



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT-PPR

Oggetto: Comune di Bagno a Ripoli (FI) – Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato relativa alla conformazione del Piano Strutturale (ID 93421) e del Piano Operativo (ID 93422).

Prima seduta - 22/05/2023

Verbale della Riunione

Il giorno 22/05/2023 sono convenuti presso gli uffici regionali i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. RT n. 0186005 del 17/04/2023.

Per la **Regione Toscana**: arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio con funzioni di Presidente, arch. Massimo del Bono, P.O. "Toscana Centro" del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio, arch. Azzurra Maria Noemi Pallucca, Funzionario del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio, arch. Beatrice Arrigo, P.O. del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, arch. Emanuela Loi, Funzionario del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

L'arch. Marco Carletti, dirigente Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio con funzioni di Presidente della conferenza si assenta dai lav.ori per formali impegni concomitanti dalle ore 10,20 alle ore 10,30 e dalle ore 12,00 alle ore 12,05.

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato**: arch. Michele Cornieti, responsabile area funzionale Paesaggio, arch. Rosella Pascucci, funzionario responsabile per il comune di Bagno a Ripoli, delegato dal Soprintendente, come da nota allegata al presente verbale prot. MIC-SABAP n.0010894-P del 02/05/2023

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Bagno a Ripoli**: l'arch. Antonino Gandolfo, dirigente del Settore pianificazione territoriale ed urbanistica e tutela del paesaggio e responsabile del procedimento comunale, l'arch. Laura Nanni funzionaria del Settore pianificazione territoriale ed urbanistica e tutela del paesaggio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 09:45

Quadro della pianificazione comunale vigente

In premessa la Conferenza riassume il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica vigente nel Comune di Bagno a Ripoli.

Il Comune di Bagno a Ripoli è dotato attualmente di Piano Strutturale approvato nella sua ultima revisione generale con D.C.C. n. 40 del 21/04/2015 e Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 41 del 21/04/2015, entrambi formati con riferimento alla L.R. 1/2005.

Il Comune di Bagno a Ripoli con D.C.C. n.129 del 27/11/2018 ha avviato il procedimento per la redazione del Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014.

Di seguito, con nota prot. RT n.71039 del 13/02/2019, il Comune ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 per l'acquisizione del parere vincolante in relazione ad una serie di previsioni del PS e del PO che prevedono la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014. La Conferenza di Copianificazione, convocata in prima seduta in data **22 Marzo 2019** si è successivamente riconvocata in data **26**

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI Comune di Bagno a Ripoli	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0028103/2023 del 05/07/2023 Firmatario: ROSELLA PASCUCCI, MARCO CARLETTI	

Settembre 2019 per la rivalutazione di due previsioni che erano state ritenute non conformi nella prima seduta, nonché per la valutazione di ulteriori tre nuove previsioni.

Con D.C.C. n.11 e n.12 del 28/02/2022, il Comune ha adottato il nuovo Piano Strutturale (P.S.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.), redatti ai sensi della L.R. 65/2014.

La Regione Toscana, in relazione ai piani adottati, ha trasmesso il proprio contributo tecnico ai sensi dell'art. 53 in fase di osservazioni con nota prot. R.T. n. 0186760 del 06/05/2022, successivamente integrata con nota prot. R.T. n. 0190430 del 10/05/2022.

Con le D.C.C. del Comune di Bagno a Ripoli n. 35 e n. 36 del 06/04/2023 e n. 44 del 27/04/2023 (integrazione), sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni e contributi al nuovo P.S. e al P.O.C. e con nota prot. R.T. n. 0175247 del 07/04/2023 è stata richiesta la convocazione della presente Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Quadro normativo del procedimento di conformazione

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo Comunale in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

L'art. 145 c.4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004, in seguito *breviter* "Codice") prevede che i comuni, conformino o adeguino gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale.

