



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 DEL 26/01/2023

**OGGETTO: AVVIO PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL PIANO OPERATIVO CON CONTESTUALE AVVIO DI V.A.S. E PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR- INSERIMENTO NUOVA PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE IN LOCALITA' SAN PANCRAZIO**

L'anno duemilaventitre, addì 26 del mese di Gennaio alle ore 17:42 nella sala consiliare del palazzo comunale, in modalità telematico, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica di Prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto, da parte del Presidente Francesco Volpe, 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	In collegamento telematico	
BECATTINI DUCCIO	consigliere		AG
MALQUORI DAVID	consigliere	In collegamento telematico	
FROSALI MARTINA	consigliere	In collegamento telematico	
BORELLI TIZIANO	consigliere	In collegamento telematico	
GHERARDELLI ALESSANDRA	consigliere	In collegamento telematico	
AIAZZI STEFANIA	consigliere	In collegamento telematico	
GUARDUCCI FRANCESCO	consigliere	In collegamento telematico	
NICCOLINI KETTY	consigliere	In collegamento telematico	
SECCI MARTINA	consigliere		AG
BOSCO VINCENZO	consigliere	In collegamento telematico	
DOMENICONI DEBORA	consigliere	In collegamento telematico	
VOLPE FRANCESCO	Presidente del Consiglio	In collegamento telematico	
MALACARNE PAOLA	consigliere	In collegamento telematico	
VENZI LUIGI	consigliere	In collegamento telematico	
FARINA ENRICO	consigliere	In collegamento telematico	
LEONCINI ELEONORA	consigliere		AG

Totale presenti: 14 Totale assenti: 3

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

LANDI NICCOLO, CHELI MORENO, MAIDA FERDINANDO

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:

BORELLI TIZIANO, BOSCO VINCENZO

Presiede l'adunanza: Il Presidente del Consiglio, Francesco Volpe.

Partecipa alla seduta: Il Vice Segretario Comunale, Leonardo Baldini



## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Assessore all'Urbanistica Niccolò Landi attesta come il punto in discussione sia stato affrontato ed approfondito in Commissione consiliare, ma vista la rilevanza dell'argomento ritiene che meriti una ulteriore discussione.

L'azienda agricola, che ha sede nel nostro Comune, richiede una variante per la realizzazione di una cantina di rilevanti dimensioni e di particolari caratteristiche architettoniche. Siamo adesso al momento di avvio del percorso di variante. L'amministrazione valuta positivamente la variante perché si tratta di un intervento qualitativo importante ed una opportunità da cogliere, anche per le ricadute occupazionali che essa comporta.

Il percorso prevederà momenti di partecipazione oltre a successivi passaggi in Consiglio comunale.

Il Sindaco ribadisce come si tratti di un grande investimento da parte di privati che si deve alla forza di attrattività del Chianti e del nostro territorio in particolare che ha una grande capacità attrattiva e di lavoro. L'investimento andrà a valorizzare le produzioni locali e – in particolare quelle agricole - e a dare ulteriore forza economica ad un ambito territoriale che è stato meno valorizzato rispetto ad altri.

Questo porterà a considerare diversamente il versante di San Pancrazio e l'investimento darà l'opportunità di accrescere il valore e la bellezza di quel territorio, dimostrando che il nostro comune cresce con consapevolezza ed attenzione, dando anche un valore non solo e non tanto all'azienda singola ma alla collettività nel suo insieme, preservando la bellezza del territorio e del paesaggio.

Il nostro territorio è uno dei più antropizzati ma anche dei più belli, come dimostra il percorso di inserimento tra i siti Unesco, ma anche un territorio fragile che deve coniugare la conservazione e la valorizzazione con le attività produttive, in particolare per quanto riguarda il mantenimento delle produzioni agricole (che consentono il mantenimento del nostro sistema-paesaggio grazie ad interventi onerosi e complessi).

