



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 84 DEL 28/07/2025

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE DENOMINATA “ATPA 2.1 - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI” ED ATTIVAZIONE PROCEDIMENTO AI SENSI DELL’ART. 23 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE PIT/PPR

L’anno duemilaventicinque, addì 28 del mese di Luglio alle ore 14:51 nella sala consiliare del palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica di Prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto, da parte della Presidente Alessandra Gherardelli, all’appello nominale in apertura di seduta, constatata la validità della medesima e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

Nome	Qualifica	Presente	Assente
CIAPPI ROBERTO	Sindaco	x	
LUMACHI CAMILLA	Consigliere	x	
BELLONI GIULIA	Consigliere	x	
FANFANI PIETRO	Consigliere		AG
BENELLI FABIO	Consigliere	x	
NICCOLINI KETTY	Consigliere	x	
RICCI MARTINA	Consigliere	x	
BORELLI TIZIANO	Consigliere	x	
GHERARDELLI ALESSANDRA	Consigliere	x	
MARIOTTI RICCARDO	Consigliere	x	
PAOLINI FRANCESCO	Consigliere	x	
MARINAI JADI	Consigliere	x	
VENEZIA BENEDETTA	Consigliere	x	
CALAMANDREI FRANCESCA	Consigliere	x	
NALDINI GIOVANNI	Consigliere	x	
KHALIL GUIRGUIS SHENOUDA ROSELINE	Consigliere	x	
DOMENICONI DEBORA	Consigliere	x	

Totale presenti: 16 Totale assenti: 1

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

FROSALI MARTINA, VOLPE FRANCESCO, ALBIANI SARA, BECATTINI DUCCIO

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:

BORELLI TIZIANO, KHALIL GUIRGUIS SHENOUDA ROSELINE

Presiede l’adunanza: LaIl Presidente del Consiglio, Alessandra Gherardelli.



Partecipa alla seduta: Il Vice Segretario Comunale, Leonardo Baldini



IL CONSIGLIO COMUNALE

Illustra il punto l'**Architetta Barbara Ronchi**, richiamando le linee essenziali del Piano attuativo che prevede la demolizione degli edifici esistenti, fatta eccezione per l'edificio storico delle cantine Antinori. È prevista la destinazione residenziale e commerciale negli edifici di nuova edificazione con la realizzazione di una serie di dotazioni pubbliche (parcheggi, palestra, parco attrezzato, area a verde, una nuova viabilità di valle, aree per il completamento della circonvallazione di Viale Pertini). Rammenta l'iter della procedura fino a questo momento e gli apporti e le indicazioni fornite da altri enti e soggetti interessati. La tipologia architettonica degli edifici privati si adatterà all'andamento naturale del terreno, articolandosi in edifici mono e bifamiliari. L'edificio destinato ad edilizia convenzionata è invece in linea e si affaccerà sulla nuova viabilità ospitando circa 12 appartamenti. Sono stati studiati percorsi per l'accessibilità dei mezzi di soccorso, sono previsti accorgimenti per il recupero delle acque piovane ed il rendimento energetico degli edifici.

Il **consigliere Jadi Marinai (Sinistra Progetto Comune)** chiede quale sia la modalità di calcolo del prezzo calmierato e se questo sia previsto in convenzione.

L'**Architetta Ronchi** risponde che questo aspetto non è di competenza del Piano attuativo, ma sarà trattato in occasione del rilascio del Permesso di costruire, secondo i criteri approvati dall'Amministrazione comunale.

Il **Sindaco Roberto Ciappi** ricorda il complesso percorso che ha riguardato le ex Cantine Antinori: la prima schedatura dell'area prevedeva circa 17000 mc di edificato; oggi stiamo parlando della metà con una riduzione notevole al fine di assicurarne la compatibilità ed il corretto inserimento. L'area Antinori avrà un grande impatto pubblico derivante prima di tutto dal completamento della circonvallazione nord, grazie al parco pubblico collocato secondo le indicazioni della Soprintendenza ed alla risoluzione dell'intersezione con via Pisignano; abbiamo voluto fortemente che alcune opere rimanessero di proprietà privata ma di uso pubblico, in modo da far ricadere l'onere della manutenzione sul privato e non sul pubblico (vista anche la complessità delle opere realizzate); abbiamo posto particolare attenzione alla corretta regimazione ed al recupero delle acque. L'intervento è un intervento privato che la pubblica amministrazione cerca di indirizzare verso certi requisiti e che è sottoposto ad un complesso iter al termine del quale il soggetto chiamato a realizzarlo dovrà affrontare tempi non brevi. L'augurio è quello di un contenimento di queste tempistiche per il completamento della rete stradale, per non determinare un aggravamento dello stato di fatto degli immobili esistenti e per un completamento delle dotazioni pubbliche.

Il **consigliere Jadi Marinai (Sinistra Progetto Comune)** chiede se sia previsto nell'area un asilo nido o se siano informazioni non corrette.

Il **Sindaco Roberto Ciappi** precisa che inizialmente era previsto un asilo, successivamente un asilo nido che poi è stato sostituito sulla base delle verifiche del fabbisogno e che risulta soddisfatto grazie al raddoppio dei posti dell'asilo nido di Mercatale. Al momento la carenza maggiore si registra in relazione agli spazi destinati all'attività sportiva. Una eventuale necessità di ulteriori posti per asilo nido sarà soddisfatta attraverso l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti.

