



RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dall'art.33 comma 2 della LR 65/2014.

ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE DENOMINATA "ATPA 2.1 - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI" ai sensi dell'art. 111 della LR65/2014.

Premesse

- Con deliberazione del C.C. n. 17 del 15/11/2021 (BURT n. 7 del 16/02/2022) è stato approvato il nuovo Piano Strutturale;
- Con deliberazione del C.C. n. 8 del 14/02/2022 (BURT n. 11 del 16/03/2022) è stato approvato il Piano Operativo Comunale;
- L'Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo denominato "Progetti norma Aree di trasformazione e Completamento" contiene la scheda norma ATPA 2.1 che disciplina le modalità attuative ed i parametri urbanistici per la riqualificazione dell'area "EX Antinori" esistente all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo in località Bardella;

La società "Marchesi Antinori S.p.A" ha depositato al protocollo comunale la proposta di Piano Attuativo con i seguenti protocolli:

- in data 11/08/2023 protocolli 17788- 17793- 17794- 17795- 17797- 17799- 17900- 17802- 17804- 17901- 17902- 17903- 17905- 17906;
- in data 17/10/2023 con prot. 22121;
- in data 26/10/2023 con prot. 22846

CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo depositato prevede la sostituzione dell'attuale assetto insediativo ed edilizio, oramai inutilizzabile, con un nuovo insediamento urbano di qualità contemporanea, capace anche di produrre un aumento quantitativo e qualitativo delle dotazioni di valenza collettiva e sociale.

Il Piano prevede la demolizione di tutte le volumetrie industriali esistenti, fatta eccezione per l'edificio storico delle ex cantine Antinori, e la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale e commerciale ed attrezzature di interesse collettivo: Prevede la realizzazione di parcheggi pubblici, aree a verde pubblico e viabilità nonché tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla fattibilità e sostenibilità dell'intervento.

Il progetto di Piano prevede la riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico esistente, che attualmente versa in una condizione di degrado dovuto all'abbandono delle attività produttive a partire dal 2013, anche attraverso la revisione delle relazioni con il sistema infrastrutturale.

Al fine del completamento della documentazione necessaria all'adozione del Piano Attuativo, in data 31/10/2023 con prot. 23152, è stata indetta Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14-bis della L.241/1990 trasmessa a mezzo pec agli Enti coinvolti.

La Conferenza di servizi, dopo una prima fase asincrona, si è svolta in modalità sincrona al fine di poter effettuare maggiori approfondimenti ed accertamenti necessari a rispondere alle richieste contenute nei pareri pervenuti dalla Soprintendenza, E-distribuzione, Publiacqua, Città Metropolitana e Servizio Edilizia ed Opere pubbliche;

Sono state svolte tre riunioni in modalità sincrona in data 17/04/2024, 05/09/2024 e 17/12/2024 per le quali



sono stati redatti e sottoscritti i relativi verbali;

L'ultima riunione sincrona si è conclusa favorevole con alcune prescrizioni rimanendo tuttavia da definire:

- gli elaborati definitivi come da richieste di Publiacqua e conseguente parere favorevole definitivo;
- le scelte dell'Amministrazione in merito alla finitura al grezzo della nuova palestra, all'apposizione di servitù di uso pubblico sulla piazza e per l'ascensore di collegamento tra il livello della palestra ed il livello della piazza, gli aspetti legati alla cessione delle aree da cedere per la realizzazione del nuovo tratto della Via Gentilino nonché delle opere da fare;
- l'aggiornamento degli elaborati rispetto a quanto richiesto dal Servizio Opere Pubbliche, Manutenzioni ed Edilizia Privata;
- la posizione di E-distribuzione in merito al consorzio o permuta del terreno e cabina;

In data 31/01/2025, con protocolli 2175 e 2176, la società richiedente ha provveduto a trasmettere tramite pec le integrazioni richieste, in particolare:

- nuovi elaborati (planimetrie e schemi relativi ai sottoservizi per fognature, adduzioni idriche e gas redatti in accordo a quanto richiesto da Publiacqua;
- parere favorevole di Publiacqua sul progetto con prescrizioni finalizzate agli adempimenti successivi ed alla progettazione esecutiva;
- parere di fattibilità favorevole di E-distribuzione con il quale, data la richiesta di spostamento impianti formulata dalla società richiedente ad E-distribuzione, si prescrive la realizzazione di 3 nuove cabine MT/BT, compresi atti autorizzativi ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e, ribadendo il non interesse a partecipare al Piano Attuativo, si dispongono le modalità di permuta per l'acquisizione da parte di E- distribuzione delle nuove tre cabine ed il passaggio della vecchia cabina esistente alla società richiedente;

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 62 del 17/03/2025 ha definito le proprie richieste sugli interventi pubblici previsti dal Piano Attuativo:

1. ha approvato la proposta di realizzazione della palestra al grezzo a condizione che, oltre a quanto già previsto dal progetto, siano realizzate:
 - le tamponature esterne, lungo le scale laterali, siano intonacate e tinteggiate;
 - sia prevista una chiusura delle aperture verso l'esterno con idonee tamponature (legno o cartongesso) con porte che consentano un agevole accesso al personale autorizzato.
2. ha approvato la realizzazione della piazza privata con uso pubblico e la realizzazione di un ascensore di collegamento tra il piano seminterrato destinato a parcheggi privati e il primo piano dell'edificio commerciale, con conseguente apposizione di specifica servitù di uso pubblico;
3. ha disposto che, relativamente alle aree da cedere per la realizzazione del nuovo tratto di circonvallazione:
 - i rilevati stradali siano realizzati secondo le sagome prescritte, con materiali idonei, privi di sostanze organiche, provenienti sia dagli scavi, che dagli impianti di riciclaggio, in conformità alla vigente normativa ambientale, opportunamente compattati a strati, con eventuale areazione o inumidimento e con ogni lavorazione ed onere necessario a fornire il rilevato compiuto a perfetta regola d'arte. Le caratteristiche granulometriche siano individuate nelle norme tecniche di riferimento stesso: strati di altezza non superiore a 30 cm, densità non inferiore all' 80% della densità massima a prova AASHO modificata, negli strati inferiori, ed al 95% in quello superiore compattato con idonei rulli. Le quote del riempimento dovranno attestarsi alla quota della viabilità esistente.
 - che sia posta un' idonea delimitazione (recinzione o altro) tra quelle che saranno le aree da cedere e le aree private;
4. ha disposto la modifica del contenuto del Titolo III dell'art. 27 comma 3 primo punto delle Norme Tecniche di Attuazione inserendo "*modifica non sostanziale*" come evidenziato in premessa;
5. ha preso atto degli interventi infrastrutturali richiesti da Publiacqua e E-distribuzione per i quali saranno approvati gli specifici progetti e stipulati gli specifici accordi convenzionali;

La Conferenza di servizi si è conclusa con Determinazione n.387 del 21/03/2025 esprimendo **PARERE FAVOREVOLE** a condizione che:



- 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 Conferenza sincrona del 17/04/2024 relativamente alla compatibilità paesaggistica dell'intervento (verbale trasmesso in data prot. 18945 del 19/09/2024 e confermato con nota 17/12/2024 con prot. 24855);
- siano rispettato quanto deliberato dalla Giunta Comunale in data con deliberazione n.62 del 17/03/2025 (allegata alla determina)

I richiedenti hanno provveduto, nel rispetto di quanto richiesto in sede di Conferenza di Servizi, ad integrare la documentazione richiesta con i seguenti protocolli:

- prot.9925 del 15/05/2025;
- prot. 12307 del 16/06/2025;
- prot. 14831 del 18/07/2025;

COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO CON IL PTCP E PTM

In sede di Conferenza di Servizi, la Città Metropolitana di Firenze - Direzione Progetti Strategici, in data 20/11/2023 con prot. 24232, ha inviato il seguente parere di coerenza:

“L'area d'interesse è già prevista nel Piano Operativo vigente, per il PTCP ricade in ambito urbano (art.22 N.A.), pertanto si ritiene il P.A. coerente al PTCP purché siano declinati i principi indicati al paragrafi 3.1.5 e 3.2.4 lettera c) del Titolo III, e siano valutate le indicazioni del cap.1.7.3.3 del Titolo I dello Statuto del territorio. Si rimanda per gli aspetti della viabilità metropolitana alla Direzione Viabilità di CMF che legge per conoscenza e agli eventuali approfondimenti della conferenza ai sensi della “Disciplina di piano” del PIT/PPR ex art.23”.

