



Oggetto: Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 e Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, per l'esame, rispettivamente, di Variante Semplificata al R.U. - Scheda AT08; Piano Attuativo di iniziativa privata Schede ATRU07 e PEQ1 del R.U.

Verbale della Riunione

Il giorno 7/06/2017, presso gli Uffici della Regione Toscana, posti in Firenze, Via di Novoli 26, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

- per la Regione Toscana, Ing. Aldo Ianniello, Direttore Urbanistica e Politiche Abitative, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (in qualità di Presidente), Arch. Cecilia Berengo, titolare di P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Anna Rotellini, Istruttore del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, mediante collegamento audio-video;
- per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, Arch. Gabriele Nannetti, Responsabile A.F. Paesaggio, all'uopo delegato.

Alla riunione è, inoltre, invitata e presente:

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

Non risultano presenti rappresentanti della Città Metropolitana di Firenze.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 11:30.

Premessa

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa, con nota prot. n. 265541 del 23/05/2017, ha richiesto la convocazione della presente Conferenza, rispettivamente, a norma degli artt. 21 e 23 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, per l'esame di Variante semplificata al R.U. - Scheda AT08 - Piazza Aldo Moro, e con nota prot. n. 264888 del 23/05/2017 per l'esame di Piano Attuativo di iniziativa privata - Schede ATRU07 e PEQ1 del R.U. - Via Kennedy.

Tra gli elaborati inviati vi è relazione del Responsabile del Procedimento che attesta la conformità Urbanistica del Piano Attuativo.

La Conferenza stabilisce di trattare nel corso della seduta odierna entrambi gli strumenti, dati gli elementi di obiettiva connessione che li qualifica e li caratterizza, tra i quali anche quello di assicurare il collegamento tra il tessuto urbano prospiciente Via Kennedy, con un prolungamento dello stessa Via, fino a riconnettersi con Piazza Aldo Moro, oggetto, appunto, delle previsioni della Variante semplificata con finalità di riqualificazione e rifunzionalizzazione di tale spazio urbano.

La Conferenza ricorda che, a norma dell'art. 20, comma terzo, della Disciplina del Piano del PIT-PPR, ai fini dell'Adeguamento ai contenuti dello stesso, la Conferenza Paesaggistica è chiamata a verificare che la Variante proposta rispetta le Prescrizioni e le Prescrizioni d'uso e risulta coerente con le Direttive del PIT-PPR.

La Conferenza ricorda che, a norma dell'art. 23, comma terzo, della Disciplina del Piano del PIT-PPR, la Conferenza è chiamata a verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici, anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo.



La Conferenza rileva che il Comune di San Casciano in Val di Pesa fa parte dell'Ambito 10 *Chianti* e le aree oggetto di intervento sono interessate da vincolo ai sensi dell'art. 136 del Codice del Paesaggio, D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966 - Zona sita nel territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa, con la seguente motivazione:

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

Variante Semplificata Scheda AT08

La Conferenza avvia l'esame dei contenuti della Variante semplificata al R.U. relativa alla Scheda AT08 (Piazza Aldo Moro). Rileva come la Variante semplificata ed il Piano Attuativo Schede ATRU07 e PEQ1 del R.U. vigente sono strettamente legati in funzione della previsione di riqualificazione e rifunzionalizzazione dello spazio urbano di Piazza Aldo Moro.

I comparti ATRU07 e PEQ1 (Via Kennedy) sono entrambi parte di un tessuto urbano sviluppatosi ad est della Piazza Aldo Moro in un periodo compreso tra il 1954 e il 1978 e caratterizzato da edilizia residenziale, con presenza di edifici produttivi (officina meccanica), costituita da piccoli edifici condominiali con sporadica presenza di capannoni nella parte più prossima alla Piazza. Nello stesso tessuto urbano sono presenti alcuni edifici residenziali di epoca storica antecedente, facenti parte del tessuto storico che si è sviluppato sulla Via Cassia, in uscita Est da San Casciano.

La necessità di operare una Variante semplificata al R.U., ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014, è conseguenza del confronto avvenuto tra il Comune ed il Proponente il Piano Attuativo.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa si è dichiarato disponibile a valutare la possibilità di accogliere la richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria considerando alcuni degli interventi proposti rientranti nella definizione di opere di urbanizzazione secondaria, ed alla condizione che il Proponente il Piano Attuativo provvedesse a predisporre una Variante relativa alla Scheda AT08 del R.U. al fine di sostituire le previsioni edificatorie in essa contenute riducendole a mq. 100 di SUL anziché 400, eliminare la previsione di due piani di parcheggio interrato sotto la Piazza Aldo Moro, prevedendo una riorganizzazione del parcheggio esistente con la realizzazione di un parcheggio sotto il muro a retta della Piazza.