Il **consigliere Francesco Paolini (PD)** esprime a nome del gruppo l'apprezzamento per quanto illustrato, sia per le caratteristiche dell'intervento sia per gli obiettivi che si prefigge. Sottolinea l'attenzione prestata agli aspetti di interesse pubblico, al contenimento dell'edificazione che assicura un ridotto consumo di suolo ed un adeguato inserimento paesaggistico (l'altezza degli edifici è modesta, con un inserimento che si accompagna al terreno e completamente schermati dalle aree a verde). Evidenzia l'attenzione del Comune di San Casciano al completamento della viabilità che assicura non solo sicurezza ma anche una adeguata fruizione degli spazi pubblici e dei servizi.



La **consigliera Calamandrei (FDI)** esprime il proprio parere favorevole ma preannuncia un voto di astensione tecnica vista la mancata possibilità di incidere sulla gestione dell'iter amministrativo

Premesso che:

- 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;
- sono state approvate dal Consiglio Comunale le seguenti varianti agli strumenti urbanistici vigenti:
 - Variante art. 21 della LR 65/2014 correzione errori materiali del Piano Operativo approvata con DCC n.2 del 26/01/2023 (BURT n. 6 del 08/02/2023);
 - Variante art. 21 della LR 65/2014 correzione errori del PO e PS ed aggiornamento quadro conoscitivo del PS approvata con DCC n. 61 del 27/11/2023 (BURT n. 50 del 13/12/2023);
- nessuna delle varianti sopra dette ha riguardato l'area di cui trattasi;
- 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,

Preso atto che la Scheda ATPA 2.1 contiene le seguenti prescrizioni ed i seguenti dati dimensionali:

"Superficie territoriale: 37.396 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale di servizio, attrezzature collettive

Superficie massima edificabile: 8.400 mq di SE + 1.100 mq di SE per attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento residenziale:

- Superficie Edificabile (SE) residenziale massima: 7.000 mq sia come nuova costruzione che come recupero del patrimonio edilizio esistente.

- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.

- N. piani: 2 piani fuori terra

- Sono consentiti garage interrati

Dimensionamento direzionale di servizio e commerciale:

- Superficie Edificabile (SE) direzionale/commerciale massima: 4.000 mq di SE.

(a condizione che sia realizzato tramite commercio di vicinato, media struttura di vendita odirezionale). In sede di Piano Attuativo possono essere aumentati o diminuiti i quantitativi dimensionali per le destinazioni direzionale di servizio o commerciale sottraendo la SE dai quantitativi previsti per la destinazione residenziale. I quantitativi complessivi 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 di quanto previsto dall'art. 32 comma 18 lettera b) del Piano Strutturale.

- N. piani: 2 piani fuori terra



- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml. (in caso di medie strutture di vendita

l'altezza del fronte non potrà superare l'altezza di 5 ml. fuori terra)

Standard

- Superficie Edificabile (SE) attrezzature collettive e/o scolastiche: 1.100 mq;*
- verde pubblico 4.700 mq;*
- parcheggio pubblico* 1.050 mq*

** i parcheggi pubblici potranno essere reperiti all'interno delle aree identificate nello schema grafico come "area edificabile".*

Prescrizioni specifiche

L'intervento proposto riveste un rilevante interesse pubblico sia dal punto di vista socio-culturale che urbanistico e ambientale in quanto finalizzato al recupero di un'area oggi in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado.

La proposta ha pertanto l'obiettivo di generare una completa riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico esistente anche attraverso la revisione delle relazioni con il sistema infrastrutturale e insediativo limitrofo, sia dal punto di vista fisico che funzionale.

Il progetto dovrà basarsi sul principio di sostituzione dell'originario assetto insediativo ed edilizio, oramai inutilizzabile, con un nuovo insediamento urbanistico di qualità contemporanea, capace anche di produrre un aumento quantitativo e qualitativo delle dotazioni di valenza collettiva e sociale. L'intervento dovrà basarsi su di un insieme sistematico di operazioni di demolizione parziale e/o totale con ricostruzione delle volumetrie esistenti e con il parziale recupero dei manufatti architettonici di maggior pregio.

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione delle aree necessarie al completamento della circoscrizione nord del Capoluogo, sulla traccia di Via Gentilino.

- L'intervento prevede il recupero dell'edificio storico esistente individuato nello schema grafico.

- E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.

- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R.25/1998).

- Gli spazi a verde pubblico siano parte integrante del progetto complessivo del nuovo assetto del comparto. Inoltre il verde pubblico dovrà relazionarsi con il verde privato.

Quest'ultimo dovrà comprendere, oltre al verde pertinenziale, anche un verde di "integrazione ambientale".

- Nella parte a nord del comparto, identificata nello schema con il numero 3, è vietata l'edificazione;

- Data l'importanza delle sistemazioni degli spazi a verde pubblici/privati, la relazione paesaggistica dovrà essere accompagnata con 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";

Preso atto che l'attuazione della scheda ATPA 2.1 è prevista mediante Piano Attuativo;



Preso atto che la società “Marchesi Antinori S.p.A” ha depositato al protocollo comunale il completamento dell’iniziale 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;

Verificato che le aree incluse nel perimetro della scheda ATPA2.1, come risultante dalla tavola QC_AR_09, sono individuate catastalmente come segue:

Aree di proprietà della Antinori S.p.A: Foglio 25 particella 45;

Aree di proprietà E-distribuzione: Foglio 25 particella 198. (cabina elettrica e proprio sedime);

Dato atto che:

- nel rispetto di quanto disciplinato dall’art 108 della LR 65/2014 per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire un consorzio per la realizzazione dell’intervento;

- con nota del 08/03/2024 la società Marchesi Antinori Spa ha inviato specifica nota ad E-distribuzione chiedendo di aderire alla proposta di Piano Attuativo;

