



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Oggetto: Comune di San Casciano dei Bagni (SI) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con DCR n.37 del 27/3/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante generale al Piano Operativo comunale" – adottato con D.C.C. n. 8 del 05/04/2024

Seconda seduta – 27/08/2025

Il giorno 27/08/2025, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/meet/Luca.Signorini> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota reg. prot. 0671955 del 25/8/2025:

- per la **Regione Toscana**, l'Arch. Marco Carletti Dirigente Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;
- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Federico Salvini, delegato dal Soprintendente con nota pervenuta con prot.reg. n.0265956 del 22/04/2025.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di San Casciano dei Bagni**: Sindaco Agnese Carletti, Martina Scacciatella.

Alla Conferenza sono altresì presenti l'Arch. Luca Signorini e l'Arch. Ottavia Cardillo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10.33 e ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale della precedente seduta del 30/4/2025.

Si rileva che in data 13/5/2025 si è svolto il tavolo tecnico al fine di condividere le modifiche alle norme in recepimento delle indicazioni della Conferenza e che successivamente l'A.C. ha inviato con prot. Reg.n.0546159 del 09/07/2025 la seguente documentazione approvata con D.C.C. n. 23 del 1/07/2024:

A - Relazione Variante al PO

C - Norme Tecniche di Attuazione

C - Norme Tecniche di Attuazione (testo con evidenziate le modifiche introdotte a seguito dell'esito della Conferenza di Paesaggio)

D - Allegati alle NTA:

Allegato 01: Schede Norma dei BSA

Allegato 02: Schede norma certi e nuclei storici

Allegato 03: Progetti Norma Aree di Trasformazione

E - Tavole:

Tav.1 - San Casciano

Tav.2 – Celle sul Rigo

- Tav.3a – Palazzone
Tav.3b – Stabbiano – Fighine
Tav.4 – Ponte a Rigo
Tav.5a – 5b – 5c – Territorio rurale
Tav.6 - Interventi nei centri e nuclei storici: San Casciano centro antico
Tav.7 - Interventi nei centri e nuclei storici: Celle sul Rigo centro antico
Tav.8a - Interventi nei centri e nuclei storici: Palazzone e Via Piana
Tav.8b - Interventi nei centri e nuclei storici: Fighine e Stabbiano di Sotto
Tav.9 - Interventi nei centri e nuclei storici: Cammattole - Sasso



La documentazione è corredata dall'elenco dei codici hash ricevuto con prot. 0549446 del 09/07/2025.

Norme modificate

TITOLO II – PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE

Art.3 - Parametri urbanistici e edilizi: Il comma 7 risulta modificato con l'inserimento di prescrizioni relative alle prestazioni igienico-sanitarie come richiesto nella precedente seduta.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 36 - Interventi di ristrutturazione edilizia: Per quanto riguarda il comma 11 dell'art. 36, nella precedente seduta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 3, 4 e 5, si ricordava che la demolizione e ricostruzione di edifici sottoposti a tutela ai sensi del Codice (diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), e dell'articolo 142 del Codice) nonché di edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" o ad esse assimilate, rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia solo se eseguita nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria."

L'AC ha provveduto a riformulare la norma con riferimento alle schedature dei Beni: "11. Negli edifici ricompresi all'interno delle Schede Norma dei BSA le modifiche al progetto originario relative a lievi modifiche alla sagoma dell'edificio per la realizzazione dei marciapiedi e pertanto modellamenti del terreno circostante nel rispetto della geometria dei fronti e della documentata morfologia del terreno ed a lievi modifiche alla dimensione e posizione delle aperture, quando queste non alterino la gerarchia originaria del prospetto e siano motivate da esigenze di carattere igienico sanitario o per il miglioramento del rapporto aeroilluminante, non sono da considerarsi in contrasto con le prescrizioni di cui al presente articolo".

Tale indicazione viene inserita anche nell' Art. 35 "Interventi di restauro e risanamento conservativo" al comma 5.

Art. 38 - Interventi pertinenziali: risulta eliminata la possibilità di utilizzo di pannelli di plexiglass (comma 2 lettera f) e di teli in materiale plastico.

TITOLO XI - TERRITORIO RURALE

Art. 71 - Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore: la norma risulta modificata eliminando, per l'intero territorio comunale, la possibilità di realizzare finiture in conglomerato bituminoso colorato.

Art. 76 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale, la norma risulta modificata seguendo le richieste della conferenza.

La normativa riguardante il cambio di destinazione d'uso nelle aree rurali risulta modificata.

- È stato consentito l'accorpamento di più manufatti preesistenti all'interno della medesima pertinenza, con l'introduzione di un limite massimo di superficie per l'intervento.
- Sono state autorizzate anche le trasformazioni di manufatti le cui parti strutturali risultino inconsistenti o non idonee alla nuova destinazione d'uso.
- È stato specificato che il comma 6 della normativa si applica esclusivamente agli annessi agricoli.

La Conferenza ricorda i contenuti del TITOLO IV, Sezione IV, capo III "Mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici" della L.R. 65/2014 in merito alla necessità di un PAPMAA per le aziende agricole.

Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola. Al comma 1 viene specificato che le aree di "pertinenza edilizia" sono quelle rappresentate e definite nei titoli edilizi.

Il comma 8 viene rimosso come chiesto dalla Conferenza

Art. 78 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale: il comma 7 viene modificato inserendo il riferimento all'art. 77 per quanto riguarda la localizzazione delle piscine nella pertinenza degli edifici "Nei casi in cui l'area di pertinenza non sia direttamente individuata in precedenti titoli edilizi, il progetto relativo alla realizzazione della piscina dovrà essere accompagnato dalla proposta di definizione della relativa area di pertinenza edilizia secondo quanto specificato al comma 1 del precedente art.77".

Conclusioni:

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito sia delle valutazioni odierne che delle precedenti sedute, con specifico riferimento alle condizioni poste dagli organi ministeriali ai fini della conformazione dello strumento, esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT- PPR alla verifica di conformazione della Variante generale al Piano Operativo comunale" – adottato con D.C.C. n. 8 del 05/04/2024 e approvata con D.C.C. n. 23 del 01/07/2025, con le seguenti prescrizioni:

- per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione alla scala di dettaglio sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della "Disciplina di piano";
- resta fermo che il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento ai singoli interventi dei Piani attuativi e agli interventi non normati alla scala di dettaglio nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi del Codice e del PIT-PPR, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.

Alle ore 10.42 la Conferenza conclude i lavori.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Federico Salvini

