



Oggetto: Comune di Buggiano (PT) - Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, relativo alla conformazione del Piano Operativo.

1ª Seduta - 16/11/2021

Verbale della Riunione

Il giorno 16/11/2021, sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 0388147 del 06/10/2021:

per la **Regione Toscana**: arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente, arch. Massimo del Bono P.O. "Toscana Centro" del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, arch. Roberta Medde, Funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, dott. Andrea Biagini, Funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, geol. Alfia Pasquini del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Firenze, Pistoia e Prato**: arch. Michele Cornieti, Funzionario Servizio Paesaggio, delegato in base alla nota registrata al prot. MiC n. 29406 del 15/11/2021 allegata al presente verbale e arch. Eugenia Valacchi, responsabile tutela territoriale per il Comune di Buggiano;

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Buggiano**:

geom. Adriano Magrini, Responsabile del Procedimento,
arch. Riccardo Breschi, progettista incaricato per la redazione del PO,
geol. Massimo Marrocchesi, Incaricato per gli studi geologici del piano,
ing. Cristiano Cappelli, Incaricato per gli studi idrologico-idraulici del piano;

per la **Provincia di Pistoia**, arch. Francesca Simonetti, servizio pianificazione TPL, valorizzazione delle Risorse del Territorio e del Patrimonio provinciale.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 09:40

Il Comune di Buggiano è dotato: di Piano Strutturale approvato con DCC n. 43 del 17.06.2005 e pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2005, di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 14 del 28.07.2010 e pubblicato sul BURT n. 39 del 29.09.2010.

Con DCC n. 23 del 11.04.2018 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento per la formazione del Piano Operativo comunale (PO).

Con DCC n. 62 del 07.11.2019 il PO è stato adottato ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 (con contestuale adozione del "Rapporto Ambientale" e della "Sintesi Non Tecnica" ai sensi dell'art. 8 c. 6 della L.R. n. 10/2010, dando atto che la suddetta adozione costituiva variante al quadro conoscitivo del PS limitatamente alle verifiche attinenti la pericolosità idraulica del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico ed allo studio idrologico idraulico del "Sottobacino Canale Maestro sottocomparto Ovest"). L'adozione del PO è stata pubblicata sul BURT n. 49 del 04.12.2019.

Con DCC n. 41 del 03/08/2021 l'AC ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e contributi pervenuti.

Con nota prot. reg. n. 0336625 del 26/08/2021, il Comune di Buggiano ha trasmesso la documentazione relativa all'*approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni del nuovo Piano Operativo*, richiedendo la convocazione della presente conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della *Disciplina di Piano* del PIT/PPR.

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati con l'impronta digitale HASH elencati nel documento allegato al presente verbale, di cui al prot. reg. n. 409276 del 21/10/2021.

In data 6/10/2021 con protocollo regionale n. 388147, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della Conferenza paesaggistica indetta per la data odierna.

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MiC è chiamata a verificare, ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della *Disciplina di Piano* del PIT/PPR, la conformazione del Piano Operativo in oggetto al PIT/PPR.

In applicazione del comma 1 dell'art. 21 della medesima *Disciplina di Piano*, gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

La Conferenza richiama, infine, l'*Accordo (...) tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione*", siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 6 c. 3 di detto Accordo, in cui si stabilisce che: in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiCT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio".

Il Responsabile del Procedimento conferma la regolarità urbanistica del Piano Operativo, come da relazione allegata alla delibera di *Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni*.

Il Responsabile del Procedimento del comune di Buggiano precisa che a seguito della pubblicazione sul BURT del piano adottato, decorsi i termini di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute al comune 105 osservazioni da parte dei cittadini, 5 da parte degli uffici comunali e 4 contributi da parte di Enti. Tutti i documenti inviati alla Regione per la conferenza, riportati nell'elenco allegato, riportano varie colorazioni in base alle modifiche che sono state apportate a seguito delle valutazioni e controdeduzione alle osservazioni e contributi; Precisa inoltre che in sede di discussione in Consiglio Comunale sono stati presentati 7 emendamenti di cui si è tenuto conto in fase di predisposizione delle controdeduzioni.

