



**Oggetto: Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per nuovo ambito “S10-Polo Agroalimentare” in frazione di Sieci**

Il Nucleo Intercomunale di Valutazione (NIV) si è riunito presso la sede dell’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 21/05/2021 alla presenza di:

- ing. Emanuela Borelli Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve;
- geom. Franco Pretolani Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, Centro di Competenza Comuni di Londa e San Godenzo - Servizio Infrastrutture e LLPP;
- geom. Pilade Pinzani, Comune di Rufina;
- geom. Alessandro Pratesi, Servizio Edilizia Gestione Associata Comuni di Pelago e Pelago;

Considerato che

- in data 19.02.2021, è stata inviata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità procedente con il n. 4777 la documentazione per la fase preliminare di VAS relativa alla Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per nuovo ambito “S10-Polo Agroalimentare” in frazione di Sieci, costituita dai seguenti elaborati:

- . Documento di avvio del Procedimento
- . Parere conferenza copianificazione seduta del 14 maggio 2020
- . Piano Guida
- . Bozza di modifica dell’art. 24 del PS (dimensionamento)
- . Documento preliminare VAS
- .

la nota è stata inviata dall’Autorità Procedente ai S.C.A. di seguito elencati: Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile; Regione Toscana Direzione - Urbanistica e Politiche abitative; Regione Toscana - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; Città metropolitana di Firenze; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato; Autorità di Bacino del Fiume Arno; Comune di Rufina; Comune di Pelago; Comune di Bagno a Ripoli; ARPAT Dipartimento di Firenze; Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno; Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno; Azienda Sanitaria Locale (ASL); Publiacqua Spa; AER Spa, Toscana Energia; ENEL; ENEL

---

**Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale**  
Via Duca della Vittoria, 180 - 50068 Rufina (FI)  
Tel. 055/8399608 – Fax 055/8397345  
e-mail: e.borelli@uc-valdarnoervaldisieve.fi.it



Sole; ANAS SpA; Telecom; TIM; Wind; Vodafone; H3G; Associazione “Vivere in Valdisieve”; Associazione “Valdisieve”;

- ai sensi dell'art.7 del regolamento di cui sopra sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici geom. Franco Pretolani dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, Centro di Competenza Comuni di Londa e San Godenzo - Servizio Infrastrutture e LLPP, geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago, geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra elencata;

- con prot. 4761 del 22.03.2021 è stato recepito il contributo istruttorio della Regione Toscana, Settore VIA - VAS - Opere pubbliche di interesse regionale;

- con prot. 5031 del 25.03.2021 è stata recepita dal Comune di Pontassieve una ulteriore richiesta di pareri di competenza inviati in particolare ad Azienda Sanitaria Locale (ASL) e ANAS S.p.A., on considerazione della rilevanza dei pareri dei due soggetti indicati;

- Sono stati ricevuti per inoltro dal Comune di Pontassieve con prot. 5940 del 12.04.2021 i contributi istruttori di:

Publiacqua;

Regione Toscana, Settore VIA - VAS - Opere pubbliche di interesse regionale;

Toscana Energia;

Città Metropolitana di Firenze, Direzione Progetti Strategici;

Associazione Valdisieve e Vivere in Valdisieve;

Azienda USL Toscana Centro;

- con prot. 7126 del 04.05.2021 è stata recepita dal Comune di Pontassieve una nota, accompagnata dalle richieste pareri del 19.02.2021 e del 5031, che dà atto della scadenza dei termini per l'espressione di parere senza che stato recepito alcun parere da parte di ANAS;

Esaminata la documentazione tecnica presentata, emerge quanto segue:

---

**Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale**  
Via Duca della Vittoria, 180 - 50068 Rufina (FI)  
Tel. 055/8399608 – Fax 055/8397345  
e-mail: e.borelli@uc-valdarnoervaldisieve.fi.it



Il Comune di Pontassieve è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.66 del 27 aprile 2004, pubblicata sul B.U.R.T. del 1 giugno 2004, e successive 5 varianti; Regolamento Urbanistico (RU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.154 del 29 dicembre 2005, pubblicata sul B.U.R.T. del 1 febbraio 2006, e successive 35 varianti.

