



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 Strutturale e del Piano Operativo

Seconda seduta – 05/07/2021

Verbale della Riunione

Il giorno 05/07/2021 sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot.reg.n.0263323 del 22/06/2021:

per la **Regione Toscana**: Arch. Marco Carletti, Responsabile ad interim del Settore ‘Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio’, con funzioni di Presidente; arch. Beatrice Arrigo, PO del Settore ‘Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio’;

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

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, Arch. Mariachiara Mirizzi dell'Ufficio Urbanistica e Assessore Niccolò Landi.

Partecipa anche arch. Annalisa Pirrello per il Gruppo di Progettazione dello Studio dell'Arch. Silvia Viviani

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 11:15.

La Conferenza nella odierna seduta procederà con l'esame e la valutazione delle previsioni del Piano Operativo ovvero degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi.

Il PO individua nelle tavole PO.01-08 “Centri urbani” e nella tavola PO09.3.1 le Aree di Trasformazione **AT** e per quelle che presentano i caratteri di maggiore complessità dispone specifici Progetti Norma riportati nell'Allegato 1 “Progetti Norma Aree di Trasformazione e Completamento”.

Le Aree di trasformazione sono così classificate secondo le modalità di attuazione (art. 2 delle NTA):

- **AT-ID**, sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- **AT-PUC**, sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento;
- **AT-PA**, sono attuate mediante Piano Attuativo.



La Conferenza parte dall'esame delle trasformazioni oggetto di Progetti Norma ed esprime in via preliminare considerazioni di carattere generale sui contenuti di dette schede.

La Conferenza ritiene che, ai fini della verifica della conformazione del Piano Operativo al PIT-PPR:

- le tutele, gli elementi di invarianza, la struttura del territorio con il suo patrimonio, gli elementi valoriali da salvaguardare nonché le criticità da superare debbano costituire la base, opportunamente rapportata alla scala del PO, per lo sviluppo del progetto di suolo degli ambiti di trasformazione e ciò debba emergere con evidenza dalla lettura delle Schede Norma/Progetti Norma;

- le Schede Norma/Progetti Norma debbano contenere in modo sistematico le indicazioni necessarie alla definizione delle trasformazioni, comprese una efficace prefigurazione delle stesse (schema insediativo grafico esemplificativo degli indirizzi progettuali, studio delle visuali, ...) e una specifica e puntuale definizione di indirizzi e prescrizioni per le successive fasi di progettazione degli interventi, che indichino i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico consentendo la specifica valutazione urbanistico-paesaggistica. Le Schede Norma/Progetti Norma debbano inoltre dare conto in maniera puntuale di come le previsioni traducono e declinano compiutamente le strategie e la disciplina del PS e gli obiettivi del PO da una parte e le attinenti disposizioni della Disciplina del PIT-PPR dall'altra.

Dall'esame delle Schede Norma/Progetti Norma del PO si rileva come esse non rispondano in modo esaustivo a quanto sopra espresso, considerato altresì che la quasi totalità delle trasformazioni ricade in aree interessate da Beni Paesaggistici.

Si chiede pertanto che le Schede Norma siano approfondite e integrate rappresentando in modo sintetico, sia graficamente che con descrizioni testuali, gli elementi di contesto di cui tenere conto e gli elementi valoriali da tutelare e valorizzare nonché l'assetto insediativo opportunamente articolato in termini di distribuzione delle consistenze edificatorie, accessi, allineamenti, connessioni, viabilità, dotazioni verdi, spazi da attrezzare, varchi, visuali da preservare o riqualificare, ecc....Inoltre non si ritiene esaustivo quanto riportato nel paragrafo "*Prescrizioni particolari*" che dovrebbe invece contenere disposizioni normative puntuali e contestualizzate che, in raccordo con lo schema grafico, declinino compiutamente la disciplina paesaggistica e siano prescrittive se non perlomeno di indirizzo per le successive fasi progettuali.

Tutto ciò al fine di illustrare efficacemente e compiutamente le modalità di inserimento paesaggistico delle trasformazioni e fornirne una prefigurazione anche se di massima consentendo di valutarne gli effetti e gli impatti territoriali e paesaggistici e verificarne la coerenza e consequenzialità con le letture e analisi e disposizioni del PIT-PPR nonché del PS e con gli obiettivi strategici del POC.

In merito ai contenuti delle schede norma, ad integrazione delle valutazioni espresse dalla Conferenza, la Soprintendenza richiama il contributo trasmesso al Comune di San Casciano all'adozione con prot. 14842 del 01/07/2019 (punto 6) con il quale veniva evidenziata la necessità che le schede norma contenessero un insieme di informazioni fondamentali per verificare la compatibilità delle previsioni con la tutela dei valori paesaggistici propri del territorio (ad esempio: schemi planoaltimetrico-corografici, profili altimetrici schematici, fotografie panoramiche, analisi delle intervisibilità, ecc...). In considerazione della controdeduzione del Comune, ovvero che i contenuti richiesti dalla Soprintendenza sono propri del livello di pianificazione attuativa, la



Soprintendenza rileva fin d'ora che, per le previsioni delle schede norma, sarà necessario valutare le trasformazioni paesaggistiche sulla base dei singoli piani attuativi.

L'A.C. rileva che allo stato attuale gli schemi grafici contenuti nelle schede norma sono solo indicativi e non prescrittivi. Accogliendo la richiesta di approfondire ed integrare le schede norma migliorando la resa grafica degli schemi nonché integrando le norme delle verifiche di coerenza con direttive, obiettivi e prescrizioni del PIT, al fine di consentire una maggiore progettualità in sede di Piano Attuativo, si richiede che soltanto alcuni elementi, da valutare scheda per scheda sulla base del tipo di intervento, siano prescrittivi.

L'A.C. rileva inoltre che conseguentemente alla modifica delle schede, sarà probabilmente necessaria anche una modifica degli articoli 146, 147 e 148 delle NTA del Piano Operativo.

ATPA1.2 - CHIESANUOVA - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA E NUOVO PARCHEGGIO

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004: DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966

La Conferenza rileva elementi di criticità della trasformazione in riferimento all'Area 1 per cui si prevede nuova edificazione residenziale in area inedificata al margine ovest del centro abitato a diretto contatto col territorio aperto, attualmente occupata da oliveto e individuata nella Carta della Rete ecologica regionale (II invariante strutturale del PIT-PPR) come Nodo degli agroecosistemi. L'area inoltre è interessata da beni paesaggistici ai sensi dell'art.136 del d.Lgs.42/2004 (DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966).

La Soprintendenza inoltre evidenzia come il dimensionamento (SE 1.300 mq) risulti molto consistente rispetto alla crescita demografica, con riferimento ai dati riportati nella Relazione del Piano Strutturale "PS_REL_QPS_Relazione sul quadro previsionale strategico".

La A.C. spiega come gli interventi residenziali previsti nell'Area 1 siano funzionali alla fattibilità economica della previsione complessiva (Area 1 + Area 2) finalizzata a conferire centralità qualificata alla frazione di Chiesanuova con la creazione di spazi pubblici quali una piazza, parcheggi e un collegamento pedonale tra le due Aree. L'Area 1 è inoltre delimitata da infrastruttura viaria che si diparte dalla viabilità principale di Via per Treggiaia e consente l'accesso alla lottizzazione residenziale già esistente.

La Conferenza ritiene accettabile la strategia a condizione che il Progetto Norma indirizzi la progettazione della nuova edificazione secondo un modello insediativo compatto che conferisca dignità urbana alla frazione, evitando il ricorso al modello periurbano della villetta con giardino in favore di una quinta continua dell'edificato, di una netta distinzione ed equilibrata articolazione tra costruito e spazi aperti a verde a uso "comune" anche se privato (verde di pertinenza e verde "ambientale" di connessione sia col tessuto urbano che con il territorio aperto). Il margine deve essere progettato sia come elemento qualificante per la forma e le funzioni urbane sia come elemento di mediazione nel passaggio tra urbano e campagna. Tali indicazioni per la progettazione devono essere chiaramente esplicitate nella scheda. Parimenti devono essere esplicitate le modalità di recepimento e rispetto delle disposizioni della Scheda di vincolo del PIT-PPR, ove pertinenti.