I contenuti della Variante proposta per la Scheda AT08 si riassumono come di seguito:

- riduzione della SUL realizzabile fuori terra da 400 mq. a 100 mq., con destinazione a direzionale di servizio per realizzare un edificio per informazioni turistiche;
- superficie coperta mq. 100;
- h. max 3,50 mt.;
- n. 1 piano fuori terra;
- eliminazione della previsione di realizzazione di piano interrato;
- eliminazione della possibilità di costruire sotto la Piazza un parcheggio interrato a 2 livelli;
- realizzazione di un parcheggio in prossimità del punto informazioni e di un parcheggio nell'area a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio, all'interno del perimetro già individuato dalla Scheda AT08, con accesso dalla nuova strada di collegamento con l'intervento della Scheda ATRU07;



- mantenimento dell'obbligo di prevedere un'adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/2017 ha adottato la Variante relativa alla Scheda AT08 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 27/04/2017, prendendo atto che non sono pervenute osservazioni alla Variante semplificata in oggetto, ha deliberato di procedere alla richiesta di indizione della presente Conferenza.

La Conferenza rileva che la Piazza Aldo Moro, trovandosi alla stessa quota della Via Cassia, costituisce una terrazza panoramica naturale che si apre sul paesaggio agrario dell'ampia vallata posta a margine del tessuto urbano esistente e delimitata sul lato opposto alla Piazza dalla Superstrada Firenze-Siena.

Il parcheggio pubblico che occupa attualmente la Piazza ne compromette la valenza di "luogo urbano" andando a prevalere con la propria funzione sul significato paesaggistico che essa potenzialmente riveste.

La Variante del R.U. proposta disciplina il futuro intervento di riqualificazione tenendo conto del grande valore paesaggistico della Piazza, finalizzando l'intervento stesso alla creazione di un luogo urbano pubblico che vada a potenziare funzionalmente e percettivamente la terrazza panoramica sulla vallata, pur mantenendo la funzione di parcheggio.

La Scheda norma dispone a questo scopo di costruire il punto di informazione turistica in posizione "facilmente visibile e accessibile dalla strada" (Via Cassia). I posti auto che andranno persi nella nuova sistemazione dell'area saranno recuperati nello spazio sottostante l'attuale muro a retta che la delimita a Sud e a Est.

L'intervento di riqualificazione è sottoposto a "Piano Unitario Convenzionato", strumento attuativo disposto e normato dal vigente R.U. comunale.

Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione in atti, vista la istruttoria condotta nel corso della presente seduta, vista la natura, le caratteristiche e le finalità della Variante Semplificata al R.U. - Scheda AT08 proposta dal Comune, visto il contesto urbanistico e territoriale in cui la stessa va ad inserirsi, ritiene, con parere unanime, che la Variante proposta rispetti le Prescrizioni e le Prescrizioni d'uso e risulti coerente con le Direttive del PIT-PPR, alla condizione che in sede di predisposizione di "Piano Unitario Convenzionato", strumento attuativo disposto e normato dal vigente R.U. comunale, si vadano ad approfondire gli aspetti connessi alla sistemazione finale e di dettaglio dell'arredo della Piazza Aldo Moro, con particolare riferimento a quello vegetazionale. La Conferenza ricorda come questi stessi aspetti dovranno trovare adeguata declinazione anche nelle successive fasi progettuali ed autorizzatorie.

Sulla base di queste premesse, la Conferenza resta in attesa che il Comune curi la approvazione definitiva della Variante, con il recepimento della prescrizione di cui sopra. Si ricorda che verrà tempestivamente convocata una nuova seduta della Conferenza a seguito dell'invio di tale Deliberazione di approvazione definitiva, con i relativi allegati, alla Regione, agli Organi Ministeriali competenti (Direzione Regionale e Soprintendenza) ed alla Città Metropolitana, per completare il procedimento di Adeguamento di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

Piano Attuativo Schede ATRU07 e PEQ1 del Vigente R.U.

La Conferenza prosegue con l'esame di dettaglio del Piano Attuativo. Il comparto del Piano Attuativo riguarda una porzione del tessuto urbano che si affaccia su Via Kennedy, che si estende dalla Piazza Aldo Moro verso Nord oltre l'incrocio di Via Kennedy con la Via Cassia, comprendente l'area occupata dai volumi di tipologia produttiva della



ex officina meccanica con le proprie pertinenze (area ATRU07) ed il lotto libero situato a NE di quest'ultima (PEQ1) e da essa separato da due edifici residenziali condominiali di costruzione relativamente recente.