- con nota del 30/01/2025 (EDIS86004421) la società E-distribuzione ha dichiarato di non aver interesse alla partecipazione al Piano Attuativo, in quanto lo spostamento della cabina elettrica ricadente all’interno del comparto, in base agli accordi presi, verrà trasferita alla Marchesi Antinori Spa, al momento della messa in servizio delle 3 nuove cabine di MT/BT previste dal progetto tramite apposito atto notarile;

Preso atto che la proposta di Piano Attuativo depositato prevede:

- la demolizione di tutte le volumetrie industriali esistenti, fatta eccezione per l’edificio storico appartenente al nucleo originario delle Ex cantine Antinori per il quale è previsto il recupero e la destinazione commerciale di 1.470 mq di SE;
- la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale privata della superficie di 5.510 mq di SE;
- la costruzione di nuovi edifici di edilizia residenziale convenzionata della superficie di 1.040 mq di SE;
- la costruzione di nuovi edifici a destinazione commerciale della superficie di 380 mq di SE;
- la costruzione di attrezzature di interesse collettivo ad uso palestra di 1.100 mq di SE oltre aree ad essa funzionali;
- la realizzazione di una piazza di uso pubblico;
- la realizzazione di parcheggi pubblici della superficie di 1.340 mq
- la realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato di mq 240;
- la realizzazione aree a verde pubblico come “integrazione ambientale” della superficie di 5.930 mq;
- la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra Via Pisignano e Via Cigliano necessaria al raggiungimento dei nuovi edifici e della nuova palestra;
- la cessione delle aree, sgombre dagli attuali edifici esistenti, necessarie alla realizzazione da parte dell’Amministrazione Comunale in accordo con la Città Metropolitana nel completamento del terzo lotto della Circonvallazione per una superficie di 2.660 mq;

Dato atto che:

- in data 31/10/2023 con prot. 23152, è stata indetta la Conferenza dei servizi, ai sensi dell’art. 14-bis della L.241/1990, al fine del completamento della documentazione necessaria all’adozione del Piano Attuativo ai sensi dell’art. 111 della LR 65/2014, e trasmessa a mezzo pec ai soggetti ed Enti coinvolti.



- la Conferenza di servizi dopo una prima fase asincrona si è svolta in modalità sincrona in quanto è stato necessario, ai sensi dell'art. 14-bis comma 5 della LR241/90, effettuare maggiori approfondimenti ed accertamenti rispetto a quanto emerso 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;
- che l'ultima riunione sincrona si è conclusa in modo favorevole con prescrizioni rimanendo 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 le integrazioni richieste congiuntamente a:
 - 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, viene ribadito il non interesse a partecipare al Piano Attuativo e si prescrive:
 - la realizzazione di 3 nuove cabine MT/BT, compresi atti autorizzativi ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria e predisposizione di tubazioni atte al passaggio delle varie linee elettriche come da progetti approvati in sede di Conferenza;
 - modalità di acquisizione, prima della messa in servizio degli impianti, da parte di E-distribuzione delle nuove tre cabine e della vecchia cabina esistente alla società richiedente;

Preso atto che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 17/03/2025 l'Amministrazione ha definito la realizzazione degli interventi pubblici. In particolare:

- ha approvato la proposta di realizzazione della palestra al grezzo a condizione che, oltre a quanto già previsto dal progetto:
 - 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.
1. 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;
 2. 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 are private.
- 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;
- 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;

Constatao che, con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente n. 387 del 21/03/2025, la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente 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)"

Dato atto che:

-in sede di conferenza di servizi sono stati inviati, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014 e del DPGR 5/R/2020, alla Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile settore Genio Civile e all'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale gli elaborati del Piano,Attuativo per le opportune verifiche utili ad ottenere il numero di deposito;

- il Genio Civile ha trasmesso in data 20/11/2023 con prot. 24231 il **numero di deposito 3801 del 13/11/2023 ed Esito positivo al controllo** con la prescrizione, sulla base dei risultati delle prove sismiche prodotte, in particolare alcune prove HVSR, che evidenziavano un contesto di amplificazione sismica S3 (anziché S2 come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti), che in fase progettuale gli interventi edificatori previsti fossero basati su studi di Risposta Sismica Locale rigorosa e non sulle Categorie del Sottosuolo;

- in data 28/11/2024 con prot. 0622047 sono stati inviati al Genio Civile ulteriori studi geologici prodotti dal richiedente modificati sulla base delle prescrizioni date;

- in seguito alle integrazioni fatte il Genio Civile ha inviato in data 9/12/2024 con prot. 24283, ha espresso il seguente parere "*L'esame delle prove sismiche integrative, contenute negli studi geologici modificati, conferma un contesto di amplificazione sismica variabile nello spazio, tra poco accentuato e molto accentuato, in particolare in corrispondenza dell'HVSR n. 2. In questo contesto, almeno in via cautelativa si ribadiscono le prescrizioni già espresse e riportate*";

Preso atto che i richiedenti hanno provveduto, nel rispetto di quanto richiesto in sede di Conferenza di Servizi, ad integrare la documentazione richiesta;

Visti gli elaborati debitamente sottoscritti con firma digitale e depositati in digitale presso gli archivi comunali da MC&P MARCO CASAMONTI & PARTNERS a firma dell'Architetto Alvisi Tassi, incaricati dalle Società richiedente Marchesi Antinori Spa nelle seguenti date:

- 01/02//2023 prot. Ili 2205-2206-2207-2208-2295-2296-2297-2298-2300-2303-2306-2308-2309;