ATPUC1.3 - CHIESANUOVA – NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004: DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966

- art. 142, co.1, lett.g) aree boscate

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



Trattasi di previsione sottoposta a Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 6572014. La Conferenza non esprime particolari rilievi. In considerazione dei caratteri delle aree circostanti, in parte ad uso agricolo e in parte boscate tra le quali si frappono l'infrastruttura, la Soprintendenza segnala comunque la necessità di un attenzionamento, nelle successive fasi, alla progettazione della componente vegetazionale e alla qualità insediativa e architettonica dell'intervento che sia adeguata al pregio dell'area.

ATPA1.4 - CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004: DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966
- art. 142, co.1, lett.g) aree boscate
- art. 142, co.1, lett.c), fascia fluviale del Torrente Sugana che interessa l'area sul margine occidentale.

Trattasi di previsione sottoposta alla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 65/2014, per cui il Settore Paesaggio aveva espresso puntuali rilievi e criticità nel contributo di competenza, che si richiamano.

La Conferenza evidenzia in linea generale elementi di criticità connaturati all'insediamento di un campeggio, e delle forme di artificializzazione connesse, in un ambito boscato soggetto a una pluralità di tutele.

La Conferenza chiede delucidazioni sulle effettive funzioni, attrezzature e dimensionamenti che si insedieranno nell'area in quanto la Scheda non restituisce un quadro chiaro e adeguatamente definito. La Conferenza chiede inoltre conto dei criteri che hanno portato al disegno dei comparti e all'attribuzione delle relative funzioni e dimensionamenti. In particolare si rileva la consistenza e il relativo impatto del dimensionamento associato ai bungalow (950 mq di SE per massimo 30 posti letto) che da un primo e sommario calcolo restituisce una superficie di 150 mq/bungalow.

La Conferenza esprime forti criticità e chiede chiarimenti anche in merito alla previsione ad alto impatto di 1.500 mq di parcheggi pubblici per l'abitato di Chiesanuova (standard), e invita l'A.C. a una complessiva valutazione in merito.

La Conferenza chiede prioritariamente che vengano operati i necessari approfondimenti sulle superfici boscate, dal punto di vista agroforestale e della morfologia dei luoghi, i cui esiti dettano le condizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e paesaggistica della previsione.

La Conferenza sospende i propri lavori alle ore 13.30 e li riprende alle ore 14.15.

ATPA1.5 – LA ROMOLA – EX FALEGNAMERIA

Fatta salva la necessità della revisione delle schede sulla base dei criteri generali precedentemente detti non vengono rilevate particolari criticità.

ATID1.6 - MULINACCIO 1 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

ATID1.7 - MULINACCIO 2 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966
- art. 142, co.1, lett.c) per la presenza del Fiume Greve



Trattasi di previsione sottoposta alla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 65/2014, per cui il Settore Paesaggio aveva espresso puntuali rilievi nel contributo di competenza, che si richiamano.

La Soprintendenza evidenzia le potenziali criticità connesse al rischio di alterazione delle relazioni gerarchiche e figurative tra il nuovo e l'esistente e sottolinea che il dimensionamento dell'ampliamento proposto deve essere verificato rispetto alla consistenza dell'edificato esistente. La Soprintendenza chiede che la scheda del PO sia integrata con le informazioni necessarie a esprimere le dovute valutazioni paesaggistiche, comprensive in primo luogo di documentazione fotografica, lettura e individuazione degli elementi storico-tipologici di valore da preservare, schema grafico insediativo che evidenzia gli ampliamenti. Tale implementazione del quadro conoscitivo dovrà essere finalizzata a far emergere le qualità percettive e gli elementi valoriali dei quali sarà necessario mantenere relazioni figurative con il contesto e che non dovranno essere compromesse dal nuovo intervento. La Soprintendenza rileva la necessità di indirizzare la progettazione verso le azioni del preservare e del rinforzare il corridoio ripariale ad est con una riforestazione opportunamente calibrata, comprendente specie più e meno igrofile in relazione alla transizione dall'ambiente fluviale a quello connotato come agricolo. La progettazione dovrà inoltre operare per il potenziamento del corridoio fluviale con un progetto del verde che ne valorizzi i valori eco-sistemici. La Regione concorda con le richieste e indicazioni della Soprintendenza.

La Conferenza chiede di includere nella scheda norma una direttiva in base alla quale non vengano introdotti nuovi tratti viari per l'accesso all'area e per la logistica e la viabilità interna si inserisca coerentemente nel contesto, come strada bianca.

ATID1.8 - LE MANDRIE - NUOVO CENTRO IPPICO

ATID1.9 - LE MANDRIE – PARCHEGGIO/DEPOSITO “ALIA”

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966

- art. 142, co.1, lett.c) per la presenza del Torrente Greve e del Borro del Battaglio

Trattasi di previsioni sottoposte alla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 65/2014. Per la previsione ATID1.9 il Settore Paesaggio aveva espresso puntuali rilievi e criticità nel contributo di competenza, che si richiamano.

La Conferenza ritiene che, insistendo le due previsioni su aree contigue, se ne deve valutare l'effetto cumulativo. Le previsioni sono particolarmente delicate per la loro collocazione nel fondovalle della Greve, che il PIT-PPR nella Carta della Rete ecologica regionale individua come “corridoio ecologico da riqualificare”, e per le relative potenziali criticità connesse alle forme di artificializzazione.

Con riferimento alla previsione del centro ippico, ATID1.8, la Soprintendenza evidenzia il consistente dimensionamento (1.800 mq di SE), chiede che i volumi siano localizzati alla massima distanza possibile dai due corsi d'acqua e che si preveda il potenziamento del corridoio ecosistemico in fregio ad essi con un adeguato progetto delle componenti vegetazionali integrato e non residuale rispetto al disegno complessivo dell'area. La Soprintendenza chiede inoltre che la norma preveda le necessarie garanzie per il ripristino e la rinaturalizzazione del comparto al cessare dell'attività.

Con riferimento alla previsione del parcheggio/deposito di Alia, ATID1.9, la Soprintendenza chiede che per l'intervento si prescriva la redazione di un adeguato progetto di recupero ambientale che



preveda il potenziamento dell'infrastruttura ripariale con una fascia di vegetazione igrofila (in luogo della generica "schermatura vegetazionale") e un efficace sistema di gestione e trattamento delle acque di prima pioggia.

La Regione concorda con le richieste e indicazioni della Soprintendenza.

ATID1.10 – PONTE A GABBIANO – IMPIANTO DI IMBOTTIGLIAMENTO

Fatta salva la necessità della revisione delle schede sulla base dei criteri generali precedentemente detti non vengono rilevate particolari criticità.

ATPA1.11 - SAN CASCIANO - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA – Villa i Barronci

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/05/01 G.U. 200 del 2001

Trattasi di previsione sottoposta alla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 65/2014, per cui il Settore Paesaggio aveva espresso puntuali rilievi e indicazioni nel contributo di competenza, che si richiamano.

La Conferenza evidenzia la rilevanza e consistenza del dimensionamento proposto di 1.650 mq e chiede che ne sia valutato il rapporto con le superfici edificate esistenti che non vengono indicate nella scheda e di cui si chiede conto. Si chiede che venga meglio precisata nella scheda la localizzazione e l'ingombro, anche se indicativo, dei nuovi volumi al fine di valutarne la relazione con l'esistente, che non deve essere di predominanza ma rispettare il rapporto di gerarchia tra edificio principale (Villa storica, seppur rimaneggiata) ed edifici secondari. Devono inoltre essere indicate le superfici a parcheggio e il relativo dimensionamento per poter effettuare una valutazione paesaggistica dei relativi impatti. L'A.C. chiede se potrebbe essere contemplata la possibilità di realizzare dei parcheggi in parte interrati. La Soprintendenza si rende disponibile ad una valutazione solo se previsti esclusivamente sotto la sagoma. La Regione ribadisce quanto già espresso nel contributo reso alla Conferenza di copianificazione ovvero localizzare i nuovi volumi nelle pertinenze dell'esistente preservando da qualunque forma di artificializzazione la porzione a sud occupata da oliveto. La Regione inoltre pone all'attenzione che l'ampliamento della struttura ricettiva comporta un aggravio del transito che rende necessario l'ampliamento, sia carrabile che pedonale, del tratto di strada compreso fra l'accesso all'area di intervento e la via Provinciale Empolese. Ciò rappresenta una criticità in quanto modifica l'attuale e consolidato assetto viario e i suoi caratteri distintivi. Si chiede pertanto alla A.C. 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. La Soprintendenza pone all'attenzione la presenza di addizioni incongrue, tra cui in particolare la veranda chiusa, che si configurano come elementi di estraneità e distonia la cui riqualificazione deve essere assicurata nella progettazione complessiva dell'intervento. La Conferenza chiede infine che la scheda venga integrata 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.

