



Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia, la Provincia di Pistoia ed il Comune di Buggiano (PT), per la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR sulla variante al Piano di Recupero del complesso ex Monastero di S. Scolastica a Buggiano Castello, ubicato in Comune di Buggiano.

Seduta del 01/02/2022

Il giorno 1 febbraio 2022 sono convenuti e presenti in videoconferenza, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) i seguenti rappresentati convocati con nota del 22/12/2022, prot. regionale n. 0496295;

per la **Regione Toscana**

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Rovena Xhaferi, funzionario del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

per la **Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia**

- Arch. Eugenia Valacchi con uopo delegata

la **Provincia di Pistoia**

- Arch. Francesca Simonetti, funzionario del servizio Servizio Pianificazione TPL Valorizzazione delle Risorse e del Patrimonio Territoriale

per il **Comune di Buggiano**

- Dott. Daniele Bettarini, il Sindaco del Comune di Buggiano
- Geom. Adriano Magrini, Responsabile del Procedimento.

Alla conferenza partecipano i progettisti ai fini illustrativi del progetto della variante al Piano di Recupero.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 11.45

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale n. Prot.0486078 del 15/12/2021, ha richiesto al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la convocazione della presente conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, per esaminare la Variante al Piano di Recupero del complesso ex Monastero di S. Scolastica a Buggiano Castello”, rendendo disponibile la relativa documentazione al seguente link:

https://jcity.comune.buggiano.pt.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/20710?p_auth=wctq2KMR&p_p_state=pop_up

Il Comune ha trasmesso l'elenco degli elaborati con i rispettivi codici hash, allegato al verbale.

In data 22/12/2021, con prot. Regionale n. 0496295, la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente Conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna.



In data 28/01/2022, il Comune ha inviato per vie brevi (mail ordinaria) la documentazione fotografica relativa ai locali della chiesa, scaricabile al link: [https://wetransfer.com/downloads/a20b7ee9fa8e2cdb36c597a7ebfa631e20220128112151/f170b1ec50f0cc58ce92b78f4a9b2d4520220128112232/a30899?](https://wetransfer.com/downloads/a20b7ee9fa8e2cdb36c597a7ebfa631e20220128112151/f170b1ec50f0cc58ce92b78f4a9b2d4520220128112232/a30899?utm_campaign=WT_email_tracking&utm_content=general&utm_medium=download_button&utm_source=notify_recipient_email)

[utm_campaign=WT_email_tracking&utm_content=general&utm_medium=download_button&utm_source=notify_recipient_email](https://wetransfer.com/downloads/a20b7ee9fa8e2cdb36c597a7ebfa631e20220128112151/f170b1ec50f0cc58ce92b78f4a9b2d4520220128112232/a30899?utm_campaign=WT_email_tracking&utm_content=general&utm_medium=download_button&utm_source=notify_recipient_email)

Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che *"a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici"*.

In applicazione di tale disposizione, viene svolta sulla variante del Piano di Recupero in oggetto apposita Conferenza dei servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, la Provincia di Pistoia e il Comune di Buggiano.

Il Comune di Buggiano:

- è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 43 del 17.06.2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 14 del 28.07.2010;
- con DCC n. 62 del 07.11.2019 ha provveduto alla adozione del Piano Operativo Comunale;
- con DCC n. 41 del 03.08.2021 ha provveduto all'esame delle osservazioni con determinazione conseguentemente adottate ed approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014, trasmettendo altresì con nota del 26.08.2021 prot. n. 14439/2021 il POC a Regione Toscana e vari Enti ai fini della conformazione al PIT-PPR mediante conferenza paesaggistica di cui all'art. 31 della L.R. n. 65/2014, e art. 21 della Disciplina del piano PIT/PPR che tale strumento della pianificazione urbanistica comunale, risulta essere ad oggi in itinere;
- con DCC n. 66 del 26.11.2019 ha dato avvio del procedimento per la formazione del Piano strutturale Comunale e che tale strumento della pianificazione territoriale comunale, risulta essere ad oggi in itinere;

L'Amministrazione Comunale conferma che la variante al Piano di Recupero risulta coerente al Piano Strutturale e con le strategie contenute nell'avvio del procedimento del nuovo PS, e conforme al Regolamento Urbanistico vigente e all'adottato POC, come certificato dal responsabile del Procedimento contestualmente alla richiesta di Convocazione della Conferenza.