- 29/05/2023 con prot.lli 11955-11956-11957-11958-11963-11964-11965-11966-11968-11969-11970-11971-11972-11973;
- 11/08/2023 con prot.lli 17788-17793-17794-17795-17797-17799-17800-17802-17804-17901-17902-17903-17905-17906;
- 17/10/2023 con prot. 22121;
- 26/10/2023 con prot. 22846;
- 13/11/2024 con prot.lli 22559-22560-22561-22562-22563-22564;
- 01/02/2023 con prot.lli 2175 2176;
- 15/05/2025 con prot. 9925;
- 16/06/2025 con prot. 12307;
- 18/07/2025 con prot. 14831;

Dato atto che il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

- QC_UR_01-Scheda norma (maggio 2023)
- QC_UR_02-Inquadramento territoriale (febbraio 2023)
- QC_UR_03-Inquadramento ai sensi del PIT (febbraio 2023)
- QC_UR_04-Inquadramento ai sensi del PTCP (febbraio 2023)
- QC_UR_05-Inquadramento ai sensi piano strutturale (febbraio 2023)
- QC_UR_06-Inquadramento ai sensi piano strutturale (febbraio 2023)
- QC_UR_07-Inquadramento ai sensi piano strutturale (febbraio 2023)
- QC_UR_08-Inquadramento ai sensi piano strutturale (febbraio 2023)
- QC_UR_09-Inquadramento ai sensi del piano operativo (febbraio 2023)
- QC_UR_10-Inquadramento catastale (febbraio 2023)
- QC_UR_11_Fascicolo delle proprietà catastali (febbraio 2023)
- QC_UR_12-Valutazione di conformità urbanistica (febbraio 2023)
- QC_GE_01_Doc_Fotog_stato attuale (febbraio 2023)
- QC_GE_02_Relazione storica dell'evoluzione dell'area (novembre 2024)
- QC_AR_01-Rilievo - Planimetria generale (febbraio 2023)
- QC_AR_02-Rilievo - Pianta piano primo (febbraio 2023)
- QC_AR_03-Rilievo - Pianta piano terra (febbraio 2023)
- QC_AR_04-Rilievo - Pianta piano -1 (febbraio 2023)
- QC_AR_05-Rilievo - Pianta piano -2 (febbraio 2023)
- QC_AR_06-Rilievo - Sezioni ambientali (febbraio 2023)
- QC_AR_07-Rilievo - Edificio oggetto di restauro (febbraio 2023)
- QC_AR_08-Analisi delle consistenze attuali (febbraio 2023)



- QC_AR_09-Schema delle particelle su base catastale (novembre 2024)

Elaborati prescrittivi del Piano Attuativo

- 24. PA_UR_01_NTA_Norme Tecniche di Attuazione (giugno2025)
- 25. PA_UR_03-Regime dei suoli (novembre 2024)
- 26. PA_UR_04-Perimetrazione delle UMI (novembre 2024)
- 27. PA_UR_05-Individuazione delle aree da cedere all'amministrazione (giugno2025)
- 28. PA_UR_06-Prescrizioni planimetriche (novembre 2024)
- 29. PA_UR_07-Prescrizioni altimetriche (novembre 2024)
- 30. PA_UR_08-Flussi veicolari (novembre 2024)
- 31. PA_UR_09-Flussi pedonali_ ciclabili e accessibilità (novembre 2024)
- 32. PA_UR_10-Rispondenza del piano alle indicazioni del PIT (novembre 2024)
- 33. PA_UR_11_Flussi mezzi di soccorso (novembre 2024)
- 34. PA_UR_12_Verifica delle superfici permeabili (novembre 2024)

Progetto

- 35. PA_AR_01-Planimetria di progetto (novembre 2024)
- 36. PA_AR_02-Sezioni ambientali di progetto (novembre 2024)
- 37. PA_AR_03-Schema dei piani interrati (maggio 2025)
- 38. PA_AR_04-Schema delle trasformazioni – planimetria (novembre 2024)
- 39. PA_AR_05-Schema delle trasformazioni - prospetti e sezioni (novembre 2024)
- 40. PA_AR_06-Edifici residenziali - soluzione tipologica – piante (novembre 2024)
- 41. PA_AR_07-Edifici residenziali - soluzione tipologica - sezioni e prospetti (novembre 2024)
- 42. PA_AR_08-Edifici residenziali - calcolo delle superfici (novembre 2024)
- 43. PA_AR_09-Verifica superfici di progetto (maggio 2025)
- 44. PA_AR_10-Edificio edilizia convenzionata (maggio 2025)
- 45. PA_AR_11-Edificio edilizia convenzionata - calcolo delle superfici (maggio 2025)
- 46. PA_AR_12_Sezioni paesaggistiche (novembre 2024)
- 47. PA_VE_01-Progetto degli spazi a verde (novembre 2024)
- 48. PA_I_01-Note di prevenzione incendi – planimetria (novembre 2024)
- 49. PA_I_02-Note di prevenzione incendi - piani interrati (novembre 2024)
- 50. PA_GE_01-Rendering di progetto (novembre 2024)
- 51. PA_GE_02-Rendering di progetto (novembre 2024)
- 52. PA_GE_03-Fotoinserimenti - verifica delle visuali paesaggistiche (novembre 2024)
- 53. PA_GE_04-Fotoinserimenti - verifica delle visuali paesaggistiche (novembre 2024)

Opere di Urbanizzazione

- 54. OU_AR_01-Parcheggi pubblici - planimetria_ sezioni_ sezioni tipologiche (novembre 2024)



