



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E
SOSTENIBILITA'

Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR

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

ID 93886

2ª Seduta - 28/05/2025

Il giorno 28/05/2025 sono riuniti in modalità videoconferenza, tramite il collegamento al link <https://grt.webex.com/meet/massimo.delbono> i seguenti rappresentanti degli organi competenti, convocati con nota prot. RT 311602 del 07/05/2025:

per la **Regione Toscana**: arch. Massimo Del Bono- tiEQ Toscana Centro", con funzioni di presidente delegate dal dirigente del settore Sistema informativo e pianificazione del territorio Marco Carletti con decreto dirigenziale n. 22686 del 24/10/2023; dott. Andrea Biagini - funzionario del settore Sistema informativo e pianificazione del territorio

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Firenze, Pistoia e Prato**: arch. Esther Angeletti Latini- responsabile della tutela architettonica e paesaggistica del territorio interessato, delegata in base alla nota prot. MIC 14908 del 27.05.2025 (prot. RT 1097 del 16/01/2025);

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Buggiano**: il Responsabile del Procedimento geom. Adriano Magrini, arch. Sheila Lazzerini, Responsabile del Settore Territorio e Ambiente, l' arch. Graziano Massetani progettista incaricato dall'amministrazione;

la **Provincia di Pistoia** ha comunicato per le vie brevi la propria impossibilità a partecipare alla conferenza.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 09:30

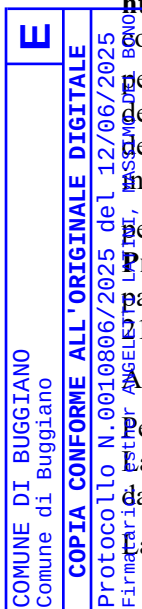
Con la nota assunta al prot. reg. n. 232963 del 08/04/2025, il Comune di Buggiano ha trasmesso la documentazione integrativa redatta a seguito della conclusione della prima seduta della conferenza paesaggistica tenutasi in data 22/01/2025 (verbale di cui al prot. RT 105138 del 13/02/2025), richiedendo contestualmente la convocazione della presente conferenza ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR.

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta e ricorda che, ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nel verbale della seduta precedente, che si era conclusa con la richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

Documentazione oggetto di valutazione

Costituiscono oggetto delle valutazioni della conferenza odierna i documenti trasmessi con la succitata nota prot. RT n. 232963 del 08/04/2025, elencati nel documento "*Elenco documenti costituenti il piano strutturale comunale a seguito degli esiti della prima seduta della conferenza paesaggistica del 22.01.2025*"

La **Conferenza** inizia i propri lavori ripercorrendo le richieste di integrazione alla documentazione del PS di cui alle conclusioni del verbale della precedente seduta e verificando puntualmente le modifiche apportate dai



progettisti.

Dimensionamento del Piano

Nella precedente seduta **la Conferenza**, con riferimento alle previsioni oggetto di conferenza di copianificazione e relative ipotetiche previsioni di consumo di suolo ha richiesto che, in questa fase transitoria di applicazione delle modifiche introdotte alla legge regionale 65 con la LR n. 24/2024, di esplicitare la strategia del PS, a cui il piano operativo dovrà conformarsi, con adeguate integrazioni della disciplina e della cartografia (mediante il ricorso a ideogrammi che rappresentino le scelte di piano senza che avere un livello conformativo). Si ricorda in particolare che la Regione aveva chiesto di meglio rappresentare le strategie e gli indirizzi per il POC riferiti alle previsioni relative alle strutture turistico ricettive che erano state oggetto di copianificazione con una previsione di massima di circa 10.000 mq di SE, dato dimensionale che risulta adesso meramente ipotetico.

Il **Comune** in risposta alle richieste precisa che *“rispetto a quanto contenuto negli elaborati adottati e sottoposti alla Conferenza paesaggistica, viene maggiormente esplicitata sia nelle NTA (DT02) all’art.25-B Sottosistema funzionale delle attività turistiche che nella Tav. QP07 la Strategia di Sviluppo delle attività turistico-ricettive in particolare nell’UTOE1 (art. 27 l DT02)”*.

La **Conferenza** preso atto delle integrazioni, ed in particolare delle modifiche alla Tav. QP07, ritiene che non siano ancora esaustive nel rappresentare e "calare" sull'ambito territoriale delle strategie che pur riguardando le medesime funzioni o dotazioni, possono essere differenziate per ambito di appartenenza. Chiede pertanto che sia fatto un ulteriore sforzo per aiutare la leggibilità della Tavola QP07 nel rapporto con la disciplina del piano, anch'essa integrata.