L'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 dispone che per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convochi una Conferenza di servizi, detta "Conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20 c.1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, si conformino alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla Conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l' "Accordo [...] tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione", siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 3 c.6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio".

Documentazione oggetto di valutazione

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati con l'impronta digitale HASH elencati nel documento allegato al presente verbale, di cui al prot. R.T. n. 0205426 del 03/05/2023, "Piano Strutturale e Piano Operativo - Elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione. Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT/PPR".

Quadro vincolistico presente sul territorio comunale

In premessa allo svolgimento della Conferenza si richiama il Quadro vincolistico presente sul territorio comunale.

Il Comune di Bagno a Ripoli ricade nell'Ambito di paesaggio n. 6 "Firenze-Prato-Pistoia" del PIT/PPR, ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136, D.Lgs. 42/2004):
 - "Zona della Villa "La Massa" e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole" - D.M. 30/10/1956 G.U. 288 del 1956;*
 - "Zona a sud-est di Firenze, sita nell'ambito dei comuni di Bagno a Ripoli e Firenze" - D.M. 28/10/1958 G.U. 278-1958b;*
 - "Area costituente un belvedere sulla valle che degrada verso Antella e le alture circostanti nel Comune di Bagno a Ripoli" - D.M. 7/04/1973 G.U.261-1973;*
 - "Zona sita nel territorio del comune di Bagno a Ripoli, costituita da una fascia di ml. 300 (150 per lato) lungo la strada Bagno a Ripoli – S. Donato, passando per Osteria Nuova" - D.M. 20/12/1965 G.U. 15 del 1966;*
 - "La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" - D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967;*
 - "Località "Villamagna" sita nel territorio di Bagno a Ripoli" - D.M. 27/08/2003 ; G.U. 48 del 2004*
 - "Area sita nel territorio comunale di Bagno a Ripoli località Grassina e Lappeggi e zone limitrofe in Provincia di Firenze" - D.M. 14/09/2007 G.U. 240 del 2007.*
- Aree tutelate per legge (art.142, D.Lgs. 42/2004):
 - i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art.142 c.1, lett.b);
 - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1 lett.c);
 - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, c.2 e 6, del D.Lgs. 227/2001 (art.142 c.1, lett.g);
 - le zone di interesse archeologico (art.142 c.1, lett.m).

Sono inoltre presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. n.42/2004.

Quadro delle tutele

In apertura dei lavori la Conferenza riporta gli esiti dell'esame della documentazione di Piano Strutturale e Piano Operativo riferita al quadro delle tutele. Il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio richiama il proprio contributo trasmesso in sede di adozione, nel quale sono stati richiesti chiarimenti riguardo alla rappresentazione negli strumenti della pianificazione comunale delle aree tutelate per legge, nonché i successivi confronti finalizzati alle verifiche sulla proposta del Comune di QC di maggior dettaglio rispetto al PIT-PPR.

Il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio chiede conferma al Comune che, ad esclusione delle aree di cui all'art. 142 c.1 lett g) del Codice, per le altre categorie di aree tutelate per legge presenti nel territorio comunale non sia stato prodotto un quadro conoscitivo di maggior dettaglio rispetto al PIT-PPR e che pertanto gli elaborati del piano recepiscano integralmente la rappresentazione dei vincoli del PIT-PPR.

Il Comune, richiamando anche la controdeduzione all'osservazione n.5, contenuta nel fascicolo relativo alle controdeduzione al P.S., conferma che la rappresentazione delle aree tutelate per legge ex art.142 c.1, ad esclusione delle aree di cui alla lett. g) del Codice, ripropone, all'esito delle verifiche condotte, le perimetrazioni del PIT-PPR.

Con riferimento al quadro conoscitivo di maggior dettaglio presentato dal Comune per le aree di cui all'art. 142 c.1 lett g) del Codice, il Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e la Soprintendenza, esaminata la documentazione pervenuta con pec - prot.0233204 del 19/05/2023 - che riporta le integrazioni richieste da Regione e Ministero (nota e-mail del 09/05/2023), concordano con quanto proposto dal Comune.

