

Istanza di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) ai sensi dell'art. 74 della L.R.T. n. 65/2014 e dell'art. 7 del Regolamento di attuazione n. 63/R/2016, depositata dalla Società Podere Casaccia di Moretti e Mori Lucia tramite portale STAR in data 10/03/2022 (prot. n. 10984 del 10/03/2022) / Pratica Suap 174/2022

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE DI CONFORMITA' AL P.O.
ai sensi dell'art. 74 co. 4 L.R. 65/2014

1. Premessa: iter amministrativo

La Società Podere Casaccia di Moretti e Mori Lucia ha provveduto ad inoltrare tramite portale STAR in data 10/03/2022 (prot. n. 10984 del 10/03/2022), una proposta di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, corredato da istanza di Autorizzazione paesaggistica e istanza di Permesso di Costruire, finalizzati alla realizzazione di una nuova cantina per lo svolgimento della filiera vinicola dimensionata sulla produzione d'uva dell'azienda;

A seguire si riporta l'iter amministrativo svolto:

- in data 16/03/2022 è stata notificata a mezzo pec all'Azienda e al tecnico incaricato la comunicazione di avvio procedimento, da parte del SUAP;
- con nota del 31/03/2022 il Dirigente responsabile della Sportello Unico Attività Produttive, ha indetto, ai sensi dell'art. 7, comma 3, del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990, la conferenza dei servizi decisoria (da effettuarsi in forma semplificata e modalità asincrona), essendo la conclusione positiva del procedimento subordinata all'acquisizione di pareri da parte di una pluralità di Enti e soggetti competenti, quali:
 - a. Soprintendenza
 - per la richiesta di parere ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii
 - b. A.R.P.A.T.
 - per impianto scarico reflui
 - c. Publiacqua
 - per impianto idrico
 - d. E-distribuzione
 - per potenziamento fornitura elettrica e fotovoltaico
 - e. Regione Toscana
 - per la richiesta di parere ai sensi dell'art. 74 della L.R.T. n. 65/2014 e dell'art. 7 del Regolamento di attuazione n. 63/R/2016
 - f. U.O. 4.1 - Edilizia Privata
 - per le verifiche istruttorie sull'istanza di Permesso di Costruire
 - g. U.O. 4.2 - Pianificazione Territoriale e Urbanistica
 - per rilascio del parere di conformità agli strumenti urbanistici generali
 - h. U.O. 5.3 – Ambiente e Verde
 - per impianto scarico reflui
 - i. Città Metropolitana
 - per rilascio del parere di conformità al PTC ai sensi dell'art. 74 della L.R.T. n. 65/2014