Il complesso del "ex monastero di Santa Scolastica" è posto in località Buggiano Castello, su una collina caratterizzata da terrazzamenti di ulivi, in posizione dominante sulla vallata, sulla cui sommità sorge l'antico abitato di Buggiano Castello.

Il Comune di Buggiano con D.C.C. n. 65 del 28.10.2005, aveva approvato il Piano di Recupero del complesso edilizio "ex monastero di S.Scolastica", in attuazione delle previsioni del Piano dei Centri Storici in variante al previgente PRG, (approvato dalla Regione Toscana con DGR n. 445 del 25.01.1993), con successiva stipula di convenzione in data 09.08.2006 tra la Società Monastero del Castello ed il Comune di Buggiano, al fine di dare attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PdR.



Con D.C.C. n. 62 del 30.11.2015, è stata approvata la variante semplificata al RU, per la estensione di ambito territoriale già sottoposto a PdR S.Scolastica, finalizzata alla localizzazione di nuova area da destinare a verde pubblico, ricadente all'interno della sottozona A1 (centri storici della collina) come da previsione di RU, ed ubicata all'interno del sistema insediativo individuato dal P.S. con la sigla "B1 ed all'interno del perimetro del territorio urbanizzato: in particolare con tale variante si sopprimeva la duplice destinazione assegnata al parco pertinenziale del Monastero (parte privata e parte pubblica), evitando il frazionamento del medesimo e assicurando il mantenimento dell'unitarietà percettiva del parco, quale pertinenza privata del complesso, nonché individuando in altra area il verde pubblico ai fini del rispetto degli standard urbanistici.

La convenzione del 09.08.2006 rep. n. 3740 sopra richiamata della validità di anni 10, per effetto dell'art. 30, c. 3 bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. c.d. "del fare"), ha acquisito "ope legis" una proroga di tre anni e successivamente, con DCC n. 73/2019, ulteriore proroga di anni tre, con ciò determinando la validità della medesima sino al 09.08.2022.

Dall'esame della documentazione trasmessa risulta che il PdR prevedeva: la realizzazione di infrastrutture (parcheggi pubblici e privati) e sistemazioni delle aree di uso pubblico e pertinenziale, il risanamento edilizio e recupero del complesso edilizio dell'ex Monastero di S. Scolastica e dei suoi annessi con le destinazioni d'uso "Residenza, Attrezzature e Servizi" ai piani alti, e "Direzionale di complemento al commercio" al piano terra e seminterrato. In particolare erano previsti:

- 21 alloggi di piccolo taglio nei locali dell'ex monastero, ai livelli 3-4-5;
- una zona commerciale per la piccola vendita, una cucina con locali annessi;
- servizi vari;
- il locale ex-chiesa al livello 2 con destinazione direzionale (escluso uffici e studi);
- servizi al livello 1;

La categoria d'intervento per il PdR vigente risulta il *Restauro Conservativo*.

La Conferenza prende atto che la variante al Piano di Recupero è stata adottata con D.C.C. n.50 del 21/10/2021 e prevede gli seguenti interventi:

- A) Opere interne con l'estensione della funzione Turistico Ricettiva anche ai piani bassi dell'ex monastero, attribuendo all'intero complesso la destinazione Commerciale-Turistico-Ricettiva, oltre ad altre destinazioni (residenziale, direzionale);
- B) Opere di valorizzazione all'interno del parco pertinenziale;
- C) Completamento delle opere di urbanizzazione;
- D) Riduzione delle aree a verde pubblico;
- E) Riallineamento del perimetro dell'ambito sottoposto a PdR;
- F) Leggera traslazione di strada vicinale;
- G) Modifica delle vigenti NTA del PdR di S.Scolastica, e adeguamento con le destinazioni d'uso ed gli interventi edilizi;

In merito al punto A), la variante prevede *il completamento di interventi di restauro e risanamento conservativo con una rivisitazione del progetto approvato. La nuova soluzione progettuale dei spazi interni si propone con n. 19 camere (camere, suite, B&B), dislocate ai livelli 3, 4 e 5, dotate di servizi e un centro benessere Spa al piano terra di circa 100mq, una saletta meeting ed un'area bar e ristorazione. Per il locale della ex-chiesa (al secondo livello) la variante prevede la modifica della destinazione da direzionale a locale pluriuso con funzione direzionale, turistico, commerciale.*



