



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

Città Metropolitana di Firenze

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX ANTINORI POSTA IN VIA EMPOLESE

Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione

ai sensi dell'art. 38 comma 2 L.R. 65/2014

Il presente Rapporto del Garante, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ha lo scopo di fornire un sintetico resoconto sullo svolgimento dell'attività di informazione e partecipazione inerente il procedimento di formazione del seguente atto di governo del territorio:

Piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 relativo all'attuazione della scheda norma ATPA 2.1 delle NTA del Piano Operativo per la riqualificazione dell'area "EX Antinori" esistente all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo in località Bardella, su Via Empolese.

Il Rapporto dà conto del rispetto dei livelli partecipativi conseguiti, mette in evidenza i risultati dell'attività di informazione e partecipazione, indicando per macrotemi quali sono state le proposte e i suggerimenti scaturiti dalla stessa formulando da essi una proposta di contenuto all'Amministrazione Comunale.

PREMESSA

La Società Antinori S.p.A ha presentato al protocollo comunale in data 01/02/2023 con prot. n. 2205 e successivi, ai sensi dell'art. 111 della LR. 65/2014 e s.m.i., la proposta di Piano Attuativo, completata con la documentazione depositata in data 11/08/2023, tramite PEC con prot. 17788.

Il Piano Attuativo depositato prevede la demolizione di tutte le volumetrie industriali esistenti, fatta eccezione per l'edificio storico delle ex cantine Antinori, e la realizzazione delle seguenti opere:

- la realizzazione di nuove volumetrie destinate ad edilizia residenziale privata libera e in parte convenzionata;
- la realizzazione di nuove volumetrie destinate ad attività commerciale;
- il recupero dell'edificio storico per attività commerciale;
- la realizzazione di una palestra da cedere all'Amministrazione;
- la realizzazione di una piazza centrale di proprietà privata con uso pubblico;
- la realizzazione di un'area di verde pubblico di filtro con la zona agricola a valle limitrofa;
- la realizzazione di una piccola area di verde pubblico attrezzato;
- parcheggi pubblici lungo la strada;
- tutto il nuovo sistema di infrastrutture fognare, acquedottistiche, elettriche, ecc;

Al fine del completamento della documentazione necessaria all'adozione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014, in data 31/10/2023 con prot. 23152 è stata indetta dal Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale pubblica e Ambiente una Conferenza dei servizi con i vari Enti competenti, ai sensi della L. 241/1990.

La Conferenza di servizi si è conclusa favorevolmente, con le prescrizioni sotto riportate, mediante l'adozione della Determinazione n.387 del 21/03/2025:

- siano ottemperate le prescrizioni contenute nei verbali delle riunioni sincrone della Conferenza di Servizi (allegati alla determina) e nei pareri espressi dai soggetti coinvolti in Conferenza con particolare riferimento a quanto espresso dalla Soprintendenza durante la riunione sincrona del 17/04/2024 relativamente alla compatibilità paesaggistica dell'intervento;
- sia rispettato quanto deliberato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 62 del 17/03/2025.

ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Inquadramento normativo:

La legge Regionale Toscana n. 65/2014, riguardante le norme per il governo del territorio, prevede l'obbligo per la Regione, le Province, la Città metropolitana e i Comuni di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio, al fine di rilevare eventuali istanze diffuse che possano contribuire a determinare i contenuti degli atti stessi, prima di essere adottati.

In primo luogo, quindi, deve essere assicurata a tutti i cittadini e soggetti interessati l'informazione completa e tempestiva sulle varie fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio al fine di promuovere la conoscenza sull'attività svolta dall'Amministrazione ed attuare scelte maggiormente rispondenti alle esigenze locali.

Inoltre l'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di porre essere tutte la attività necessarie utili a consentire la partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio di tutti i cittadini e dei soggetti

interessati, attraverso una pluralità di occasioni, incontri e varie iniziative in cui possano essere espresse considerazioni, proposte e valutazioni che arricchiscano il contenuto degli atti stessi.

