



OGGETTO: Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) – Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR del Piano Operativo

Seduta conclusiva Piano Operativo – 21/02/2022

Verbale della Riunione

Il giorno 21 febbraio 2022 sono riuniti in modalità videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot.reg.n.0065717 del 18/02/2022.

per la **Regione Toscana**: arch. Domenico Bartolo Scrascia, Responsabile del Settore ‘Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio’, con funzioni di Presidente, all’uopo delegato;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato**: arch. Paola Ricco, Responsabile del Procedimento, all’uopo delegata;

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di San Casciano**: arch. Barbara Ronchi, Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia residenziale pubblica e Ambiente e Responsabile del Procedimento, Assessore Niccolò Landi.
Partecipa anche arch. Annalisa Pirrello per il Gruppo di Progettazione dello Studio dell’Arch. Silvia Viviani

La **Città Metropolitana di Firenze** è assente.

Alla riunione sono altresì presenti l’arch. Beatrice Arrigo, PO del Settore ‘Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio’ e l’arch. Massimo Del Bono, PO del Settore ‘Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio’.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 13:00.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa, con nota acquisita al protocollo regionale n.0063966 del 17/02/2021, ha richiesto la convocazione della seduta conclusiva della Conferenza paesaggistica ai sensi dell’art.21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR per la conformazione del Piano Operativo, trasmettendo contestualmente:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 14/02/2022 di approvazione definitiva del Piano Operativo;
- il link al quale ha reso disponibile gli elaborati del PO approvato che di seguito si riporta:
<http://www.unionechianti.it/SanCasciano/NuoviStrumentiUrbanisticiComunali/>
- il codice MD5 degli elaborati del Piano Operativo approvato.

In data 18/02/2022, con nota prot. regionale n.0065717, la Regione ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della seduta conclusiva della Conferenza, indetta per la data odierna.

Conferenza Paesaggistica ai sensi dell’art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR – Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) – Piano Operativo



La Conferenza richiama che la formazione dei due strumenti della pianificazione comunale, PS e PO, è avvenuta contestualmente e così per il procedimento di conformazione ai sensi dell'art.21 della disciplina del Piano del PIT-PPR, sino alla approvazione del PS, effettuata in modo autonomo e anticipatamente rispetto al Piano Operativo per cui invece la A.C. ha ritenuto di procedere a parziale riadozione.

Come attestato nella Relazione del Responsabile del Procedimento, *al fine di tutelare la partecipazione dei cittadini al procedimento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 15 novembre 2021 sono state nuovamente adottate le seguenti parti del PO:*

• **elaborati non compresi nell'adozione del PO;**

a- Nuova scheda "ATID_5.4- San Pancrazio – Villa Guicciardini" dell'Allegati 1 delle NTA del PO;

b- Nuova scheda "La Biscondola" dell'Allegato 4 delle NTA del PO;

c- Nuova scheda "Sant'Angelo Vico l'Abate" dell'Allegato 4 delle NTA del PO;

• **elaborati modificati in modo sostanziale rispetto all'adozione del PO:**

a- Scheda "ATPA_2.1 – San Casciano – Riqualificazione area ex-Antinori" dell'Allegato 1 delle NTA del PO;

b- Scheda "ATPA 2.9 – San Casciano – Riconversione edificio produttivo in residenza in Via Scopeti" dell'Allegato 1 delle NTA del PO;

c- Scheda "ATPA 5.1 – Ponterotto – Potenziamento area produttiva Laika " dell'Allegato 1 delle NTA del PO – totale eliminazione;

d- previsione "ATID2.2 – San Casciano residenze in Via Montopolo" art.148 comma 16 delle NTA del PO;

e- previsione "ATID 2.6 – San Casciano nuovo edificio residenziale fra via Montopolo e viale Europa" art. 148 comma 18 delle NTA del PO;

f- previsione " ATID5.3 – San Pancrazio tettoia recupero mezzi" art. 148 comma 40 delle NTA del PO;

g- previsione Verde Pubblico zona Gentilino rappresentato nella tavola "PO_PO_01- Zonizzazione Ambiti Urbani – San Casciano val di Pesa Nord;

h- previsione nuovo Parcheggio Pubblico in località Montopolo rappresentato nella tavola "PO_PO_01- Zonizzazione Ambiti Urbani – San Casciano val di Pesa Nord di cui all'art. 149 comma 3 bis delle NTA;

i- Territorio aperto- "Tavola PO_PO_09_01TA nord e sud";

l-. modifica degli articoli 109, 110, 111, 112 delle NTA del PO relativamente alla disciplina del territorio aperto;

m- modifica dell'art. 103 comma 8 delle NTA;

