Firenze .....

Ministero per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E LE PROVINCE
DI PISTOIA E PRATO

Al Comune di San Casciano Val di Pesa
comune.sancascianovp@postacert.toscana.it

e p.c.

Alla Regione Toscana Direzione
Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio
regionetoscana@postacert.toscana.it

Al Segretariato Regionale
del Ministero per i beni e le attività culturali
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Risposta al Foglio del

Prot. n.

Class. *Allegati* *Div.* *Sez.* *N.*

OGGETTO: Comune di San Casciano Val di Pesa: adozione della Variante Generale al Piano Strutturale e adozione del *Piano Operativo*.
Contributo istruttorio.

VISTA la nota del Comune di San Casciano Val di Pesa del 13 maggio 2019 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 12493 del 30 maggio 2015) con la quale è stata comunicato che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 dell'8 aprile 2019 è stato adottata la *Variante Generale al Piano Strutturale,* e contestualmente il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica relativi al procedimento dii Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

VISTA la nota del Comune di San Casciano Val di Pesa del 13 maggio 2019 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 12499 del 30 maggio 2015) con la quale sono stati trasmessi il provvedimento di adozione e gli allegati della *Variante Generale al Piano Strutturale*;

VISTA la nota del Comune di San Casciano Val di Pesa del 13 maggio 2019 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 12503 del 30 maggio 2015) con la quale è stato comunicato che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 dell'8 aprile 2019 è stato adottato il *Piano Operativo* e contestualmente il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica relativi al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

VISTA la nota del Comune di San Casciano Val di Pesa del 13 maggio 2019 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 12494 del 30 maggio 2015) con la quale sono stati trasmessi il provvedimento di adozione e gli allegati del *Piano Operativo*;

RICHIAMATO l'articolo 21 "*Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio*" della "*Disciplina del Piano*";

ESAMINATA la documentazione relativa alla *Variante Generale al Piano Strutturale* e al *Piano Operativo del Comune di San Casciano Val di Pesa*, compresi il *Rapporto Ambientale* e la *Sintesi non tecnica;*

tutto ciò premesso, questa Soprintendenza rileva quanto segue:

- per ciò che concerne il progetto del Piano Strutturale, nonostante i ricorrenti richiami alla limitazione del consumo di nuovo suolo contenuti negli elaborati, la Variante Generale prevede numerosi interventi di trasformazione urbanistica e/o nuove edificazioni mediante processi di completamento degli insediamenti, atti comunque ad estendere il perimetro dei centri urbani, anche attraverso palesi trasformazioni di ambiti attualmente ad essi esterni;
- le stime operate sulla scorta del trend demografico e della tendenza alla contrazione del numero medio di componenti il nucleo familiare, appaiono più che altro invocate a giustificazione di un dimensionamento di Piano atto a legittimare, pur rimandandone la conformazione allo strumento operativo (PO contestualmente adottato), ingenti quantità edificatorie, "traghettate" dalla previgente pianificazione ed a volte addirittura potenziate ;
- in ordine alle tematiche sopra evidenziate, si invita ad operare una verifica di quanto le nuove previsioni insediative prefigurate dalla Variante Generale al PS e alla conseguente Disciplina del PO costituiscano risposta alle criticità rilevate dalla pianificazione sovraordinata, che ha rilevato per il territorio in parola *"un'erosione consistente dei caratteri originari, con forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni con tipologie urbane ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali costituite da capannoni prefabbricati. L'espansione delle aree residenziali, talvolta di dimensioni considerevoli, ha investito pianure e colline con tipologie e scelte localizzative che generano importanti problemi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti"* [...] *"con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio";*
- le strategie atte a promuovere il recupero degli alloggi inutilizzati nei centri, nei nuclei storici o delle zone degradate, sembrano operate senza l'istituzione di linee prioritarie di intervento orientate al recupero e alla rigenerazione dei settori urbani e dei tessuti edilizi esistenti o delle aree realmente interstiziali e residuali (anche in termini di sostenibilità sociale e salvaguardia del tessuto socio-economico), senza che peraltro emergano con chiarezza i programmi e le strategie sul medio periodo volti a perseguire obiettivi di qualità paesaggistica e/o a definire veri e propri progetti di paesaggio (che dovrebbero poi trovare sostanza nella Disciplina di PO);
- con specifico riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PS, si rileva come la Disciplina dettata ai commi 4, 5, 6 dell'art. 11 e agli artt. 12, 13, 14, 15 comprenda tutta una serie di importanti e condivisibili azioni volte alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio culturale territoriale (intendendo con tale termine, sia il patrimonio architettonico, sia il paesaggio), anche se nondimeno talune previsioni, delineate nel PS e sviluppate nel PO potrebbero prefigurare situazioni di contrasto con i principi di tutela; tali considerazioni trovano applicazione anche riguardo alle previsioni contenute nel Piano Operativo;
- in considerazione delle caratteristiche precipue del territorio del Comune di San Casciano, caratterizzato da contesti insediativi e di viabilità di crinale, nonché da altre aree a rilevante esposizione visiva, sarebbe opportuno nei *Progetti-Morma* del PO, di accompagnare le canoniche rappresentazioni planimetrico-corografiche, con specifici elaborati redatti sulla base di profili altimetrici schematici, fotografie panoramiche e analisi delle relazioni di intervisibilità (anche vere e proprie *viewshed analysis*), atti a rappresentare, fin da questa fase, i caratteri morfologici e paesaggistici dei fondali che daranno luogo ad interazioni con le trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali a maggiore intensità disciplinate dal Piano, al fine di evidenziare preventivamente eventuali aspetti di criticità e/o fattori di particolare sensibilità; l'individuazione, già alla dimensione operativa del Piano e con livello di dettaglio e approfondimento ad essa correlata, dei bersagli e dei