In apertura di conferenza si richiama il

Quadro vincolistico presente sul territorio comunale

Il territorio del Comune di Buggiano ricade nell'Ambito di paesaggio n. 05 - "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" del PIT-PPR ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

- Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004
 - D.M. 07/03/1963 G.U.109 del 1963 denominato "Zona adiacente al comune di Buggiano (Pistoia)" con la seguente motivazione "La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua meravigliosa distesa di ulivi visibile a chiunque salga verso l'antico paese, costituisce un quadro naturale di suggestiva bellezza, tra i più belli della Toscana, nonché un complesso avente valore estetico e tradizionale";
 - DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973 denominato "La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese" con la seguente motivazione "[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché la predetta autostrada rappresenta un belvedere continuo verso la visuale dell'Appennino e degli antichi agglomerati urbani ricchi di ricordi storici, e dei loro immediati dintorni, ove ville, parchi e vaste zone verdi compongono un quadro paesistico di valore estetico e tradizionale".
- Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004
 - 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" (Rio Torto, Rio di Maloc-

chio, Rio dell'Asino, Rio Cerreta, Fosso Pianizzori per una piccola porzione in prossimità del Colle del Ci-mone, sul confine con il Comune di Pescia):

- 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 Territorio comunale è inoltre interessato dalla presenza di Beni Architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice.

Considerazioni generali sullo Statuto del PO e il dimensionamento

a) Il territorio urbanizzato del PO in oggetto è stato correttamente perimetrato secondo l'art. 224 della LR 65/2014, coincidendo perciò con il perimetro del PS approvato con DCC n. 43 del 17.06.2005. Come segnalato nel contributo del Settore regionale Pianificazione del Territorio al piano adottato, nel PO manca un elemento statutario importante, quale il perimetro del territorio urbanizzato conforme all'art. 4 della LR 65/14, che dovrebbe costituire la cornice strategica entro la quale si motivano le scelte del piano operativo stesso e il suo dimensionamento. E' stato chiesto, pertanto, di sopperire a tale mancanza attraverso la definizione di uno “schema direttore” del PO capace di rappresentare il progetto complessivo del piano, sia rendendo leggibile la consequenzialità tra gli obiettivi descritti nella Relazione Illustrativa e le scelte di trasformazione del territorio rese esplicite nelle NTA, sia giustificando le quantità messe in gioco con il dimensionamento del PO.

b) Il Comune, in coda alla Relazione Illustrativa-Doc.1, ha inserito un elaborato cartografico di sintesi in cui individua: il perimetro del territorio urbanizzato ripreso dal PS vigente ai sensi dell'art. 224 LR 65/14, le diverse tipologie di tessuti urbani (storici, consolidati, misti e produttivi), gli interventi di trasformazione urbana (ATR, ATP), le zone destinate alla riqualificazione del margine ed infine le aree inedificate interne al territorio urbanizzato normate al Capo 4 delle NTA (aree a verde privato Vp, aree di valore ambientale Va, aree a verde sportivo Vps, aree a verde pubblico V, aree e giardini di particolare pregio ES, Vpreg).

c) La Regione ritiene che, in linea generale, l'elaborato “carta di sintesi” riporti quanto richiesto, mettendo in evidenza che molte aree interne al perimetro del TU sono state mantenute a verde pubblico o privato. Tuttavia lo schema direttore avrebbe dovuto rendere evidente le scelte di piano nel loro complesso e le loro relazioni, evidenziando con segni grafici i principali temi, quali: i gradi di tutela dei diversi ambiti, le relazioni tra le aree destinate alle dotazioni e le aree di trasformazione, il rapporto tra ambiti urbani e periurbani ecc.. Si rileva inoltre che non sono stati rappresentati i due “progetti di centralità PC1 e PC2” di cui all'art. 98 delle NTA: tali progetti, finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo”, appaiono rilevanti rispetto al conseguimento degli obiettivi di piano, per cui si ritiene opportuno che vengano inseriti all'interno delle “carta di sintesi”.