In merito al punto B) la variante prevede *opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica* del parco proponendolo secondo il modello di “*giardino monastico*”, e con *rimpianto di piante di aranci e limoni a testimonianza del nome “Borgo degli Agrumi” ed erbe officinali*, rievocando l’identità monastica del luogo. Sinteticamente gli interventi nel parco riguardano:

1. *Recupero volume interno a porzione di torre* prossima a Piazza Pretorio, mediante l’asportazione di materiale di risulta, riapertura di preesistente finestra e la collocazione di piccolo gazebo in ferro battuto color grigio antracite (dim. circa 4,80 m x 5,60 m con h 2,70 m), sormontato da un pergolato di glicine. E’ previsto inoltre la riapertura all’interno della cinta muraria di un piccolo varco esistente, collegando il giardino privato e la parte pubblica del verde attrezzato con una scaletta in muratura ricavate nel terreno di circa 5 gradini senza modificare l’andamento attuale del terreno;
2. *Camminamento di ronda* nella parte sommitale del giardino attraverso la collocazione di una struttura in legno appoggiata ed incastrata nella cinta muraria con parapetti di protezione in vetro;
3. *Valorizzazione del “boschetto di querce”* nella parte sommitale del giardino con pavimentazione di un’area “relax” con lastre di pietra locale appoggiate su letto di sabbia e sistemazione del verde attraverso la posa di spalliere di rose antiche e bulbi a fioritura stagionale;
4. *Passerella in legno* nella parte sommitale del giardino in legno e vetro (dim. 2,30 m x 1,60 m), per consentire il collegamento dell’appartamento n. 17 al giardino;
5. *Vasche raccolta delle acque piovane per l’irrigazione*, nella parte alta del giardino poste su quote diverse con finiture di rigiro in pietra naturale della larghezza di cm 50, profondità delle vasche h max 1,20 m e di colore grigio-verde. Per gli interventi 1-2-3-4-5, la variante propone un collegamento attraverso camminamenti in lastre di pietra grigia e sistemazioni a verde con essenze presenti in loco, come alberature di limoni e aranci;
6. *Parcheggio pertinenziale* finalizzato alla sistemazione dell’area a parcheggio prossima alla accessibilità del complesso posto sul lato est. Si propone di consolidare i muretti di contenimento del terreno esistenti oltre ad un sostegno alla scarpata di altezza 1.50 m, il manto stradale da eseguire con asfalto drenante di colore chiaro sino alla prossimità dell’ingresso, ove tale pavimentazione si propone in pietra locale grigia, come i camminamenti eseguiti all’interno del parco. Nell’attuale varco della cinta muraria, la variante propone di collocare un cancello di due ante con disegno semplice e di colore grigio antracite;
7. *Passerella in legno* (dim. 4,0 m x 1,2 m) per consentire il collegamento del complesso al giardino, dotata di ringhiera in ferro battuto di colore grigio antracite a disegno semplice e collocata in aderenza all’attuale arco, posto sul prospetto nord del complesso;
8. *Pergolato di accesso* posto all’ingresso del complesso, lato est, in ferro colore antracite della altezza di 3.00 ricoperto con rose antiche e con pavimentazione in pietra locale di colore grigio chiaro. A fianco del pergolato saranno ripristinate le spalliere di limoni, presenti sino agli anni '90.
9. *Gazebo per accoglienza ospiti* da inserire in prossimità di una cappellina esistente nel parco, lato sud (dim. 9,00 m x 3 m ed h 2,80 m) in ferro battuto, con profili sottili di colore antracite e dalle linee semplici, con struttura modulare (3,00 m x 3,00 m) lastricato da una pavimentazione in pietra locale colore grigio chiaro;
10. *Recupero cisterna totalmente interrata*, posta nella parte sud del parco da destinare ad usi accessori. È prevista una apertura nell’attuale muro di contenimento per garantirne l’accesso oltre ad altra piccola apertura (80 cm x 90 cm) per l’areazione del locale. Entrambe le aperture ricalcano altre aperture poste sul balzo soprastante con infissi da posizionare al filo interno della muratura con telaio in ferro battuto e di colore antracite;



11. *Volume interrato per alloggio impianti tecnologici* da realizzare nel balzo sottostante all'attuale cappellina di mq 25/30 e h netta di 2.20 m e apertura di due porte di ingresso ricavate nella muratura con forma, dimensioni, materiali e colori analoghe a quelle previste per l'intervento n. 10;
12. *Ripristino pergolato* preesistente nella parte più bassa del parco, da ricostruire con pilastri in mattoni e pali di castagno coperto da viti, come documentato in una foto della seconda metà del 900; questa zona bassa del parco è dedicata alle erbe officinali, agli arbusti e alle spezie in ricordo dell'identità monastica del luogo.