Il Consigliere Malquori (PD) riprende l'approfondita analisi svolta in Commissione, che si è anche soffermata su aspetti riguardanti fasi successive del procedimento (come il corretto inserimento nel contesto). Siamo ad una primissima fase di un procedimento urbanistico che vedrà anche momenti partecipativi e con gli Enti sovra ordinati. Questo argomento in discussione ha una valenza particolare anche da un punto di vista economico: questo tipo di investimenti privati comporta molte ricadute occupazionali e di sviluppo. Gli interventi non per questo non devono essere inseriti in maniera armonica in un territorio di grandissimo pregio; ciò deve sposarsi con le intenzioni del privato di realizzare interventi che si prefiggono di arricchire e valorizzare il territorio.

Il nostro è un territorio che ospita moltissime attività (manifatturiere e turistiche); questo è un investimento che li condensa un po' tutti, dalla produzione, alla lavorazione, al turismo. Salutiamo quindi con piacere che un'azienda voglia realizzare qui questo tipo di investimenti attraverso un percorso, non breve, ma che si prefigge di contemperare le esigenze di tutti.

Il Consigliere Farina (Centro destra per l'alternativa) rinvia all'esame dell'argomento svolto in commissione, riprendendo uno spunto emerso in quella sede e sollevato dall'Architetto Manetti, rinnovando dubbi sul posizionamento di alcuni volumi collocati in maniera un po' casuale; discorso che potrà essere approfondito nel prosieguo del procedimento. La ns. posizione è politicamente favorevole a questo tipo di insediamento, poiché speriamo che porti ad occupazione locale (ovvero italiana). Politicamente si tratta di investimenti di imprenditori culturalmente lontani dai nostri "modi", anche rispetto a certi tipi di atteggiamenti, in particolar modo nei confronti delle donne; speriamo che questi insediamenti portino lavoro nell'ambito dell'indotto locale e che non ci influenzino da un punto di vista culturale. Preannuncia una astensione "tecnica".



**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;

**Preso atto che:**

- in data 23/09/2022 con protocollo 20032 ed integrazione depositata in data 26/09/2022 con prot. 20189, la Società “Maryamado società Agricola S.r.l.” ha inoltrato all’Amministrazione Comunale una proposta di Variante agli strumenti urbanistici comunali recentemente approvati, al fine di poter inserire una nuova previsione di trasformazione del territorio, in prossimità della frazione di San Pancrazio, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli;
- l’Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta n. 253 del 7/11/2022, si è resa disponibile ad accogliere la proposta di variante al PS e PO pervenuta dalla Società alle seguenti condizioni:
  - che l’intervento fosse studiato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico tutelando le emergenze visuali di valore storico-architettonico, le relazioni con l’intorno agrario e le visuali panoramiche,
  - che la progettazione delle nuove costruzioni facesse ricorso a soluzioni di elevata qualità architettonica, avanzate tecnologie e materiali rispondendo a moderni criteri di funzionalità, minimo impatto ambientale ed energetico;
  - che le volumetrie necessarie fossero progettate in modo da adattarsi alla morfologia dei luoghi preferendo, ove possibile, soluzioni ipogee anziché fuori terra;
  - che l’intervento contribuisse, in accordo con questa Amministrazione, all’incremento della qualità e/o quantità degli spazi pubblici;
  - che i richiedenti si rendessero disponibili alla redazione di tutti gli elaborati, indagini e relazioni necessari alla variante del Piano Strutturale e del Piano Operativo ed alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell’art. 21 del PIT/PPR;

**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”;
- la Legge Regionale del 12/02/2010 n. 10 e s.m.i “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione di Incidenza”;
- 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;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94/98 e variato con deliberazione del CP n. 1/2013;
- il Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 6 maggio 2005;
- il Piano Gestione Rischio alluvioni approvato con Del. del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016;

**Vista** la documentazione depositata al protocollo comunale dalla Società Agricola Maryamado:

- 23/11/2022 con prot. 24490/2022: “Proposta di variante urbanistica: Previsione di un’area per Cantina/Frantoio esterna al territorio urbanizzato di San Pancrazio” a firma dell’Arch. Luigi Ulivieri;
- 21/12/2022 con prot. 26559/2022: “Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare ai sensi degli articoli 22 e 23 della Legge Regionale 10/2010” a firma dell’Arch. Luigi Ulivieri;