La **Soprintendenza**, a tal proposito chiede chiarimenti circa la valenza dell'ideogramma che rappresenta le funzioni turistico-ricettive. Pur preso atto delle integrazioni all'art.25-B ritiene che sarebbe necessaria una maggiore chiarezza grafica poiché in alcuni casi (viene citato come esempio il caso della Villa Bellavista) il simbolo ricade all'interno o in prossimità di un bene tutelato. Nel caso specifico della Villa Bellavista il simbolo ricade in un'area interessata da un vincolo indiretto che non la rende compatibile con la collocazione di attività ricettive.

Il **Comune** deduce che l'ideogramma contrassegna le attività turistico ricettive per l'intera UTOE, e non localizza la strategia specificamente in prossimità della villa, il posizionamento è solo indicativo, non conformativo.

La **Soprintendenza** ritenendo l'indicazione fuorviante, in quanto potrebbe essere fraintesa per una indicazione puntuale chiede di verificare tale aspetto nella rappresentazione della Tav. QP07, avendo cura di posizionare gli ideogrammi solo laddove non ci siano interferenze con beni culturali e/o paesaggistici.

La **Regione**, al fine di evitare fraintendimenti, chiede di esplicitare la strategia turistico ricettiva richiamando (in forma di indirizzo al POC) nell'art. 25-B (e in cartografia se possibile) quali sono le aree o ambiti che costituiscono contesti di valore paesaggistico e/o culturale da cui escludere o limitare tali strategie, specificando in norma che lo sviluppo della strategia turistico ricettiva può essere sviluppata solo quando essa non vada detrimento di dette emergenze paesaggistiche e culturali che insistono nelle UTOE.

La **Soprintendenza** concorda con la Regione e sempre in relazione alla Tav. QP07 chiede chiarimenti su altre strategie di natura infrastrutturale (quali impianti eolici, solari, antenne e altre simili previsioni) che sono, in alcuni casi, rappresentate e localizzate su aree specifiche all'interno delle due UTOE. Chiede se il Piano Strutturale preveda effettivamente la realizzazione di impianti eolici o fotovoltaici di grandi dimensioni, in particolare per quanto riguarda l'eolico, atteso che il comune presenta un territorio non propriamente adatto a questo tipo di impianti.

La **Regione** osserva che le normative in materia (s.t. agrifotovoltaico), citate dall'amministrazione per la definizione di tali strategie, sono di rango sovraordinato alla pianificazione comunale, per cui si reputa opportuno non pianificare tali aspetti, essendo interamente disciplinati dalla normativa nazionale/regionale. Lo strumento comunale dovrebbe limitarsi ad individuare aree di pregio paesaggistico da escludere dagli impianti di grandi dimensioni, rimanendo comunque ad un livello di disciplina molto alto che non rischi di trovarsi in contrasto con la normativa nazionale e regionale. E' compito invece dell'amministrazione fornire indirizzi al POC in modo da poter sviluppare la realizzazione di impianti fotovoltaici legati in particolare alla realizzazione/adeguamento di edifici a carattere produttivo e commerciale, oltre che l'uso delle energie

rinnovabili per l'edilizia ordinaria.

A tal proposito la **Conferenza** chiede di eliminare dalla tavola QP07 l'ideogramma riferito agli impianti eolici o fotovoltaici, limitando la questione alla disciplina di indirizzo del PS.

Esame della definizione del territorio urbanizzato (tav. Q.P.06- Sintesi dello Statuto del territorio)

La Conferenza a seguito dell'esame degli elaborati nella prima seduta aveva chiesto un ulteriore approfondimento il relazione alle seguenti aree di margine individuate ai sensi dell'art. 4 co. 4:

Località Borgo a Buggiano: il Comune ha adempiuto alla richiesta di escludere dal T.U, anche l'area verde ubicata ad ovest ed est di via Stignano, modificando la cartografia.

La **Conferenza** prende atto positivamente della modifica alla cartografia di piano.

Area di margine sud di Borgo a Buggiano denominato "Padulette" e l'area libera ad ovest di Via delle Padulette: Il Comune in adempimento a quanto emerso in conferenza ha integrato l'art. 25-D.2 lett. h con le specifiche richieste.

La **Conferenza** prende atto positivamente della modifica, che va incontro alla richiesta effettuata nella precedente seduta.

Previsioni oggetto della conferenza di copianificazione

La **Conferenza** aveva ritenuto che ai fini di una valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale della strategia di sviluppo sostenibile, il PS dovesse contenere le indicazioni e le prescrizioni necessarie a definire gli assetti territoriali, compresi gli ambiti di attuazione delle strategie del piano, pur in considerazione delle modifiche intervenute all'art.25 della LR 65/2014. Pertanto aveva richiesto di integrare la tavola QP06 con individuazioni ideogrammatiche della strategia di sviluppo delle attività turistico ricettive, tali da consentire una valutazione della sostenibilità delle scelte sul territorio comunale, pur non essendo conformative della disciplina dei suoli.