ATID1.12 - CERBAIA - CASA DEL SORRISO

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/05/01 G.U. 200 del 2001

- In adiacenza, ma esterno aree fluviali tutelate per legge

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



Trattasi di previsione sottoposta alla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 65/2014, per cui il Settore Paesaggio aveva espresso puntuali rilievi e indicazioni nel contributo di competenza, che si richiamano.

La Soprintendenza rileva che l'ubicazione limita gli impatti degli scavi e della nuova viabilità. Rileva inoltre che la scheda norma dovrà indirizzare la progettazione secondo i seguenti criteri: sviluppo del progetto architettonico sulla base di una approfondita analisi paesaggistica affinché il progetto stesso sia conformato in coerenza con gli elementi valoriali propri del contesto e nel rispetto degli stessi; la schermatura vegetazionale andrà configurata come fascia estesa in profondità e relazionata alla componente vegetazionale già presente nel contesto.

ATPA 1.13 – CHIESANUOVA – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE VIA TREGGIAIA (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

Fatta salva la necessità della revisione delle schede sulla base dei criteri generali precedentemente detti non vengono rilevate particolari criticità.

ATPA2.1 - SAN CASCIANO – RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966.

La Soprintendenza chiede che gli spazi a verde pubblico siano parte integrante del progetto complessivo del nuovo assetto del comparto e si relazionino con il verde privato che deve comprendere, oltre al verde pertinenziale, anche un verde di “integrazione ambientale”. La Regione concorda con le richieste e indicazioni della Soprintendenza e chiede inoltre che nella porzione a nord in “aggetto” verso il territorio aperto non si preveda edificazione.

ATPUC2.5 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966

Al fine di superare una potenziale criticità connessa alla realizzazione di parcheggi in aree ad oggi rurali, corrispondenti a nodo degli agroecosistemi e con ampie visuali sulla vallata, la Conferenza, tenuto anche conto delle strategie associate a tale previsione illustrate dalla A.C., chiede che la scheda norma detti specifiche indicazioni per un progetto di integrazione paesaggistica e che garantisca una armoniosa transizione con la fascia agricola. La Soprintendenza inoltre chiede il progetto dell'area pubblica pavimentata ne valorizzi le potenzialità di terrazza belvedere.

ATPA2.8 - SAN CASCIANO - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA BORROMEO

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/05/01 G.U. 200 del 2001.

La Conferenza ritiene che l'inclusione dell'area nel t.u. non rispetti i criteri di legge e non sia riconducibile a strategie di riqualificazione del margine. La Soprintendenza evidenzia che la previsione non è compatibile con le tutele previste dal DM e con l'antistante Villa Borromeo, bene culturale. La Conferenza pertanto chiede che la previsione sia stralciata e che venga modificato il perimetro del t.u. in modo da attestarsi all'edificato esistente più a nord lungo la viabilità.

L'assessore del Comune di San Casciano sottolinea che la previsione fosse di modesta entità finalizzata alla realizzazione di un parcheggio lungo una strada molto transitata per migliorarne la viabilità e conseguentemente la sicurezza. Le tipologie edilizie prevalentemente esistenti e la



consuetudine della cittadinanza suggerirebbero addirittura di spostare il perimetro del TU al limitare degli edifici esistenti al di sotto del perimetro previsto.

ATPA 2.9 – SAN CASCIANO – RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN RESIDENZA IN VIA SCOPETI

La Soprintendenza rileva la necessità di dare delle indicazioni affinché l'area a verde venga integrata nel progetto al fine di creare una transizione armoniosa con il territorio rurale contermina.

ATID 2.10 – SAN CASCIANO – RECUPERO EDIFICIO DISMESSO

Fatta salva la necessità della revisione delle schede sulla base dei criteri generali precedentemente detti non vengono rilevate particolari criticità.

ATPA3.1 - MONTEFIRIDOLFI - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

Nessun Bene paesaggistico presente

La Regione evidenzia potenziali elementi di criticità connessi alla realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale in adiacenza a tessuto storico e con affaccio sul territorio aperto e alla realizzazione di nuova viabilità. La Soprintendenza non solleva osservazioni sulla previsione.

La Conferenza sospende i lavori della seduta odierna alle ore 18:15, aggiornandoli a domani 6 luglio alle ore 11:00, come da nota di convocazione (atti prot.reg.n.0263323 del 22/06/2021).

Terza seduta – 06/07/2021

Verbale della Riunione

Il giorno 06/07/2021 sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot.reg.n.0263323 del 22/06/2021:

per la **Regione Toscana**: Arch. Marco Carletti, Responsabile ad interim del Settore 'Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio', con funzioni di Presidente; arch. Beatrice Arrigo, PO del Settore 'Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio'; arch. Massimo Del Bono, PO del Settore Pianificazione;

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

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; arch. Mariachiara Mirizzi dell'Ufficio Urbanistica e Assessore Niccolò Landi; arch. Annalisa Pirrello per il Gruppo di Progettazione dello Studio dell'Arch. Silvia Viviani.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 11:50.



La Conferenza affronta la tematica dei Beni Paesaggistici.

Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli:

art.136 del D.Lgs. 42/2004:

- D.M. 31/01/1966 G.U. 60 del 1966 *Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa;*
- D.M. 23/03/1970 G.U. 101 del 1970a *Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S.Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata;*
- D.M. 31/05/2001 G.U. 200 del 2001 - *Località "Ponterotto – Le Lame" ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa;*
- *Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano, comune di San Casciano Val di Pesa*

art.142, co.1 del D.Lgs. 42/2004:

- lett.b) *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.*
- lett.c) *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*
- lett.g) *I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.*

Il PS rappresenta i Beni Paesaggistici nelle tavole della serie PS_ST_03_Vincoli paesaggistici.

La Conferenza richiama che la revisione del quadro vincolistico comunale rispetto ai contenuti del PIT-PPR è stata operata nell'ambito della Variante tematica 2017 al PS vigente ed è stata oggetto di valutazione nel relativo procedimento di conformazione che si è svolto nelle sedute del 17/05/2017, 23/05/2017 e 19/07/2017.

Per quanto attiene ai beni paesaggistici di cui all'art.136 istituiti con decreto ministeriale, la loro esatta perimetrazione - ad eccezione del *Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano* sul quale si farà specifico approfondimento nel prosieguo della seduta - è stata definita dalla Commissione Regionale per il paesaggio e oggetto di aggiornamento del QC del PIT-PPR, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2014, con D.C.R.46/2019.

Per quanto attiene ai beni paesaggistici di cui all'art.142, la Conferenza prende atto che le tavole PS_ST_03_Vincoli paesaggistici riportano le perimetrazioni validate dalla Conferenza paesaggistica del 2017.

L'A.C. fa presente che per mero errore materiale gli elaborati denominati "vincoli paesaggistici", "altri vincoli" ed "aree di interesse archeologico" sono state inserite tra gli elaborati dello Statuto del Territorio PS anziché nel Quadro Conoscitivo come inserite in sede di adozione. Nel caso in cui la Conferenza non rilevasse che sia più corretto il loro inserimento tra gli elaborati dello Statuto del Territorio, sarà corretto l'errore reinserendole all'interno del Quadro Conoscitivo.



I beni paesaggistici sono trattati nelle NTA del PS all'art.17-Disciplina paesaggistica. Tale articolo dichiara il recepimento delle prescrizioni del PIT-PPR, riporta gli obiettivi dell'Elaborato 8B relativi alle aree tutelate per legge e individua obiettivi, condizioni statutarie e azioni *al fine di dettare le misure necessarie per il corretto inserimento nei contesti paesaggistici del territorio comunale degli interventi di trasformazione del territorio ed al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate.*

Nelle NTA del PO, alla disciplina dei beni paesaggistici è dedicato il titolo V. Per i beni paesaggistici di cui all'art.136 del Codice le NTA riportano integralmente le prescrizioni del PIT-PPR mentre per le aree tutelate per legge tali prescrizioni sono rilette dal PO.

La Conferenza rileva che gli elementi di cui al Capo IV "Aree di particolare tutela ed aree degradate" non appartengono ai Beni Paesaggistici. Con riferimento all'art.67 "Gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado", la Regione segnala che va corretto il riferimento alla corrispondente tavola del PS e che l'articolo si limita alla definizione delle aree degradate, la cui individuazione è recepita dal PS, senza dare disposizioni per gli interventi.