A tutela dell'assolvimento completo degli obblighi sopra illustrati di informazione e partecipazione, la Legge Regionale Toscana ha istituito la figura del *Garante dell'informazione e della partecipazione*.

Con D.P.G.R. 4/R del 14 febbraio 2017 è stato emanato il “*Regolamento di attuazione dell’art. 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014 , n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del Garante dell’Informazione e della partecipazione*”.

Con D.G.R. 1112 del 16/10/2017 sono state approvate le *Linee guida sui livelli partecipativi* ai sensi dell'articolo 36, comma 5 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e dell'articolo 17 del Regolamento 4/R/2017.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 303 del 28/12/2017 e successiva determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia n. 202 del 29/12/2017 il Comune di San Casciano V.P. ha individuato il Garante dell’informazione e della partecipazione nella persona della Dott.ssa Claudia Bruschetini.

ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.G.R. 14 febbraio 2017, n. 4/R e dalle Linee Guida approvate con D.G.R. n. 1112 del 16 ottobre 2017, il Garante ha provveduto ad attivare le seguenti **attività di informazione e partecipazione**:

Creazione di una pagina web dedicata nella Sezione del Garante sul sito internet del Comune, nella quale è presente una sintesi dei contenuti del Piano Attuativo. La pagina è corredata di alcuni Elaborati grafici relativi alla proposta di Piano predisposta dal professionista incaricato dalla proprietà. Nella pagina è indicata la mail del Garante a cui fare riferimento per richiedere chiarimenti o inviare contributi utili all’adozione del Piano, utilizzando un modulo predisposto, anch’esso allegato alla pagina. La pagina verrà aggiornata di volta in volta con l’avanzamento delle varie fasi del procedimento.

Incontro aperto a tutti i soggetti interessati, organizzato per il giorno lunedì 14 aprile 2025, presso la sala “Lucia Bagni” della Biblioteca, pubblicizzato con adeguato anticipo con un Avviso pubblicato sulla home page del Comune, tra le notizie/eventi in evidenza, sulla pagina Facebook del Comune e in cartaceo presso varie sedi comunali e Circoli.

Al fine di pubblicizzare l’incontro è stata predisposta, in collaborazione con lo staff del Sindaco, una Locandina, che si allega al presente Rapporto, che era stata predisposta per precedenti incontri di partecipazione relativi ad atti di governo del territorio. La Locandina riporta uno sfondo con persone stilizzate, simbolo dell’incontro partecipativo, proponendo così un “brand” riconoscibile, proprio del percorso partecipativo che questa Amministrazione ha in programma di attuare durante il proprio mandato. L’incontro era finalizzato ad illustrare le caratteristiche principali del Piano Attuativo nonché a raccogliere eventuali contributi e suggerimenti, utili a definire il contenuto dello stesso.

All’incontro erano presenti il Sindaco Roberto Ciappi, l’Assessore all’Urbanistica Niccolò Landi, la Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale pubblica e Ambiente, Arch. Barbara Ronchi, il progettista del Piano, Arch. Marco Casamonti e la sottoscritta Garante dell'informazione e della partecipazione.

All’incontro erano presenti 32 persone, tutti singoli cittadini interessati all’argomento, per la maggior parte residenti nella zona del Bardella, nelle aree limotrofe alla zona di intervento interessata dall’attuazione del Piano. Ai partecipanti è stato distribuito sia il modello predisposto dal Garante finalizzato alla raccolta di commenti, proposte e contributi utili alla formazione del Piano sia una pagina contenente una descrizione sintetica della Partecipazione nella formazione degli atti di governo del territorio e del ruolo del Garante, ai sensi della L.R. 65/2014 nonché del D.P.G.R. 4/R del 14 febbraio 2017 e del D.G.R. 1112 del 16/10/2017 sopra citati. L’intento del Garante era quello di rendere maggiormente consapevoli i partecipanti del valore e del significato che deve essere attribuito all’incontro di partecipazione a cui prendono parte, che quindi non è solo un mero incontro illustrativo e informativo ma che si pone quale fase procedimentale obbligatoria tesa ad incidere sul contenuto dell’atto di governo del territorio, che si deve svolgere antecedentemente all’adozione.