Il nuovo Piano Territoriale Metropolitano, adottato dal Consiglio Metropolitano con Delibera n. 22 del 17 Aprile 2024, nell'elaborato QCA3 “Atlante aree dismesse e spazi opportunità” contiene la scheda conoscitiva CMF-095 “EX CANTINE ANTINORI”. In base ai criteri disciplinati all'art. 3 della Relazione Generale, l'area risulta con priorità di intervento 3.

L'art. 33 (Brownfields e Aree dismesse) delle Norme Tecniche di attuazione, al comma 4 disciplina nel modo seguente:

“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale ed intercomunale si uniformano ai seguenti criteri:

a) il recupero di aree dismesse è attuato mediante specifici progetti o da piani attuativi. I piani indicano gli interventi diretti al recupero delle aree e alla loro reintegrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio;

b) il recupero delle aree dismesse è finalizzato a migliorare gli standard urbanistici, alla realizzazione di nuove infrastrutture e servizi o all'ampliamento e completamento di attrezzature esistenti;

c) gli interventi di risanamento ambientale (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ecc.) devono essere supportati da adeguati studi.”

Preso atto dei contenuti del Piano Attuativo si ritiene coerente con i contenuti del PTCP e del PTM.

COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO CON IL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente individua l'area oggetto del Piano Attuativo in adozione nella tavola delle strategie denominata “PS_STR_03 – Aree Degradate”. L'area in particolare è indicata con il numero 03. Il Piano Strutturale, all'art. 6 comma 4 delle NTA, individua quali obiettivi statuari il recupero delle aree degradate.

Le aree degradate, di cui all'art. 33 del P.S, sono state individuate nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 23 c.1 lett.b) della LR 65/2014 s.m.i, intendendo le aree connotate da condizioni di abbandono, impropria utilizzazione o incompatibilità rispetto al contesto nel quale si trovano dal punto di vista paesaggistico,



ambientale, sociale o funzionale. Tali aree possono trovarsi sia all'interno del territorio urbanizzato che in territorio rurale.

L'intervento contenuto nel Piano Attuativo in adozione ricade all'interno dell'UTOE 2- Dorsale di crinale principale. Tra gli obiettivi ritenuti indispensabili (art. 28 delle NTA del PS) risulta quello di attuare interventi di riqualificazione delle aree connotate da condizioni di abbandono e degrado. Per l'abitato del Capoluogo il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il PO:

- dovranno essere individuati interventi da realizzare in località Bardella, anche in connessione con le previsioni già in essere, per la costituzione di adeguati spazi ed aree pubbliche ed incrementare la dotazione di servizi;
- dovrà essere incentivato il recupero delle aree dimesse o degradate.

Alla luce di quanto sopra detto l'intervento è coerente con quanto contenuto all'art. 21 della disciplina del Piano Strutturale.

CONFORMITA' DEL PIANO ATTUATIVO CON IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Attuativo in adozione è disciplinato dalla scheda norma ATPA 2.1 dell'Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo.

Per la realizzazione dell'intervento la scheda norma pone le seguenti prescrizioni:

- soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva;
- utilizzare obbligatoriamente orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico;
- cedere le aree necessarie al completamento della circonvallazione nord del Capoluogo, sulla traccia di Via Gentilino;
- recuperare l'edificio storico esistente individuato nello schema grafico con il colore rosso;
- eseguire il piano di indagine ai sensi della L.R.25/1998, dato che l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso;
- prevedere che gli spazi a verde pubblico siano parte integrante del progetto complessivo del nuovo assetto del comparto in modo che il verde pubblico si relazioni con il verde privato;
- prevedere che il verde privato comprenda, oltre al verde pertinenziale, anche un verde di "integrazione ambientale" non consentendo l'edificazione nella parte nord del comparto identificato con il numero 3 nello schema grafico della scheda;
- prevedere, data l'importanza delle sistemazioni degli spazi a verde pubblici/privati, che la relazione paesaggistica sia accompagnata da uno specifico elaborato che dia conto, oltre che delle essenze proposte e della loro collocazione, dell'integrazione delle diverse componenti di detti spazi a verde;