Con deliberazione Giunta Unione dei Comuni n. 109 del 25.09.2018 è stato approvato il documento di avvio del Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo.

Con Deliberazioni dei Consigli Comunali di Pontassieve n. 92 del 29 dicembre 2020 e di Pelago n.55 del 29 dicembre 2020 è stato approvato il documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 inerente la formazione del nuovo Piano Operativo Intercomunale;

Il Consiglio Comunale di Pontassieve con deliberazione n. 4 del 4 febbraio 2019 ha avviato il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per un nuovo ambito "S10-Polo Agroalimentare " finalizzato alla realizzazione di un edificio destinato a frantoio-magazzino per l'azienda Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl, nella frazione di Sieci. Per tale intervento, nell'anno 2019, era già stata avviata una procedura di variante con relativa VAS, poi decaduta per il disposto art. 222 L.R. 65/2014. Successivamente l'introduzione dell'art. 252-ter con la Legge 69/2019 ha riaperto la possibilità per i Comuni con piano operativo avviato di approvare varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alle previsioni in contesti produttivi esistenti.

Di conseguenza è stata elaborata una nuova proposta di variante che rispondesse alle criticità emerse in sede di Conferenza di Copianificazione, che hanno portato al decadimento della Variante avviata nel 2019. Inoltre, gli incontri tra il Servizio di Pianificazione comunale di Pontassieve ed il Settore Paesaggio regionale hanno portato alla volontà di elaborazione in maniera unitaria della progettazione a scala urbana dell'ambito S7-Tod's, dell'area Frescobaldi e del sistema ciclopista Arno, con la valutazione delle possibili alternative localizzative ed il mantenimento di una fascia di verde ad Est dell'Ambito TOD'S. Inoltre fu chiesto dalla Regione di diminuire la superficie coperta e il volume dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra, e sulla scorta delle ipotesi progettuali redatte da Tod's Spa (ambito S7 Ruc) e Frescobaldi srl, il Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Pontassieve ha redatto un piano guida, composto da una relazione e da un Masterplan, che tratta la progettazione a scala



urbana dell'ambito S7-Tod's, dell'area Frescobaldi, e delle aree limitrofe fino a ricongiungersi al sistema ciclopista Arno.

La Conferenza si è espressa in data 14.05.2020 con parere favorevole richiedendo che i contenuti del Piano Guida siano assunti e recepiti all'interno del PSI e della variante ex art. 252 della L.R.65-2014, ed ha raccomandato specifica attenzione nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali.

La variante rataiva al Polo Agrialimentare si inserisce dunque in questo contesto ed è redatta ai sensi dell'art. 252 ter c.1 lettera b) e c.2 della L.R. 65/2014; comporta variazioni sia al Piano Strutturale sia al Regolamento Urbanistico, in particolare:

#### Piano Strutturale

Modifica al dimensionamento con aumento, per l'UTOE n. 2 Sieci, di quantità aventi nuova destinazione Agroalimentare quale sotto articolazione funzionale della esistente categoria produttivo.

Introduzione, al di fuori dell'attuale perimetro del sistema insediativo e quindi del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, di nuova ipotesi di consumo di suolo per localizzazione di ambito unitario soggetto a trasformazione urbanistica.

#### Regolamento urbanistico

Introduzione nuovo ambito di trasformazione con destinazione manifatturiero/agroalimentare esterno al perimetro del sistema insediativo della frazione di Sieci.

L'area su cui insiste la variante è di proprietà dell'Azienda Agricola Frescobaldi. Si tratta di un fondo compreso tra il depuratore di Aschieto ad Est e la zona produttiva delle Sieci ad Ovest. A Sud l'area è limitata dal fiume Arno, la cui distanza è comunque tale da non dare origine a vincolo paesaggistico, e a Nord dalla SS 67 Tosco-Romagnola e dalla linea ferroviaria Firenze-Arezzo-Roma.