Pertanto ai fini di procedere nella prossima seduta alla validazione congiunta RT-MiC delle aree vincolate esaminate, ai sensi dell'art. 5 c.4 dell'Elaborato 8B, si chiede di trasmettere gli elaborati del PS allineati agli esiti suddetti e gli shape file dell'intero territorio comunale relativi alla nuova rappresentazione delle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. g), con i correlati codici HASH.

Con riferimento alle aree di cui all'art. 142 c.1 lett h) del Codice, il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio chiede chiarimenti al Comune sulla verifica della presenza o meno di usi civici nel territorio comunale. In considerazione del mancato approfondimento sulla questione da parte del Comune, il Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, precisato che la presenza o assenza di usi civici deve essere certificata dal competente Settore regionale, si impegna a prendere contatti con quest'ultimo al fine delle verifiche.

Con riferimento alle aree escluse dalla tutela individuate dal Comune ai sensi dell'articolo art.142 c. 2 del Codice, il Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e la Soprintendenza rilevano che la documentazione trasmessa dal Comune non contiene le informazioni necessarie alla riconducibilità al dettato del Codice e del DM. 1444/1968 e pertanto chiedono ulteriori integrazioni in tal senso.

A seguito di tali considerazioni, il Comune esprime l'intenzione di non dare seguito all'individuazione delle aree di cui all'art. 142 c.2 del Codice, e pertanto di non rappresentarle negli strumenti della pianificazione comunale, confermando l'applicazione delle tutele di cui all'art.142 c.1.

Con riferimento alla richiesta del Comune di modifica di attribuzione della tipologia del vincolo ai sensi dell'art.136 del Codice - DM 14/09/2007 "*Area sita nel territorio comunale di Bagno a Ripoli località Grassina e Lampeggi e zone limitrofe in Provincia di Firenze*" G.U. 240-2007 - tale richiesta esula dall'ambito della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR e da quanto previsto dall'art. 4 c.4 e dall'art.5 c.4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR. La Soprintendenza prende atto della richiesta per esaminarla nelle sedi opportune.

Concluso l'esame della documentazione relativa al quadro delle tutele, la **Conferenza** procede all'esame delle previsioni del nuovo P.S. e del P.O.C. A tal proposito la Conferenza richiama i contenuti del contributo regionale, inviato ai sensi dell'art. 53 di cui alla nota prot. RT n.0186760 del 06/05/2022 e le osservazioni trasmesse dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato al Piano Operativo con nota prot. MIC/SABAP n.0011788-P del 06/05/2022 ed al Piano Strutturale con nota prot. n.0011787-P del 06/05/2022.

Nuovo P.S.

Contributo RT - Nella Disciplina del P.S. è stato chiesto di indicare, tra le direttive da attuare nelle disposizioni del P.O.C., anche gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati negli elaborati 6.7 e 6.8. In particolare, è stato chiesto alla disciplina del P.S. di prescrivere al P.O.C. di declinare in modo più approfondito tali indicazioni, con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione al margine del T.U. nonché di verificarne la coerenza con dette direttive.

Controdeduzione – Il Comune ha accolto il contributo integrando la Disciplina della III Invariante con direttive da declinare nel P.O.C. riferite ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee riconosciuti nel territorio comunale e volte in particolare: a migliorare i margini urbani del T.U. definendone il rapporto col territorio rurale; al recupero del patrimonio edilizio esistente nonché al mantenimento o miglioramento della permeabilità nelle aree urbane sature; alla gestione degli insediamenti in contesto rurale.