- nel termine assegnato nell'atto di convocazione della Conferenza dei Servizi per la richiesta di integrazioni (15 giorni dalla data di ricezione della convocazione, e cioè entro il 15/04/2022) sono pervenute tre richieste di integrazioni, rispettivamente:
 - da parte dell'U.O. 5.3 - Ambiente e Verde, riguardo allo scarico dei reflui;
 - da parte dell'U.O. 4.1 - Edilizia Privata, riguardo alla necessità di depositare il progetto degli impianti;
 - da parte della Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale della Regione Toscana, riguardo alla necessità di depositare ulteriore documentazione relativa al P.A.P.M.A.A.;
- le predette richieste di integrazione sono state trasmesse a mezzo pec al tecnico ed all'Azienda in data 15/04/2022;
- a seguito di istanza di proroga dei termini, trasmessa dai richiedenti in data 30 giugno 2022 ed acquisita al protocollo generale al n. 30315 - motivata dalla difficoltà a reperire parte della documentazione necessaria a produrre gli elaborati integrativi – il SUAP, con nota inviata a mezzo pec il 04/07/2022, ha provveduto a prorogare i termini della Conferenza dei Servizi sino al 27/07/2022, individuando la data del 14/07/2022 quale termine ultimo per il deposito da parte dei tecnici incaricati dall'Azienda della documentazione integrativa richiesta dagli Enti e soggetti coinvolti nel procedimento;
- in data 12/07/2022 sono state acquisite al protocollo n. 31315 le integrazioni prodotte dai tecnici nominati dall'Azienda, tempestivamente inoltrate a mezzo pec dal SUAP agli Enti e soggetti coinvolti nel procedimento;
- i predetti Enti e soggetti, hanno provveduto ad inviare i seguenti pareri:
 - con nota del 27/07/2022 protocollo 33598 La Città Metropolitana di Firenze - Dipartimento Territoriale - Direzione Progetti Strategici, ha espresso *“parere di sostanziale coerenza con i principi del PTC vigente, raccomandando di salvaguardare, nella definizione del progetto del nuovo edificio, le particolari qualità sceniche e panoramiche peculiari dell'area fragile interessata, legate alle forme di antropizzazione e alle colture agrarie, attraverso azioni volte a:*
 - *cercare di mantenere il più possibile invariato l'attuale assetto arboreo, sia nella realizzazione del manufatto, sia nella realizzazione dei percorsi di accesso, inserendo, là dove possibile, piante ad alto fusto che ricreino il rapporto vuoto-pieno che caratterizza l'attuale percezione della facciata principale dell'edificio padronale;*
 - *tutelare i caratteri morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, nella realizzazione dei nuovi volumi che, pertanto, dovranno essere improntati alla massima semplicità in linea con quanto prescritto dalla competente Soprintendenza; si rileva che tali indicazioni sono state correttamente recepite negli elaborati relativi ai prospetti inviati per mail il 25/07/2022 relativi alle integrazioni;*
 - *garantire la qualità dei quadri paesistici”;*
 - con nota del 27/07/2022 la U.O. 5.3 - Ambiente e Verde ha espresso *“parere favorevole a condizione dell'adempimento della seguente prescrizione: “installazione di impianto di trattamento secondario dei reflui derivanti da abitazione principale a valle dei trattamenti primari presenti, da scegliere secondo le disposizioni della L.R. 20/2006 e del Regolamento Igienico-sanitario Edilizio del Comune di Scandicci ed opportunamente dimensionato in base agli abitanti equivalenti serviti”;*
 - con nota del 28/07/2022 il Dirigente del Settore 4 'Governo del Territorio' ha attestato che *“sotto il profilo urbanistico, l'attività risulta compatibile con la destinazione d'uso attribuita dallo strumento urbanistico vigente”;*

- con nota del 04/08/2022, prot. 34493, la Soprintendenza Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le provincie di Prato e Pistoia, limitatamente alla compatibilità paesaggistica dell'intervento, ha espresso *"parere favorevole vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, a condizione che:*
 - *nel corso della definizione del progetto esecutivo si verifichi con la Scrivente la possibilità di adottare una soluzione dal disegno più contemporaneo per le tettoie soprastanti gli ingressi e di oscurare le piccole finestre previste ai lati dei portoni di ingresso alla cantina del prospetto che guarda a valle con il ricorso a scuri interni invece che con portelli esterni;*
 - *nel corso dell'esecuzione dell'intervento si concordi con questo Ufficio la modalità di stilatura del rivestimento in pietra, ovvero la profondità dei giunti, da effettuare a calce";*
- con nota del con nota del 04/08/2022 prot. 34634 la Regione Toscana - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale - Settore Attività gestionale sul livello territoriale di Firenze e Arezzo, ha espresso parere favorevole; nell'ambito del predetto parere venivano inoltre riportate alcune indicazioni/condizioni per le successive fasi procedurali e/o di attuazione del P.A.P.M.A.A.; nello specifico, limitatamente a quelle significative rispetto alla presente:
 - mantenimento di tutte le attività agricole e di tutti i processi produttivi come programmati dal richiedente;
 - esito positivo delle verifiche da effettuarsi da parte del Comune ai sensi dell'art. 76 L.R. 65/2014;
 - che la convenzione sia sottoscritta anche dal proprietario dei terreni in affitto;
 - che l'azienda acquisti i nuovi macchinari e le nuove attrezzature, introducendo a tal fine specifiche prescrizioni nella convenzione;
 - esito positivo della verifica di legittimità edilizia sul manufatto della particella 514, foglio 28;
- con nota del del 05/08/2022 la U.O. 4.1 - Edilizia Privata ha espresso parere favorevole, rimandando alla fase di rilascio del Permesso di Costruire la verifica degli elementi di dettaglio;
- i seguenti Enti e soggetti competenti non si sono espressi:
 - A.R.P.A.T.
 - Publiacqua
 - E - distribuzione
- la mancata comunicazione della determinazione di assenso o dissenso entro il termine previsto equivale ad assenso senza condizioni - fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione europea richiedono l'adozione di provvedimenti espressi;
- le prescrizioni sopra descritte e riportate integralmente non rappresentano modifiche sostanziali all'istanza presentata e sono state reputate come accoglibili essere accolte nelle fasi di predisposizione della progettazione esecutiva e/o in fase di esecuzione dell'intervento;
- valutati i pareri resi, la Conferenza dei Servizi convocata in forma semplificata e in modalità asincrona, si è chiusa con esito positivo, alle condizioni elencate in precedenza, con determinazione n. 35 del 10/08/2022; dell'esito della Conferenza è stata data notizia a tutti i soggetti/enti coinvolti nella medesima ed è stata disposta la contestuale pubblicazione dell'esito all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi;
- l'Ufficio Edilizia a seguito degli ulteriori approfondimenti condotti riguardo il manufatto agricolo censito al catasto fabbricati del Comune di Scandicci al Fg. 28 particella 514 e già segnalato nel parere della Regione Toscana, ha provveduto con propria nota del 16/02/2023 prot 7510 ad evidenziare al legale rappresentante dell'Impresa agricola Podere Casaccia, la necessità di fornire elementi utili alla verifica dello stato legittimo del predetto immobile alla luce dell'articolo 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'articolo 133 c. 7-bis della L.R.T. n. 65/2014 in quanto il solo riferimento catastale, pur storicizzato, non aveva consentito di risalire ad eventuali titoli abilitativi idonei a legittimare lo stato di fatto del manufatto di cui trattasi;