- 55. OU_ST_01_Progetto della viabilità - Planimetria di progetto (maggio 2023)
- 56. OU_ST_02-Progetto stradale - Profilo longitudinale di progetto (febbraio 2023)
- 57. OU_ST_03-Progetto stradale - Sezioni di progetto (febbraio 2023)
- 58. OU_ST_04_Palestra pubblica - Disegni strutturali - Pianta fondazioni e Pianta piano terra (maggio 2023)
- 59. OU_ST_05_Palestra pubblica - Disegni strutturali - Pianta piano primo_ pianta copertura e sezione trasversale (maggio 2023)
- 60. OU_ST_06_Palestra pubblica - Disegni strutturali - Vasca raccolta acque piovane (maggio 2023)
- 61. OU_R_01-Schema dei sottoservizi - energia elettrica (novembre 2024)
- 62. OU_R_02-Schema dei sottoservizi - segnale fonia e dati (novembre 2024)
- 63. OU_R_03-Schema dei sottoservizi - gas metano (gennaio 2025)
- 64. OU_R_04-Schema dei sottoservizi - adduzioni idriche (gennaio 2025)
- 65. OU_R_05-Schema dei sottoservizi - rete di scarico acque piovane (gennaio 2025)
- 66. OU_R_06-Schema dei sottoservizi - rete di scarico acque nere (gennaio 2025)
- 67. OU_R_07-Schema dei sottoservizi esterni al lotto (novembre 2024)
- 68. OU_E_01-Planimetria impianti elettrici strada e parcheggi pubblici (novembre 2024)
- 69. OU_E_02-Planimetria illuminazione strada e parcheggi pubblici (novembre 2024)
- 70. OU_E_04-Planimetria impianti elettrici palestra (novembre 2024)
- 71. OU_I_01-Planimetria impianti adduzioni idriche strada e parcheggi pubblici (gennaio 2025)
- 72. OU_I_02-Planimetria impianti raccolta acque strada e parcheggi pubblici (gennaio 2025)
- 73. OU_I_03-Planimetria tubazione distribuzione gas metano (gennaio 2025)
- 74. OU_I_04-Planimetria Fognature strada e parcheggi pubblici (gennaio 2025)
- 75. OU_I_05-Planimetria impianti adduzioni idriche palestra (novembre 2024)
- 76. OU_I_06-Planimetria impianti raccolta acque palestra (novembre 2024)
- 77. OU_I_07-Planimetria fognature palestra (novembre 2024)
- 78. OU_I_08-Planimetria impianti adduzioni idriche Via G.di Vittorio (novembre 2024)
- 79. OU_GE_01_Quadro economico (giugno 2025)
- 80. OU_GE_02_Computo Metrico Opere civili ed edili (giugno 2025)
- 81. OU_GE_03-Computo Metrico Estimativo - Opere di Urbanizzazione Primaria – Impianti (giugno 2025)
- 82. OU_GE_06_Computo Metrico Opere civili ed edili (giugno 2025)
- 83. OU_GE_07-Computo Metrico Estimativo - Opere di Urbanizzazione Secondaria – Impianti (giugno 2025)
- 84. OU_GE_08_Computo Metrico Estimativo - Costi della Sicurezza Opere Urbanizzazione Primaria e Secondaria (giugno 2025)

Relazioni ed Elaborati testuali

- 85. T_GE_01_Relazione tecnico-illustrativa di fattibilità (luglio 2025)



86. T_VE_01_Relazione di coerenza paesaggistica (agosto 2023)
87. T_R_01-Relazione tecnica delle soluzioni impiantistiche (gennaio 2025)
88. T_R_02-Relazione di compatibilità con le risorse energetiche e idriche (agosto 2023)
89. T_I_01-Note di prevenzione incendi (agosto 2023)
90. T_I_02-Verifica dei criteri di sostenibilità ambientale (agosto 2023)
91. T_O_01_Relazione geologica di fattibilità (novembre 2024)
92. T_O_02-Allegato alla Relazione geologica di fattibilità (novembre 2024)
93. T_ST_01_Relazione tecnica stradale (maggio 2025)
94. T_ST_02_Prime indicazioni sulla stesura del PSC (giugno 2025)
95. T_T_01 Studio di traffico (novembre 2024)
96. T_T_02_Studio del traffico-integrazione (novembre 2024)
97. T_C_01 Analisi impatto acustico (febbraio 2023)
98. T_C_01_Analisi dell'impatto acustico_Nota Tecnica (agosto 2023)

Considerato che, trattandosi di Piano Attuativo, sussiste l'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale oltre che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal DM 1444/68;

Preso atto che:

- per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo sarà dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in base delle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire, nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare sia inferiore al valore degli oneri risultate da tabella;
- nei casi di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art.186 della LR65/2014 il contributo di cui all'art. 183 è ridotto alla sola quota degli oneri urbanizzazione, applicata nella misura minima stabilita dal Comune, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita a canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'art. 187;

Preso atto che il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 62 c.4 della LR 65/2014 e s.m.i:

- Nuova strada a servizio dell'insediamento di collegamento tra Via Cigliano e Via Pisignano;
- Nuovi spazi di sosta e parcheggio pubblico adiacente la nuova viabilità
- Realizzazione rete illuminazione pubblica carrabile e pedonale;
- Nuovo giardino attrezzato (giochi, panchine e verde);
- Nuove reti di adduzione acqua potabile e potenziamento di alcune reti esistenti al fine della sostenibilità degli interventi ;
- Nuove reti di fognatura ;