L'AC prende atto del refuso riferito alla denominazione della tavola presente all'art. 67 e provvederà a correggerlo. Per quanto riguarda le disposizioni relative agli interventi possibili in aree soggette a degrado, il PO provvede a dare azioni di riqualificazione attraverso specifiche schede di trasformazione si richiamano le aree industriali di Cerbaia e La Romola come esempio.

La Soprintendenza evidenzia che le norme di PS e PO non contengono una completa declinazione alla scala comunale della disciplina paesaggistica del PIT-PPR, anche in relazione ad alcune tipologie di interventi diretti che, disciplinati in maniera omologa su tutto il territorio, potrebbero comportare la perdita di specifici valori paesaggistici. Pertanto la Soprintendenza ritiene che non vi siano le condizioni tali per cui, in esito alla conclusione del presente procedimento, il proprio parere possa avere natura non vincolante nell'ambito dei procedimenti autorizzatori ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi diretti da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT.

La Conferenza prende in esame il Fascicolo "Richieste specifiche da sottoporre alla Conferenza Paesaggistica":

- 1 - Individuazione delle aree per le quali, ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.lgs. 22 gennaio 2004, viene esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 142 comma 1;
- 2- Definizione grafica del vincolo denominato "San Giovanni in Sugano";
- 3- Verifica del necessario inserimento, nelle carte dei vincoli del Piano Strutturale, delle nuove aree soggette a vincolo archeologico in località "poggio alla Croce" di cui all'Avvio di procedimento ai sensi dell'art. 14 del Dlgs. 42/2004 per Dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt.10 c. 3 lettera a9, e 13 del D.lgs. 42/2004 e dell'art. 91 del Dlgs 42/2004 e dell'art. 822 del Codice Civile;
- 4- Individuazione e definizione delle aree soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del Codice.

In merito al punto 2), la Regione chiarisce che tale vincolo, ricompreso nell'Elaborato 4B del PIT-PPR in quanto mancante della perimetrazione e privo di scheda, è stato già posto all'esame della Commissione regionale per il paesaggio in diverse sedute ma per esso non è ancora stata individuata una risoluzione definitiva.

Nello specifico tale vincolo è stato trattato nelle sedute del 06/03/2018, del 05/03/2019 e del 24/09/2019:



Estratto seduta del 05/03/2019 - *“Con riferimento al Vincolo “Viale di Cipressi a San Giovanni in Sugana, Comune di San Casciano Val di Pesa”, la Commissione, richiamato il verbale della seduta del 6/3/2018, prende atto che ad oggi la Soprintendenza non è in possesso di ulteriore documentazione, pertanto la Commissione concorda nel procedere ad una integrazione della Sezione 4, sia nella parte di individuazione dei valori che nella relativa disciplina d’uso, del più ampio vincolo (Vincolo codice 9048361 Località Ponterotto-Le Lame) che ricomprende integralmente il Bene Paesaggistico del Viale. La Regione congiuntamente con la Soprintendenza elaborerà la proposta di modifica della sopradetta Scheda da sottoporre all’esame della Commissione nella prima seduta utile”.*

Estratto seduta del 24/09/2019 - *“Per i Vincoli “Giardino ex Tedesco di proprietà della Cooperativa Edilizia Gustavo Modena in Firenze” e “Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano, comune di San Casciano Val di Pesa” il Segretariato propone di trattarli nell’ambito del Tavolo di copianificazione con i necessari approfondimenti sull’iter amministrativo, tenendo conto della trattazione di casi simili a livello nazionale”.*

Nelle more della risoluzione della questione, la Conferenza chiede, con riferimento alla tavola di PS dedicata ai Beni Paesaggistici PS_ST_03, che venga precisato in legenda che per tale vincolo è ancora in corso di valutazione l’eventuale perimetrazione e che l’areale graficizzato sia sostituito da un segno lineare. La Conferenza valuta positivamente che, in mancanza di specifica disciplina del PIT-PPR, il PO detti disposizioni di tutela per il Viale all’art.58 delle NTA.

In merito al punto 1), nelle tavole PS_ST_03 le aree di cui all’art. 142, co. 2 del Codice vengono indicate con cerchi rossi in corrispondenza dei centri di seguito elencati, ma senza una puntuale individuazione:

- Centro abitato di Cerbaia;
- Abitato di Molino di Sugana;
- Le Mandrie aree ex inceneritore;
- Zona industriale di Gabbiano Castelli del Greve Pesa;
- Zona industriale Ex stabilimento Sacci in località Testi;
- Centro abitato di Ponterotto;
- Abitato di Molino della Gora;
- Zona industriale Le Lame;
- Abitato del Calzaiolo.

La Conferenza invita la A.C. a restituire nella cartografia di PS le esclusioni in applicazione dell’art. 142, co. 2 del Codice, sulla base della documentazione agli atti. La A.C. chiede chiarimenti sulla possibilità di applicare le esclusioni anche alle aree produttive realizzate senza piano pluriennale di attuazione. La Conferenza evidenzia che tale fattispecie non è prevista dal Codice. La Conferenza chiede che sia prodotto specifico elaborato che dia conto delle modalità con cui la A.C. ha condotto la ricognizione delle aree tutelate per legge e dei relativi esiti, ivi comprese le risultanze dell’istruttoria demaniale sugli usi civici.



In merito al punto 3), la Soprintendenza rileva che il procedimento di verifica dell'interesse culturale relativo al riconoscimento di "Poggio alla Croce" come bene culturale è giunto a conclusione con l'emissione del provvedimento espresso di tutela già trasmesso al Comune di San Casciano con nota del Segretariato Regionale del MiC, prot. 5288 del 21/06/2021.

In merito al punto 4), la Soprintendenza ritiene che il censimento degli spazi pubblici e delle pubbliche vie condotto dalla A.C. sia un buon elaborato e costituisca un elemento importante del QC. La Soprintendenza ricorda che l'apposita cornice legislativa per il riconoscimento dell'interesse culturale è il procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale, vige il combinato disposto dell'art. 10, c. 1 e art. 12, c. 1.

Con riferimento alla Carta del Paesaggio e della Visibilità, la A.C. chiede chiarimenti alla Soprintendenza in merito alla relazione con i contenuti della tavola del patrimonio Territoriale. La Soprintendenza ribadisce che il solo gradiente di colore legato alla visibilità non sia sufficiente a restituire una "Carta del Paesaggio" e sollecita il comune a individuare ulteriori tematismi.

L'AC propone di inserire la Carta del Paesaggio e delle Visibilità tra gli elaborati del Patrimonio Territoriale modificando l'art. 7 delle norme del Piano Strutturale inserendo una specifica disciplina. Propone inoltre di integrare la Carta del Paesaggio inserendo il tema relativo ai manufatti votivi, quello relativo agli edifici di rilevante valore esistenti in territorio aperto e quello degli edifici tutelati dalla parte II del Codice.

Con riferimento al tema degli alberi monumentali, tavola PS_QC_12_Alberi_monumentali, la Soprintendenza rileva la necessità di precisare la terminologia adottata al fine di chiarire se e quali alberi monumentali siano stati già oggetto di una proposta di dichiarazione di interesse pubblico, tramite l'avvio del procedimento che è in capo alla Commissione Regionale per il Paesaggio.

L'AC prendendo atto che per il riconoscimento di "alberi monumentali" dovrà essere svolta specifica Commissione Regionale del Paesaggio, provvederà a rinominare gli elaborati sostituendo "alberi monumentali" con "alberi di particolare pregio forestale e paesaggistico".

La Conferenza sospende i propri lavori alle ore 13.50 e li riprende alle ore 14.40.

La Conferenza riprende le valutazioni in merito ai Progetti Norma Aree di trasformazione del PO (Allegato 1).

ATPA2.12 - MERCATALE - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO LUNGO VIA A. GRAMSCI (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/01/66 G.U. 60 del 1966

La Conferenza rileva potenziali elementi di criticità della previsione connessi all'interferenza con Villa Nunzi e relativo parco nonché con il frontistante insediamento lineare storico. La Soprintendenza valuta in linea generale che la collocazione della nuova edificazione sul margine sia coerente rispetto al tessuto urbano di Mercatale, tuttavia è necessario 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.