- con successiva nota del 23/02/2023 l'impresa agricola, a mezzo dei suoi tecnici, comunicava la rimozione del manufatto di cui sopra impegnandosi ad acquisire, al di fuori del P.A.P.M.A.A., i necessari titoli per la realizzazione di un nuovo manufatto idoneo a svolgere la funzione richiesta nei documenti prodotti per l'approvazione del P.A.P.M.A.A., ovvero a garantire il necessario riparo in sicurezza delle attrezzature e macchinari di nuova acquisizione per le attività dell'azienda ed a collocarlo nella stessa particella catastale 514 del fg 28, ai sensi dell'articolo 70 comma 1 della L.R.T. n.65/2014, in luogo del manufatto rimosso;
- in data 16/02/2023, con trasmissione tramite il portale dedicato, il SUAP prendeva atto dell'avvenuta demolizione e comunicava contestualmente ai proponenti il P.A.P.M.A.A. di rimanere *"in attesa del deposito della documentazione necessaria all'ottenimento dei titoli paesaggistici ed edilizi utili alla ricostruzione del manufatto ad uso ricovero macchine agricole, indispensabile per l'economia generale del PAPMAA e dovrà essere vincolato ai sensi dell'articolo 74 della L.R.T. n. 65/2014"*; l'avvenuta demolizione veniva altresì accertata con sopralluogo i cui esiti venivano riportati nella relazione prot. 47294/2023;
- infine, in data 17/05/2023, con prot. 19828 veniva presentata SCIA alternativa al permesso di costruire, n. 589/2023 per la realizzazione di una tettoia per ricovero mezzi agricoli, ai sensi dell'art. 70 c. 3 lett. a) della L.R. 65/2014; con la predetta SCIA veniva contestualmente richiesta l'autorizzazione ai fini paesaggistici per l'opera in questione, che veniva rilasciata in data 27/08/2023, con n. 362.

2. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

Il PAPMAA di cui trattasi interessa terreni per una superficie totale pari a Ha 12.55.30, condotti dall'Azienda Agricola Podere Casaccia con indirizzo vitivinicolo e metodo biologico-biodinamico, in virtù di un contratto di affitto con scadenza 2044 nel quale sono compresi anche i fabbricati. Predetto PAPMAA non ha valenza di piano attuativo ai sensi dell'art. 123, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo e prevede la realizzazione:

- di una nuova cantina con un volume complessivo di progetto pari a mc 1491,21 di cui 1007,14 mc da realizzare al di sotto dell'attuale profilo del terreno e 484,07 mc da realizzare fuori dall'attuale profilo del terreno. Il nuovo edificio adibito a cantina, verrà realizzato in aderenza ed ad una quota sottostante la resede antistante la villa padronale, in prossimità dei locali posti al piano terra attualmente impiegati per le attività della cantina. Il nuovo edificio, pur risultando disgiunto dall'esistente, consentirà una riorganizzazione delle attività produttive della filiera vinicola, con un impiego razionale e coerente delle volumetrie esistenti e di progetto, garantendo inoltre un inserimento ambientale mitigato dalla collocazione a quota sottostante il resede carrabile, antistante il loggiato della villa, con le nuove volumetrie in gran parte interrate rispetto al profilo attuale del terreno;
- di un nuovo accesso carrabile conformato ai materiali del luogo, impiegando miscele di terre locali battute stabilizzate a base calce e pozzolana, con proprietà drenanti;
- la riorganizzazione degli annessi agricoli esistenti in funzione del processo di produzione dei vini passiti e del vino spumante nonché l'utilizzo della vecchia cantina a deposito di olio;
- la realizzazione di interventi di miglioramento e sistemazione ambientale consistenti:
 - realizzazione e recupero di muretti a secco;
 - realizzazione di drenaggi;
 - realizzazione di nuove percorrenze e manutenzione di quelle esistenti per garantire le operazioni di campagna e il transito delle macchine operatrici.

3. VERIFICA DI COMPLETEZZA E REGOLARITÀ FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE

La verifica è stata condotta dal SUAP sulla documentazione presentata, nella sua versione definitiva, da parte della al proponente a mezzo dei tecnici referenti della Società stessa, in relazione alle citate note di trasmissione sopra richiamate, nell'ambito del procedimento per l'adeguamento ai vari pareri intervenuti.

La rispondenza della documentazione ai fini della completezza è stata valutata verificando quanto previsto:

- dall'art. 7 co. 5 *“Contenuti del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale”* del Regolamento di attuazione dell'art. 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 25 agosto 2016;
- dall'art. 123 - delle Norme del vigente Piano Operativo;

La documentazione allegata alla proposta, così come complessivamente raccolta risulta completa e coerente con quanto richiamato dalle norme sopracitate; la stesura definitiva del PAPMAA è così rappresentato da n. 24 elaborati così come di seguito elencati:

1. Documenti piano di miglioramento (PAPMAA)
2. Doc. integrazioni PAPMAA;
3. PAPMAA calcolo parametri agronomici
4. Relazione geologica
5. Relazione generale
6. Tav 00 Stato attuale – inquadramento fotografico dell'area aziendale;
7. Tav 01 Planimetria generale stato attuale e stato di progetto;
8. Tav 02 Stato di progetto - Planimetria a livello 0 (quota 89.10 slm) e sezioni;
9. Tav 03 Stato di progetto - Planimetria a livello 1 (quota 92.20 slm) e livello 2-copertura;
10. Tav 04 Stato di progetto – Sezioni e simulazioni con viste generali;
11. Tav 05a architettonico prospetti
12. Tav 05b architettonico prospetti
13. Tav 06 Parametri urbanistici
14. Tav 07 Parametri Urbanistici
15. Tav 08 Parametri Urbanistici
16. Tav 09 Parametri urbanistici
17. Tav 10a Rete Fognaria
18. Tav 10b Rete Fognaria
19. Tav 11 Stato di Progetto PAPMAA
20. Tav 12 Stato attuale PAPMAA
21. Tav 13 Stato di Progetto nuova edificazione PAPMAA
22. Tav 14 Stato sovrapposto attuale/di progetto
23. Relazione tecnico descrittiva interventi di miglioramento ambientale
24. Schema di Convenzione

4. VERIFICA DI CONFORMITA' AL PIANO OPERATIVO

Le aree oggetto del presente Programma Aziendale risultano contraddistinte al C.T. nel Foglio di Mappa n. 21, dalle particelle n. 23, 64, 65, 66, 155, 156, e nel Foglio di Mappa n. 28, dalle particelle n. 62, 64, 66, 68, 78, 81, 152, 514, sono individuati nel Piano Operativo ad oggi vigente (Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10.04.2019, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014), come segue:

1. per quanto riguarda il livello A del PO, la zona ricade prevalentemente nell' *“Ambito Territoriale AT3 – pendici collinari settentrionali”* (art. 144), ad eccezione di alcune porzioni adiacenti agli immobili che ricadono nel *“Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale”* (art. 140);
2. per quanto riguarda il livello B inerente le componenti identitarie e le discipline speciali, di cui ai titoli IV e V delle norme del Piano Operativo, tutte le particelle ricadono nelle *“Aree fragili”* (art. 67). Alcune porzioni delle aree interessate dal P.A.P.M.A.A. risultano inoltre classificate quale *“Patrimonio edilizio presente al 1940”* (art. 48), *“Ambiti periferiali”* (art. 55), *“Pertinenze paesistiche”* (art. 57), *“Aree di pregio paesistico”* (art. 68) e *“Aree boscate: boschi densi e boschi radi cespugliati”* (art. 69).

Nello specifico, con riferimento all'intervento di edificazione proposto nel P.A.P.M.A.A., occorre preliminarmente rilevare che nell'ambito territoriale AT3 (art. 144), qualificato fra le aree a prevalente funzione agricola (art. 141), è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili, in forza di quanto stabilito dall'art. 144, c. 7. Nell'ambito territoriale AT3 la realizzazione degli annessi agricoli stabili è subordinata alla formazione di un programma avente valore di piano attuativo qualora il Volume Edificabile fuori terra (VE) sia superiore a 800 mc. I proponenti il P.A.P.M.A.A. hanno calcolato il volume fuori terra che risulta contenuto entro detto limite, come riportato nella

tavola 09, denominata *“definizione dei volumi interrati e fuoriterza”*, pertanto il presente P.A.P.M.A.A. non è soggetto al procedimento di piano attuativo. La realizzazione degli annessi stabili, disciplinati all'art. 125 c. 3 del Piano Operativo, cui il predetto art. 144 fa rinvio, è subordinata all'approvazione di un P.A.P.M.A.A. nell'ambito del quale sia dimostrato il mantenimento di una superficie aziendale condotta pari ad almeno 2 unità colturali (art. 141, c. 3.2). Nello specifico dal calcolo della superficie aziendale, riportato nella modulistica di istanza, si evince che le unità colturali mantenute in produzione, sia nello stato attuale, che nella programmazione a regime, risultano superiori a detta soglia, come peraltro riportato nella relazione generale del P.A.P.M.A.A. (paragrafo 2.0). Gli annessi agricoli stabili si articolano in annessi nei quali è consentita la presenza continuativa di persone, quali *“centri aziendali”*, in quanto comprensivi di attività amministrative, uffici, spazi di esposizione e simile (art. 125, c. 3.3, lett. *“a”*) e annessi nei quali non è invece consentita la presenza continuativa di persone, in quanto dedicati esclusivamente allo stoccaggio dei prodotti, al rimessaggio di macchine e/o a lavorazioni saltuarie (art. 123, c. 3.3, lett. *“b”*). La realizzazione degli annessi del primo tipo è riservata alle aziende di *“elevata capacità produttiva”*, definite all'art. 122 delle norme del Piano Operativo, mentre la realizzazione degli annessi del secondo tipo è riservata, oltreché alle predette aziende di *“elevata capacità produttiva”* anche a quelle di *“media capacità produttiva”*, definite anch'esse all'art. 122. Nel caso di specie la cantina in progetto prevede alcune funzioni comportanti presenza continuativa di persone, quali un ufficio di circa 16 mq di superficie utile, un punto vendita-degustazione di circa 29 mq di superficie utile e relativi locali di servizio (dispensa, servizi igienici), per cui la proposta progettuale configura un annesso di tipo *“a”* la cui realizzazione, come visto, è riservata alle aziende di *“elevata capacità produttiva”*. I requisiti di tali aziende sono definiti, come accennato, all'art. 122 del Piano Operativo; si tratta nello specifico di aziende che mantengono in coltura una superficie aziendale superiore alle due UC, che impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (ULU) e rivolgono al mercato almeno la metà della PLV. Tali caratteristiche sono attestate, da parte del proponente nei documenti del P.A.P.M.A.A., segnatamente nel paragrafo 2.0 della relazione generale del P.A.P.M.A.A. L'art. 125 stabilisce inoltre alcune ulteriori prescrizioni per la progettazione degli annessi stabili; con riferimento a quelle pertinenti nel caso di specie occorre menzionare quanto stabilito ai punti 3.3 e 3.6 in merito alla compatibilità con le disposizioni del PIT/PPR (evitare soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, contenimento dell'ampiezza dei piazzali) e riguardo la localizzazione degli annessi, che deve essere posta il più possibile prossima a strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, per limitare la realizzazione di nuovi tracciati. Il progetto presentato risulta compatibile con le prescrizioni suddette, prevedendo un edificio scomposto in due livelli fuori terra, i cui fronti risultano articolati in relazione all'andamento del terreno, evitando la formazione di soluzioni fuori scala. Analogamente i piazzali in progetto presentano una scala compatibile con il complesso esistente ed in progetto, e risultano dimensionati coerentemente alle necessità di accesso e movimentazione dei prodotti nei pressi dei locali della cantina. La realizzazione di nuovi tracciati è limitata alla formazione di un tratto di viabilità di collegamento di circa 40 metri che si diparte dalla strada di accesso alla villa padronale sino al piazzale antistante la cantina in progetto, nonché di un breve tratto di raccordo in prossimità delle zone di coltura a monte della cantina, entrambi progettati con materiali consoni al contesto (*“miscele di terre locali battute stabilizzate a base calce e pozzolana, con proprietà drenanti”*). La compatibilità dell'assetto di progetto con il contesto paesaggistico è peraltro stata verificata in sede di conferenza dei servizi con l'acquisizione del parere della competente Soprintendenza (cfr. par. 1).