Le modiche sopra dette sono state rappresentate nei seguenti elaborati pubblicati sulla pagina web del Comune:

- Estratto All 1_NTA_Progetti_norma

- Estratto All 4_NTA_SkdEdificiCentriAbitati (2)

- Tavola PO_PO_09_01_TA_nord

- Tavola PO_PO_09_01_TA_sud

- Elaborato PO_specifiche previsioni oggetto di adozione

Con D.C.C. n. 7 del 07/02/2022 è stato approvato il documento delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla parziale riadozione del Piano Operativo.

Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR – Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) – Piano Operativo



In considerazione dell'entrata in vigore della LR 47/2021 (BURT n. 102 del 03/12/2021), che ha modificato la LR 65/2014 e s.m.i, la A.C. ha ritenuto di riallineare le norme del Piano Operativo alla normativa regionale sovraordinata introducendone il rimando nei seguenti articoli delle Norme del Piano Operativo adottato:

- art. 35 comma 1;
- art. 73 commi 2, 8, 9, 10, 11;
- art. 74 comma 1;
- art. 76 commi 1 e 5.

La Conferenza procede quindi con la verifica del recepimento, negli elaborati approvati, delle richieste e indicazioni espresse nel corso delle precedenti sedute (svolte nei giorni 28 maggio, 05, 06 e 07 luglio 2021, come da relativi verbali) in riferimento al Piano Operativo.

In relazione alle richieste della Conferenza, la A.C. ha apportato le seguenti modifiche ai contenuti del PO:

- Sono state riportate nei corrispettivi elaborati del PO le modifiche apportate al perimetro del TU a livello di PS. Gli edifici esistenti in corrispondenza degli insediamenti esclusi dal t.u. sono stati inseriti nell'Allegato 5 delle NTA tra gli edifici schedati in territorio aperto. Sono state create due nuove schede n.2010 bis per Montecampolesi e n. 5202 bis per la Palagina. L'attribuzione dei valori per i nuovi edifici è stata effettuata dalla Commissione Comunale per il Paesaggio con verbale n. 2021/077 del 10 giugno 2021. Per gli altri edifici le schede erano già presenti.
- Nelle tavole dei centri abitati in corrispondenza di San Casciano e La Romola sono state inserite le aree libere, interne al perimetro del territorio urbanizzato, poste ai margini, in cui permangono caratteri di ruralità/naturalità.
- In recepimento della richiesta espressa dalla Soprintendenza, è stata inserita specifica norma di tutela della valenza paesaggistica dei cimiteri dismessi, che indica una ampiezza di 50 metri di fascia di rispetto in coerenza con la normativa di settore. Tali fasce di rispetto sono state inserite nella tavola PO_PO_09_03_02_TA_Altrefunzioni.
- Sono state apportare puntuali modifiche ai seguenti articoli delle NTA: art. 20 bis, art. 25, art 39, art.58, art. 63, art. 67, art. 73, art. 84bis, art. 109, art. 110, art. 112, art. 115, art. 132b, art. 137, art 140, art. 145, art. 146, art. 148.
- Sono state integrate le Schede Norma dell'Allegato 1 delle NTA. La Conferenza prende atto che le indicazioni suggerite nel corso delle diverse sedute, come da relativi verbali, sono state riportate tal quali tra le disposizioni delle Schede, senza ulteriori specifiche declinazioni progettuali.
- E' stata stralciata la previsione ATPA 2.8 – San Casciano – Completamento residenziale in Via Borromeo.
- Per la previsione ATPUC4.10 – Bargino- Nuovo Edificio Produttivo, disciplinata dall'art. 148 comma 36 delle NTA del PO, è stata redatta specifica Scheda Norma.
- In riferimento alla Scheda ATPA1.11 Villa I Barronci, la Conferenza, nella seduta del 05/07/2021, evidenziava *la rilevanza e consistenza del dimensionamento proposto di 1.650 mq*, chiedeva che ne fosse *valutato il rapporto con le superfici edificate esistenti che non vengono indicate nella scheda e di cui si chiede conto* e l'indicazione delle *superfici a parcheggio e il relativo dimensionamento per poter effettuare una valutazione paesaggistica dei relativi impatti*. La Conferenza in



conclusione chiedeva *una revisione del dimensionamento che verifichi la sostenibilità paesaggistica complessiva dell'intervento in considerazione sia del patrimonio edilizio esistente che del sistema della viabilità e degli spazi aperti e delle reciproche relazioni e una integrazione della Scheda con una analisi delle caratteristiche del paesaggio locale che individui gli elementi di valore da salvaguardare, comprensiva di uno studio delle visuali, considerata la rilevante intervisibilità.*