La scheda ATPA 2.1 contiene i seguenti dati dimensionali:

- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale di servizio, attrezzature collettive;
- Superficie massima edificabile: 8.400 mq di SE + 1.000 mq di SE per attrezzature collettive;
- Dimensionamento per residenziale: 7.000 mq di SE massima realizzabile sia come nuova costruzione che come recupero del patrimonio edilizio esistente – HF 7,5 ml - piani fuori terra 2 con possibilità di realizzare garage interrati;
- Dimensionamento direzionale di servizio e commerciale: 4.000 mq di SE realizzabile a condizione che sia realizzato tramite commercio di vicinato, media struttura di vendita o direzionale – HF 7,5 ml (in caso di medie strutture di vendita l'altezza del fronte non potrà superare l'altezza di ml fuori terra – piani fuori terra 2);
- Modalità di attuazione tramite Piano Attuativo- In sede di PA è consentito aumentare o diminuire i quantitativi dimensionali per le destinazioni direzionale di servizio o commerciale sottraendo la SE dai quantitativi previsti per la destinazione residenziale. I quantitativi di SE del Piano Attuativo non potranno superare gli 8400 mq di SE previsti dalla scheda e non potranno essere comunque superati i tetti massimi previsti per il residenziale e direzionale di servizio e commerciale. Non sono consentite grandi strutture di vendita nel rispetto previsto dall'art. 32 comma 18 lettera b9 del Piano Strutturale.



- Standard: 1.100 mq di SE per attrezzature collettive e/o scolastiche – verde pubblico 4.700 mq - parcheggio pubblico 1.050 mq;

Verifiche di conformità edilizia urbanistica

Dalla relazione denominata “QC_UR_12-Valutazione di conformità urbanistica” si dà atto della conformità edilizia degli immobili esistenti, che tuttavia saranno oggetto di totale demolizione in attuazione del Piano Attuativo, ad eccezione del nucleo storico delle ex cantine Antinori realizzato alla fine dell’800. (come documentato nella relazione denominata “QC_GE_02-Relazione storica dell'evoluzione dell'area”).

Le tavole di rilievo denominate “QC_AR_01-02-03-04-05-06-07-08” dimostrano la consistenza planivolumetrica delle consistenze attuali.

L’edificio che sarà oggetto di restauro risulta della consistenza di 1.470 mq di SE distribuita su tre piani di 490 mq di SE per ogni piano.

Il Piano Attuativo contiene i seguenti dati dimensionali:

1- Superficie edificabile **residenziale** pari a **6.550 mq** di SE di nuova edificazione (5.510 mq privata e 1.040 convenzionata). Gli edifici si sviluppano su due piani fuori terra con altezza del fronte non superiore a 7,50 ml. Viene quindi rispettato il limite dimensionale previsto dalla scheda norma per il residenziale di 7.000 mq di SE.

2- Superficie edificabile **commerciale** pari a **1.850 mq** di SE (1.470 mq di recupero e 380 mq di nuova edificazione prevista con due nuovi volumi (uno di 230 mq ed un altro di 150 mq) da realizzare sulla nuova piazza pubblica). Previste attività commerciali (vicinato e/o media struttura di vendita), attività di ristorazione, locali magazzino e di servizio. L’edificio esistente manterrà l’altezza attuale mentre i nuovi edifici saranno realizzati ad un solo piano. Viene quindi rispettato il limite dimensionale previsto dalla scheda norma per il direzionale di servizio e commerciale di 4.000 mq di SE.

Il Piano prevede la realizzazione complessiva di **di 8.400 mq di SE** edificabile (6.550 + 1850). Viene quindi rispettato il limite dimensionale previsto dalla scheda norma di 8.400 mq di SE.

3- Realizzazione di **palestra pubblica di 1.100 mq di SE** con relativi spazi antistanti ed aree destinate a parcheggio da cedere all’Amministrazione Comunale. Viene quindi rispettato verificato quanto previsto dalla scheda norma.

4- Realizzazione di un’area a verde pubblico di connessione di **5.180 mq** di superficie da cedere all’Amministrazione Comunale. E’ prevista la cessione di una superficie di verde pubblico superiore rispetto ai 4.700 mq previsti dalla scheda norma. Viene realizzato e ceduto anche un verde pubblico attrezzato di 240 mq.