Con riferimento alla specifica localizzazione dell'annesso in progetto si rileva che la stessa, come desumibile dal paragrafo 1.3, fig. 3b, della relazione generale del P.A.P.M.A.A., è individuata in area regolata dall'art. 144 del Piano Operativo, nonché dall'art. 67 del medesimo. Dalla rappresentazione si evince che l'ingombro planimetrico dell'annesso non ricade nelle aree di cui all'art. 57 *“pertinenze paesistiche”* e di cui all'art. 140 *“verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale”* nel rispetto, in particolare, della disposizione di cui all'art. 57 c. 4 che vieta nelle pertinenze paesistiche ogni nuova costruzione compresi gli annessi stabili.

Infine, con riferimento alle disposizioni del Piano Operativo che richiedono la previsione, nella superficie aziendale, di idonee opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale, sia in via generale (art. 123 c. 3), che in relazione alla qualificazione di specifiche aree interessate dal programma (art. 67, c.1; art. 68 c. 6), si dà atto che con specifico documento denominato *“Relazione tecnico descrittiva - interventi di miglioramento ambientale e di sistemazione ambientale (art 7 c 5 lett. c) punto 4 della D.P.G.R. n. 63/R/2016)”* i proponenti il P.A.P.M.A.A. hanno individuato quali opere finalizzate a conseguire gli obiettivi di miglioramento ambientale la realizzazione e/o il recupero di muretti a secco, la messa in opera di un tubo drenante di circa 70 ml nella parte dell'appezzamento dedicato alla coltivazione olivicola, la manutenzione delle percorrenze interpoderali esistenti nonché la realizzazione di nuovi tracciati analoghi (rispettivamente per una lunghezza di 2145 ml e di 851 ml).

Infine, per quanto attiene la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio, si rileva che il vigente Piano Strutturale classifica l'area oggetto di realizzazione fra quelle a pericolosità geologica *“G.2 – media”*, a pericolosità idraulica *“I.1 – bassa”* e pericolosità sismica *“S.2”*, per le quali valgono le specifiche condizioni di fattibilità disposte dall'art. 39, c. 2.2, 3.1 e 4.2 del Piano Operativo

5. CONCLUSIONI

A riepilogo ricognitivo di tutti gli aggiornamenti che hanno determinato lo stato progettuale definitivo di cui alla presente istruttoria finalizzata all'approvazione del PAPMAA, in conformità alle prescrizioni indicate a seguito della conferenza di servizi, conclusa positivamente con la Determinazione n. 35 del 10/08/2022, si riporta la sottostante tabella.