La Conferenza rileva che il dimensionamento è rimasto invariato e che le richieste analisi sono state demandate alle successive fasi progettuali. La A.C. dà conto che la Scheda è stata integrata con l'analisi del dimensionamento esistente, corrispondente a circa 1090 mq. La Conferenza, tenuto conto della consistenza del dimensionamento di previsione rispetto all'esistente (1650 mq di nuova costruzione a fronte di 1090 mq di superficie esistente) e considerato che le disposizioni normative della Scheda rimandano alle successive fasi progettuali le analisi conoscitive (analisi delle caratteristiche del paesaggio, degli elementi di valore da salvaguardare, studio intervisibilità,...) e le valutazioni in merito alla localizzazione e all'ingombro dei nuovi volumi nonché le valutazioni relative al dimensionamento e alla localizzazione dei parcheggi, evidenzia che il dimensionamento previsto è da intendersi come massimo e che la coerenza e la compatibilità degli interventi con il rispetto dei valori paesaggistici e delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici interessati, sia in termini dimensionali, sia in termini qualitativi, saranno necessariamente verificati nell'ambito dello sviluppo del successivo Piano Attuativo e della relativa procedura di cui all'art. 23, co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

- In riferimento alla Scheda ATPA2.12 Via Gramsci in prossimità di Villa Nunzi, la Soprintendenza, valutata in linea generale la coerenza della collocazione della nuova edificazione sul margine, chiedeva *un approfondimento che sviluppi una adeguata lettura del tessuto storicizzato. La scheda deve essere complessivamente revisionata e approfondita e lo schema grafico di insediamento maggiormente dettagliato.*

La Conferenza prende atto che lo schema grafico è rimasto invariato e che gli approfondimenti sono stati demandati alle successive fasi progettuali.

- In riferimento alla previsione ATPA 1.4 – Chiesanuova – Campeggio naturalistico, la Conferenza richiama le criticità, le valutazioni e le considerazioni espresse in più momenti nelle diverse sedute e prende atto della specifica prescrizione condizionante introdotta dalla A.C. nella Scheda, in esito ai confronti intercorsi nelle ultime settimane. La Conferenza ribadisce che la fattibilità degli interventi è condizionata allo sviluppo del successivo Piano Attuativo e che il dimensionamento previsto nella Scheda è da intendersi come massimo mentre il concreto dimensionamento degli interventi dovrà tener conto degli esiti delle verifiche e procedimenti di cui alla VAS e all'art.23 co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR nonché di eventuali prescrizioni dai medesimi derivanti. La coerenza e la compatibilità degli interventi con il rispetto dei valori paesaggistici e delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici interessati saranno necessariamente verificati nell'ambito dello sviluppo del successivo Piano Attuativo e della relativa procedura di cui al richiamato art. 23, co.3 sia in termini dimensionali che in termini qualitativi.



Conclusioni

Visto il “Piano Operativo” del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 14/02/2022

Richiamato:

- il co.4 dell’art.145 del D.Lgs.42/2004: “**4. I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]”**;
- il co.5 del suddetto articolo: “**5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo.**”;
- il co.1 dell’art.31 della L.R.65/2014: “**1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell’art.143, co.4 e 5, dell’art.145, co.4 e dell’art.146, co.5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta “conferenza paesaggistica”, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell’art.15 della legge 7 agosto 1990, n. 241.**”;
- **l’Accordo tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, stipulato in data 16.12.2016 e successivamente aggiornato in data 17.05.2018.**

Richiamato altresì:

- il co.1 dell’art.20 della Disciplina di Piano del PIT-PPR: “**Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, [...], si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d’uso, ai sensi dell’art.145 del Codice**”;
- il co.5 dell’art.21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR: “**5. La valutazione della conformazione o dell’adeguamento dell’atto è effettuata: a) dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici; b) dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a)**”;

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell’istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all’esito sia delle valutazioni odierne che delle precedenti sedute, esprime **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**

Conferenza Paesaggistica ai sensi dell’art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR – Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) – Piano Operativo



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione
del Paesaggio*

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.

La Conferenza chiude i propri lavori alle ore 13:40.

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la Soprintendenza ABAP per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato

Arch. Paola Ricco _____