Conclusioni della Conferenza

La Conferenza, prende atto che il PO ha tenuto conto del perimetro del TU del PS vigente, ed ha ridimensionato in misura consistente le previsioni del RU, ma ritiene che le aree inedificate interne al territorio urbanizzato debbano essere accompagnate da una disciplina il più possibile congruente con il PS di prossimo avvio e con le invarianti del PIT/PPR: La Conferenza concorda quindi che la Carta di Sintesi debba essere integrata o sostituita con un elaborato grafico che espliciti con maggiore chiarezza le strategie generali del Piano Operativo, tenendo conto dei contenuti del redigendo PS anticipandone quindi alcuni contenuti.

Considerazioni generali sui tessuti urbani

a) In fase di adozione, il “Settore Tutela, riqualificazione valorizzazione del paesaggio” ha richiesto che nel piano fosse chiarita la coerenza tra i tessuti individuati nel PO e i morfotipi delle urbanizzazioni del PIT/PPR, sia a livello di riconoscimento cartografico, sia nella disciplina del piano.

b) Nel “Doc.5- Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità”, per ogni tessuto urbano riconosciuto nel PO sono richiamati in forma tabellare gli obiettivi specifici dei singoli morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR, mentre nel “Doc. 5A- Schede delle aree di trasformazione”, introdotto a seguito delle osservazioni, sono stati approfonditi gli aspetti di carattere paesaggistico dei diversi interventi, con una specifica sezione per gli ambiti di trasformazione interessati da Beni Paesaggistici.

c) La **Regione** ritiene che gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, illustrati al cap. 3 della Relazione di conformità (Doc.5 e Doc. 5A), debbano essere contenuto delle NTA ad integrazione dell'Appendice 1- Schede degli interventi di trasformazione urbana", così da assumere valore di Disciplina del piano.

d) il Comune dichiara che per ciascun intervento di cui alle schede del "Doc. 5A" i dispositivi conclusivi sono stati riportati nell' "Appendice 1 delle NTA", per cui il "Doc.5A" deve essere considerato parte integrante dell'apparato normativo.

Conclusioni della Conferenza

La Conferenza, per maggiore chiarezza, conviene sull'opportunità di evidenziare in modo esplicito all'interno delle NTA il valore normativo della disciplina di cui alle schede contenute nel "Doc. 5A".

Valutazione degli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR (art. 96) (ACR 1, ACR 2, ACR 7, ACR 9, ACR 11, ACR12, ACR13, ACR 15, ACR 19, ACR 20, ACR23)

ACR 1 - SE 480 mq - art. 142 c.1 lett.c)	ACR 11 SE 320 mq	ACR 19 SE 280 mq
ACR 2 - SE 200 mq - art. 142 c.1 lett.c)	ACR 12 SE 280 mq	ACR 20 SE 320 mq
ACR 7 SE 560 mq	ACR 13 SE 320 mq	ACR 23 - SE 560 mq - art. 142 c.1 lett.c)
ACR 9 SE 520 mq	ACR 15 SE 520 mq	

a) In riferimento alle previsioni "ACR 7, ACR 9, ACR 11, ACR 15, ACR 19, ACR 20" di completamento edilizio dei "tessuti consolidati TC" e dei "tessuti di frangia TF" (descritti nell'Appendice 1 delle NTA: "Schede degli interventi di trasformazione urbana" e normati dall'art. 96), il Settore Pianificazione del Territorio ha sottolineato l'importanza di confrontare la localizzazione e l'entità di tali previsioni con la quantità, la distribuzione e l'accessibilità dei servizi e della rete stradale, così da contribuire alla creazione di ambiti urbani multifunzionali e più organici.

Inoltre, anticipando il prossimo PS, che dovrà definire un perimetro coerente con l'art. 4 della LR 65/14, si chiedeva di chiarire la motivazione della trasformabilità di due aree poste al margine urbano tramite intervento diretto: l'area ACR 12 in via Serralta (SE 280 mq- tav. 2.3), e ACR 13 in via Anzillotti (SE 320 mq – tav 2.3).