Il Comune, al fine di illustrare la strategia relativa alla funzione turistico ricettiva ha modificato la tavola QP07 con linee direttrici ed ha integrato gli artt. 25-B.2 e 25-B.3 .

La Conferenza prende atto delle integrazioni e modifiche alla Tav. QP07 ma, come già evidenziato, ritiene che sia necessario un ulteriore sforzo per rendere tale elaborato più chiaramente leggibile anche in relazione agli articoli della Disciplina del PS che trattano le singole strategie in modo più puntuale. La rappresentazione grafica che ha trasferito gli ideogrammi sulla cartografia non è ancora chiaramente collegata con le norme ad essa riferite e conseguentemente le differenti strategie funzionali appaiono ancora non contestualizzate ai vari ambiti territoriali.

La Conferenza, fatta questa premessa generale in merito alle strategie, per quanto riguarda nello specifico la funzione turistico-ricettiva in ambito rurale ribadisce la richiesta di integrare l'art.25-B con criteri più dettagliati utili a individuare gli ambito compatibili con la funzione turistico ricettiva, in cui ricadranno le quantità proposte nella conferenza di copianificazione (ad esempio la presenza o meno di vincoli, la presenza di una rete infrastrutturale in grado di supportare funzioni attrattive ecc...)

La Conferenza, a tal proposito, ricorda che nella seduta precedente erano state evidenziate le difficoltà di lettura della tavola delle strategie QP07 ed aveva richiesto di calare le scelte strategiche del PS sulle diverse parti del territorio comunale, laddove il Comune riconosce ambiti o macroaree idonee per la realizzazione di ciascuna funzione o strategia specifica. La **Conferenza** è consapevole della difficoltà nel rappresentare graficamente delle strategie di Piano Strutturale ma ritiene che nella tavola debba emergere una scala prioritaria delle stesse, distinguendone i caratteri , ad es. strategie di sviluppo da strategie ambientali e paesaggistiche.

Il Comune deduce di aver ritenuto le integrazioni alla Tav. QP07 rispondenti a quanto richiesto, precisando che è già rappresentata (in legenda) la priorità delle strategie rappresentate. La scelta fatta dai progettisti è stata quella di rappresentare tutte le strategie in un'unica tabella con l'indicazione dei gradi di priorità delle singole strategie.

La Conferenza, valutate le difficoltà di rappresentazione delle strategie, ritiene, in continuità con quanto richiesto al punto precedente, che sarebbe opportuno redigere un ulteriore documento che aiuti la lettura della Tav. QP07 e al tempo stesso consenta una lettura congiunta di elaborato grafico ed indirizzi (riferiti alle

strategie) della Disciplina.

La Conferenza chiede pertanto di integrare la documentazione con un ulteriore elaborato (un fascicolo formato A3, propone il Comune) nel quale vengano effettuati degli "zoom" cartografici, di scala più adeguata, negli ambiti territoriali interessati dalla strategie prioritarie (da valutare da parte dell'amministrazione) e dove per ciascun ideogramma rappresentante una strategia vengano riportati in forma sintetica i relativi obiettivi ed indirizzi ed il riferimento all'articolo della disciplina. Ritiene che per ciascuna strategia, associata a ciascuna funzione, dovranno essere individuate almeno degli ambiti territoriali con segni indicativi, sulla base di criteri che definiscano la compatibilità della strategia con le caratteristiche del territorio. All'interno di tali ambiti, il PO, successivamente, localizzerà e definirà un perimetro delle previsioni in coerenza con il PS. Tali "focus" esplicativi, se necessario contenenti ulteriori storicizzazioni ad una scala di maggior dettaglio, forniranno quelle indicazioni di dettaglio avendo cura di contestualizzare ciascuna strategia nello specifico ambito territoriale in cui è prevista.

Territorio rurale

La **Conferenza** nella precedente seduta aveva richiesto che la frazione di Malocchio fosse perimetrata e disciplinata come nucleo storico con il relativo ambito di pertinenza, pur prendendo atto della sussistenza di un piano attuativo convenzionato;

La **Conferenza** prende atto delle modifiche apportate al Comune che adempiono a quanto richiesto.

La Soprintendenza, a proposito della frazione di Malocchio un refuso nella Relazione Illustrativa (pag. 41) che non appare coerente con le integrazioni apportate in Disciplina e Tavole di progetto e chiede di verificare tale aspetto. Per quanto riguarda l'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei, che era stato richiesto di individuare in cartografia con graficismi che li rendessero più leggibili, ritiene assentibili le integrazioni del Comune.