La Conferenza, preso atto delle integrazioni ritiene che esse soddisfino a quanto richiesto e suggerisce, con riferimento agli obiettivi specifici di cui al morfotipo TR11 (campagna urbanizzata), di richiamare l'obiettivo di "[...] realizzare spazi pubblici ed inserire servizi per la residenza, nel rispetto dei caratteri compositivi della ruralità." per quelle frazioni/insediamenti che dovessero risultare carenti di tali dotazioni.

La **Soprintendenza**, in relazione alla definizione del T.U. richiama le proprie valutazioni espresse in sede di osservazione/contributo su alcune perimetrazioni sulle aree di margine ai sensi dell'art.4 c.4 nella UTOE del capoluogo che saranno verificate in sede di esame del Piano Operativo, con particolare riferimento alla schede norma relative alle Aree di Trasformazione.

Il relazione agli elaborati grafici del P.S. la Soprintendenza segnala la presenza di alcuni refusi/errori di graficizzazione nelle tavole 5.4 e 5.5 (vincoli culturali e paesaggistici) con riferimento alle voci di legenda relative ai beni "ope legis" e "proposta di albero monumentale". La **Soprintendenza** a tal proposito che il procedimento di attribuzione del valore monumentale ad un albero implica anche il suo ingresso nella tutela di cui all'art.136 c.1 lett.a del Codice in quanto bene paesaggistico vincolato. Pertanto è necessario verificare la chiusura del procedimento di attribuzione del valore monumentale con riferimento ai due alberi rappresentati nelle tavole.

Ulteriori refusi sono segnalati con riferimento al censimento delle componenti dell'identità storico culturale di cui alla carta del patrimonio territoriale 6.1 e 6.2 del PS. La **Soprintendenza** a tal proposito chiede all'amministrazione di inserire i tabernacoli/strutture votive rurali, parte di tali componenti, all'interno delle tavole dei vincoli culturali e paesaggistici.

Il **Comune** deduce che il censimento dei tabernacoli non è mai stato formalizzato attraverso uno specifico atto comunale e pertanto non risulta certificato in alcun modo. Tale censimento è stato solo assunto dai nuovi strumenti in quanto parte del quadro conoscitivo dei precedenti senza ulteriori approfondimenti e per tale ragione è stato inserito nelle Tav. 6.1/6.2.

la **Soprintendenza**, infine, con riferimento alle "*aree tutelate per legge: zone di interesse archeologico*" di cui all'art.29 della disciplina del P.S. sulla base di una nota del funzionario archeologo di zona chiede di ripristinare il comma 1 lett. a) in quanto l'area rivestirebbe interesse paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett. m) del Codice.

Il **Comune** a tal proposito precisa che la norma era stata stralciata su richiesta dell'archeologo e previa verifica su Geoscopio della Regione Toscana dove il vincolo in questione non risulta.

La **Conferenza** chiede quindi di effettuare un verifica in merito alla presenza del bene.

La **Conferenza** procede all'esame delle integrazioni/modifiche apportate alla documentazione del Piano Operativo a seguito delle controdeduzioni.

La **Regione** richiama il proprio contributo ed in particolare la richiesta, in relazione alla previsione di ampliamento/nuova realizzazione di opere pubbliche, di predisporre per esse specifiche schede norma e puntuali richiami nelle NTA del POC in particolare laddove gli interventi edificatori ricadono nell'ambito di zone vincolate o presentano aspetti progettuali e dimensionali di cui tener conto in relazione a preesistenti valori di natura ambientale o paesaggistica. La Regione rileva infatti che le integrazioni apportate al POC, a parte il caso specifico dell'area di trasformazione F10*.1, riguardano la redazione di 6 schede "masterplan" (come ad esempio Antella F5*.2 + F6*.2) per le quali è stata introdotta una norma nelle NTA (art.116 c.13) che ne definisce i contenuti "orientamenti alla progettazione" senza valore vincolante. La Regione ritiene che tale approfondimento risponda solo parzialmente agli approfondimenti disciplinari richiesti in quanto è necessario rafforzare l'interconnessione tra la disciplina specifica delle schede norma ed i relativi masterplan, che, per chiarezza, è opportuno integrare con una specifica legenda.