Si fa presente che gli interventi in elenco non sono interessati da vincoli paesaggistici.

b) In fase di controdeduzioni il comune, modificando l' "Appendice 1 delle NTA", ha inserito ulteriori aree a parcheggio, senza modificare le quantità delle previsioni esaminate, in quanto le dotazioni di spazi e servizi pubblici, esistenti e previste, sono ritenute consistenti.

Per quanto riguarda le previsioni ACR12 e ACR13, il comune fa presente che con i due interventi, residui di una più vasta previsione del RU previgente, si intende riordinare il margine del tessuto urbano, ed evidenzia che il PO tiene conto delle aree verdi a sud e a nord di via Pistoiese, le quali vengono classificate e collegate come "varco inedificabile", riconosciuto quale "elemento percettivo del paesaggio" disciplinato all'art. 123 c.2 delle NTA.

c) La **Regione** prende atto che il dimensionamento degli standard risulta adeguato, pur sottolineando che, in mancanza di un livello di pianificazione strutturale, risulta difficile la lettura qualitativa delle dotazioni a corredo delle previsioni residenziali (basata sul grado di accessibilità carrabile e pedonale, sulla fruibilità ecc...).

Per quanto riguarda le previsioni ACR12 e ACR13, ritiene che si tratti di completamenti dei tessuti di margine e non di completamenti edilizi, da assimilare perciò alle previsioni "CTR" di cui all'art. 97 delle NTA, o almeno da attuare con la redazione di un progetto unitario convenzionato. Con particolare riguardo alla previsione ACR

12 in via Serralta, la Regione evidenzia che non è chiaro come quest'intervento risponda alle finalità di riqualificazione del margine del territorio urbanizzato.

d) **La Soprintendenza** rileva che la trasformazione dell'ambito ACR1 in via Buonarroti e ACR2 sulla SR 435, interessati dalla "fascia di 150 mt di tutela del Rio Torto (art. 142 c. 1 lett. c) del Codice del Beni Culturali e del Paesaggio), nel creare una saldatura nel tessuto edilizio lungo via Lucchese tra il Comune di Buggiano e il Comune di Uzzano, appare in contrasto con l'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore": "Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo "; in particolare rileva il contrasto con la Direttiva 1.2 "tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui".

A fronte dei profili di contrasto evidenziati, la Soprintendenza richiede lo stralcio delle due previsioni.

Per quanto riguarda la previsione ACR 23 in via Torricchio, ricadente per una profondità di circa 10 mt nella "fascia di 150 mt di tutela del Rio Torto- art. 142 c. 1 lett. c) del Codice", la Soprintendenza richiede un chiarimento sulla natura dell'area campita a sud-est della ACR 23 ma non perimetrata in tratteggio rosso. Ritene inoltre che l'edificazione in quest'area, non integrata con i morfotipi esistenti, precluda la visuale verso la collina.

Richiede quindi di verificare i varchi visuali esistenti e le emergenze collinari a nord ed in funzione di questi, definire all'interno della Scheda Norma una specifica disciplina tesa al mantenimento delle visuali e alla minimizzazione degli effetti di occlusione e interferenza percettiva, da perseguirsi anche attraverso una riduzione delle altezze.

e) Il **Comune** ribadisce la funzione ordinatrice del margine per la previsione ACR1 e fa presente che la tutela del corso d'acqua è discontinua, ribadendo quindi la difficoltà dell'amministrazione comunale nel gestire un vincolo che non trova un'omogenea applicazione sul territorio del Comune e dei comuni limitrofi.

Per quanto riguarda l'ambito ARC 23, il Comune dichiara che l'area oggetto della previsione (comunque di bassa densità edilizia) è solo lambito dal perimetro della fascia del vincolo e che l'edificazione riguarderà solo l'area non interessata dal vincolo stesso, prescrivendo la realizzazione di una schermatura arborea su tutta la fascia interessata dal vincolo.

