



Oggetto: Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR con riferimento al "Piano Attuativo dell'area AT 30 del Regolamento Urbanistico Comunale, in Loc. "La Romola".

Verbale della Riunione

Il giorno 06/02/2017, presso gli Uffici della Regione Toscana in Via di Novoli, 26, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

- per la Regione Toscana, Ing. Aldo Ianniello, Direttore Urbanistica e Politiche abitative (in qualità di Presidente), Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; Arch. Anna Rotellini, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Istruttore della pratica;
- la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, assente, ha predisposto un proprio contributo con nota in data 06 febbraio 2017, prot. n. 2981, che si allega al presente Verbale.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il Comune di San Casciano in Val di Pesa: Arch. Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica; Arch. Sonia Ciapetti, Responsabile del Procedimento;

per la Città Metropolitana di Firenze, Arch. Daniela Angelini, delegata con nota in data 6 febbraio 2017, prot. n. 5221, in atti.

La Conferenza dà inizio ai lavori alle ore 12:00.

Premessa

Con nota registrata al protocollo regionale con n. 477333 del 24/11/2016, il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha richiesto la convocazione della presente Conferenza per l'esame dei contenuti del Piano Attuativo in oggetto, inviando i seguenti elaborati del Piano:

- Dichiarazione del RP
- QC degli SSUU e del PIT
- Verifica di conformità al PIT
- Verifica di sostenibilità
- Relazione Geologica progetto
- Relazione Clima Acustico progetto
- Relazione illustrativa
- Documentazione Fotografica
- Documentazione Fotografica contesto
- NTA
- Schema di Convenzione
- Planimetria generale e prospetti progetto
- Profili progetto
- Rendering progetto
- Urbanizzazione progetto



- Tipologie progetto
- Standards urbanistici progetto
- Rilievo planimetrico
- Rilievo profili.

Il Responsabile del Procedimento, Arch. Sonia Ciapetti, in sede della presente Conferenza, dichiara la conformità urbanistica delle previsioni contenute nel Piano Attuativo, corrispondente alla scheda di trasformazione AT-30 del Regolamento Urbanistico.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa fa parte dell'*Ambito 10 Chianti* e l'area oggetto di variante è interessata da vincolo ai sensi dell'art. 136 del Codice, ricadendo all'interno del perimetro definito dal DM 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966 - *Zona sita nel territorio del comune di San Casciano in Val di Pesa*, che riporta la seguente motivazione:

- *[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura: inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso Nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre*

La Conferenza prende atto che

l'intervento interessa un'area in forte declivio, facente parte del paesaggio rurale e boscato delle colline del Chianti che si estende, senza soluzioni di continuità, oltre il margine ovest dell'insediamento de "La Romola".

Il lotto è posto in continuità con l'attuale margine del tessuto insediativo, situato in fregio a Via dei Pini e in adiacenza a due edifici PEEP posti, uno a monte e uno a valle della stessa viabilità.

Via dei Pini si apre sulla Via I Maggio, che attraversa da NE a SO l'abitato de La Romola e, pur trattandosi di una strada asfaltata con presenza di edifici nel tratto iniziale, allo stato attuale si presenta percettivamente come una viabilità di uscita dal nucleo insediativo verso il territorio naturale delle colline boscate.

Il comparto di previsione è parte di una proprietà di più vaste dimensioni, coperta da un'oliveta attualmente abbandonata e interessata da fenomeni di rinaturalizzazione.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di due edifici ad uso residenziale, di due piani fuori terra più possibilità di piano interrato, le relative opere di urbanizzazione, l'ampliamento della sede stradale di Via dei Pini e la definizione di un verde pubblico attrezzato di cui alla scheda AT30 del RU.

Per la realizzazione dell'intervento si rende necessario un ampio sbancamento a monte di Via dei Pini con una sistemazione di accessibilità carrabile e parcheggi che interessa il lato nord della stessa viabilità fino al piede dei nuovi edifici, posto a una quota più elevata rispetto alla carreggiata.

La Conferenza prende atto che la proposta oggetto di esame, come descritta, deve risultare conforme con le seguenti prescrizioni della Scheda di Vincolo del DM 31/01/1966:



- *2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale;*
- *3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*
 - *mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
 - *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
 - *siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
 - *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
 - *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
 - *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;*
 - *eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.*
- *4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*
- *4.c.4. Inoltre si fa condizione che:*
i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.
- *4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche*

Conclusioni

Alla luce dell'istruttoria condotta, la Conferenza evidenzia aspetti di criticità e contrasto con le prescrizioni sopra richiamate, rispetto alle quali è compito di questa Conferenza attestarne il rispetto. Taluni aspetti di criticità sono riportati anche nel contributo reso dalla Soprintendenza, che la Conferenza condivide e fa proprio.

