresso **parere positivo** ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa alle seguenti condizioni:

- per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della “Disciplina del Piano” del PIT-PPR;
- il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.

La Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR verrà convocata dopo che l'Amministrazione avrà completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni, se pervenute, a seguito dell'adozione della variante.

ELABORATI DI VARIANTE

Tutti i pareri e contributi sono stati trasmessi ai richiedenti ai fini della redazione degli elaborati di variante. In data 15/01/2024 con prot. 914 è stata depositata la documentazione conclusiva degli elaborati già precedentemente inviati in data 28/07/2023 con prot. 16817 e in data 24/11/2023 con prot. 24607.

Gli elaborati che compongono la variante al PS e PO, sottoscritti digitalmente dall'Arch. Ulivieri e, per gli aspetti geologici e sismici dal Dott. Fiaschi, incaricati dalla società richiedente la variante, sono i seguenti:

- a) Piano Strutturale
 - Var_PS_Relazione Generale del Piano Strutturale_estratto;
 - Var_PS_Relazione Quadro Previsionale Strategico_estratto;
 - Var_PS_NormeTecniche_estratto;
- b) Piano Operativo
 - Var_PO_Relazione Generale del Piano Operativo_estratto;



- Var_PO_Norme tecniche_estratto;
- Var_PO_Allegato 1 delle NTA- nuova scheda ATPA5.5;
- Var_PO_Tavola PO09.1_Territorio aperto_parte sud_estratto e Tavola PO09.3.1 Territorio aperto. Aree soggette a disciplina diversa da quella agricola. Aree di trasformazione_estratto;

c) Piano Strutturale e Piano Operativo indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del D.P.G.R 5/R/2020;

d) Piano Strutturale e Piano Operativo_Relazione Urbanistica;

e) Variante PS-PO_Documento preliminare VAS

La nuova scheda norma dell'Allegato denominata "ATPA5.5- San Pancrazio – Nuovo edificio produttivo speciale (Trasformazione di prodotti agricoli), disciplina:

- la realizzazione di un nuovo edificio che dovrà essere vincolato, attraverso convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale, alla destinazione produttiva di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli;
- che l'intervento, di 6.000 mq di Superficie Edificabile (SE), dovrà essere prevalentemente interrato ai fini del miglior inserimento paesaggistico;
- la realizzazione dell'intervento mediante Piano Attuativo;
- i contenuti che dovrà avere il Piano Attuativo in accoglimento di quanto richiesto dalla Conferenza di Copianificazione nonché dai contributi pervenuti;
- la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori la progettazione di un percorso pedonale di collegamento tra San Pancrazio e San Quirico e la realizzazione del primo tratto di tra San Pancrazio e Lucignano, lato San Casciano;

PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Ai fini della realizzazione del percorso pedonale, ricadendo in area privata, successivamente all'adozione dovranno essere attivate le procedure di partecipazione degli interessati alle aree da assoggettare a vincolo preordinato di esproprio nelle forme previste dal DPR 327/2001. La rappresentazione delle particelle interessate dal procedimento espropriativo, sebbene indicativa, è contenuta nell'elaborato "Var_PO_Relazione Generarle del Piano Operativo_estratto";

Conclusioni

L'intervento proposto risulta coerente con quanto disciplinato dall'art. 142 comma 3 delle norme del Piano Operativo che ammette *"l'introduzione di architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio rurale, qualora garante di incremento dei valori paesaggistici, in particolare laddove essa sia legata a nuove e composite funzioni produttive agricole, che, accanto alla produzione prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo eno-graonomico e similari"*.

Per quanto sopra esposto, nel rispetto dell'art.18 della LR 65/2014 e s.m.i il Responsabile del Procedimento accerta e certifica che:

- il procedimento di formazione della variante puntuale al Piano Strutturale ed al Piano Operativo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- all'interno della relazione denominata "Relazione Urbanistica" viene puntualmente data risposta ai contributi pervenuti successivamente all'avvio del procedimento ed a quanto richiesto dalla Conferenza di Copianificazione. Inoltre vengono verificati gli aspetti di coerenza con il PS e PO vigenti nonché con gli strumenti sovraordinati;

Il Responsabile del Procedimento assicura che sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalla legge e valutati tutti i contributi e le proposte formulate dai soggetti intervenuti;



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



La sottoscritta assicura che alla delibera di adozione della presente variante sarà allegato, oltre alla presente Relazione anche il Rapporto predisposto dal Garante dell'informazione e della Partecipazione.

Il Responsabile di Procedimento assicura inoltre, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione della Variante al Piano Strutturale e di tutti gli elaborati che la compongono.

San Casciano in Val di Pesa, 07/02/2024

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Ronchi