Conclusioni della Conferenza

In merito alle previsioni ACR 12 e ACR 13, accogliendo le considerazioni del Comune, la Conferenza stabilisce che l'attuazione degli interventi in detti ambiti sia soggetta a PUC, al fine di garantirne un'attuazione coerente con le finalità di riqualificazione del margine, pur conservando la loro natura di ACR. La Conferenza precisa, inoltre, che la disciplina delle aree in oggetto debba essere integrata con indirizzi per la fase attuativa finalizzati al corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

In relazione agli ambiti ACR1 e ACR 2, la Soprintendenza prende atto di quanto asserito dal Comune in relazione alla già avvenuta compromissione del valore paesaggistico del corso d'acqua, ma in assenza di una sua declassificazione nelle sedi deputate, rimarca come il vincolo paesaggistico sia da ritenere pienamente operante ed evidenzia come le previsioni sulle aree in parola siano incompatibili sia con la disciplina di PIT-PPR relativa alle aree tutelate per legge in base all'art. 142 c. 1 lett. c) del *Codice*, sia con quella dettata nella Scheda d'Ambito n. 5. La Conferenza, preso atto della sussistenza dell'area tutelata, conviene sulle valutazioni della Soprintendenza e conferma lo stralcio delle previsioni ACR1 e ACR 2.

Per quanto riguarda l'ambito ARC 23, la Conferenza richiede che il Comune esegua approfondimenti sulle visuali al fine di valutare un'eventuale riduzione delle altezze massime consentite attraverso un'apposita prescrizione.

Valutazione dell'intervento di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale CTR2 in via Gavine e dell'intervento di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR 33 via Falciano (tav. 2.3 – Doc. 5A)

CTR 2

- SE 500 mq
- h max 6,50 m

ACR 33

- SE 200 mq
- h max 4,50 m

- D.M. 109/63
- D.M. 109/63

a) Il contributo in adozione del Settore Pianificazione del Territorio sollecitava il comune a riconsiderare la previsione CTR2, evidenziando che questa porta all'apertura di un nuovo fronte edificato incongruo rispetto al perimetro del TU che sarà definito nel prossimo PS da redigere ai sensi dell'art. 4 della LR 65/14, ed evidenziando inoltre che l'area è interessata dal vincolo D.M. 07/03/1963 G.U. 109/63 denominato "Zona adiacente al comune di Buggiano".

b) Il comune ha ridotto l'estensione della previsione (ST 2806 mq, SE 500 mq), ed ha introdotto, nel "Doc. 5A-schede delle aree di trasformazione", un'apposita "scheda norma" comprendente indirizzi e vincoli per l'inserimento paesaggistico, messi a confronto con la prescrizioni del vincolo ministeriale, uno schema metaprogettuale con allineamenti, aree di sedime, aree a verde ecc..., nonché approfondimenti riguardo i caratteri specifici dell'area.

c) **La Regione** premette che la previsione CTR2 non può essere esaminata disgiuntamente dalla previsione ACR 33, in quanto le due aree risultano, di fatto, due unità di una unica previsione, separate dalla fascia lungo il fosso coperta da vegetazione ripariale.

Pur prendendo atto di un perimetro del TU tracciato in base alla norma transitoria, e dell'impegno del comune a ridurre la superficie territoriale delle due previsioni, e considerato che, da un esame più approfondito, l'area sembra aver perduto le caratteristiche del territorio agricolo, le previsioni non possono essere considerate coerenti con la LR 65/14 e con il PIT/PPR, poiché aprono un nuovo fronte edificato, laddove esiste un margine definito.

d) **La Soprintendenza** esprime forti perplessità sulle due previsioni in esame per il mancato approfondimento delle prescrizioni di cui alla scheda del vincolo D.M. 07/03/1963 G.U.109 del 1963; segnala inoltre un refuso in apertura delle schede norma del POC in cui è stato riportato il vincolo errato (non si tratta, infatti, del vincolo autostradale del 1973, bensì di quello della collina di Buggiano del 1963). La Soprintendenza rileva che l'intervento si pone in aperto contrasto con la Scheda di vincolo di cui al DM del 07/03/1963, relativamente agli Obiettivi 2.a.3, 3.a.1, non applicando le Direttive 2.b.1, 2.b.2 ("evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato" – con particolare attenzione al fatto che tale perimetro è individuato ai sensi dell'art. 224), 3.b.2, e non rispettando le prescrizioni 2.c.1, 3.c.1. Inoltre evidenzia come le prospettate trasformazioni abbiano l'effetto di disarticolare un margine urbano dalla forma attualmente ben riconoscibile, segnata dalla viabilità esistente, incrementando, attraverso l'occupazione di suolo a nord della stessa, la dispersione dell'edificato ed interferendo negativamente con lo spazio di pertinenza paesaggistica della Villa Ankuri e del relativo parco, complesso tutelato dalla parte II del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni della Conferenza