5- Realizzazione di un **parcheggio pubblico** lungo la nuova strada prevista dal Piano della superficie corrispondente a **1.340 mq** da cedere all’Amministrazione Comunale. E’ prevista la cessione di parcheggi pubblici superiore rispetto ai 1.050 mq previsti dalla scheda norma. Viene realizzato e ceduto un ulteriore parcheggio pubblico di 395 mq a servizio della nuova palestra.

6- Nel rispetto di quanto previsto dall’art. 15, comma 2, lett. a), secondo punto delle NTA del PO, prevede la realizzazione di **1.040 mq di SE** di edilizia residenziale convenzionata;

7- Nel rispetto di quanto previsto dalla scheda norma è previsto il restauro dell’edificio storico corrispondente all’originario nucleo delle ex cantine Antinori di 1.470 mq;

8- Nel rispetto di quanto previsto dalla scheda norma è prevista la cessione di **2.660 mq** di aree per il completamento della circonvallazione;

9- Gli edifici rispettano le altezze del fronte (HF) richieste dalla scheda norma. Trattandosi di intervento che va ad inserirsi in un’area già trasformata nel corso del tempo, l’altezza del fronte è stata calcolata nel rispetto



di quanto disciplinato dall'art. 17 del DPGR 39/R/2018. L'art. 78 comma 4 delle NTA del Piano Operativo, infatti, disciplina il calcolo dell'altezza del fronte solo nel caso di piano di campagna originario del terreno.

10- Il Piano Attuativo prevede la realizzazione sia di parcheggi pubblici fuori terra che di parcheggi interrati (sosta stanziale e di relazione) a servizio delle residenze e delle attività commerciali. Tra gli elaborati del Piano vi sono specifici elaborati di verifica delle superfici di parcheggio privato ma l'esatto computo e verifica sarà effettuato in sede di permesso a costruire.

Come previsto dalle prescrizioni della scheda norma, il PA contiene uno specifico elaborato denominato "Tavola "PA_VE_01-Progetto degli spazi a verde" che contiene lo studio del verde ed evidenzia quali sono gli alberi esistenti e gli alberi di progetto, gli arbusti e le diverse essenze.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 40 comma 3 del Piano Operativo, il Piano Attuativo contiene specifici elaborati riferiti alla tutela dell'ambiente e del territorio:

- Elaborato T_VE_01: Relazione di coerenza paesaggistica;
- Elaborato QC_GE_02: Relazione storica dell'evoluzione dell'area;
- Elaborato T_I_02: Relazione di verifica dei criteri di sostenibilità ambientale;
- Elaborato E_R_02: Relazione di compatibilità con le risorse energetiche e idriche;
- Elaborato T-R-01: Relazione tecnica delle soluzioni impiantistiche;
- Elaborato T_C_01: Analisi di impatto acustico;
- Elaborato T_T_01 e 02: Studio di traffico;
- Elaborato T_O_01: Relazione geologica di fattibilità
- Elaborato T_O_02: Allegato alla Relazione geologica di fattibilità;
- Elaborato T_I_01: Note di prevenzione incendi

In sede di conferenza di servizi è stata attentamente valutato l'intervento da parte di Publiacqua ed E-distribuzione al fine di verificarne la sostenibilità idrica ed energetica e l'adeguatezza delle reti di approvvigionamento idrico e fognario. E' stato richiesto il potenziamento delle reti di adduzione idraulica e sono stati studiati e concordati i sistemi di smaltimento fognario.

E' prevista la realizzazione di cisterne di accumulo delle acque piovane sia per gli edifici che per la palestra pubblica.

Le acque piovane della strada saranno indirizzate alla cisterna di raccolta identificata nel manufatto esistente "Ex Depuratore". L'acqua convogliata sarà smaltita con un sistema canalizzato a caduta naturale verso un corso d'acqua a cielo aperto presente nei pressi della lottizzazione, identificato sulle mappe disponibili sul portale informatico della Regione Toscana come "Borro di Cigliano". In fase di permesso a costruire dovranno essere previsti tutti i rilievi ed i saggi atti alla determinazione delle caratteristiche idrogeologiche e morfologiche del corso d'acqua e del terreno interessato allo scavo, oltre che alla definizione delle specifiche tecniche delle tubazioni di adduzione. Per la realizzazione dell'opera dovrà essere acquisito il parere favorevole da parte dell'Ufficio del Genio Civile dalla Regione Toscana previo invio della rispettiva documentazione.

