



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PS - VAR 2023

Piano Strutturale - Variante 2023
Legge Regionale 65/2014 e smi

Estratto Relazione generale di Piano

ELAB PS_REL_GEN-Estratto di variante

Aprile 2023

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

PS – RELAZIONE GENERALE DI PIANO

ESTRATTO DI VARIANTE:

- par.5,8 Strategie di sviluppo sostenibile del Piano: pagine 71-72;
- par.7 Dimensionamento: pagina 84;
- Appendice: pagina 94.

Correzioni

~~barrate~~ testo eliminato
rosso testo inserito

Estratto par. 5.8 Strategie di sviluppo sostenibile del Piano: pagine 71-72

(omissis)

UTOE N. 5: Versante di San Pancrazio

Descrizione ed ambito

Comprende il territorio che si estende dal fondovalle della Pesa e, attraverso il crinale di San Pancrazio, raggiunge il fondovalle del Virginio. Quest'ultimo risulta caratterizzato dall'assenza di rilevanti interventi di trasformazione, così come anche i versanti collinari digradanti sulla Pesa e sul Virginio non risultano compromessi dalle attività antropiche e dall'agricoltura. Il versante collinare della Pesa presenta alcuni tratti di sistemi terrazzati. Il centro urbano principale è quello di San Pancrazio, ubicato su un crinale che lo congiunge all'abitato di Senecchiolo.



San Pancrazio

Obiettivi e azioni

L'obiettivo è quello del recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano presente all'interno dell'UTOE, limitando fortemente le attività di trasformazione del territorio nelle aree esterne ai centri urbani, **salvo azioni funzionali alla valorizzazione del territorio stesso e delle sue produzioni agricole.**

L'attività agricola dovrà essere attuata in maniera tale da assicurare la permanenza degli elementi tradizionali ancora presenti sul territorio, valorizzando le emergenze insediative di pregio e tutelando in forma assoluta le aree di fondovalle.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni:

- a. contenimento dell'espansione dell'edificato del centro urbano di San Pancrazio;
- b. tutela della struttura profonda del territorio aperto;
- c. interventi per il miglioramento della viabilità e la dotazione di parcheggi e di aree a verde attrezzato;

d. tutela del fondovalle del Virginio.

Indirizzi per il Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Piano Operativo Comunale:

a) per l'abitato di **San Pancrazio**:

- potrà essere prevista una limitata espansione insediativa, finalizzata alla riorganizzazione del tessuto interno all'abitato ed alla ridefinizione della zona centrale della frazione;
- dovranno essere previsti interventi per adeguare la dotazione di parcheggi a servizio della frazione;
- dovranno comunque essere privilegiati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato;
- dovranno essere previsti interventi di valorizzazione dell'area a verde pubblico posta al centro della frazione e delle strutture di interesse collettivo presenti;
- dovrà essere ricercato un accordo con il Comune di Montespertoli per realizzare una politica unitaria in materia di servizi, viabilità e residenza dell'area di San Pancrazio;

b) Per l'abitato di **Senecchiolo** potrà essere prevista una limitata espansione insediativa e dovranno essere definiti interventi per la riaggregazione del verde attrezzato e per l'incentivazione delle attività commerciali e turistico-ricettive;

c) dovrà essere perseguita l'assoluta tutela del fondovalle del Virginio, consentendo solo quegli interventi finalizzati alla valorizzazione delle risorse naturali ed alla protezione del corso d'acqua;

d) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto della normativa vigente;

e) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle normative vigenti;

f) dovrà essere perseguita la tutela delle zone di versante e di crinale; su queste ultime non dovrà essere consentita l'edificazione di edifici a destinazione residenziale.