Pur prendendo atto del ridimensionamento delle aree di trasformazione operato in fase di redazione del PO, la Conferenza ritiene le previsioni non conformi al PIT/PPR e pertanto ne chiede lo stralcio.

Valutazione delle aree di trasformazione ATR 2 via Udine, ATP 1, APT 2 in via Gusci (tav. 2.5)

ATR 2	ATP1	ATP2
• ST 26.000 mq • SE 4.000 mq	• ST 20.374 mq • SE 8.000 mq	• ST 27.905 mq • SE 11.000 mq

a) Le tre previsioni sono inserite in un contesto in cui funzioni residenziali e artigianali/produttive sono distribuite disorganicamente: considerata la necessità di riorganizzare l'intera zona da un punto di vista distributivo e funzionale, il Settore Pianificazione del Territorio ha chiesto di definire uno schema progettuale di massima in grado di chiarire le quantità destinate alle diverse funzioni, le modalità di inserimento degli interventi nel contesto, ed ha chiesto infine di chiarire la seguente disposizione: "residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività, per una SE non superiore al 15% della SE ammissibile e comunque per una quota necessaria a raggiungere la dimensione di un alloggio mq.120 di SU per unità produttiva", in quanto la quota residenziale risulta piuttosto consistente rispetto alle quantità produttive previste.

Si fa presente che le previsioni non ricadono in aree interessate da tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

b) Il comune ha illustrato, nella tav. 2.5 e nel “Doc. 5A- schede delle aree di trasformazione aspetti paesaggistici”, la distribuzione delle aree a verde, delle aree per parcheggio e delle aree per interventi edilizi, specificando indirizzi per il piano attuativo tra cui: la realizzazione di un qualificato fronte edilizio su via Guscì e sul lato est dell’insediamento (verso il Fosso S.Maria), la realizzazione delle opere con prestazioni assimilabili a quelle delle APEA, la realizzazione di interventi di verde diffuso e fruibile verso gli insediamenti esistenti con salvaguardia della vegetazione del fosso di Santa Maria.

c) Relativamente all’ambito ATP1, gli indirizzi per la progettazione elencati nella scheda norma (Doc. 5A), insieme allo schema distributivo, sembrano rispondere all’obiettivo del morfotipo *TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*: “riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città”. Lo stesso schema, se esaminato in parallelo ai parametri urbanistici contenenti le destinazioni d’uso ammesse (artigianale e industriale, artigianato di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione di medie e grandi strutture di vendita, direzionale e di servizio, commerciale all’ingrosso e depositi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive, residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività), permette di comprendere la strategia pianificatoria del comune per questa zona.

Per quanto riguarda l’ambito ATP2, il Comune ha riconosciuto una diversa qualità del tessuto circostante legando la sua valorizzazione più strettamente allo sviluppo delle attività produttive: ha dunque elaborato uno schema progettuale di massima con una sistemazione interna che comprende piattaforme produttive, strade, aree a parcheggio e aree verdi o alberate per la mitigazione del costruito: la scheda di approfondimento degli aspetti paesaggistici (Doc. 5A), in cui sono stati introdotti elementi vincolanti per la progettazione e l’attuazione del Piano, consente di comprendere il rapporto con gli insediamenti esistenti, rispondendo all’obiettivo del morfotipo *TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*.