- Realizzazione rete di raccolta acque piovane;
- Realizzazione infrastrutture Enel rete di media e bassa tensione compreso la realizzazione delle nuove cabine elettriche nonché predisposizione, per ciascuna area parcheggio di n.2 postazioni per la ricarica di veicoli elettrici;
- Realizzazione infrastrutture telecomunicazione (rete cablaggio fibra);
- Realizzazione infrastruttura rete gas metano;

Dato atto che:

- le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria verranno cedute all'Amministrazione Comunale contestualmente alle opere sulla base di quanto concordato in convenzione.
- il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultate dai computi metrici estimativi denominati "OU_GE_02" e "OU-GE-03" ammonta a euro **1.910.089,60**;

Preso atto che il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 62 c.5 della LR 65/2014:

- Realizzazione attrezzatura collettiva prevista dalla scheda di trasformazione ATPA 2.1: palestra pubblica di 1.100 mq di SE realizzata al grezzo sulla base delle indicazioni date dalla Giunta Comunale con DGC n. 62 del 17/03/2025;

Preso atto che:

- la palestra sarà destinata ad ospitare attività di allenamento specifiche per gli sport al chiuso, avrà una struttura semi-ipogea, costituita da una sala da allenamento oltre che a spogliatoi, magazzini e locali tecnici e servizio dell'edificio

- in base alle indicazioni date con DGC n. 62 del 17/03/2025, l'immobile sarà fornito al grezzo mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- solaio strutturale di copertura sul quale è prevista la realizzazione della piazza pubblica;
- scale laterali in cemento armato che delimitano l'ingombro della palestra;
- tamponature prive di intonaci;
- predisposizione degli impianti idraulici, elettrici, telecomunicazioni dal punto di consegna da parte dell'ente gestore al vano tecnico dove verranno collocati i contatori;
- realizzazione degli impianti fognari delle acque nere, saponose e meteoriche comprese le fosse settiche ed i pozzetti (degrassatore e di calma) con tubazioni che saranno realizzate per l'intero tratto compreso tra i servizi igienici fino al recapito in fognatura;
- tamponamento sul fronte in acqua pannel;
- intonacatura e tinteggiatura delle tamponature esterne lungo le scale laterali;
- chiusura delle aperture verso l'esterno con idonee tamponature (legno o cartongesso) con porte che consentano un agevole accesso al personale autorizzato.
- Predisposizione di tutti i punti di allaccio per le utenze di energia elettrica, telecomunicazione, acqua fredda e oltre agli scarichi in fognatura come opere di urbanizzazione secondaria;



- impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con l'impiego della tecnologia fotovoltaica;

Dato atto che:

- le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria verranno cedute all'Amministrazione Comunale contestualmente alle opere sulla base di quanto concordato in convenzione;
- il valore delle opere di urbanizzazione secondaria risultate dai computi metrici estimativi denominati "OU_GE_06" e "OU-GE-07" ammonta a euro **1.322.530,83**;

Preso atto che le aree per urbanizzazione secondaria da cedere al Comune, ai sensi del DM 1444/68, consistono mq 7.360

Verificato che l'individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale è contenuta nella tavola PA_UR_05;

Preso atto che il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una piazza centrale soprastante la nuova palestra ed adiacente alle aree residenziali e commerciali che, come concordato con DGC n. 62 del 17/03/2025, sarà una privata ma di uso pubblico e sarà apposta specifica servitù di uso pubblico con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei richiedenti.

Constato che, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 191 della LR 65/2014 e s.m.i, ai fini del rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione delle opere, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare le opere di urbanizzazione, fermo restando quanto disciplinato dal D.Lgs 36/2023;

Dato atto che, come previsto dall'art.9 dei "*Criteri per la determinazione, applicazione e pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art.16 comma 4 lett.d- ter del d.p.r. 380/2001, per la monetizzazione parcheggi e criteri di determinazione delle sanzioni in materia edilizia*" modificati e approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 18/04/2024, l'obbligato adempie al proprio obbligo di realizzazione dell'opera pubblica a regola d'arte ed il suo trasferimento all'Amministrazione. "*Ogni variazione in aumento o in diminuzione dei costi di realizzazione rispetto a quanto inizialmente stimato ai fini dello scomputo degli oneri è irrilevante per l'Amministrazione*";

Preso atto che, in sede di presentazione dei permessi a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere acquisiti i pareri degli enti fornitori di servizi al fine di verificare la corrispondenza dei progetti rispetto ai pareri espressi in sede di conferenza di servizi di cui alla Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente n. 387 del 21/03/2025;

Preso atto che:

- l'art. 15 del Piano Operativo, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 258 e 259 della Legge n. 244



del 24/12/2007, ha previsto che, in aggiunta agli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nei casi in cui i Progetti Norma non prevedano la cessione gratuita di immobili (edifici e/o unità immobiliari all'Amministrazione Comunale, l'attuazione delle previsioni del PO contenuta nelle aree di trasformazione di nuova edificazione sia subordinata alla previsione di una quota di edilizia convenzionata (ERS);

- nelle aree di trasformazione che prevedano nuova edificazione superiore a 2.000 mq di SE dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata (ERS) pari al 15% della SE di progetto;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 24/02/2025 con la quale si modificavano i vecchi criteri approvati con D.C.C. n. 66 del 24/09/2012, e si approvano i nuovi

Criteri per l'assegnazione di alloggi di "Edilizia abitativa Convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del d.p.r. 380/2001";

Precisato che l'assegnazione degli alloggi debba avvenire mediante una procedura di evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di un Bando e la conseguente redazione di graduatoria da parte dell'Amministrazione Comunale;

Constatato che il Piano Attuativo, nelle tavole "PA_AR_10", "PA_AR_11" e "T-R-01_Relazione tecnica delle soluzioni impiantistiche", prevede la costruzione di un nuovo edificio su due piani destinato ad edilizia abitativa convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001 e 186 e 187 della LR 65/2014, dove sono previsti 12 appartamenti di edilizia convenzionata ;

Preso atto che, il numero definitivo delle unità abitative, così come la loro superficie e caratteristiche architettoniche, sarà determinato in modo definitivo al momento della presentazione dei titoli abilitativi.

