

**Verbale della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, c.3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 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 Pistoia e Prato, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Fucecchio per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del “Piano di recupero (scheda progetto PA94) per l'accorpamento di tre manufatti ad uso agricolo”, nel Comune di Fucecchio.**

### **Seduta del 09/07/2021**

Il giorno 09/07/2021 sono convenuti e presenti in videoconferenza, mediante il collegamento al link <https://spaces.avayacloud.com/u/marco.carletti@regione.toscana.it>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot.reg.n.0181341 del 23/04/2021 (e successiva nota prot.reg.n.0219631 del 19/05/2021 di anticipazione alla data odierna):

per la **Regione Toscana**: arch. Marco Carletti, Responsabile ad interim del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente; arch. Beatrice Arrigo PO del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per il **Comune di Fucecchio**: arch. Donatella Varallo, funzionario Istruttore Direttivo Tecnico del Settore 3 Servizio Urbanistica, all'uopo delegata; Geom. Teodoro Epifanio Istruttore Tecnico del Settore 3 Servizio Urbanistica;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato**, l'arch. Gabriele Nannetti, Responsabile Area Funzionale Paesaggio, all'uopo delegato, che partecipa in modalità audio.

La **Città Metropolitana di Firenze** è assente e non ha trasmesso parere.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 9:35.

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale con n.0133046 del 25/03/2021, ha richiesto la convocazione della presente Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, per esaminare la Proposta di Piano di Recupero di cui all'oggetto (ad oggi non ancora adottato), trasmettendo contestualmente la seguente documentazione:

- Relazione paesaggistica;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schema atto unilaterale d'obbligo impegno alla demolizione e ricostruzione;
- N.5 tavole grafiche.
- Relazione tecnico illustrativa del Responsabile del Procedimento;
- Estratti strumenti urbanistici (Cartografia PIT con valenza PPR in scala 1:5.000; Carta dello Statuto in scala 1:10.000 del P.T.C.P. di Firenze; tav.D.5.3 “UTOE” e tav. VarD.5.4 “Invarianti Strutturali” del P.S. in scala 1:5.000; Serie B.3.1 del RUC in scala 1:5000; Serie B.4.2 del RUC Scheda normativa e di indirizzo progettuale PA74b).

Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie", della Disciplina del PIT-PPR, 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 di 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, sul Piano attuativo in oggetto, apposita Conferenza dei servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Comune di Fucecchio.

Il Comune di Fucecchio è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.23 del 15/04/2009 e oggetto di successiva Variante di adeguamento approvata con D.C.C. n.22 del 14/05/2015;
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C.n.22 del 14/05/2015 e successive varianti.

L'Amministrazione comunale conferma che gli interventi previsti dalla Proposta di Piano Attuativo risultano conformi al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti, come certificato dal Responsabile del Procedimento nella relazione tecnico-illustrativa allegata alla richiesta di convocazione.

Il Piano di Recupero dà attuazione alla previsione del RUC vigente denominata PA94 finalizzata a *"recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di annesso agricolo, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso"*.

Detto Piano è localizzato nell'UTOE "10" TORRE – MASSARELLA – VEDUTE in un contesto agricolo-collinare contiguo alle aree boscate delle Cerbaie (zona E4 del RU, come indicato nella relazione del Responsabile del Procedimento).

Il Piano prevede la ristrutturazione urbanistica di tre fabbricati non più utilizzati, di cui due ad uso annesso agricolo (segnati negli elaborati grafici con lettere "A" e "B") e uno ad uso garage (segnato con lettera "C").

Dalla documentazione agli atti trasmessa dal Comune, la Conferenza prende atto che solo una porzione del comparto, e nello specifico l'area di sedime del manufatto "C", è interessata dalla presenza di beni paesaggistici quali aree boscate tutelate per legge ai sensi dell'art.142, co.1, lett.g) del Codice.

La A.C. precisa che la presenza del bene paesaggistico è stata assunta dalla cartografia del PIT-PPR ma non è stata oggetto di specifica verifica rispetto ai criteri e alle definizioni indicati nell'Elaborato 7B, art.8, dello stesso PIT-PPR, che rimanda alle definizioni della legge regionale 39/2000.

La Conferenza, richiamato che la cartografia del PIT-PPR relativamente ad alcune categorie di aree tutelate per legge, tra cui la lettera g), ha valore meramente ricognitivo, invita il Comune ad effettuare tali verifiche in ordine alla sussistenza dei presupposti per il successivo procedimento di autorizzazione paesaggistica.