Il disegno urbano della previsione residenziale ATR 2, da analizzare insieme alla previsione produttiva adiacente ATP 1, desta qualche perplessità: infatti l’intervento si configura come un’addizione urbana che si impenna sul prolungamento di via Udine a sud, ma senza alcun raccordo con l’insediamento lineare a nord (via 12 novembre e via delle Rose); inoltre non è chiaro la scelta di ricomprendere nel perimetro dell’ambito il braccio che connette l’ATR2 con via Buggianese in direzione est-ovest. La Regione chiede chiarimenti e invita l’AC a ripensare l’assetto complessivo delle trasformazioni in esame con particolare riferimento all’ambito ACR2. A tal proposito è opportuno approfondire la scheda norma nel Doc. 5A, con criteri e indirizzi progettuali più dettagliati e meno discrezionali riguardanti, ad esempio, l’integrazione nel contesto e gli allineamenti, la tipologia di tessuto prevista, la distribuzione e la tipologia delle dotazioni, eventuali unità minime d’intervento e loro gerarchia nell’attuazione, al fine di dimostrare la coerenza tra le scelte effettuate e gli obiettivi da perseguire, ma anche di fornire agli attuatori una cornice metaprogettuale entro cui il piano attuativo si dovrà muovere. Infine richiede che il braccio di connessione tra l’ATR2 e via Buggianese sia slegato dalle due previsioni.

d) **Il Comune**, in relazione a quanto evidenziato dalla Regione illustra la strategia complessiva che sottende alle tre previsioni puntualizzando in particolare che l’ambito ATR 2 è la riconferma di una previsione del piano vigente tesa a ricucire un tessuto sfrangiato ed a riconnettere le viabilità interrotte. Precisa, inoltre, che la medesima previsione sarà riconsiderata poiché l’AC intende destinare l’area alla realizzazione di una struttura assistenziale convenzionata (RSA) attraverso la redazione di una specifica variante agli strumenti vigenti e al presente POC. Pertanto il Comune ritiene che la sede adeguata per approfondire tali tematiche dovrebbe essere la variante sopracitata.

Conclusioni della Conferenza

La Conferenza ritiene gli ambiti produttivi ATP1 e ATP2 conformi al PIT/PPR valutando che le modifiche apportate introdotte dal Comune in fase di controdeduzioni hanno chiarito la natura delle due previsioni.

In relazione alla previsione ATR 2, la Conferenza ritiene esaustivi i chiarimenti presentati dal Comune e prende atto della volontà dell’AC di redigere una specifica variante che porterà ad un assetto funzionale e distributivo dell’area diverso da quello presentato nel PO esaminato dalla Conferenza nella seduta odierna.

Valutazioni espresse dalla Soprintendenza in merito al Quadro Conoscitivo

a) La Soprintendenza:

- Rileva l'assenza di un adeguato elaborato di schedatura del patrimonio edilizio esistente, che deve configurarsi come elaborato costitutivo del POC senza rinviare al previgente RU.

- Ritiene che la schedatura debba tenere conto, esplicitandoli, degli immobili tutelati con decreto ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali, oltre che degli immobili afferenti alla fattispecie normata dall'art. 12 dello stesso Codice (beni 'presuntivamente culturali'). Tali immobili dovranno presentare una numerazione univoca e progressiva.
- La Soprintendenza richiede che siano esplicitati in legenda, con campiture di colore diverso, gli immobili e le aree vincolate ai sensi dell'art. 10 del Codice (oppure ex L. 1089/39) rispetto a quelle con vincolo indiretto (attuale art. 45 del Codice, oppure ex art. 21 L. 1089/39).
- La Soprintendenza rileva la mancanza del censimento dei manufatti diversi dagli edifici, quali ponti, tabernacoli, edicole, etc.
- Infine, con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente chiede che siano anche indicati, a titolo ricognitivo e specificando che il censimento non è da ritenersi esaustivo, gli immobili e i complessi tutelati *ope legis* ai sensi degli artt. 10 e 12 del *Codice*.

b) Il Comune ribadisce che il PS vigente contiene una serie di tavole molto dettagliate riferite ad uno studio del 2009 facente parte del previgente RU che risulta tutt'ora valido; ricorda inoltre che, essendo in corso la redazione del nuovo PS, sarebbe opportuno rinviare a tale strumento gli approfondimenti richiesti, considerarlo la sede più adeguata.