Rispetto dei livelli prestazionali previsti dalla normativa vigente
--

Con lo svolgimento delle attività di informazione e partecipazione sopra descritti si ritiene di avere realizzato i livelli prestazionali previsti dalla normativa vigente, in particolare dall'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 14 febbraio 2017, n. 4/R e dall'art. 3 comma 2 delle Linee Guida, sotto riportati:

art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 14 febbraio 2017, n. 4/R

2. *Costituiscono livelli prestazionali dell'informazione e della partecipazione:*

- a) disponibilità ed accessibilità degli atti di governo del territorio;*
- b) attivazione di momenti di discussione e confronto con i cittadini ed i soggetti interessati, in assemblee, in incontri per gruppi di interesse specifici, ed anche in via telematica, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio*

art. 3 comma 2 delle Linee Guida

2. *Costituisce livello partecipativo di tutti gli atti di governo del territorio la previsione, fin dal programma delle attività di informazione e partecipazione, delle seguenti modalità partecipative:*

- a) Sintesi dei contenuti propri dell'atto di governo del territorio, come definiti al momento dell'avvio del procedimento, quale documento di introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso;*
- b) Creazione della pagina web del garante nella quale indicare e inserire l'indirizzo di posta elettronica del garante, il programma delle attività di informazione e partecipazione, il documento di cui alla precedente lettera a) e il costante aggiornamento delle attività in itinere;*
- c) Almeno una forma di partecipazione digitale, in quanto potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare indipendentemente dalla scala e tipologia di piano;*
- d) Uno o più incontri pubblici, adeguatamente e tempestivamente pubblicizzati.*

I Risultati dell'Informazione e della Partecipazione

INCONTRO PUBBLICO

L'incontro pubblico del 14 aprile 2025 è stato molto interessante e i presenti hanno seguito la presentazione della proposta di Piano con interesse ed attenzione, trattandosi del recupero e della riqualificazione di un'area molto conosciuta dai cittadini di San Casciano V.P., rimasta in stato di degrado per lungo tempo, sede per molti anni delle vecchie Cantine Antinori.

Diversi cittadini presenti infatti sono intervenuti, dimostrando di essere molto interessati all'attuazione di questo Piano, dando vita quindi ad un incontro vivace, da cui sono scaturiti alcune tematiche di interesse. Durante l'incontro non è stato presentato nessun contributo scritto.

Questi i macrotemi che sono emersi dall'incontro:

PARCHEGGI

E' stato chiesto più volte dal pubblico presente se è prevista la creazione di nuovi parcheggi pubblici in prossimità dell'area interessata dall'intervento, soprattutto in considerazione del fatto che il Piano, prevedendo la realizzazione di nuovi edifici di tipo residenziale, ricettivo e commerciale, comporterà un maggior afflusso e stazionamento di persone. Inoltre è stata rappresentata l'esigenza di creare nuovi parcheggi in fregio alla nuova viabilità che dovrà essere realizzata dalla Città Metropolitana.

Per quanto riguarda i primi, cioè i parcheggi pubblici previsti dal Piano, è stato risposto che sono previsti una serie di parcheggi pubblici sulla nuova strada da realizzare, all'interno del lotto di intervento.

Per quanto riguarda i secondi, l'Amministrazione ha risposto che la progettazione, di competenza della Città Metropolitana, ancora non c'è ma che ci sarà sicuramente modo di prevedere dei parcheggi sul tratto di strada di Via Gentilino, nel tratto che va dall'intersezione con Via Cigliano all'innesto con Via Empolese.

VIABILITÀ

Anche questo è stato un argomento sollevato da più persone presenti, che hanno ribadito che quel tratto di Via Empolese è molto trafficato e problematico.

In particolare è stato chiesto se è possibile prevedere l'installazione di un autovelox, che faccia da dissuasore. L'Amministrazione ha risposto che su questa strada non è possibile metterlo.