ATID2.14 – SAN CASCIANO – RIQUALIFICAZIONE AREA EX MACELLI

Fatta salva la necessità della revisione delle schede sulla base dei criteri generali precedentemente detti non vengono rilevate particolari criticità.

ATPUC2.13 - MERCATALE - AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE

Nessun Bene paesaggistico presente.

Elementi di rilievo segnalati dalla Conferenza sono la consistenza del dimensionamento (SE 7.000 mq) e l'affaccio diretto sul territorio aperto. Pertanto, ai fini della tutela dei valori paesaggistici, pur in assenza di beni paesaggistici formalmente riconosciuti, la Conferenza chiede che sia evitata la realizzazione di una cortina edilizia continua e che si preveda un progetto del verde finalizzato ad una armoniosa transizione col territorio rurale contiguo. La scheda deve contenere indirizzi alla progettazione per una corretta integrazione ambientale e paesaggistica che superi il ricorso alla semplice schermatura. La Soprintendenza suggerisce di prevedere sul margine un verde di pertinenza a oliveto.

**ATPA/PUC4.1 - CERBAIA - RICONVERSIONE VOLUMETRIE ARTIGIANALI
MANIFATTURA ALMAR**

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/05/01 G.U. 200 del 2001

- art. 142, co.1, lett.c) per la presenza del Torrente Pesa.

La Conferenza valuta positivamente il recupero di un'area oggi in abbandono e connotata da elementi di degrado e la realizzazione di un parco urbano lungo le sponde del Torrente Pesa, con l'obiettivo di ristabilire un rapporto equilibrato tra insediamenti residenziali e fiume.

Due opzioni in merito alla destinazione d'uso: A. Riconversione dell'area industriale in residenziale, B. Mantenimento funzione produttiva

La Conferenza chiede che la nuova edificazione si collochi sul sedime dell'esistente o comunque su aree già artificializzate senza occupazione di nuovo suolo.

ATPUC4.3 - CERBAIA - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/05/01 G.U. 200 del 2001.

La Soprintendenza chiede che sia definito un disegno che trovi coerenza con il tessuto edificato contermini, con le relazioni con le infrastrutture e con i caratteri propri dell'area di intervento, nello stato attuale.

ATPUC4.6 - CALZAIOLO - NUOVO EDIFICIO PRODUTTIVO

Beni paesaggistici presenti:

- art.136 del d.Lgs.42/2004 - DM 31/05/01 G.U. 200 del 2001

In adiacenza ad aree fluviali tutelate per legge - art. 142, co.1, lett.c).

La Regione evidenzia potenziali elementi di criticità connessi all'interferenza con l'edilizia residenziale esistente.

La Soprintendenza chiede che sia previsto un progetto del verde che tenga conto della presenza del corso d'acqua e recuperi la vegetazione igrofila prossima alla fascia ripariale.

ATPA5.2 - SAN PANCRAZIO - RIMESSAGGIO MACCHINE AGRICOLE

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



Nessun Bene paesaggistico.

Trattasi di previsione sottoposta alla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R. 65/2014.

La Conferenza evidenzia che la previsione si inserisce in un contesto di pregio paesaggistico e che dai dati dimensionali riportati nella scheda si deduce che essa comporti la realizzazione di un fronte edilizio compatto di una quarantina di metri con effetti di fuori scala e distonia in una zona a particolare esposizione visiva e caratterizzata da presenze insediative rade e minute. Pur in assenza di beni paesaggistici formalmente riconosciuti, tale previsione deve trovare coerenza con la disciplina generale del PIT-PPR nonché con la disciplina della Scheda d'ambito di paesaggio n. 10 "Chianti". In particolare si richiamano le seguenti direttive:

1.5 - *assicurare che i nuovi interventi:*

- *siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

- *siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*

- *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*

- *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*

- *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

2.4 - *negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.*

L'AC propone di sottoporre il progetto al preventivo parere della Commissione Comunale per il paesaggio al fine della verifica del corretto inserimento paesaggistico e del rispetto delle direttive delle Schede d'ambito di paesaggio del PIT/PPR.

L'arch. Arrigo della Regione lascia la Conferenza alle ore 15:35

La Soprintendenza osserva che l'elaborato "PS_ST03_Vincoli Paesaggistici" non rappresenta soltanto i beni paesaggistici pertanto suggerisce di denominare l'elaborato con un titolo maggiormente inclusivo; inoltre rileva che è opportuno chiarire la simbologia utilizzata per i beni culturali architettonici in quanto si rilevano alcune incoerenze nella rappresentazione tramite areale e tramite simbolo puntuale. L'A.C. propone di denominare l'elaborato "Carta del Patrimonio Culturale" e afferma che procederà al perfezionamento grafico.

La Soprintendenza esprime alcune considerazioni in merito alla NTA del PO. L'art. 73 introduce la possibilità di eseguire terrazze a tasca e balconi, interventi che costituiscono significativa alterazione dei connotati morfologici e compromissione degli elementi qualificanti degli edifici di pregio storico-architettonico e di valore testimoniale. La Soprintendenza pertanto chiede che tale intervento non sia ammesso su tutti gli edifici di valore, indipendentemente dalla loro collocazione nel territorio urbanizzato, nel territorio rurale o nelle aree ad edificato sparso.

L'A.C. richiama il contenuto dell'art. 73 delle NTA. Le terrazze a tasca non sono consentite nel centro storico, sugli edifici esistenti in territorio aperto classificati come Rilevante Valore (RV) e sugli edifici classificati del tessuto storico esistente nel TU come S1 ed S2.

L'A.C. accoglie di estendere tale divieto anche per gli edifici classificati come Valore Medio (V) sia per le terrazze a tasca sia per balconi e terrazze.

La Soprintendenza, con riferimento a quanto espresso nell'art. 84 bis in merito alle energie rinnovabili, rileva che sugli edifici di valore, in presenza di coperture integre, non compromesse,



che conservano le caratteristiche proprie della cultura costruttiva della tradizione locale, si ritiene critico l'inserimento di pannelli fotovoltaici.

L'A.C. accoglie quanto evidenziato proponendo di modificare l'art. 84 bis riguardante gli interventi sugli edifici esistenti in centro storico.

Per edifici ricadenti in aree tutelate paesaggisticamente e per i quali è previsto il primo grado di intervento (M, RRC e REV1), dove ancora risultasse la presenza di coperture integre, non compromesse e con caratteristiche proprie della cultura costruttiva della tradizione locale, l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici potrà essere consentita solo su approvazione di specifico progetto da parte della competente Soprintendenza la quale potrà valutare caso per caso caratteristiche architettoniche del manufatto e soluzioni tecnologiche e di inserimento proposte.

La Soprintendenza, con riferimento agli artt. 85-86-87-88-89, rileva che il grado 1 di intervento dovrebbe limitarsi alle categorie M e RRC, escludendo il REV 1 al fine di garantire la protezione del patrimonio insediativo.

L'A.C. evidenzia che il primo grado di intervento è previsto solo per alcuni edifici esistenti all'interno dei centri storici di cui all'art. 85.

Gli articoli 86, 87, 88, 89 disciplinano interventi su edifici appartenenti al tessuto storico esistente all'interno del TU.

Già dall'applicazione del Regolamento Urbanistico che, per edifici di Rilevante Valore consentiva solo interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, sono emerse grandi difficoltà nel poter rispettare le normative vigenti riguardanti la classificazione degli interventi edilizi rispetto alle definizioni date dal DPR380/2001. Le valutazioni di compatibilità di un intervento sulla base delle caratteristiche storico-architettoniche di un immobile a volte si scontrano con la necessità di conformità edilizia dell'intervento. Al fine di superare questi contrasti è stato proposto l'intervento REV1 che, come già detto, è molto conservativo.

L'impossibilità di operare con un grado di intervento solo leggermente superiore al Restauro e Risanamento Conservativo può determinare la difficoltà di recuperare buona parte del patrimonio esistente con conseguente possibilità di abbandono e perdita degli immobili.

La Soprintendenza richiama gli art. 7, 106, 107 delle NTA e rileva che, qualora i PAPMAA che ricadono nell'ambito di tutela paesaggistica non siano equiparati a piani attuativi, si riterrebbe utile una valutazione da parte del Settore Paesaggio di Regione Toscana, al fine di una compiuta analisi della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni.