Considerato, inoltre, che seguito delle consecutive sedute della conferenza di Copianificazione e della successiva adozione del Piano alcune previsioni di trasformazione esterne al T.U. sono state modificate ed anche stralciate, la **Regione** chiede di riportare nella disciplina/NTA del POC il quadro aggiornato delle previsioni valutate positivamente dalla conferenza confermate nello strumento.

Di seguito la **Conferenza** procede all'esame delle schede oggetto dei rilievi di Regione e Soprintendenza in fase di adozione.

Previsione RAM 1.1

Contributo regionale - Il relazione alla previsione il contributo regionale ha chiesto di rivalutare i contenuti della scheda norma con riferimento alla previsione di nuovi edifici a destinazione residenziale (quantificati in max 6.500 mq. e 80 unità abitative), direzionale e servizi privati (max 2.000 mq.) da localizzare in un'area triangolare posta tra il Liceo Gobetti-Volta e Via Pian di Ripoli (SP34). Considerato il complesso degli interventi edificatori che interessano l'ambito di Pian di Ripoli a nord della SP34 (ampliamento Villa Olmi, Centro Sportivo Viola Park, parcheggio scambiatore e capolinea della Linea Tramvia 3.2), è stato chiesto di destinare prioritariamente l'area RAM 1.1 ai soli interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse nell'ambito di un parco urbano in cui sia altresì prevista la tutela degli spazi e visuali di valore paesaggistico, in funzione di opere di mitigazione/compensazione ambientale.

Controdeduzione – Il Comune propone di destinare a parco pubblico tutta l'area lungo la linea della tramvia, creando un'ampia zona a verde dotata di attrezzature e servizi di interesse pubblico e collettivo, con altezze contenute in modo da ottenere permeabilità visiva verso le colline, nonché di attestare le funzioni residenziali e di commercio di vicinato sul margine edificato esistente, attraverso una riqualificazione complessiva dello stesso. Include inoltre nella RAM 1.1 le previsioni CU 1.4 e RD 1.2. Per quanto riguarda le quantità di nuova edificazione prevista, la SE residenziale viene diminuita a max 4.800 mq SE (50 unità abitative), la SE commerciale e quella direzionale e per servizi privati sono contenute in un intervallo compreso tra 1.200 mq per un minimo di 1.000 mq. di SE. Il dimensionamento relativo alle attrezzature di interesse pubblico per attività socio-culturali si attesta, infine, su 4.000 mq SE.

La **Conferenza**, preso atto delle integrazioni alla scheda norma del POC, ritiene che la nuova collocazione degli edifici risulti maggiormente coerente con la strategia di completamento del margine del tessuto edilizio rivolto verso il pian di Ripoli, ma ritiene necessario un'ulteriore verifica del rispetto delle prescrizioni 3.c.16, 4.c.1 e 4.c.2 di cui alla scheda del PIT-PPR relativa al vincolo D.M. 28/10/1958 – G.U. 278-1958b, in particolare per quanto riguarda le altezze massime dei nuovi edifici previste nella U.M.I. 2 (5 piano fuori terra) nel rapporto con il tessuto edilizio circostante ed la retrostante visuale della collina di Baroncelli. Si ritiene infatti che i coni visivi, sia quelli rivolti verso la collina che quelli rivolti verso il Pian di Ripoli possano essere seriamente compromessi da edifici eccessivamente alti o mal orientati.

La **Conferenza** ritiene che, per una valutazione corretta delle altezze ammissibili per i nuovi edifici che sia coerente con le prescrizioni della scheda del vincolo, sia necessario integrare la scheda norma, oltre che con una più accurata rappresentazione planimetrica delle visuali da tutelare, con opportune sezioni ambientali che rappresentino anche i coni visivi e l'altezza percepita, in funzione di indirizzo progettuale per la definizione delle altezze e la collocazione dei nuovi edifici nella successiva fase di Piano Attuativo.

