



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Generale Governo  
del Territorio**

Settore Tutela, riqualificazione e  
valorizzazione del paesaggio.

**Verbale della Conferenza di servizi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Firenze, Prato e Pistoia, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Fucecchio per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Recupero di iniziativa privata, in Loc. Querce, Via delle Ceppate.**

Il giorno 19 aprile 2016 presso il Settore Paesaggio, in Firenze, Piazza dell'Unità 1, sono convenuti e presenti, ai sensi dell'articolo 23 co. 3 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con DCR n° 37 del 27/03/2015:

per la Regione Toscana

Ing. Aldo Ianniello, Direttore della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Arch. Silvia Roncuzzi P.O. del Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;

Arch. Anna Rotellini, funzionario del Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;

per la Soprintendenza BeAP per le Province di Firenze, Prato e Pistoia

Arch. Gabriele Nannetti delegato con atto del Soprintendente n° 7026 del 18/04/2016;

per la Città Metropolitana di Firenze

Arch. Davide Cardi

delegato con atto del Dirigente del 18/04/2016

per il Comune di Fucecchio

Arch. Marco Occhipinti – Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e LL.PP.

Arch. Donatella Varallo – Responsabile del Servizio Vincoli e SIT

#### **Premesso**

che in data 16/03/2015 il Comune di Fucecchio ha richiesto l'indizione della Conferenza in oggetto con nota registrata al nostro prot. Con N° AOOGR/49012 del 19/02/2016/T.100.010;

che la richiesta è corredata dai seguenti elaborati progettuali:

Relazione tecnico illustrativa dell'intervento

Scheda analisi-Progetto e NTA

Documentazione fotografica

Relazione paesaggistica

Relazione Geologica

10 tavole grafiche

Relazione del Responsabile del Procedimento

Estratti cartografici: PIT-PPR, PTCP, PS, RU;

che per il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Comune di Fucecchio fa parte dell'*Ambito 5 Valdinevole e Valdarno Inferiore*;



che il Comune di Fucecchio è interessato da "Usi Civici" di cui alla lett h) dell'art 142 del Codice;

che l'area oggetto d'intervento è interessata dai seguenti Beni ex art. 142 del Codice:

lett. c) fiumi torrenti e corsi d'acqua, per la presenza del Torrente Sibolla

lett. g) boschi e foreste;

che l'area interessata dall'intervento, situata in riva destra del Torrente Sibolla è contermina all' "area contigua" del Padule di Fucecchio, di cui alla lett f) dell'art. 142 del Codice;

che nello Statuto del PTCP, art 10 l'intervento ricade in "area di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve e ANPIL", che per l'art. 11 l'area d'intervento è classificata fra le "aree fragili" e che per l'art. 15 si trova parzialmente all'interno del SIR "Cerbaie";

che per il PS del Comune la località ricade all'interno dell'UTOE 11 "Cerbaie", ed è interessata dalla presenza "boschi" e "beni di pregio storico architettonico-testimoniale esterni ai sistemi insediativi"

che per il RU del Comune gli edifici oggetto d'intervento ricadono in classe 3, Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico-ambientale, situati in Zona BE "interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a PA" e Zona E6 "aree agricole della pianura settentrionale";

che la proprietà oggetto d'intervento è costituita da tre edifici affacciati su uno spazio a corte libero da alberature (casa colonica, fienile, carraia) e da terreni agricoli destinati per gran parte a bosco con una parte a vigneto, per lo più abbandonati e interessati da fenomeni di rinaturalizzazione con presenza di piante infestanti;

che nella cartografia del Catasto storico Toscano sono riportati e ben identificabili, il nucleo originario dell'attuale edificio principale e il nucleo originario del fienile;

che le parti originarie degli immobili sono ben visibili e desumibili anche dalla documentazione fotografica allegata;

che dal confronto delle foto aeree storiche, 1954-2013, è possibile ricostruire la progressiva semplificazione della maglia agraria originaria, successivamente seguita da abbandono e parziale rinaturalizzazione dei terreni, così come è evidente la permanenza nel tempo del carattere unitario dell'insieme costituito dagli edifici col grande spazio interno collegati alla viabilità storica d'accesso all'area ;

#### Preso atto

che il PA in oggetto, prevede i seguenti interventi:

- restauro dell'edificio principale (colonica), frutto di aggiunte successive al nucleo originario, con eliminazione delle superfetazioni, delle attuali falde del tetto con linea di gronda a quote differenziate, per ricostruire una un'unica copertura a padiglione, costruzione di un'ampia tettoia in aggiunta alla facciata tergale, frazionamento in due unità abitative;



- restauro e consolidamento del fienile con eliminazione di piccole superfetazioni, aggiunta di un piccolo volume a un piano e di una loggia nella porzione N del prospetto tergale, cambio destinazione d'uso verso uso residenziale per la realizzazione di una unità abitativa;
- demolizione della Carraia, recupero della volumetria demolita di questa e della colonica, ricostruzione di un edificio a due piani con un piccolo volume a un piano e loggia nella parte tergale N. L'edificio è ricostruito con aspetto identico a quella del fienile esistente e in posizione simmetrica speculare rispetto a quest'ultimo ed è destinato a una unità abitativa;
- modifica della corte interna, attualmente percepibile come unicum formale, anche grazie al trattamento delle superfici scoperte. E' prevista la realizzazione di una viabilità di distribuzione interna in forma di tridente per servire, in modo indipendente, ogni singola unità immobiliare derivante dall'intervento. Gli assi di distribuzione interna sono divisi tra loro da ampi spazi erborati con presenza di radi alberi e si raccordano in prossimità dell'innesto con la viabilità storica di accesso all'area.
- Manutenzione straordinaria delle aree boscate con eliminazione delle specie infestanti e reintroduzione di specie autoctone;
- ampliamento dell'oliveto e del frutteto esistenti;
- recupero del vigneto esistente per disporlo a produzione;
- costruzione di una grotta per i chiroterri attualmente insediati nei sottotetti;
- fasi di esecuzione legate al periodo di cova degli strigidi attualmente insediati nei sottotetti;
- che in relazione alla trasformazione dei rapporti tra gli edifici e gli spazi pertinenziali esistenti, si rileva quanto segue:
  - la frammentazione in parti dello spazio a corte, dovuta al disegno della viabilità interna, porta alla perdita del carattere unitario del complesso e ne compromette la percezione, in accesso all'area ,dal percorso storico esistente;
  - nelle NTA è previsto il recupero integrale dell'area lastricata posta di fronte all'edificio principale mentre negli elaborati grafici, la stessa risulta erborata;
  - negli elaborati grafici sono presenti piantumazioni di alberi che sottolineano l'andatura rettilinea del perimetro delle pertinenze, distanziati dall'area boscata;

#### Visti

Gli elaborati progettuali del Piano;

La relazione del Responsabile Unico del Procedimento che certifica la conformità del progetto di Piano di recupero agli strumenti Urbanistici vigenti, Comunali e Sovracomunali;

La LR 65/2014, Capo III Disposizioni sul Territorio Rurale, Sez. III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;

La Disciplina dei Beni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR



### Conclusioni

per tutto quanto sopra riportato la Conferenza ritiene l'intervento ammissibile alle seguenti condizioni prescrittive:

- mantenere l'unitarietà dello spazio interno al complesso rurale, modificando il sistema di distribuzione carrabile e di sosta proposto, conservando il lastrico in pietra nell'attuale posizione, pur rimodellando le pendenze del terreno, ai fini del miglioramento del sistema di smaltimento come previsto nell'intervento proposto;
- sottolineare la qualità percettiva dell'attuale compenetrazione tra le aree boscate e il resede libero da alberature, evitando un andamento rettilineo delle nuove alberature che segnano il confine con il bosco;
- riconfigurare parzialmente l'impaginazione dei fronti dell'edificio principale e del nuovo edificio, nell'ambito della progettazione architettonica finalizzata alla successiva istanza di Autorizzazione Paesaggistica, al fine di mantenere i caratteri dell'architettura spontanea rurale dell'edificio principale e, per il nuovo edificio, al fine di offrire una diversa soluzione architettonica che si distingua dall'impianto storico.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 16.30

Letto, approvato, sottoscritto e consegnato a mano.

**Per la Regione Toscana**

Ing. Aldo Ianniello

**Per la Soprintendenza delle Province di Firenze, Prato e Pistoia**

Arch. Gabriele Nannetti

**Per la Città Metropolitana di Firenze**

Arch. Davide Cardi

**Per il Comune di Fucecchio**

Arch. Marco Occhipinti

**Il funzionario verbalizzante**

Arch. Anna Rotellini