La Regione, richiamando la procedura di acquisizione del parere regionale sui PAPMAA ai sensi dell'art.74 della LR 65/2014, rileva che attualmente il Settore Paesaggio della Regione non si esprime al di fuori di quanto previsto dalla normativa regionale vigente.

Con riferimento alle fasce di rispetto dei cimiteri, la Soprintendenza segnala l'opportunità di introdurre una norma che tuteli la valenza paesaggistica dei cimiteri dismessi, indicando una ampiezza di 50 metri di fascia di rispetto in coerenza con la normativa di settore.

L'A.C. accoglie quanto richiesto, introducendo la fascia di rispetto nella tavola del P.O. denominata "Po.Po.09.03.02-PA".



La Conferenza sospende i lavori della seduta odierna alle ore 17.45 aggiornandoli a domani 7 luglio alle ore 14:00, come da nota di convocazione (atti prot.reg.n.0263323 del 22/06/2021).

Quarta seduta – 07/07/2021

Verbale della Riunione

Il giorno 07/07/2021 sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot.reg.n.0263323 del 22/06/2021:

per la **Regione Toscana**: Arch. Marco Carletti, Responsabile ad interim del Settore ‘Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio’, con funzioni di Presidente; arch. Beatrice Arrigo, PO del Settore ‘Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio’; arch. Massimo Del Bono, PO del Settore Pianificazione;

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

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; arch. Mariachiara Mirizzi dell’Ufficio Urbanistica; Assessore Niccolò Landi.

Partecipa anche arch. Annalisa Pirrello per il Gruppo di Progettazione, dello Studio dell’Arch. Silvia Viviani.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 14:10.

La Regione apre i lavori della seduta odierna con un focus sull’art.110 delle NTA in relazione alla previsione ATPA1.4 - CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO, esaminata nella seduta del 5 luglio. L’articolo in oggetto, che detta disposizioni per le zone agricole E1-”Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali”, prescrive che nelle zone boscate sono vietati: a) nuove costruzioni ...; f) parcheggi e viabilità pedonale,; i) le recinzioni, ...

La Regione evidenzia inoltre che nella tavola PO.09.1 le aree su cui insiste la previsione del campeggio non vengono riconosciute come aree boscate sotto la voce E1 bensì viene rappresentata esclusivamente la categoria “Aree di trasformazione e completamento nel territorio aperto”.

La Regione chiede conto di come la sopra richiamata previsione di campeggio in area boscata trovi coerenza con le tutele che il Piano Operativo associa a tali aree. Si rendono necessari in ogni caso da un alto il riallineamento della norma e dall’altro il condizionamento dell’intervento e del relativo dimensionamento alla verifica di sostenibilità ecosistemica e paesaggistica della previsione, rispetto alla quale si ribadisce la necessità, già espressa nella precedente seduta, di approfondimenti sulle caratteristiche vegetazionali e morfologiche del bosco. La Soprintendenza ribadisce che il dimensionamento della previsione dovrà essere calibrato a partire dall’analisi delle caratteristiche del bosco e il numero di bungalow e di piazzuole andrà determinato di conseguenza, in considerazione della necessità di mantenere prioritariamente le caratteristiche del bosco come tale,

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



senza alterarne le qualità paesaggistiche ed ecosistemiche. È dunque necessario che venga attuata una specifica analisi del contesto e del bosco, da parte di una figura specializzata.

La Regione rimanda alla conclusione della seduta le verifiche con il Settore Pianificazione in merito alla formulazione da introdurre nelle norme.

L'AC propone di modificare l'art. 110 comma 3 eliminando quanto contenuto alle lettere a), f) ed i) e allinearsi a quanto disciplinato nell'allegato 8B del PIT/PPR all'art.12.3 lettera a).

La rappresentazione del tipo di ecosistema è riportata nella tavola PS_ST02.2_Invarianti_caratteri_ecosistemici dalla quale risulta che l'area sia occupata da "Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati".

La Regione prosegue con un excursus sui principali contenuti del Piano Operativo.

PO:

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni

A1 - Relazione generale di Piano Operativo

A2- Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC

Norme

A4 - Norme Tecniche del PO

- Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)

- Allegato 02 – Schede normative dei Nuclei Rurali

- Allegato 03 – Schede Complessi Edilizi in Territorio Aperto

- Allegato 04 – Edifici schedati dei centri urbani

- Allegato 05 – Schede edifici in Territorio Aperto

- Allegato 06 – Schede Opere Pubbliche OOPP

Elaborati cartografici di progetto - Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione:

PO.01 – Centri Urbani - San Casciano Nord scala 1:2000

PO.02 - Centri Urbani - San Casciano Sud scala 1:2000

PO.03 – Centri Urbani - Chiesanuova - La Romola scala 1:2000

PO.04 – Centri Urbani - Cerbaia – San Pancrazio scala 1:2000

PO.05 – Centri Urbani - Ponterotto – Calzaiolo – Bargino scala 1:2000

PO.06 - Centri Urbani - Mercatale – Montefiridolfi scala 1:2000

PO.07 - Centri Urbani - Spedaletto – Montecapri – Sant'Andrea in Percussina scala 1:2000

PO.08 - Centri Urbani - Talente - Croce di Via - Calcinaia scala 1:2000

PO.09.1 Territorio Aperto (n.2 tavole nord e sud scala 1:10.000)

PO.09.2 Territorio Aperto – Edifici, nuclei rurali, complessi (n.2 tavole nord e sud scala 1:10.000)

PO.09.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione scala 1:4.000

PO.09.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – scala varie

PO.10.1 e PO. 10.2 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000

Altri documenti di Piano

PO – Piano Protezione Civile Comunale e relativi Allegati

Valutazione ambientale strategica (VAS)

Rapporto Ambientale (comprensivo di n.3 Allegati) e Sintesi Non Tecnica

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



Studi geologici e di fattibilità

Relazione geologica e Allegato A – Schede di fattibilità geologica e sismica; n.10 tavole

Studi idrologici ed idraulici

Relazione idrologica ed idraulica di supporto al PO

Le modalità di recepimento da parte del PS e del PO della disciplina statutaria del PIT-PPR, così come richiesto dall'art.3 del richiamato Accordo RT-MiBACT, sono riportate nell'elaborato **“Relazione per la verifica di conformità”**.

Le Norme sono così strutturate:

PARTE PRIMA – Disposizioni generali

Titolo I – Contenuti ed attuazione del PO

Titolo II – Disposizioni relative agli assetti insediativi

Titolo III – Discipline, piani e programmi di settore

Titolo IV – Lo Statuto del territorio

Titolo V – Disciplina dei beni paesaggistici

PARTE SECONDA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Titolo VI – Assetti urbani ed infrastrutturali

Titolo VII – Disciplina del territorio rurale

PARTE TERZA – Disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

Titolo I – Interventi di trasformazione degli assetti insediativi

PARTE QUARTA – Norme transitorie e finalità

Titolo I – Salvaguardie e norme transitorie

Titolo II – Poteri di deroga

Lo Statuto del territorio (Parte 1, titolo IV)

art.39: Il PO attribuisce al Patrimonio Territoriale il valore di quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PO stesso e indica nella tavola P01 del PS l'elaborato di riferimento per la rappresentazione degli elementi che lo costituiscono.

Il comma 4 definisce le aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- a. le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
- b. le aree e i beni individuati come tali dal PIT o dal PPR;
- c. le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della LR 49/1995;
- d. le aree e i beni individuati come Invarianti Strutturali dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (aree di protezione paesistica e ambientale, aree fragili, aree protette).

La Regione chiede di integrare la norma indicando la puntuale corrispondenza tra quanto descritto e quanto rappresentato negli elaborati cartografici.

L'AC prende atto della necessità di introdurre all'art. 39 il puntuale riferimento delle tavole del PS.

La gestione degli insediamenti esistenti: il territorio urbanizzato (Parte 2, titolo 6 delle NTA)

Il PO, in coerenza con il PS, articola la struttura insediativa urbana del territorio comunale in tre ambiti e la rappresenta nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” in scala 1:2000:



- a. **ambito dei tessuti storici**, che rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità;
- b. **ambito dei tessuti urbani contemporanei prevalentemente residenziali**;
- c. **ambito dei tessuti della città produttiva e specialistica**.

Ogni ambito è a sua volta ulteriormente articolato come segue.