Dato atto che, prima del rilascio del titolo edilizio necessario alla realizzazione degli interventi destinati all'edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001 e 186 e 187 della LR 65/2014, dovrà essere stipulata apposita convenzione finalizzata a disciplinare tutti gli obblighi per la vendita e/o locazione degli immobili nonché:

- la durata di validità della convenzione non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 anni;
- l'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;

Preso atto che il Piano Attuativo sarà realizzato per stralci funzionali, suddivisi nelle dieci unità minime di intervento (UMI) sotto riportate ed individuate nell'elaborato "PA_UR_04 – Individuazione delle UMI":

- 1) UMI 01: destinata alla realizzazione di opera pubblica (nuova viabilità e parcheggi di superficie) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti.
- 2) UMI 02: destinata alla realizzazione di opera pubblica (verde pubblico attrezzato, verde pubblico di connessione con gli spazi extraurbani, opere per lo smaltimento delle acque con i connessi impianti di trattamento) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;
- 3) UMI 03: destinata alla realizzazione di opera pubblica (attrezzature collettive – palestra pubblica) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;



- 4) UMI 04: destinata all'intervento privato di restauro e nuova costruzione (commerciale e/o direzionale) con il recupero del nucleo storico esistente individuato negli elaborati, previa demolizione degli altri edifici ivi ricadenti;
- 5) UMI 05: destinata all'intervento privato di nuova costruzione (edilizia residenziale libera) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti.
- 6) UMI 05a: destinata alla realizzazione di opera pubblica strettamente correlata alla UMI 05 (marciapiede e ripristino strada) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;
- 7) UMI 06: destinata all'intervento privato di nuova costruzione (edilizia residenziale libera) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;
- 8) UMI 07: destinata all'intervento privato di nuova costruzione (edilizia residenziale) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;
- 9) UMI 07a: destinata alla realizzazione di opera pubblica strettamente correlata alla UMI 07 (marciapiede) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;
- 10) UMI 08: destinata all'intervento privato di nuova costruzione (edilizia residenziale convenzionata) previa demolizione degli edifici ivi ricadenti;

Considerato tuttavia che, con l'avvio dei lavori della prima UMI dovrà avere contestualmente dato avvio alla demolizione degli edifici ricadenti nell'area prossima a Via Gentilino, da cedere all'Amministrazione per il completamento della circonvallazione nord, ed i relativi rinterri e rilevati così come indicati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 17/03/2025;

Dato atto che, trattandosi di Piano Attuativo, al momento della presentazione dei titoli edilizi per la realizzazione dei diversi interventi, sarà verificato il rispetto di tutti parametri urbanistici approvati, consentendo tuttavia, se necessarie, piccole variazioni così come indicate all'art. 27 comma 3 delle Norme di attuazione del Piano stesso. Le altane dovranno essere realizzate in modo da non costituire né superficie accessoria né utile;;

Dato atto che nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 del L1150/1942, il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico;

Preso atto che lo schema di tale convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del Piano Attuativo;

Preso atto inoltre che contestualmente all'atto di approvazione del Piano Attuativo, come previsto dall'art. 110 comma 1 della LR 35/2014, il Consiglio Comunale dovrà fissare il termine, non superiore a dieci (10) anni, entro il quale il piano attuativo dovrà essere realizzato;

Dato atto che l'intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.M.31/01/1966) ed 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”;

Richiamata la seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT/PPR del 21/02/2022 di Conformazione del **Piano Operativo comunale**, con la quale 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;

Preso atto che, trattandosi Piano Attuativo dovrà essere richiesta l'espressione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art 23 comma 3 della Disciplina del Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) e dell'Accordo sottoscritto tra Regione e Ministero il 17/05/2018;

Dato atto che la Soprintendenza ha partecipato alla Conferenza di Servizi esprimendo nella riunione sincrona del 17/04/2024 il seguente parere, riconfermato con nota trasmessa al protocollo comunale in data 17/12/2024 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”;

Preso atto che la Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 e 23 della Disciplina del PIT/PPR verrà convocata successivamente all'adozione del Piano Attuativo al verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici e verificare le prescrizioni evidenziate dalla Soprintendenza in sede di conferenza di servizi nella riunione del 17/04/2025;



Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 303 del 28 dicembre 2017 con la quale 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 Bruschetini;

Preso atto che, ai fini della partecipazione, come riportato nel Rapporto del Garante allegato alla presente deliberazione:

- l'Amministrazione Comunale ha effettuato un incontro con la cittadinanza il 14 aprile presso le sale della Biblioteca Comunale dove, insieme ai progettisti, ha avuto modo di illustrare l'intervento;
- la partecipazione degli intervenuti si è concentrata prevalentemente su alcuni macrotemi:
 - a) parcheggi;
 - b) viabilità;
 - c) palestra;
 - d) viabilità interna all'area di attuazione del Piano Attuativo;
- la maggior parte degli argomenti trattati durante l'incontro informativo/partecipativo sono da considerarsi più richieste di informazioni che effettivi contributi utili alla formazione del Piano;
- viabilità e parcheggi hanno richiesto un maggior approfondimento;