Il Documento Preliminare di VAS propone l'analisi degli obiettivi, attraverso due matrici differenti, degli obiettivi e delle correlate azioni poste alla base sia della Variante al PS che del RU.

In particolare individua come obiettivo per la Variante al PS:

OB.1 Realizzazione, nell'UTOE di Sieci, di una nuova volumetria con destinazione a frantoio-magazzino in sostituzione di quello ad oggi attivo in altra località;

e come Obiettivi della Variante al RU:

OB.1 sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli mediante realizzazione di edifici e aree esterne per logistica necessarie per l'ampliamento delle attività agroalimentare già in essere nelle aree limitrofe e al fine di costituire un polo agroalimentare per le produzioni di alto livello;

OB.2 Garantire un adeguato inserimento nel contesto e tessuto esistente.

Le matrici illustrano le Azioni correlate agli obiettivi stessi, in particolare modo dall'obiettivo "OB.2 Garantire un adeguato inserimento nel contesto e tessuto esistente" derivano 6 azioni finalizzate ad affrontare in maniera unitaria e completa le criticità derivanti dal particolare contesto dell'area

Il Documento Preliminare prosegue poi con l'analisi delle criticità, anch'essa declinata in risposte da fornire ed in tematiche da approfondire in sede di rapporto ambientale, attraverso una matrice. Le criticità individuate dalla matrice sono:

1. Distanza dal depuratore esistente (ricadenza nella Fascia di rispetto);
2. Accessibilità all'area dalla S.S. 67;
3. Consumo idrico correlato alle operazioni previste per il lavaggio ed igiene del frantoio e per il lavaggio delle olive;
4. Modalità di gestione dei reflui e dei sottoprodotti previsti dal processo di trasformazione delle olive;
5. Modalità di gestione dei rifiuti prodotti dalle attività di lavorazione del frantoio;
6. Modalità di gestione dello smaltimento della sansa esausta intesa sia come residuo da smaltire che come materiale ad alto contenuto energetico oggetto di possibile riutilizzo;
7. Possibile rumore generato dalle attività di lavorazione previste;
8. Possibili emissioni di cattivi odori correlati ai reflui oleari;
9. Possibile incremento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico veicolare indotto;
10. Consumo di suolo e corretto inserimento paesaggistico nel contesto di riferimento;

11. Potenziale interferenze con la falda;
12. Pericolosità idraulica, da rischio alluvioni fluviali e pericolosità sismica.

Il NIV trae le seguenti conclusioni:

Si ritiene adeguata la proposta di indice del Rapporto Ambientale, di indicatori ambientali e di monitoraggio, per i quali è comunque necessario provvedere alla valutazione e integrazione con quanto espresso ed indicato nei contributi pervenuti, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente parere, e precisamente:

- contributo della Regione Toscana, Settore VIA, VAS, OO.PP. di interesse strategico regionale, come indicato ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
- contributo della Azienda USL Toscana Centro, riguardo alla fascia di rispetto dal depuratore esistente nonché in merito alle valutazioni relative al pozzo di approvvigionamento di acqua potabile ed alla previsione dell'impianto di cippatura;
- contributo della Città Metropolitana di Firenze, che conferma quanto già espresso nel parere inoltrato alla Regione Toscana nell'ambito del procedimento di copianificazione per la Conferenza del 14.05.2020, finalizzato alla valutazione della previsione di conformità dell'intervento al Piano Strutturale Intercomunale;
- contributo di Publiacqua S.p.A., che conferma il precedente parere già espresso con nota 30194 del 24/05/2019, con riferimento alla verifica della fascia di rispetto dall'impianto di depurazione dei reflui, nonché in riferimento al sistema idrico ed al sistema fognario.

Si rileva inoltre la necessità di verificare l'ipotesi progettuale alla luce del sistema viario esistente, mediante opportune valutazioni da effettuare anche con ANAS S.p.A., in considerazione del presunto incremento del traffico veicolare.

Rufina, 21/05/2021

ing. Emanuela Borelli, geom. Franco Pretolani, geom. Pilade Pinzani, geom. Alessandro Pratesi  
*documento firmato digitalmente*