Ciò premesso la **Conferenza**, per quanto riguarda il contenuto disciplinare della scheda norma, ritiene opportuno valutare la diminuzione dell'altezza massima per i nuovi edifici di un piano e prescrivere altezze non omogenee per gli stessi, una diversa articolazione planimetrica che rivolga il lato aperto della "corte" verso il parco pubblico, nonché la prescrizione di uno accurato studio delle visuali/altezze sulla base di quanto sopra espresso.

La **Soprintendenza**, in relazione alla previsione di centro socio-culturale nell'UMI 5 evidenzia che nella scheda norma è stata eliminata la prescrizione di una realizzazione ipogea della struttura. La **Conferenza**, ritenendo anche in questo caso necessario un controllo delle altezze del fabbricato in funzione della conservazione delle visuali, chiede di ripristinare la possibilità di realizzazione ipogea o semi-ipogea dell'edificio e comunque di prescrivere una valutazione delle altezze massime sulla base di uno studio delle visuali da prescrivere per il successivo P.A.

Previsione RAM 3.1

Contributo regionale - Con riferimento all'elaborato 5.10 del P.S. (Carta dei caratteri percettivi) è stato evidenziato che la realizzazione di un nuovo edificio potrebbe compromettere la vista panoramica che da Via della Torricella traguarda verso l'insediamento di Antella. È stato quindi chiesto di integrare la scheda norma con una specifica valutazione dell'impatto della previsione rispetto alle visuali, prevedendo opportune misure di mitigazione se necessarie. È stato inoltre chiesto di definire un assetto dell'intervento che salvaguardi o escluda la porzione del Giardino della Resistenza ad uso pubblico, adiacente agli orti sociali, sulla quale sembra estendersi la previsione.

Controdeduzione – Il Comune specifica che essendo via Torricella molto più in alto dell'area in oggetto ed essendo l'edificio di nuova costruzione in adiacenza al tessuto urbano edificato con altezza non superiore a quelle degli edifici esistenti, non ci sarebbe occultamento della vista panoramica su Antella. In relazione invece al perimetro dell'intervento e agli orti sociali, precisa che questi sono privati e che la previsione complessiva nell'area del P.O.C. triplicherà il Giardino della Resistenza. Vengono comunque recepite le indicazioni implementando la scheda norma con le verifiche di visibilità.

La **Conferenza**, preso atto dei chiarimenti e delle integrazioni della scheda norma, ritiene che queste ultime soddisfino le richieste del contributo regionale.

Previsioni RD 6.1, RD 6.2, RD 6.3, RD 6.4 e RAM 6.1

Contributo regionale - Queste aree fanno parte della zona produttiva di Vallina e sono oggetto di interventi di riqualificazione del degrado urbano (RD) e di riqualificazione delle aree di margine (RAM). Tenuto conto della

delicata localizzazione di tutta la zona produttiva e del suo impatto paesaggistico, nonché degli attraversamenti e delle connessioni esistenti e di progetto (reticolo viario, ciclovia, passerella pedonale sull'Arno), è stato chiesto che il P.O.C. preveda un progetto unitario del sistema del verde che interessi il complesso delle schede citate, ed integri il verde esistente (in gran parte ripariale di connessione ecologica) con il verde di progetto (non solo quello interno ai comparti, ma anche quello indicato come verde compensativo/verde pubblico di previsione). In riferimento infine alla previsione RAM 6.1, già destinata a verde pubblico e parcheggio pubblico di previsione, il cui sviluppo è legato alla limitrofa AC 6.3, è stato chiesto di redigere un'unica scheda norma che definisca l'assetto complessivo delle aree e ne implementi la relativa disciplina.