Rilievi della Soprintendenza rispetto al Quadro Conoscitivo

La Soprintendenza, con riferimento alle richieste di modifiche ed integrazioni alla documentazione del PS richieste nella precedente seduta in riferimento all'art. 11 del Codice (tabernacoli ecc) e ai beni tutelati ope legis e vincolati con decreto, nonché alle aree strettamente connesse ai beni vincolati o tutelati ope legis ex art. 66 del Codice, prende atto che sono sul tema specifico sono stati redatti due elaborati (QC03d Beni culturali immobili e QC03e Patrimonio territoriale: manufatti) e prende positivamente atto delle integrazioni. In relazione alla Tav. QC03e chiede di specificare se i dati derivano da bibliografiche particolari o sono dati posseduti dal Comune e di inserire tale dato nella tavola.

Per quanto riguarda la Tav. QC03d la **Soprintendenza** prende atto che è stata riportata come area di pertinenza unicamente quella del Castello di Bellavista e chiede spiegazioni sulla mancanza di ulteriori aree di pertinenza riferite ad altri beni culturali immobili quali ad esempio Buggiano Castello, la Chiesa di S. Maria in Selva e la Badia di S. Maria in Buggiano, o altri beni che sono in stretta connessione con il contesto rurale, evidenziando la necessità di dotare tale patrimonio culturale di adeguati ambiti di pertinenza paesaggistica.

Il **Comune** deduce di aver frainteso la richiesta della Soprintendenza riportando la sola area di pertinenza del Castello di Bellavista (corrispondente al vincolo indiretto, ma leggermente ampliata) ma si rende disponibile ad individuare ulteriori ambiti nella Tav. QC03d, in particolare in riferimento ai beni segnalati (Buggiano Castello, chiesa di S. Maria in Selva, e la badia s. Maria in Buggiano), ed a valutare la possibile individuazione di ulteriori pertinenze.

Rilievi della Soprintendenza rispetto alle Relazioni e alle Norme Tecniche

La **Soprintendenza** passa in rassegna le controdeduzioni comunali alle proprie richieste di integrazioni e modifiche alla Relazione Illustrativa e Disciplina del PS e rileva un sostanziale adeguamento alle proprie richieste, salvo alcune richieste di precisazioni e chiarimenti:

- Per quanto concerne il *recupero del patrimonio edilizio storicizzato di valore architettonico e tipologico* segnala che l'eventuale ricorso a forme di demolizione è da consentire esclusivamente laddove sia verificata l'assoluta impossibilità a procedere a forme di restauro degli immobili e comunque tutelando i fabbricati di valore storico-tipologico e i caratteri di valore espressi nella schedatura degli edifici di valore. Per tale motivo andrà riformulato quanto indicato nella relazione

illustrativa e nelle norme ovvero “ *Favorire il recupero del patrimonio edilizio storicizzato di valore tipologico anche con forme di demolizione e ricostruzione fedele per consentire adeguamenti energetici e antisismici fermo restando i caratteri di valore espressi nella schedatura degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico.*”

- Per quanto riguarda le architetture contemporanee (pag.70) **la Soprintendenza** chiede conferma che il Comune ha ritenuto di rinviare verifica del valore e la disciplina di tutela di tali fabbricati sia rinviata al successivo Piano Operativo. Il **Comune** conferma.

La **Conferenza**, infine, in relazione alla richiesta di integrare la Disciplina del PS riferita alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 c.1 del D.Lgs. 42/2004 con puntuali richiami agli indirizzi e prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, ha verificato che gli artt. 19.1.1 e 19.1.2 della Disciplina del PS sono stati integrati riportando pedissequamente le prescrizioni del PIT-PPR.

La **Conferenza** convenendo che il PIT demanda ai Piani Strutturali la declinazione di tali prescrizioni, di natura generale, alla scala comunale, precisandole o integrandole, se necessario, a seconda degli ambiti in cui si applicano chiede all'amministrazione di integrare gli artt. 19.1.1 e 19.1.2 con gli approfondimenti di cui sopra.

Rilievi della Soprintendenza rispetto agli studi archeologici

La **Soprintendenza**, per quanto riguarda gli studi archeologici, verifica positivamente gli adempimenti a quanto richiesto nella precedente seduta.

CONCLUSIONI

La Conferenza, sulla base della documentazione prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti nelle precedenti sedute e considerato l'esito delle valutazioni odierne rassegna le richieste di integrazioni e modifiche degli elaborati del Piano Strutturale riportate in narrativa ed aggiorna i propri lavori in attesa della trasmissione da parte del Comune di Buggiano della documentazione integrata secondo le indicazioni contenute nel presente verbale ai fini della convocazione della seduta istruttoria conclusiva.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore **12:15**

Letto, approvato e sottoscritto

per la Regione Toscana
arch. Massimo Del Bono _____

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
arch. Esther Angeletti Latini _____