**Preso atto che:**

- la Società Maryamado ha acquistato negli ultimi tre anni la Fattoria di Lucignano nonché i terreni agricoli limitrofi per superfici di oltre 200 ettari di cui 34 ettari di vigneto, 24 ettari di oliveto, 2 ettari



di seminativo e 67 ettari di bosco programmando importanti investimenti sul territorio con l'obiettivo di valorizzare non solo la produzione agricola ma anche il territorio all'interno del quale è ubicata l'azienda stessa;

- la proposta di variante concerne la realizzazione di edifici destinati a cantina e frantoio di tipo moderno ed elevata qualità architettonica e che gli attuali immobili agricoli a disposizione dell'azienda non risultano funzionali alle moderne esigenze produttive sia per la loro dislocazione che per le loro caratteristiche architettoniche

**Constatato che la proposta di variante chiede:**

- la possibilità di trasformare una superficie territoriale di 16.850 mq da agricola a produttiva di tipo specialistico mediante intervento diretto convenzionato;  
- la possibilità di realizzare immobili per una superficie edificabile (SE) complessiva di 6.000 mq con superficie coperta (SC) di 2.000 mq, due piani fuori terra ed altezza del fronte di 9,50 ml max;

**Dato atto che** la realizzazione dell'intervento potrebbe costituire occasione, come altre esperienze già presenti sul territorio, per la creazione di nuovi posti di lavoro e di richiamo culturale come luogo significativo da inserire nell'itinerario delle cantine da visitare in Toscana;

**Verificato che** la variante puntuale agli strumenti urbanistici ricade nell'applicazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i la cui applicazione è disciplinata dal Regolamento Comunale per la determinazione degli oneri e delle sanzioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2022;

**Preso atto che:**

- il Piano Strutturale ed il Piano Operativo non contengono il dimensionamento utile alla localizzazione di tale previsione nel territorio aperto;  
- si rende necessaria la convocazione della Conferenza di Copianificazione prevista dall'art. 25 della LR 65/2014, al fine di incrementare il dimensionamento del PS relativamente all'UTOE 5;  
- sarà quindi necessaria oltre alla variante del Piano Strutturale anche la variante del Piano Operativo per l'inserimento di una nuova scheda all'interno dell'Allegato 1 delle NTA del PO che disciplini i parametri urbanistici e le prescrizioni necessarie alla realizzazione dei nuovi interventi;

**Verificati** i contenuti dell'art. 17 della LR 65/2014;

**Preso atto** della Relazione denominata "Proposta di Variante" a firma dell'Architetto Luigi Ulivieri allegata alla presente deliberazione contenente, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17 comma 3 della LR 65/2014:

- la definizione degli obiettivi e le azioni conseguenti;  
- la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;  
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale;

**Verificato che** la presente deliberazione dovrà essere trasmessa ai seguenti Enti:

- Regione Toscana settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio;  
- Regione Toscana settore Pianificazione del Territorio;  
- Regione Toscana settore Difesa del Suolo e Protezione civile – Genio Civile Valdarno Superiore;  
- Città Metropolitana di Firenze settore Pianificazione Territoriale e Risorse Naturali;  
- Autorità di Bacino Arno;  
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e di turismo della Toscana;  
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;



- Comuni Confinanti (Greve in Chianti, Impruneta, Montespertoli, Scandicci, Barberino Tavarnelle Val di Pesa);
- Unione del Chianti Fiorentino;

**Constatato che** (art. 17 comma 2) per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5-bis della LR 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art. 22/23 della LR 10/2010 medesima;

**Visto** il Documento Preliminare di V.A.S. predisposto ai sensi degli art. 22 e 23 della LR 10/2010 s.m.i e sottoscritto dall'Arch. Luigi Ulivieri;

**Richiamata** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 21/12/2017 con la quale sono stati individuati:

- la Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del Comune ai sensi dell'art. 12 e 13 della LR 10/2010 e del Dlgs 152/2006 utilizzando la propria struttura operativa;
- il Consiglio Comunale quale Autorità Procedente;
- il Servizio Urbanistica quale Autorità Proponente;

**Preso atto che** il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha sottoscritto dal 2018 (rinnovata nel 2021) una convenzione con la Città Metropolitana di Firenze con la quale viene individuata la Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010 per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del Comune;

**Verificati** i contenuti dell'art. 36 della LR 65/2014;

**Preso atto che**, ai sensi dell'art. 36 comma 6 sopra detto, per i piani e programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010 nel rispetto del principio di non duplicazione;