L'**ambito dei tessuti storici**, individuato con la sigla **TS** nelle tavole, è articolato in:

- Centri storici – **CS** (artt.84bis e 85 delle NTA)
- Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico - **S1** (art.86 delle NTA)
- Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale - **S2** (art.87 delle NTA)
- Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900 - **S3** (art.88 delle NTA)
- Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto - **S4** (art.89 delle NTA)
- Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani - **S5** (art.90 delle NTA)
- Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati – **S6** (art.91 delle NTA)

Per i centri storici sono definiti 6 gradi di intervento a cui sono associati gli interventi consentiti (il riferimento cartografico è alle tavole PO.10.1 e PO. 10.2 "Disciplina dei Centri storici" scala 1:1.000, indicarlo nelle norme)

I tessuti urbani contemporanei prevalentemente residenziali (TR) e della città produttiva e specialistica (TPS), come individuati dal PS, sono ulteriormente articolati nel PO in uno o più dei seguenti sottotessuti:

- Tipologie prevalentemente residenziali (TR):
 - T1: tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
 - T2: tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
 - T3: tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale
 - T4: tipologia edilizia mista pluripiano
- Tipologie della città produttiva e specialistica (TPS):
 - D0: Aree industriali e artigianali soggette a manutenzione
 - D1: Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione
 - D2: Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
 - D3: Aree industriali e artigianali a progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
 - D3a: Aree industriali specialistiche
 - D3b: Aree industriali per gestione rifiuti e lavorazione inerti

In particolare i tessuti urbani contemporanei prevalentemente residenziali sono disciplinati negli articoli dal 92 al 100 delle NTA. Per ogni tessuto le norme del PO definiscono: obiettivi derivanti dal PIT-PPR; tipologie edilizie presenti; categorie di interventi ammesse associate alla tipologia edilizia; addizioni volumetriche; interventi pertinenziali; prescrizioni specifiche; destinazioni d'uso.



La **disciplina del territorio rurale** (Parte 2, titolo VII delle NTA)

Il PO rappresenta il territorio rurale nei seguenti elaborati cartografici:

- PO.09.1 Territorio Aperto;
- PO.09.2 Territorio Aperto – Edifici, nuclei rurali, complessi;
- PO.09.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione;
- PO.09.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni.

Il PO classifica il territorio rurale quale zona omogenea “E” ai sensi del DM 1444/68 e lo articola, in base alla diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi, nelle seguenti 3 sottozone, rappresentate nella tavola PO.09.1:

E1. Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali (art.110 delle NTA). Comprendono le aree boscate, le aree agricole di pregio paesaggistico individuate dal Piano Strutturale, le aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico e le aree agricole fluviali.

E2. Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato (art.111 delle NTA). Comprendono i paesaggi caratterizzati dall'alternanza fra vigneto ed oliveto, i paesaggi della viticoltura e i paesaggi dei seminativi di fondovalle;

E3. Porzioni del territorio rurale che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione (art.112 delle NTA). Corrispondono ad aree agricole non coltivate oppure coltivate a giardino in maniera impropria poste in situazione di confine fra gli abitati e la campagna.

Ai fini di una maggiore chiarezza nell'applicazione della norma, la Regione ritiene opportuno che sia resa evidente la corrispondenza tra le disposizioni normative e l'individuazione cartografica mediante l'inserimento dei riferimenti alle tavole.

Con riferimento all'art.112 “Zone E3-aree periurbane”, la Regione chiede di chiarire in merito alla corrispondenza di tali aree rispetto agli ambiti periurbani di cui alla LR65/2014 e al rimando a specifiche norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili.

L'AC inserirà i riferimenti alle norme ed alle tavole.

La specifica disciplina relativa al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale è definita al capo VI, titolo VII, Parte 2 delle NTA.

Il PO individua e rappresenta nella tavola PO 09.2 il tessuto costruito, sparso e aggregato (complessi, aggregati...) presente nel territorio aperto. Ogni manufatto e aggregato è individuato con un codice identificativo progressivo che rimanda alla specifica scheda normativa di riferimento di cui agli Allegati 2, 3 e 5.

In particolare l'Allegato 5 “Schede edifici in territorio aperto” contiene la schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Tale schedatura costituisce, di fatto, una rielaborazione ed approfondimento di quella contenuta nel Piano Strutturale del 2009, a sua volta rielaborata sulla base della schedatura eseguita nella prima metà degli anni ottanta. Il livello di dettaglio di tale documentazione ha orientato la A.C. a trasferirne i contenuti dal PS al PO.

La schedatura prende in esame i manufatti e le relative pertinenze, considerate come un complesso unitario la cui gestione deve essere regolata e valutata in coerenza con il valore attribuito all'edificio principale.

Le classi di valore sono così definite:

- edifici di rilevante valore (RV);



- edifici di valore medio (V);
- edifici compatibili con l'ambiente (CC);
- edifici di scarso valore (SV);
- edifici di valore nullo (N);
- edifici di recente edificazione o con recenti interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia

Oltre alla schedatura di cui all'Allegato 05, il PO ha condotto una ulteriore analisi che ha portato ad individuare le seguenti forme di aggregazione di edificato rurale:

- Complessi edilizi. Le relative schede sono contenute nell'Allegato 03 e riportano i riferimenti alla numerazione rilevabile nella tavola P09.2 nonché quelli relativi alle schedature dei singoli edifici e al valore ad essi attribuito.
- Nuclei rurali. Il PO individua i seguenti:
 - Valigondoli
 - Senecchiolo/ Santa Cristina in Salivolpe
 - Santa Maria Macerata
 - Case Nuove
 - San Fabiano
 - Quattro strade
 - Molino di Sugana
 - Montepaldi
 - I Paolini
 - Fornacelle
 - Fabbrica
 - Donda
 - Montefiridolfi

Le relative schede sono contenute nell'Allegato 02, che ne definiscono l'epoca di realizzazione, la categoria di intervento ammissibile per ogni singolo edificio, le destinazioni d'uso compatibili, le eventuali ulteriori condizioni cui sono subordinati gli interventi.

- Aggregati rurali. Sono composti da più fabbricati, la cui aggregazione si è sviluppata secondo una progressione diacronica, che hanno assunto nel corso del tempo autonomia funzionale e di gestione. Sono per lo più deruralizzati, con destinazione residenziale, ma mantengono la caratteristica originaria per le loro relazioni con il contesto. Gli aggregati sono rilevabili nella tavola P09.2 e corrispondono ai seguenti:

- Ponte degli Scopeti (Schede TA nn. 5001, 5002, 5003);
- Mucciana (Schede TA nn. 5132, 5133);
- Torre Mozza (Schede TA nn. 5150, 5206, 5350, 5351);
- Podere Cava via Fornace di Casavecchia (Schede TA nn. 2076, 2077);
- Via Collina (Schede TA nn. 3010, 3011, 3012, 3013);
- Via Cigliano (Scheda TA PS n. 5030);
- Fornace via Certaldese (Scheda TA PS n. 6004).
- Pergolato (Scheda TA n. 6116);
- La Fornace via Cassia per Siena (Schede TA nn. 3044, 3045);
- Poggio Secco (Scheda TA di PS n. 2022);
- Via Collina (Schede TA nn. 3028, 3029, 3030, 3031).



Il PO infine individua e rappresenta nella tavola P09.3.2 gli edifici e le aree che, pur essendo ubicati in territorio aperto, sono disciplinati da normative diverse da quelle agricole.

Interventi di trasformazione degli assetti insediativi (Parte 3 delle NTA)

Tale parte tratta le aree di trasformazione, la cui valutazione è stata condotta dalla Conferenza nelle precedenti sedute relativamente alle trasformazioni per cui è stata disposta scheda norma (Allegato 1. Progetti Norma).

La Conferenza passa quindi all'esame degli interventi non compresi nell'Allegato 1 e disciplinati all'art.148.

La Conferenza non rileva elementi di contrasto con il PIT-PPR né particolari criticità.

La Conferenza comunque segnala l'opportunità per la previsione ATPUC4.10 – Bargino nuovo edificio produttivo, in considerazione della localizzazione tra la Cantina Antinori e la Superstrada Firenze-Siena e della conseguente esposizione visiva, di predisporre specifico Progetto Norma che sviluppi adeguatamente lo schema insediativo, lo studio delle visuali e le indicazioni per la progettazione prescrivendo in particolare che vengano integralmente preservate le visuali dalla SS Firenze-Siena verso la Cantina Antinori ed evitata l'edificazione continua a cortina, eventualmente privilegiando uno sviluppo ad L.