Il Piano attuativo contiene inoltre:

1-Tavola "PA_UR_11_Flussi mezzi di soccorso" dove sono stati individuati i possibili percorsi interni che consentiranno l'accesso ai mezzi di soccorso sia per ambulanze che vigili del fuoco;

2- Tavola "PA_UR_09-Flussi pedonali e accessibilità" dove sono stati evidenziati gli attraversamenti pedonali, i percorsi di accessibilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche ed i percorsi pedonali.



Inoltre il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un ascensore di collegamento tra il piano seminterrato destinato a parcheggi privati ed il primo piano dell'edificio storico destinato ad attività commerciale sul quale sarà apposta servitù di uso pubblico e per il quale l'Amministrazione in sede di convenzione stabilirà gli orari di apertura al pubblico.

Nel rispetto di quanto richiesto dalla scheda ATPA 2.1, in data 03/03/2023 prot. 4761, è già stato depositato il Piano di Indagine ai sensi della LR 25/1998, approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente n. 483 del 14/04/2023 con specifiche prescrizioni e raccomandazioni. In data 30/06/2023 prot. 14667 è stata trasmessa la relazione descrittiva delle indagini eseguite, dalla quale risulta la necessità di redarre specifico Piano di Caratterizzazione al fine di valutare lo stato delle matrici ambientali tramite indagini integrative. E' stato inviato specifico Modulo A (notifica di potenziale contaminazione) a Regione ed ARPAT. Il sito è individuato sulla piattaforma regionale SISBON con il codice identificativo FI-1557

ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI- DEPOSITO INDAGINI

In sede di Conferenza di servizi, convocata in data 31/10/2023 con prot. 23152, la Direzione Difesa del Suolo e Protezione civile della Regione Toscana, in data 20/11/2023 con prot. 24231, ha inviato la comunicazione di avvio procedimento, assegnazione del **numero di deposito (n.3801 del 13/11/2023)** ed inviato il seguente esito del controllo:

“Si comunica inoltre l'esito positivo del controllo, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020, con le seguenti prescrizioni :

Sulla base dei risultati delle prove sismiche prodotte, in particolare alcune delle prove HVSR, risulta un contesto di amplificazione sismica per contrasto litostratigrafico tale da far inserire l'area in oggetto in pericolosità sismica S3 e non, come da vigenti strumenti urbanistici, in S2. Sarà quindi cura del Comune acquisire tali dati ed, in sede di successive modifiche al quadro conoscitivo comunale (P.S. o P.O.), analizzare la problematica sopra evidenziata, anche in merito all'areale da attribuire alla pericolosità sismica S3.

Stante in contesto sopra evidenziato ed a prescindere da altri eventuali obblighi di normativa, in fase progettuale gli interventi edificatori previsti dovranno essere sempre basati su studi di Risposta Sismica Locale rigorosa e non sulle Categorie di Sottosuolo”,

- in data 9/12/2024 prot. 24283 è pervenuto il seguente parere di Regione Toscana Settore Genio Civile con il quale, confermando il precedente parere, ribadisce le prescrizioni in esso riportate, evidenziando:

“L'esame delle prove sismiche integrative, contenute nei suddetti studi geologici modificati, conferma un contesto di amplificazione sismica variabile nello spazio, tra poco accentuato e molto accentuato in particolare in corrispondenza con dell'HVSR n.2.”

CONFERENZA PAESAGGISTICA ART. 23 DEL PIT/PPR

Nella seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT/PPR del 21/02/2022 di Conformazione del **Piano Operativo comunale**, 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.

L'intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.M.31/01/1966- GU 60/1966).