**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 Bruschetti successivamente nominata con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia n. 202 del 29/12/2017;

**Preso atto che**, ai fini dell'informazione e della partecipazione l'Amministrazione:

- programmerà un incontro rivolto ai tecnici, all'intero sistema delle associazioni, delle attività agricole, economiche, dell'imprenditoria e dell'intera cittadinanza e chiunque altro fosse interessato, nella frazione di San Pancrazio;
- ha intenzione di consentire l'invio di contributi alla mail del garante predisponendo uno specifico modello per facilitarne la presentazione da parte degli interessati;

**Ritenuto**, per quanto sopra detto, di avviare il procedimento di variante al Piano Strutturale e variante del Piano Operativo al fine di poter inserire una nuova previsione di trasformazione del territorio, in prossimità della frazione di San Pancrazio, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli avviando contestualmente:



- il procedimento di conformazione della variante del Piano Strutturale e variante del Piano Operativo al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT;
- il procedimento di VAS relativamente alla variante del PS e del PO ai sensi dell'art. 10/2010 e s.m.i;

**Ritenuto altresì** approvare il Documento Preliminare di VAS allegato alla presente redatto ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR10/2010 e s.m.i;

**Considerata** l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere celermente alla formazione della variante al PS e PO;

**Preso atto che** i contenuti del presente atto di avvio sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta 19 gennaio 2023 come risulta dal verbale agli atti;

Visti i pareri favorevoli:

- del Responsabile del Servizio Urbanistica Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente;
- 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: 14

Favorevoli 11

Astenuti 3 (Bosco, Farina, Venzi)

## **DELIBERA**

1- **di avviare**, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale e della variante al Piano Operativo al fine di poter inserire una nuova previsione di trasformazione del territorio, in prossimità della frazione di San Pancrazio, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli avviando contestualmente così come descritta nel documento allegato alla presente;

- **di avviare** il procedimento di conformazione del variante del PS e variante del PO al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT;

-**di avviare** il procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi della Legge Regionale 10/2010 e s.m.in relativamente alla variante al PS che alla variante al PO;

2- **di approvare** il Documento Preliminare redatto ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR 10/2010 a firma dell'Arch. Luigi Ulivieri ed allegato alla presente;

3- **Di prendere atto** che:

- il Responsabile di procedimento è l'Arch. Barbara Ronchi Responsabile del Servizio Urbanistica , Edilizia Residenziale Pubblica ed Ambiente;
- il Garante dell'informazione e della partecipazione è la Dott.ssa Claudia Bruschetтини;

4- **Di dare mandato** agli uffici di trasmettere con le modalità telematiche copia della presente delibera unitamente agli elaborati ad essa allegati, costituiti dalla documentazione predisposta ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e del Documento Preliminare di (VAS) all'Autorità competente per l'avvio della fase di consultazione secondo quanto previsto dagli articoli 22 e 23 della LR 10/2010 e s.m.i;



**5 - Di dare mandato** agli uffici di:

- mettere a disposizione e rendere accessibile , anche per via telematica attraverso l'inserzione sul sito internet del Comune, la presente deliberazione unitamente agli elaborati ;
- trasmettere, ai sensi dell'art. 17 comma 1 della LR 65/2014, la presente delibera unitamente agli elaborati ad essa allegati a:
  - Regione Toscana settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
  - Regione Toscana settore Pianificazione del Territorio;
  - Regione Toscana settore Difesa del Suolo e Protezione civile – Genio Civile Valdarno Superiore;
  - Città Metropolitana di Firenze settore Pianificazione Territoriale e Risorse Naturali;
  - Autorità di Bacino Arno;
  - Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e di turismo della Toscana;
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
    - Comuni Confinanti (Greve in Chianti, Impruneta, Montespertoli, Scandicci, BarberinoTavarnelle Val di Pesa);
    - Unione del Chianti Fiorentino;
- trasmettere al Garante della Comunicazione la presente deliberazione affinché possa provvedere a quanto previsto dagli artt. 37 e 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: 14

Favorevoli 11

Astenuti 3 (Bosco, Farina, Venzi)

**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  
(Francesco Volpe)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*

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