In merito al punto C), le opere già previste dal vigente PDR autorizzate dal Comune previa parere vincolante della Soprintendenza, ad oggi sono attuate per circa il 90% - 95% e consistono in spazi destinati a verde pubblico attrezzato, un percorso di belvedere sotto le antiche mure dell'ex Monastero, parcheggi pubblici prossimi all'abitato, aree di sosta e di belvedere nelle aree limitrofe all'ex Monastero, oltre al percorso carrabile, detto di Buona Cura che dalla strada provinciale "Colligiana", si sale verso l'abitato di Buggiano Castello; Rimangono da concludere le opere di finiture già autorizzate dalla Soprintendenza.

In merito al punto D), la riduzione delle aree a verde pubblico da 4.872mq (previsti nel PdR) a 3514 mq (proposto nella variante) è legato ad una richiesta della AC ai fini di contenimento della spesa pubblica per la gestione delle aree a verde pubblico.

In merito al punto F), la variante propone una leggera traslazione a monte dell'attuale strada vicinale a seguito di un corretto riconfinamento delle aree e in quanto l'attuale percorso della vicinale taglia il parcheggio pertinenziale proposto dalla variante;

Dalla documentazione risulta che la variante del PdR individua n.7 UMI per il complesso immobiliare di cui: UMI1-ex chiesa Matroneo, UMI2-ex Sagrestia (parte), UMI3-ex Sagrestia (parte) ed ex convento(parte), UMI4-ex convento(parte), UMI5-ex refettorio, UMI6-fabbricato "A"-ex convento, UMI7-fabbricato "B" ex convento; e le UMI dalle lettere A-B-C-D-E-F per le aree esterne, da attuare sia singolarmente che raggruppati. Ad ogni Ambito corrisponde una quota funzionale di opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ovvero - in caso di attuazione frazionata a lotti -contestualmente all'intervento sul primo lotto.

La variante del PdR prevede interventi di Restauro Conservativo per i locali dell'ex chiesa e interventi fino alla Ristrutturazione edilizia tipo A per il resto del complesso.

La Conferenza prende atto che la variante del PdR è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ed è stato trasmesso dall'AC il provvedimento di verifica ritenendo che "la variante al P.D.R. del complesso ex-monastero di Santa Scolastica a Buggiano Castello ..(...), non possa avere impatti significativi sull'ambiente e come tale debba essere esclusa da VAS", definendo anche delle specifiche prescrizioni.

La Soprintendenza chiede al Comune chiarimenti in merito alla funzione e alle attività previste nella chiesa, sulla esistenza di documenti storici e testimoniali della preesistenza del camminamento di ronda (intervento 2) e del pergolato (intervento 12).

I progettisti chiariscono che il locale della chiesa sarà uno spazio flessibile e polivalente per attività di mostre e ricevimenti, escludendo la funzione esclusiva di ristorante. Per quanto riguarda gli interventi 2 e 12, i progettisti riportano che non ci sono documenti testimoniali della loro esistenza.



Alle ore 12.20 i progettisti lasciano la conferenza.

Il Comune di Buggiano rileva che gli interventi di recupero del complesso ex Monastero di S. Scolastica sono iniziati sin dall'anno 2006 ed oggi sono prossimi al completamento ad esclusione delle opere esterne incidenti sul parco, oggetto della presente variante. Giudica positivamente gli interventi già effettuati sul complesso ed eseguiti sempre in conformità delle preventive autorizzazioni paesaggistiche con parere vincolante della Soprintendenza ai sensi della parte terza del Codice. Evidenzia in modo particolare talune attenzioni poste al restauro conservativo della ex chiesa di S. Scolastica, in cui gli interventi sono stati finalizzati al restauro ed al recupero integrale dell'impianto originario della chiesa e del matroneo, così come può testimoniare la documentazione fotografica trasmessa in data 28/01/2022 per vie brevi (mail ordinaria), precedentemente richiamata.