Parere Ente con prescrizioni che hanno determinato la necessaria presentazione di nuovo elaborato	prescrizioni	Elaborati che recepiscono le condizioni
Città Metropolitana di Firenze - Dipartimento Territoriale - Direzione Progetti Strategici favorevole con prescrizioni da attuare nella progettazione esecutiva – nota del 27/07/2022 prot 33598	<p>mantenere il più possibile invariato l'attuale assetto arboreo</p> <p>tutelare i caratteri morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, nella realizzazione dei nuovi volumi</p> <p>garantire la qualità dei quadri paesistici</p>	<p>In sede di rilascio del permesso di costruire sarà richiesta specifica verifica in ordine all'assetto arboreo al fine di verificare la prescrizione.</p> <p>Come segnalato dalla C.M. le "indicazioni sono state correttamente recepite negli elaborati relativi ai prospetti [...]". Circa i quadri paesistici l'indicazione può intendersi assolta con l'acquisizione del parere della Soprintendenza e dei successivi accorgimenti imposti dalla stessa in fase esecutiva.</p>
Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale Settore Statistiche Agricole e Attività gestionale sul livello territoriale di Firenze e Arezzo: parere favorevole condizionato del 04/08/2022 prot. 34634	<p>Mantenimento di tutte le attività agricole e di tutti i processi produttivi, come programmati dal richiedente</p> <p>Esito positivo delle verifiche da effettuarsi da parte del Comune ai sensi dell'articolo 76 L.R. 65/2014 e s.m.i.</p> <p>Che la convenzione sia sottoscritta anche dal proprietario dei terreni in affitto</p> <p>Esito positivo della verifica di legittimità edilizia sul manufatto della particella 514</p> <p>Che l'azienda acquisti i nuovi macchinari e le nuove attrezzature</p>	<p>Il mantenimento delle attività agricole, la sottoscrizione della convenzione da parte del proprietario dei terreni in affitto e gli obblighi inerenti l'acquisto dei macchinari sono riportati nello schema di convenzione approvato con il P.A.P.M.A.A.</p> <p>Riguardo la verifica di conformità edilizia del manufatto posto sulla particella 514 si rimanda a quanto relazionato al paragrafo 1.</p> <p>Le verifiche di cui all'art. 76 sono state regolarmente esperite dal SUAP.</p>
Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le provincie di Prato e Pistoia, limitatamente alla compatibilità paesaggistica dell'intervento parere favorevole condizionato del 04/08/2022 prot. 34493	<p>Nel corso della progettazione esecutiva dovrà essere concordata una soluzione dal disegno più contemporaneo per le tettoie soprastanti gli ingressi e di oscurare le piccole finestre previste ai lati dei portoni di ingresso alla cantina del prospetto che guarda a valle con il ricorso a scuri interni invece che con portelli esterni</p> <p>Nel corso dell'esecuzione dell'intervento si concordi con questo Ufficio la modalità di stilatura del rivestimento in pietra, ovvero la profondità dei giunti, da effettuare a calce.</p>	<p>In sede di rilascio del permesso di costruire sarà verificata l'ottemperanza alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza e ricordato ai proponenti di avere cura di concordare con la Soprintendenza, in fase esecutiva, la modalità di stilatura dei giunti.</p>
U.O. 5.3 - Ambiente e Verde parere favorevole condizionato del 27/07/2023	Installazione di impianto di trattamento secondario dei reflui derivanti da abitazione principale a valle dei trattamenti primari presenti, da scegliere secondo le disposizioni della L.R. 20/2006 e del Regolamento Igienico-sanitario Edilizio del Comune di Scandicci ed opportunamente dimensionato in base agli abitanti equivalenti serviti."	In sede di rilascio dell'autorizzazione allo scarico fuori fognatura sarà richiesta specifica verifica in ordine al trattamento secondario ed al suo dimensionamento.
U.O. 4.2 Urbanistica <i>parere favorevole senza prescrizioni con nota del 28/07/2022</i>		//
U.O. 4.1 - Edilizia Privata ha espresso parere favorevole, rimandando alla fase di rilascio del Permesso di Costruire la verifica degli elementi di dettaglio (impianti) con nota del 05/08/2022.		//

In relazione a quanto sopra esposto, ed in ragione dei pareri acquisiti dagli Enti preposti, la proposta di P.A.P.M.A.A. risulta pertanto conforme al Piano Operativo vigente, agli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché alle disposizioni della L.R. 65/2014.

Comune di Scandicci
Settore 4, Governo del Territorio
Il Dirigente
Arch. Luca Nespolo
Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05