Il progetto è stato esaminato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, riunitasi in data 11.10.2023 la quale ha espresso il seguente parere n. 86:



“La Commissione, ai sensi dell'art.10 comma 2 del REC, valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto, oltre ai materiali utilizzati, ritiene che l'intervento proposto sia COMPATIBILE con il contesto di riferimento, ravvisandone la corretta relazione con lo stato dei luoghi e quindi esprime parere favorevole”.

Il Piano Attuativo in adozione contiene i seguenti elaborati utili a verificare la coerenza dell'intervento rispetto ai contenuti del PIT/PPR e rispetto alle specifiche prescrizioni di inserimento paesaggistico contenute nella scheda ATPA 2.1 del Piano Operativo:

- QC_GE_02-Relazione storica dell'evoluzione dell'area
- T_VE_01_Relazione di coerenza paesaggistica
- PA_UR_10-Rispondenza del piano alle indicazioni del PIT

Gli elaborati sopra detti sono già stati esaminati dalla Soprintendenza in sede di Conferenza di servizi, convocata in data 31/10/2023 con prot. 23152.

In particolare, la Soprintendenza ha espresso il seguente parere di compatibilità paesaggistica dell'intervento durante la Conferenza sincrona del 17/04/2024, come da verbale trasmesso in data prot. 18945 del 19/09/2024 e confermato con nota 17/12/2024 con prot. 24855:

“Premesso e considerato:

- *che lo stato attuale è occupato in modo esteso da capannoni legati all'attività produttiva dismessa dal 2012;*
- *dell'importanza strategica che superi il degrado in cui si trova l'area prossima al centro abitato*
- *delle necessità di viabilità e della rotatoria richiesta dal Comune.*

Valutata favorevolmente la forte riduzione delle superfici edificate rispetto allo stato attuale, nonché il sistema di mitigazione a verde delle coperture. La qualità architettonica, la scala e distribuzione delle parti residenziali e pubbliche creano un sistema di piazze, terrazze, vie e verde che spezza e organizza la nuova edificazione.

Inoltre è stato chiarito che l'edificio storico, già individuato nel piano operativo, si poneva isolato mentre quelli adiacenti sono aggiunte successive che occludono il prospetto lungo dell'edificio storico di cui si prevede il mantenimento e il ripristino delle aperture.

Acquisiti in sede di conferenza gli approfondimenti e chiarimenti richiesti, si esprime parere favorevole al piano attuativo con richiesta di approfondire, nelle fasi successive di valutazione paesaggistica, i prospetti a valle prospicienti la strada dei volumi terrazzati (palestra e parcheggi). Le altane sulla copertura non dovranno costituire in nessun caso volumi chiusi”;

La Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT/PPR verrà convocata successivamente all'adozione del Piano attuativo al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici e verificare le prescrizioni evidenziate dalla Soprintendenza in sede di conferenza di servizi approvata con determinazione del Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente n.387 del 21/03/2025;

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.

Il garante ha redatto il “Rapporto del Garante” ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014 e s.m.i, che sarà allegato come parte integrante alla delibera di adozione della Variante di cui trattasi, all'interno del quale sono state puntualmente argomentate le attività di informazione e partecipazione svolte nel corso del procedimento di formazione.

Dal Rapporto si evince che l'attenzione dei cittadini è stata posta sui temi di viabilità e parcheggi.

L'area del “Bardella” infatti sarà interessata, oltre che dagli interventi del Piano Attuativo anche dall'intervento di completamento della circonvallazione a cura del Comune e della Città Metropolitana. Tale



progetto, comprendente anche la realizzazione di due nuove rotatorie, comporterà un importante trasformazione del sistema viario.

Già durante l'incontro è emersa la necessità che nell'area sia prevista la realizzazione di un numero adeguato di parcheggi. Il Sindaco ha accennato a delle possibili risoluzioni ed ha accolto delle richieste. Per i dettagli si rimanda al Rapporto del Garante.

Per ulteriori valutazioni e decisioni in merito a quanto emerso la percorso partecipativo si rimanda al Consiglio Comunale.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, nel rispetto dell'art.33 della LR 65/2014 e s.m.i la sottoscritta Responsabile del Procedimento da atto che il Piano Attuativo risulta coerente con i contenuti del Piano Strutturale ed è conforme al Piano Operativo.

La sottoscritta assicura che alla delibera di adozione del Piano Attuativo 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, 25/07/2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Ronchi