Sulle opere di urbanizzazione, di cui al punto C) conferma che queste ad oggi sono state attuate per circa il 90-95%, e che la parte residuale ancora da eseguire riguarda la finitura del tappetino di usura della strada carrabile e la installazione di lampade della illuminazione pubblica, già dotate di autorizzazione paesaggistica.

Sottolinea infine la attenzione della variante al PDR anche sotto il profilo ambientale, in cui si è voluto, attraverso l'inserimento di spalliere di agrumi, rafforzare l'identità di Buggiano Castello, già "borgo degli agrumi".

In riferimento agli elaborati del PIT/PPR, la Conferenza rileva che l'area interessata dalla variante al Piano di Recupero è ricompresa all'interno dell'ambito di Paesaggio n. n. 5 "Val di Nievole e Valdarno Inferiore" e l'area oggetto del Piano di Recupero ricade interamente nel perimetro del vincolo paesaggistico D.M. 07/03/1963 G.U. n. 109 del 1963 con denominazione "Zona adiacente al comune di Buggiano (Pistoia)" la cui motivazione è: "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".

In particolare si richiamano le principali disposizioni prescrittive contenute nella sezione 4 dell'elaborato 3B del PIT/PPR:

3.c.2. Per gli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi, siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà percettiva delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario).

3.c.3. Le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità:

- (...)

- gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.4. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico, compresi gli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, sono ammessi a condizione che:

- sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con il valore storico-architettonico dell'immobile;



- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema funzionale storicamente consolidato, (...);
- eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
- (...)
- in presenza di parco o giardino o resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

4.c.2. 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.4. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

La Conferenza prende atto che gli interventi della variante portano ad un recupero e risanamento dell'organismo architettonico e alla riqualificazione e valorizzazione del parco, nonché complessivo miglioramento dello stato attuale dei luoghi, rileva tuttavia alcune criticità riguardanti:

- le NTA e gli elaborati grafici non riportano contenuti precisi e sufficienti sulle attività future previste nel locale ex chiesa e sulla loro compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche del locale;
- l'intervento 2 - il camminamento di ronda risulta non coerente con i caratteri storici del complesso; considerando l'orografia dei luoghi, la proposta dei pergolati (interventi 8 e 12) e dei gazebi (intervento 1 e 9), portano ad una alterazione della percezione visiva e delle relazioni figurative tra il complesso architettonico e il parco, le visuali del complesso da valle e dal lato nord-est.
- la pavimentazione con lastre di pietra locale proposta sia nei percorsi pedonali che nelle aree di relax, porta ad una frammentazione dei terrazzamenti, una riduzione delle aree a verde e alla perdita dell'unitarietà percettiva del parco;
- dalla relazione paesaggistica si rileva che la Torre dell'Orologio (di proprietà del Comune) e la Torre est, nonché la cinta muraria di confine della proprietà del monastero saranno valorizzate con un progetto di illuminazione, mentre non si rilevano nelle NTA contenuti e specifiche sull'illuminazione del parco pertinenziale;

La Soprintendenza specifica che per quanto riguarda la tutela archeologica, si prende atto che il verbale di adozione del PdR del complesso dell'ex Monastero di Santa Scolastica recepisce le richieste avanzate da questa Soprintendenza in sede di verifica di assoggettabilità a VAS con nota prot. n. 1535 del 21/01/2021, prevedendo una specifica valutazione archeologica delle opere che comportano scavi, in particolare:



- *recupero del volume interno a porzione di torre;*
- *realizzazione di vasche di raccolta delle acque e di un volume interrato per l'alloggio di impianti tecnologici;*
- *recupero cisterna interrata;*

Si ricorda che, nell'eventualità di rinvenimenti archeologici, potrebbe determinarsi la necessità di modificare in modo anche sostanziale il progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite, a carico del richiedente, finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze archeologiche e ai relativi interventi di tutela.

Si resta in attesa di concordare le modalità di intervento più opportune, anche in occasione di un sopralluogo congiunto da concordare con il Funzionario archeologo responsabile per il territorio.