principali cannocchiali visivi, nonché dei percorsi panoramici e delle aree sensibili a margine della città storica, di cui si intende preservare il carattere di ruralità, anche in considerazione della consistenza e della rilevanza delle trasformazioni prefigurate, potranno infatti costituire utile riferimento metaprogettuale, assieme alla Norme, per le successive fasi di pianificazione attuativa e progettazione degli interventi;

- un aspetto meritevole di approfondimento, di primaria importanza per i fini di tutela e salvaguardia dei beni architettonici e paesaggistica e che già in questa fase induce qualche perplessità, è la Disciplina degli interventi edilizi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PO per il patrimonio edilizio esistente: dette norme, infatti, consentono anche per il patrimonio di "*rilevante valore architettonico*" la possibilità di eseguire interventi non soltanto pertinenti alla categoria del "*restauro e risanamento conservativo*", ma anche della cosiddetta "*ristrutturazione conservativa*". Se la prima categoria si sostanzia in *"interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"*, garantendo, almeno sulla carta, una piena rispondenza alle esigenze di tutela anche degli immobili di pregio non tutelati dalla Parte II del Codice, nonché il rispetto delle prescrizioni di PIT-PPR, la seconda categoria consiste in *"interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo, ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti";* in taluni casi, sempre mediante semplice intervento diretto, si prevede inoltre anche la possibilità di ampliamento volumetrico, mentre nel caso di edifici di "valore architettonico medio" o comunque di "valore documentale", la Disciplina è ancora più permissiva: si sottolinea come tali disposizioni, si prestino a generare contrasti ed incomprensioni nei casi di immobili ricompresi in aree paesaggisticamente tutelate per decreto (ex art. 136 del Codice), dove, viceversa, la disciplina di PIT-PPR detta una serie di "prescrizioni" assai puntuali in merito al rispetto dei connotati tipomorfologici degli edifici di pregio architettonico e/o testimoniale;
- altri aspetti disciplinati dalle NTA del Piano Operativo riguardano gli interventi nel territorio rurale, dove occorrerebbe un più profondo coordinamento con la Disciplina di PIT-PPR: a titolo di esempio, le NTA prevedono la possibilità di realizzare recinzioni agricole alte fino a 2,00 mt, introducendo evidentemente elementi potenzialmente estranei all'immagine consolidata del paesaggio agricolo locale, ed oggettivamente portatori di effetti di distonia ed interferenza; né d'altra parte, il riservare tali tipi di impianto soltanto alle aree esterne al perimetro dei vincoli, equivarrebbe a garantire profili qualitativamente elevati in termini di percezione del paesaggio rurale. Allo stesso modo – sempre per fare un esempio – appare eccessivamente indeterminata, se valutata nella prospettiva di una ricerca dell'integrazione nel paesaggio del progetto, quale elemento fondante di ogni azione di trasformazione, è la disciplina relativa all'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili: anche in questo, caso, infatti, a seconda dei contesti specifici, occorrerebbe uno sviluppo più organico e compiuto, nonché una verifica di coerenza, in relazione agli obiettivi, alle direttive e alle prescrizioni dettate dal PIT-PPR per ciascuna area dichiarata di notevole interesse pubblico (ex art. 136 del Codice), per quelle tutelate *ope legis* (ex art. 142 del Codice), ma anche per i "fondali" non intercettati da provvedimenti di tutela, ma ugualmente importanti per la denotazione dell'immagine e della forma del territorio;
- per quanto riguarda la tutela dei beni archeologici, per esigenze di monitoraggio, si richiede che venga inserito un articolo nelle NTA del PO che preveda di inviare alla Soprintendenza tutte le pratiche inerenti lavori di scavo e/o movimentazione terra che ricadano nelle località di interesse archeologico rappresentate nella Tav. 11 del Quadro Conoscitivo; si ricorda, infine, che per gli interventi ricadenti in altre aree non individuate nell'elaborato citato, che si applica la norma di tutela, valida in ogni caso, ovvero qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto

obbligo, ai sensi degli artt. 90 e ss. Del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., degli artt. 822, 823, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e di informare la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Vanessa Mazzini

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Andrea Pessina

Il Responsabile A.F. Paesaggio Delegato
Arch. Gabriele Nannetti