Preso atto che:

- i contenuti del presente atto sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta 24 luglio 2025, come risulta dal verbale agli atti, durante la quale è stato preso atto di quanto emerso dal percorso partecipativo, con particolare riferimento alla richiesta di parcheggi;
- l'assessore Landi durante la riunione ha fatto presente il Piano Attuativo ha previsto la realizzazione di superfici a parcheggio superiori a quelle richieste dalla scheda stessa;
- l'Amministrazione ha previsto di rivedere, nel corso dei prossimi anni, tutta la viabilità nord del paese; quindi anche quella dell'area di "Bardella", con il completamento della circonvallazione e la realizzazione di due nuove rotatorie;
- con il completamento della nuova viabilità sarà possibile istituire il senso unico su Via Empolese e Via Cigliano, nei tratti tra l'area oggetto del Piano Attuativo ed il semaforo, utili a migliorare e rendere più sicura la viabilità ma anche funzionali alla realizzazione di nuovi stalli per i parcheggi lungo le strade;
- anche se ancora non è quantificabile il numero di parcheggi che saranno realizzati in futuro, quanto richiesto dai cittadini nel corso dell'incontro di partecipazione, fa sicuramente parte dei programmi che l'Amministrazione svilupperà nei prossimi anni;

Viste:

- la Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 e s.m.i "Norme per il Governo del Territorio";
- il DPR 6/06/2001, n. 380 "Testo unico dell'Edilizia";
- Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con DCRT n. 72 del 24/07/2007 ed integrato con il Piano Paesaggistico Regionale adottato con DCRT n. 58 del 02/07/2014 ed approvato con DCRT n. 37 del 27/03/2015;



Preso atto che:

- dopo l'adozione da parte del Comune, il documenti del Piano Attuativo dovranno essere trasmessi agli enti competenti e dovrà essere pubblicato l'avviso di adozione sul BURT;
- gli elaborati saranno resi accessibili sulla pagina internet del Comune e presso gli uffici comunali depositato per **trenta (30) giorni** dalla data pubblicazione dell'avviso sul BURT, al fine di consentire a chiunque di prenderne visione o presentare osservazioni;

Considerata l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere celermente alla trasmissione della documentazione agli enti competenti da parte degli uffici;

Preso atto:

- della Relazione del Responsabile del Procedimento debitamente sottoscritta con firma digitale, allegata, ai sensi dell'art. 33 della LR 65/2014, alla presente deliberazione e depositata presso gli archivi comunali;
- del Rapporto del Garante dell'Informazione de della Partecipazione sottoscritto digitalmente ed allegato alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 38 comma 2 della LR65/2014;

Visti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Urbanistica Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente e del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario rispettivamente per gli aspetti tecnici e contabili, espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visto l'esito della votazione resa in forma palese:

Votanti: 16

Favorevoli: 12

Astenuti: 4 (Khalil, Calamandrei, Marinai, Venezia)

DELIBERA

1- di **Approvare** quanto contenuto in narrativa;

2- di **Adottare, ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014**, il Piano Attuativo relativo alla scheda norma ATPA 2.1 "Riqualificazione area ex Antinori" contenuta nell'Allegato 1 della disciplina del Piano Operativo vigente e costituito dagli elaborati citati in premessa debitamente sottoscritti con firma digitale e depositati in digitale presso gli archivi comunali da MC&P MARCO CASAMONTI & PARTNERS a firma dell'Architetto Alvise Tassi, incaricati dalle Società richiedente Marchesi Antinori Spa;

3- di **Attivare** contestualmente il procedimento ai sensi dell'art. 23 della disciplina del Piano Paesaggistico Regionale PIT/PPR;

4- di Prendere atto:

- della Relazione del Responsabile del Procedimento debitamente sottoscritta con firma digitale, allegata ai sensi dell'art. 33 della LR 65/2014, alla presente deliberazione;
- del Rapporto del Garante dell'Informazione de della Partecipazione sottoscritto digitalmente ed allegato alla presente deliberazione ai sensi dell'art.36 della LR 65/2014;



5 - Di dare mandato agli uffici:

- di trasmettere il presente provvedimento nonché gli elaborati e documenti ad esso allegati alla Città Metropolitana di Firenze;
- di trasmettere, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, al Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e di turismo per la Toscana ed alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Artistici per le province di Firenze, la presente deliberazione completa dei suoli allegati, al fine di facilitare lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica;
- di procedere, ai sensi dell'art 111 comma 3 della LR 65/2014, al deposito presso l'Amministrazione di tutti i documenti relativi al Piano Attuativo ed alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T) solo dopo aver trasmesso gli stessi alla Regione ed alla Città Metropolitana;
- di assicurare il deposito sopra detto per trenta **(30) giorni** dalla data pubblicazione dell'avviso sul BURT, al fine di consentire a chiunque di prenderne visione o presentare osservazioni;
- di procedere a pubblicare sulla specifica pagina del sito internet del Comune il presente provvedimento nonché tutti gli elaborati;
- trasmettere al Garante della Comunicazione la presente deliberazione affinché possa provvedere a quanto previsto dall'art. 38 della LR 65/2014;

Il Consiglio comunale, altresì

Ravvisata l'opportunità dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile,

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Votanti: 16

Favorevoli: 12

Astenuti: 4 (Khalil, Calamandrei, Marinai, Venezia)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, al fine di consentire agli uffici di provvedere celermente agli adempimenti di propria competenza.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
(Alessandra Gherardelli)
(atto sottoscritto digitalmente)

Il Vice Segretario Comunale
(Leonardo Baldini)
(atto sottoscritto digitalmente)