Il Sindaco del Comune di Buggiano, ringrazia tutti coloro che sono intervenuti alla presente conferenza dei servizi, apprezza in modo particolare l'espressione favorevole espressa dai relatori, pur con taluni rilievi e criticità esposte. Evidenzia che ha seguito sin dal suo nascere questo lungo e complesso recupero del complesso che, comunque prolungato nel tempo, è riuscito a scongiurare un imbarazzante degrado proprio nel centro del borgo storico di Buggiano Castello sottoposto a tutela paesaggistica. Apprezza inoltre gli sforzi fatti dal soggetto attuatore dell'intervento, che nel completare le opere darà adesione anche per la messa in sicurezza della torre dell'orologio, di proprietà comunale, insistente nella parte sommitale del parco. Sottolinea quindi l'importanza che tale progetto ha sotto il profilo edilizio, ambientale e dell'interesse pubblico, con nuove aree pubbliche e non ultimo, l'importanza che tale struttura assume nei confronti della piccola comunità di Buggiano, sotto il profilo occupazionale ed economico.

Conclusioni

La presente Conferenza, vista la documentazione in atti, alla luce dell'istruttoria condotta, esprime parere favorevole in ordine alla verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, con riferimento alla variante al Piano di Recupero del complesso ex Monastero di S. Scolastica ubicato in località Buggiano Castello nel Comune di Buggiano, a condizioni che:

- siano integrate le NTA e gli elaborati grafici con contenuti precisi e specifici sulla funzione polivalente prevista per la chiesa, compatibile con il suo valore storico-architettonico;
- sia eliminato dalla variante l'intervento 2 - camminamento di ronda in quanto in contrasto con i caratteri storici delle mura e del complesso;
- siano eliminate dalle NTA, all'Art. 7, paragrafo 3) Muri in pietra (Terrazzamenti dei giardini e parcheggi) la seguente dicitura: "*Sono ammessi tende, pergolati, serre, giardini invernali se realizzati con strutture in profilati sottili di acciaio, ferro, vetro, cavetti di acciaio, copertura di tela. È altresì ammessa la realizzazione di un pergolato con supporti in pietra (addossato al terrapieno della strada) a copertura di parte della terrazza che affaccia sulla sottostante via dell'Indipendenza per analogia alla struttura che si intravede nelle foto storiche dell'inizio del secolo. Essa costituirà elemento di arricchimento degli spazi esterni verso valle ma dovrà essere realizzata con materiali e tecniche tradizionali. Analoghe strutture saranno ammesse in corrispondenza dei posti pubblici scoperti del parcheggio lato Nord-Est.*" e all'Art.8 la seguente frase: "*Con riferimento alle testimonianze di fotografie storiche dell'inizio secolo è ammessa la realizzazione di pergolati in legno, anche estesi, sostenuti da pilastri in muratura in corrispondenza del terrazzamento che sovrasta via Indipendenza (già via di Mezzo)*";



La Conferenza ritiene infatti che con riferimento alle soluzioni progettuali e alla fattibilità di interventi quali pergolati (interventi 8 e 12) e dei gazebi (interventi 1 e 9) potranno essere svolti i necessari approfondimenti nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;

- siano riviste le NTA, all'art. 8) Recupero ambientale delle pertinenze, eliminando la dicitura “*i percorsi pavimentati*”; le soluzioni progettuali relative alle scelte dei materiali più idonei per le pavimentazioni potranno essere approfondite nell'ambito dei procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;
- le NTA siano integrate con specifiche disposizioni relative alle modalità di illuminazione degli spazi privati del complesso, al fine di garantire il contenimento dell'illuminazione notturna.

Sulla base delle conclusioni sopra esposte, il Comune di Buggiano, nell'ambito di approvazione della variante al Piano di Recupero del complesso ex Monastero di S. Scolastica a Buggiano Castello ai sensi dell'art. 111 c.4 della L.R. n. 65/2014, recepirà le condizioni sopra indicate procedendo all'adeguamento e/o correzione della documentazione tecnica, tale che la stessa sia aderente alle conclusioni della presente Conferenza.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 13.15

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Scrascia _____

Per la Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia

- Arch. Eugenia Valacchi _____

Per la Provincia di Pistoia

- Arch. Francesca Simonetti _____

Per il Comune di Buggiano

Geom. Adriano Magrini _____