Conclusioni della Conferenza

La conferenza, richiamando l'importanza di concludere il procedimento di approvazione del POC per dare modo al Comune di procedere speditamente alla redazione del nuovo PS ai sensi della LR 65/2014, conviene sul fatto che il PS risulti la sede più adeguata per le integrazioni e approfondimenti al Q.C. richiesti e pertanto concorda con la proposta del Comune di rinviare gli approfondimenti in sede di PS.

Valutazioni espresse dalla Soprintendenza in merito alle Schede Norma

a) In riferimento alle schede norma relative ad aree soggette a tutela la Soprintendenza:

- richiede che le schede norma contengano anche un estratto della tavola dei vincoli;
- richiede di dettagliare le prescrizioni derivanti dal PIT-PPR richiamate nelle schede sulle specifiche situazioni locali, non ritenendo sufficiente la mera tabella di raffronto con le prescrizioni della disciplina d'uso;

In generale, con riferimento alle schede norma di aree non soggette a tutela paesaggistica, a titolo di contributo di carattere costruttivo e non prescrittivo, la Soprintendenza suggerisce di inserire nelle schede norma elementi utili a valutare gli ingombri volumetrici e le loro intersezioni con le visuali (fotoinserimenti, documentazione fotografica).

b) La **Regione**, pur comprendendo le motivazioni della Soprintendenza, ritiene, in linea generale, che il livello di approfondimento delle schede norma del PO debba necessariamente essere proporzionale e consono alla scala del Piano Operativo, al fine di non appesantire la disciplina di elementi progettuali di dettaglio, salvo specifici approfondimenti da effettuare in riferimento a previsioni di una certa complessità paesaggistica. Tutto ciò anche al fine di evitare il sistematico ricorso a varianti urbanistiche e/o normative di carattere puntuale.

Conclusioni della Conferenza

La Conferenza concorda sulla necessità di inserire nelle schede norma l'estratto della tavola dei vincoli e di dettagliare le prescrizioni derivanti dal PIT-PPR per le trasformazioni interessate da beni paesaggistici.

Valutazioni espresse dalla Soprintendenza in merito ai Beni Archeologici

a) La **Soprintendenza**, pur riconoscendo che nel territorio di Buggiano non sono presenti siti archeologici tutelati direttamente dalla II parte del Codice, rileva la necessità che il Q.C. del PO debba essere integrato con una parte relativa alla ricognizione dei beni archeologici potenziali o alle aree di interesse archeologico, rimarcando come la richiesta della predisposizione di tale approfondimento tematico sia stata espressa fin dalle fasi di avvio del procedimento del Piano Operativo e reiterata in quelle successive.

b) Il **Comune** dichiara di non essere in grado in questa fase di effettuare gli studi richiesti al fine di integrare il quadro conoscitivo del PO dichiarando di essere disponibile ad effettuare gli approfondimenti richiesti in materia archeologica in sede di redazione di PS, al fine di produrre specifici elaborati.

Conclusioni della Conferenza

La Conferenza, preso atto di quanto espresso dal Comune, ritiene opportuno rinviare un confronto specifico su tali aspetti alla prossima seduta.

Ulteriori valutazioni espresse dalla Conferenza

Il Settore “Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio” chiede che la ricognizione del vincolo bosco sia realizzata integrando gli elaborati del PO con una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato, in cui sia dimostrata la sussistenza del vincolo “bosco” in base ai criteri dell’Elaborato 7B del PIT/PPR.

Conclusioni della Conferenza

La Conferenza concorda con la richiesta di integrazione.

La Provincia di Pistoia, concordando con le valutazioni fin d’ora effettuate, lascia la riunione alle ore 13.05.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell’istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, considerato l’esito delle valutazioni odierne, aggiorna i propri lavori a seguito della trasmissione degli elaborati integrati e modificati come richiesto.

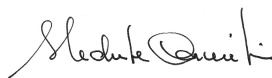
La Conferenza termina i propri lavori alle ore 13,35

per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti _____

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato

Arch. Michele Cornieti _____



ALLEGATI:

- Elenco documenti costituenti il piano operativo comunale” con corrispondente codice HASH
- Delega funzionario Soprintendenza