Infine la Soprintendenza chiede che la previsione ATID5.3 – San Pancrazio tettoia ricovero mezzi venga integrata con la prescrizione di copertura inclinata a doppia falda, realizzata con tecniche, finiture e cromia che ne assicurino l'integrazione rispetto al tessuto edilizio contermina.

La Regione ritorna sulle NTA segnalando la necessità di una generale rilettura da parte della A.C. al fine di verificare e riallineare i riferimenti ai corretti elaborati di PS e PO e la numerazione dei titoli e dei capi.

L'A.C. prende atto e provvederà ad effettuare una verifica ed eventuale correzione.

L'arch. Arrigo della Regione lascia la Conferenza alle ore 15:40.

Si torna sulla previsione ATPA1.4 – Chiesanuova – Campeggio naturalistico.

La Regione ricorda che la Conferenza di Copianificazione effettua le proprie valutazioni su di un dimensionamento massimo ammissibile; ricorda altresì che il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 co.1 della L.R. 65/2014, che ha introdotto nell'iter procedurale della pianificazione urbanistica la procedura della Conferenza Paesaggistica, nell'ambito della quale potranno essere stabilite una riduzione del medesimo o opportune prescrizioni per la sua attuazione in relazione al mantenimento della sostenibilità paesaggistica e ambientale.

La Regione ricorda altresì che ai sensi dell'art.5bis della LR 10/2010 non sono sottoposti a VAS i piani attuativi quando sia stato sottoposto a VAS lo strumento sovraordinato e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, definendo inoltre chiari limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni. In assenza di tali elementi sarà comunque opportuno sottoporre a VAS il piano attuativo, in modo particolare se il Rapporto Ambientale abbia individuato carenze di alcuni elementi fondamentali per lo sviluppo dell'istruttoria.



Sulla base dei richiami normativi forniti dalla Regione, considerato che la scheda norma non contiene tutti gli elementi sopra indicati, la Conferenza chiede che la scheda norma sia integrata con la prescrizione di sottoporre a VAS il Piano Attuativo, anche al fine di verificare, mediante uno studio specifico sulle specie arboree e eco-sistemiche, la sostenibilità delle trasformazioni. Il dimensionamento della previsione dovrà discendere dagli esiti di tale valutazione di sostenibilità.

La Soprintendenza esprime le seguenti considerazioni specifiche su ulteriori articoli delle NTA.

Art. 109 Zone agricole (E) Norme generali - Si rileva la necessità di rielaborare il comma 6, lettera f, indicando che la sistemazione idraulico-agraria a rittochino può essere utilizzata soltanto a fronte dell'accertamento in loco di un preesistente impianto culturale storicizzato riferibile a tale tipologia.

Art. 110 - Zone EI - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali - Si ritiene opportuno che la norma espliciti in modo più evidente la necessità di orientare le trasformazioni al fine di disincentivare la monocoltura vitivinicola, e a favore della coltura promiscua.

L'A.C. rileva che, come evidenziato dal contributo pervenuto dal settore regionale dell'agricoltura in riferimento alla corretta applicazione dell'art. 69 della LR 65/2014, gli strumenti urbanistici non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali, anche poliennali, delle aziende. Le norme del Po possono essere modificate solo introducendo consigli, come già fatto all'art. 111 comma 2 lettera d), sull'opportunità di disincentivare la monocoltura vitivinicola a favore della promiscua.

Art. 132 Interventi ammessi sugli edifici sparsi in territorio rurale - Si chiede di indicare ulteriori limitazioni nella ristrutturazione edilizia conservativa (al fine, ad esempio, di evitare la realizzazione di terrazze a tasca, di mantenere le tipologie degli sporti di gronda, di evitare o limitare la traslazione degli orizzontamenti).

L'A.C. fa notare che in territorio aperto su edifici di Rilevante Valore sono ammessi interventi fino alla REV1. Attraverso interventi di Ristrutturazione Conservativa (REV1), come prima detto, accogliendo quanto emerso in Conferenza, non verrà consentita più la realizzazione di terrazze a tasca, balconi e terrazze in territorio aperto su edifici di Rilevante Valore e Valore medio. Attraverso interventi di REV1 già non sono consentiti gli interventi evidenziati.

Art 132 B Nuclei rurali in territorio aperto - Si rileva che è stato stralciato il punto 20 e se ne chiede il reintegro, almeno nell'ambito del bene paesaggistico. La parcellizzazione dei resedi non è compatibile con le prescrizioni delle schede di vincolo. Si rende necessario che sia mantenuta l'unitarietà degli spazi pertinenziali.

L'A.C. rileva che l'art. 20 disciplinava i resedi appartenenti ai Complessi edilizi. Verificate le prescrizioni presenti nelle schede del PIT relative ai decreti di vincolo ricadenti sul territorio comunale accoglie quanto evidenziato relativamente ai resedi dei Complessi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Art. 138 Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici - Si chiede di ripristinare il testo eliminato in entrambi i casi in relazione al frazionamento del resede. Si rileva che la formulazione controdedotta depaupera le indicazioni fornite nella versione adottata. In particolare il comma 11 dell'art. 138 è in conflitto con le indicazioni delle schede di vincolo del PIT/PPR.



L'A.C. è disposta ad accogliere quanto evidenziato relativamente alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 145 *Recinzioni* – Si chiede che al comma 2, punto 2 sia specificata la temporalità della permanenza della recinzione per le colture di primo impianto; si chiede che al comma 2 punto 3 siano specificate il tipo di attività per le quali sono ammissibili le recinzioni, ripristinando il testo stralciato nell'ambito delle controdeduzioni; per il comma 4, primo capoverso, si rimanda a quanto già espresso per l'art. 138; per il comma 4, lettera b, si rileva che in ambito rurale è opportuno evitare la realizzazione del muretto di 60 cm e che le siepi dovranno avere altezza massima di 1,50 m e dovranno essere piantumate in modo tale da garantire una adeguata permeabilità visiva, al fine di evitare la completa occlusione tramite un apparato vegetazionale eccessivamente compatto.

Art. 140 *Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo* - Si rileva la necessità che ciascun complesso o edificio isolato possa avere una sola piscina di pertinenza, al fine di evitarne a proliferazione.

L'A.C. per l'art. 145 propone di inserire nella norma il testo “per attività agricola e per quelle attività produttive che ne hanno necessità per obblighi di legge”; per l'art. 140, l'A.C. propone di mettere un limite a due piscine comprensive di quelle di natura privata e quelle legate alla attività produttiva. In merito agli altri articoli si accoglie quanto proposto fatto presente quanto evidenziato in merito all'art. 132 B e 138.

La Regione dà conto degli approfondimenti condotti dal Settore Pianificazione, come da Verbale della prima seduta del 28 maggio, sulle trasformazioni oggetto di conferenza di copianificazione ex art.25 del 5/8/2016. Si tratta delle seguenti trasformazioni:

- camping, UTOE 3 (art. 29, co.6 NTA del PS);
- area sosta camper, UTOE 4, (art. 30, co.7 NTA del PS);
- centro ippico, UTOE 4 o in alternativa UTOE 5 (art. 30, co.7 / art. 31, co.8 NTA del PS).

Con riferimento a tali trasformazioni per cui si è espressa con parere favorevole la conferenza di copianificazione nell'ambito del procedimento di approvazione della variante generale al previgente Piano Strutturale ma che non risulta riconfermato nell'ambito della redazione del nuovo PS se non come richiamo del precedente procedimento, considerato che le previsioni non risultano dotate di specifica disciplina di indirizzo nel PS né localizzate nel POC si ritiene opportuno eliminare il riferimento alle stesse nel dimensionamento del nuovo PS.

La A.C può valutare la possibilità di mantenere nella disciplina un richiamo di indirizzo generale a tali previsioni contenute nel previgente PS e precedentemente copianificate, specificando che al momento in cui si verificheranno le condizioni per l'inserimento delle stesse nel PS/PO questo dovrà essere fatto attraverso una puntuale variante urbanistica e previa riconferma del parere espresso dalla conferenza di copianificazione del 2016.

Conclusioni

La Conferenza, concluse la disamina e le valutazioni di PS e PO, resta in attesa della trasmissione da parte della A.C. degli atti approvati, come modificati e integrati in recepimento delle richieste e

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



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione
del Paesaggio*

indicazioni espresse nel corso delle diverse sedute, al fine di concludere il procedimento di cui all'art.21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti

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

Arch. Paola Ricco