UTOE 5

1 - Territorio urbanizzato (San Pancrazio)

Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/ 2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	SUL residua	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scafuti i 5 anni)	Nuova SE proposta per nuova costruzione
Residenziale	955		1.920	2.875		3.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	1.000			1.000		* 2.000
Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita	250			250		500
Turistico ricettiva	1.000			1.000		1.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.000			1.000		1.500

* Industr-artigian mq SE 1.500 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

2 - Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi

Funzioni	SUL prevista nella conferenza dei servizi variante PS 2016	SUL prevista conferenza dei servizi 2018	SE prevista per nuova costruzione Variante PS 2024	TOTALE
Residenziale				
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi		600	SE: mq 6.000	600 6.600
Commercio e medie strutture di vendita				
Turistico ricettiva				
Direzionale compreso att. private di servizio				
Infrastrutture				

APPENDICE

Allegato A: Il verbale conclusivo della Conferenza di Copianificazione

[omissis]

Allegato B: Abitanti, aziende e turismo del Comune di San Casciano Val di Pesa

[omissis]

Allegato C: Dotazione standard comunale

[omissis]

Allegato D: Il verbale conclusivo della Conferenza di Copianificazione - Variante PS 2024

Allegato D: Il verbale conclusivo della Conferenza di Copianificazione - Variante PS 2024



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

e p.c.:

Comune di San Casciano in Val di Pesa

comune.sancascianonp@postacert.toscana.it

Regione Toscana

Direzione Urbanistica

Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

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.

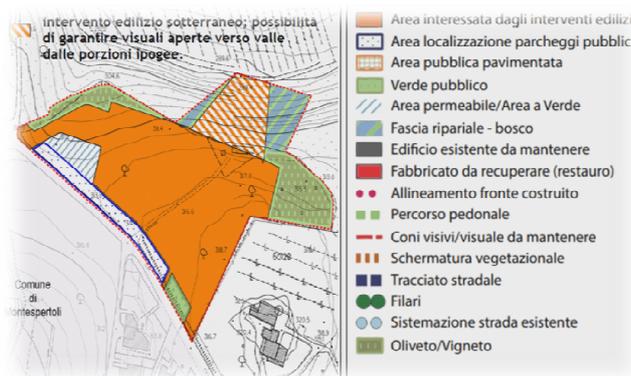
[..]L'ambito d'interesse è posto in corrispondenza di un crinale morfologico con andamento circa Sud-Est/Nord-Ovest sulla cui sommità scorre la SP. 81 [...] che digrada verso il fiume Pesa. Le quote dell'ambito di studio variano tra circa 290 e 318 metri s.l.m.[..] Sopravvive un paesaggio di impronta 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.

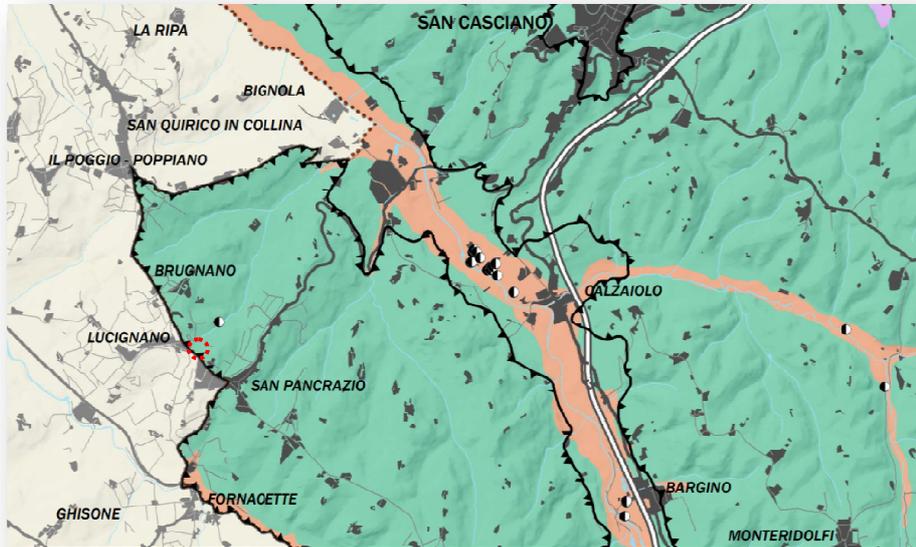


Estratto dalla pag.13, relazione di variante: planimetria degli interventi

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 invariati 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 [..].



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 invarianti 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