La Conferenza inoltre prende atto che per i fabbricati in oggetto sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria:

- n° 176 - 316 del 09/02/2001 - Part. 274 - Fabb. "A";

- n° 129 - 318 del 27/08/1999 - Part. 293 - Fabb. "B";
- n° 128 - 317 del 27/08/1999 - Part. 291 - Fabb. "C".

Con riferimento al fabbricato "C", la A.C. precisa che nella documentazione agli atti della Concessione Edilizia in Sanatoria non risulta presente la valutazione paesaggistica in quanto l'area non risultava ricompresa tra quelle tutelate per legge come individuate nella cartografia originale ex L. 431/1985 scala 1:25.000 fornita dal Corpo Forestale dello Stato – Provincia di Firenze.

Ad ogni buon conto, la Conferenza prosegue con l'esame del Piano di Recupero.

Esso prevede la demolizione dei tre manufatti sopra descritti e la loro riconfigurazione in un unico corpo di fabbrica destinato al ricovero di attrezzature e prodotti agricoli e localizzato sul sedime del fabbricato "A". Gli interventi comprendono la sistemazione delle aree pertinenziali.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato ad unico piano fuori terra con altezza di circa ml. 2,70 e una SUL di 70 mq, avrà una struttura portante in cemento armato, tamponature perimetrali in blocchi di laterizio, manto di copertura in tegole di cotto, gronde con travicelli smensolati e mezzane oppure in cemento intonacato, finitura delle superfici a intonaco civile, docce e calate in rame per la raccolta delle acque meteoriche, infissi in legno alluminio e vetro. Il marciapiede perimetrale al locale sarà pavimentato in elementi di cotto o pietra locale. I resedi derivanti dalla demolizione dei fabbricati "B" e "C" saranno riportati al preesistente stato di terreni agricoli e sistemati a prato.

Il terreno ricompreso nella superficie territoriale e fondiaria (equivalente a 3.214 mq) sarà mantenuto con l'attuale assetto vegetazionale a prevalenza di oliveto, così come la viabilità poderale esistente e di accesso al locale manterrà le caratteristiche attuali. La Conferenza evidenzia che nella Relazione Paesaggistica è riportato: *"il Piano Strutturale individua l'area come sito archeologico classe 2. Sito di superficie esaurito. Pertanto per il presente intervento non sarà necessario provvedere a particolari misure di tutela. Se durante l'esecuzione dei lavori dovessero essere rinvenuti reperti di qualsiasi genere, sarà cura del Committente, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, ciascuno per le proprie competenze, sospendere i lavori ed avvisare le Autorità Competenti in materia"*.

La Soprintendenza chiede di inserire tali contenuti nelle NTA e integrarli con i riferimenti al Codice Civile e all'art.90 del D.Lgs. 42/2004.

La Conferenza rileva che il contesto paesaggistico è caratterizzato da un sistema collinare con prevalenza di coltivazioni di olivo alternate ad aree boschive esito di un processo di rinaturalizzazione a seguito dell'abbandono colturale avvenuto a partire dai primi anni '70 del secolo scorso. Si evidenzia altresì che l'intervento in area vincolata consiste nella demolizione, senza ricostruzione in loco, del manufatto dei primi anni '80 del '900 in struttura metallica e tamponatura in lamiera ad uso garage, e il ripristino dell'area di sedime a prato.

Considerati l'entità e la tipologia dell'intervento, che per la parte ricadente in area tutelata prevede la demolizione del manufatto esistente, la delocalizzazione della sua volumetria all'esterno dell'area tutelata e il ripristino del sedime a prato, la Conferenza ritiene che il Piano di Recupero proposto non presenti alcun contrasto con le specifiche prescrizioni di tutela e che l'intervento contribuisca anzi al miglioramento dello stato dei luoghi.

### Conclusioni

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta e delle attuali valutazioni, considerati la tipologia dell'intervento, le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici, ritiene verificata l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 23 c.3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, del *"Piano di recupero (scheda progetto PA94) per l'accorpamento di tre manufatti ad uso agricolo"* nel Comune di Fucecchio.

La Conferenza conferma la necessità di verifica della sussistenza del bene secondo le definizioni di legge quale presupposto per l'eventuale successivo procedimento di autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.Lgs. 42/2004.

La Conferenza chiude i lavori della seduta alle ore 10:50

#### Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti

---

#### Per la Soprintendenza ABAP per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato

Arch. Gabriele Nannetti

---

#### Per il Comune di Fucecchio

Arch. Donatella Varallo

---