Sono stati inoltre chieste maggiori informazioni sulla nuova viabilità che dovrà essere realizzata dalla Città Metropolitana: in particolare in riferimento alle due nuove rotonde, al prolungamento della pista ciclabile/pedonale, al nuovo sistema di traffico veicolare. E' stato chiesto esplicitamente di "mettere a verbale" la richiesta di prevedere un senso unico da Cerbaia, nel tratto che va dalla nuova rotatoria davanti all'area interessata fino al semaforo.

L'Amministrazione ha risposto che tale opzione sarebbe nelle intenzioni dell'Amministrazione, ma che tuttavia tutto dipende dalle valutazioni sul traffico che verranno effettuate dalla Città Metropolitana.

PALESTRA

Un cittadino ha chiesto maggiori informazioni sulla nuova Palestra Comunale, sulle dimensioni, sulla presenza di gradinate, per capire se potrà essere sfruttata anche dalle Associazioni sportive, per gli allenamenti.

Il progettista ha risposto che la palestra non avrà gradinate per il pubblico, la sala è piana ed avrà le dimensioni richieste per poter effettuare allenamenti di pallavolo o di basket, ad esempio. Ha precisato tuttavia che il progetto interno della palestra non c'è ancora, perché è a carico dell'Amministrazione Comunale, che dovrà reperire le risorse per la progettazione e realizzazione degli interni.

VIABILITÀ INTERNA ALL'AREA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

E' stato chiesto da un cittadino se la viabilità interna all'area di intervento avrà le dimensioni richieste per la circolazione dei mezzi di soccorso.

Il progettista ha risposto che le stradine interne avranno le misure richieste dalla normativa vigente, tali da consentire ai mezzi di soccorso di arrivare ai vari edifici.

Un cittadino presente all'incontro ha sollevato un problema più generale, riguardante la pianificazione urbanistica, chiedendo che vengano approvate nuove previsioni urbanistiche di sviluppo non solo per il capoluogo ma anche nelle frazioni, in quanto il timore è quello che le frazioni vadano piano piano a morire.

Tutti gli interventi effettuati durante l'incontro, non riportati uno per uno ma raggruppati per macrotemi, sono da considerarsi più come richieste di informazione che come veri e propri contributi utili alla formazione del Piano.

Il tema della viabilità in particolare non riguarda direttamente il contenuto del Piano, in quanto si tratta di un progetto che dovrà essere approvato e realizzato dalla Città Metropolitana in accordo con l'Amministrazione Comunale e per tale motivo non può essere considerato un contributo della partecipazione.

L'unico argomento che può essere considerato quale risultato della partecipazione utile alla formazione del Piano, è quello dei parcheggi pubblici da realizzare in relazione al Piano.

CONTRIBUTI PERVENUTI

E' pervenuto un solo contributo, compilato sul modulo predisposto dal Garante.

E' stato trasmesso all'indirizzo mail del Garante dal Sig. Mori Stefano, residente in una Via vicina all'area di intervento, in data 23/4/2025 ed è stato protocollato al n. 8174 dello stesso giorno. Il Sig. Mori richiede la realizzazione di un numero maggiore di parcheggi, adeguato alla realizzazione di "quaranta abitazioni, una palestra, un piccolo supermercato, un ristorante/enoteca ed una piazza che dovrebbero svolgere un ruolo di richiamo per la popolazione".

RISULTATI SIGNIFICATIVI DEL PERCORSO PARTECIPATIVO

Sia dall'incontro di partecipazione che dalla presentazione dell'unico contributo scritto trasmesso al di fuori dell'incontro è emersa la problematica della realizzazione di un numero adeguato di parcheggi pubblici connessi alla realizzazione del Piano.

Si invia pertanto il presente Rapporto al Responsabile del procedimento e per suo tramite all'Amministrazione procedente, affinché decida motivando adeguatamente sui risultati della partecipazione, ai sensi della L.R. 65/2014.

Allegati:

alcune foto dell'incontro

San Casciano Val di Pesa, 10 luglio 2025

Il Garante dell'informazione e partecipazione
Dr.ssa Claudia Bruschetti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di San Casciano Val di Pesa.