In particolare, rispetto alle prescrizioni del DM, sopra richiamate, la Conferenza rileva quanto segue:

- con riferimento alla prescrizione **2.c.1.**, l'intervento prospettato trasforma completamente gli attuali rapporti percettivi tra la Via dei Pini e la porzione di territorio da essa attraversato;
- con riferimento alle prescrizioni **3.c.3.**, **4.c.1.**, **4.c.4.**, e **4.c.5.**: l'intervento prospettato, viste le scelte tipologiche e progettuali, si sovrappone come una schermatura verso il paesaggio agrario che corona la morfologia collinare del luogo; la viabilità di accesso agli edifici, insieme alla sistemazione del bordo stradale ed alla eccessiva vicinanza degli edifici alla sede stradale stessa, costituiscono un elemento di frattura con il paesaggio esaltando scenograficamente l'intervento in maniera non conforme alle prescrizioni stabilite dal DM; inoltre, le N.T.A. risultano indefinite per tutto quanto concerne gli elementi del futuro progetto, relativi all'inserimento paesaggistico/ambientale delle previsioni. In particolare, si evidenziano: l'indefinitezza della scelta degli elementi arborei ed arbustivi nonché di prescrizioni relative alla scelta dei



materiali di finitura, dei colori, delle pavimentazioni esterne in riferimento al mantenimento della permeabilità del suolo; le caratteristiche dell'illuminazione pubblica prevista risultano in contrasto con le specifiche prescrizioni del DM; le coperture proposte risultano incongrue rispetto alla tradizione storica dei luoghi; infine, la previsione di inserimento di impianto fotovoltaico a tetto non è accompagnata da indicazioni di adeguata mitigazione.

La rappresentante del Comune, alla luce di queste risultanze istruttorie espresse dalla Conferenza, chiede di poter aggiornare i lavori della Conferenza stessa per la seconda metà del mese di marzo, al fine di condurre i necessari approfondimenti funzionali ad una adeguata revisione della proposta progettuale.

La Conferenza chiude i lavori della seduta alle ore 14:30.

per la Regione Toscana
Ing. Aldo Ianniello

per la Città Metropolitana di Firenze
Arch. Daniela Angelini

Per il Comune di San Casciano in Val di Pesa
Arch. Barbara Ronchi



*Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
E LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO



Regione Toscana Direzione
Urbanistica e Politiche Abitative
via di Novoli, 26
50127 FIRENZE

055 4383024
regionetoscana@postacert.toscana.it

Prof. N. 2981 Allegati 06/02/2017 Risposta al foglio del 01/02/2017 N. 50844
Class. 04.04.19 Fasc. 1

OGGETTO: Convocazione Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, della disciplina del P.I.T. approvato con D.C.R.T. 37 del 27/04/2015.

Istante: Regione Toscana – Direzione Generale Governo del Territorio.

Intervento: Piano di Lottizzazione in loc. La Romola nel Comune di di San Casciano in Val di Pesa

Luogo e data: Regione Toscana, sede Regione Toscana, via di Novoli 26, 50127 Firenze, il giorno **06.02.2017** alle ore 11.30

Parere di competenza

A seguito Vs. comunicazione, prot. n. 50844 del 01/02/2017 (ns. prot. n. 0002891 del 03/02/2017), per la convocazione di una C.d.S. nel giorno e nella sede sopracitate, questa Soprintendenza per quanto di competenza comunica quanto segue:

la documentazione integrativa ricevuta evidenzia criticità per le dimensioni dell'intervento e per la localizzazione. Il fabbricato risulta incongruo rispetto ai valori paesaggistici della collina nella quale è progettato, inoltre risultano eccessivi gli scavi ed i movimenti di terra proposti.

La nuova soluzione progettuale dovrà essere redatta avendo cura di ridurre la volumetria di almeno un piano fuori terra, dovrà essere rispettoso della composizione architettonica dei prospetti, eliminando gli aggetti ed i terrazzi. Inoltre dovrà essere studiata la collocazione planimetrica in modo tale che si possano contenere gli scavi del terreno, eventualmente arretrando il fabbricato dalla strada.

Parere endoprocedimentale per quanto di competenza archeologica

(rif. ns. prot. 24344 del 21.12.16)

In riferimento all'intervento in oggetto, esaminata la documentazione tecnica pervenuta, preso atto della localizzazione e delle caratteristiche delle opere da realizzare, premesso che in base al quadro conoscitivo delle evidenze archeologiche note a questo Ufficio non si ravvisa allo stato attuale delle conoscenze un rischio archeologico per l'area in questione, si comunica che, per quanto di competenza archeologica, nulla osta all'esecuzione delle opere in progetto.

Tuttavia, poiché non è possibile escludere la presenza di evidenze archeologiche finora non rilevate nel sottosuolo, si rammenta che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questa Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si fa presente inoltre che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione e l'effettuazione di scavi archeologici in estensione e in profondità



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

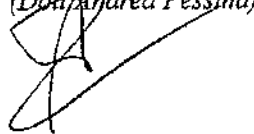
Piazza Pitti, 1- 50125 – Firenze
Tel. 055 265171 fax 055 219397
e-mail: sabap-fi@beniculturali.it
PEC : mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)



finalizzati alla documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela.

Qualora il proponente lo ritenga opportuno a propria tutela e su esplicita richiesta, al fine di prevenire tardivi quanto inopportuni interventi di tutela a posteriori, si fa presente che sarà possibile autorizzare saggi preventivi finalizzati alla valutazione della presenza di un eventuale deposito archeologico, o la presenza di un archeologo sul cantiere, a carico del proponente stesso, per il controllo delle operazioni di scavo, il cui *curriculum* verrà sottoposto al vaglio di questo Ufficio che provvederà anche alla supervisione scientifica dell'intervento; non si esclude la possibilità di far coincidere tali indagini con l'esecuzione di eventuali saggi geologici in programma.

IL SOPRINTENDENTE
(*Don Andrea Pessina*)



FF/BA/mb



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

Piazza Pitti, 1 - 50125 - Firenze
Tel. 055 265171 fax 055 219397
e-mail: sbeap-fi@beniculturali.it
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)