L'intervento prevede la completa demolizione del tessuto produttivo esistente fatiscente e la realizzazione di nuovi edifici articolati in quattro lotti (A, B, C, D) con le seguenti destinazioni d'uso:

Lotto A – due blocchi fra loro uniti da una scala esterna e destinati uno a funzione commerciale/direzionale e l'altro a edilizia residenziale e un verde pubblico attrezzato;

Lotto B – destinazione residenziale, con rampa in comune con il Lotto A;

Lotto C – residenziale/edilizia sociale convenzionata ed housing sociale;

Lotto D (PEQ1) – destinazione residenziale – oggetto di perequazione con parte della volumetria in demolizione degli edifici produttivi.

Tutti gli edifici previsti sono dotati di garages interrati e parcheggi da realizzarsi sfruttando la naturale morfologia del terreno e assieme alle scelte per la realizzazione di spazi pubblici e privati propongono un disegno d'insieme finalizzato ad armonizzarsi col tessuto edilizio e gli spazi pubblici esistenti anche attraverso una scelta articolata di materiali, tecnologie, design, arredo urbano.

Di seguito si riporta il contenuto della Tabella schematica riassuntiva delle scelte progettuali di base, facente parte degli elaborati presentati:

- *involucro performante al fine di raggiungere la Classe "A" del protocollo Casa Clima;*
- *materiali ecocompatibili;*
- *materiali tradizionali rivisitati in chiave moderna;*
- *attenzione all'esposizione e areazione degli ambienti;*
- *risoluzione ponti termici;*
- *schermature solari;*
- *nuove alberature con funzione schermante;*
- *serre solari;*
- *utilizzo energie rinnovabili;*
- *rispetto privacy e introspezione;*
- *giardini esclusivi per ogni alloggio;*
- *mitigazione visiva delle opere: scarpata a valle dell'intervento soggetta a sistemazione agraria;*
- *illuminazione pubblica e privata a risparmio energetico e basso inquinamento luminoso.*

Il Piano propone, inoltre, due soluzioni alternative di collegamento dell'intervento con Piazza Aldo Moro, esterne al comparto di Piano, che prevedono entrambe il prolungamento di Via Kennedy in corrispondenza dello spazio occupato attualmente dalla cabina ENEL, destinata anch'essa a demolizione, e la realizzazione di un doppio senso di marcia per l'asse viario di nuova costruzione. Le due soluzioni propongono: una il doppio senso di marcia fino all'incrocio con la Via Cassia e l'altra la pedonalizzazione del tratto attuale di Via Kennedy che incrocia la Cassia, mantenendo comunque la possibilità di accesso carrabile a doppio senso sul tratto di nuova costruzione.

L'articolazione complessa e sinuosa dei percorsi pubblici, carrabili e pedonali, è dovuta alla ricerca di pendenze e curvature idonee a superare i dislivelli esistenti senza creare ostacoli alla circolazione e all'accessibilità degli spazi pubblici, considerati accessibili per persone con ridotte capacità motorie, ancorché senza alcun riferimento alla realizzazione di accessibilità "for all", comprensiva anche delle ridotte capacità sensoriali e cognitive.

Nella Relazione illustrativa si sottolinea che la proposta intende perseguire la valorizzazione paesaggistica della vista sulla Pieve di Decimo e prevede il mantenimento dell'attuale viabilità minore, posta sul lato ovest del Lotto D (comparto PEQ1).



La progettazione tiene conto dei contenuti dell' Allegato 2 - Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea, del PIT-PPR, un estratto del quale è riportato nella Relazione Paesaggistica del Piano.

Le N.T.A. non riportano alcuna indicazione in merito alle scelte di dettaglio relative agli spazi aperti e/o verdi pubblici e/o privati: specie arboree e arbustive, trattamento delle superfici scoperte ecc. e si limitano a considerare le parti relative a materiali edilizi e di finitura ascrivibili a interventi di opere murarie e/o stradali.

Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione in atti, vista la istruttoria condotta nel corso della presente seduta, vista la natura, le caratteristiche e le finalità del Piano Attuativo Schede ATRU07 e PEQ1 del Vigente R.U., proposto dal Comune, visto il contesto urbanistico e territoriale in cui lo stesso va ad inserirsi, le relazioni con la Variante Semplificata relativa alla Scheda AT08, ritiene, con parere unanime, che il Piano Attuativo rispetti le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, alla condizione che le N.T.A. siano opportunamente integrate con specifiche norme che mirino alla valorizzazione degli spazi urbani di progetto, rispetto al contesto esistente, con particolare riferimento al sistema di spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di Via Kennedy all'altezza del trivio.

La Conferenza ricorda come questi stessi aspetti dovranno trovare adeguata declinazione nelle successive fasi progettuali ed autorizzatorie.

La Conferenza chiude i lavori della seduta alle ore 17:00.

per la Regione Toscana
Ing. Aldo Ianniello

per la Soprintendenza ABAP per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato
Arch. Gabriele Nannetti

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