Controdeduzione – Il Comune precisa che, trattandosi di realtà produttive, le previsioni sono state frazionate per non vincolare i vari soggetti e le relative schede norma sono state predisposte tenendo conto dell'assetto complessivo. Viene comunque accolto l'invito a ricondurre le singole schede alle altre per formare uno schema generale esteso alle aree verdi (pubbliche e compensative) presenti lungo il fiume. Per avere inoltre la visione generale d'insieme delle trasformazioni, viene proposto di implementare la documentazione di piano con un "masterplan" di progetto per gli interventi più rilevanti.

La **Regione**, preso atto delle integrazioni alle schede norma, ritiene che il "masterplan" introdotto soddisfi solo in parte la richiesta di prevedere un progetto generale degli spazi aperti, seppure di massima, che tenga conto del complesso nodo infrastrutturale costituito dall'ambito produttivo di Vallina e che sia adeguato alla scala del Piano Operativo. Si conferma la necessità di dotare lo schema di indirizzo progettuale (o masterplan) di una legenda che individui puntualmente gli elementi progettuali comuni a tutte le schede (ad esempio percorso ciclabile, verde privato, verde pubblico, interventi di forestazione etc.), i valori ambientali e paesaggistici da tutelare e valorizzare (es. parco fluviale), i percorsi pedonali e ciclabili. Tale schema direttore dovrà coordinare il contenuto delle singole schede norma all'interno delle quali le prescrizioni finalizzate a caratterizzare le funzioni degli spazi inedificati (verde pubblico e privato, parco fluviale) dovranno essere approfondite.

A tal proposito, la **Regione** ricorda che per la definizione di tali spazi interni e di margine all'area produttiva, può essere tenuto conto delle linee guida APEA. Infine, con riferimento alla previsione di un parcheggio pubblico per 100 posti auto, si chiede di introdurre opportune prescrizioni al fine di realizzare un parcheggio alberato, integrato con il citato sistema del verde.

La **Soprintendenza**, in relazione alle previsioni di trasformazione/recupero contenute nelle schede RD 6.3 RD 6.4, facendo riferimento allo schema di insediamento graficizzato nel "masterplan", esprime forti perplessità, trattandosi di interventi di demolizione del patrimonio edilizio e ricostruzione, sulla ricostruzione dei fabbricati in prossimità della sponda fluviale, pertanto chiede di specificare nelle schede che la ricostruzione dovrà avvenire il più lontano possibile dal fiume. In particolare per quanto riguarda la scheda RD 6.4 la Soprintendenza chiede che il fabbricato ricostruito sia allineato con i fabbricati esistenti che vengono mantenuti. Condivide la richiesta della regione di prescrivere la realizzazione di un parcheggio opportunamente alberato nella scheda RAM 6.1.

La **Conferenza**, infine, conviene sulla opportunità di definire in disciplina maggiori indirizzi per la realizzazione del Parco Fluviale (al cui interno è prevista anche la ciclovia) e di subordinare gli interventi edificatori alla realizzazione, anche per stralci funzionali, di quest'ultimo.

Previsioni contigue CU 1.1 e CU 1.2

Contributo regionale - Le aree di intervento in questione sono inserite all'interno del territorio urbanizzato con la definizione "spazi prevalentemente inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria". Sono però aree che presentano continuità ambientale e paesaggistica con quelle rurali periurbane individuate dal P.S. ed hanno un ruolo importante per Via di Rimaggio nell'ambito della percezione del paesaggio e della sua fruizione lenta: la parte di strada che costeggia a sud l'area CU 1.2 è infatti un tratto panoramico secondo quanto riportato nella carta dei caratteri percettivi del P.S. (elaborato 5.10). Le scelte effettuate portano inoltre ad una eccessiva frammentazione ed impermeabilizzazione delle aree. È stato pertanto chiesto di valutare l'inquadramento dell'area CU 1.2 nell'ambito degli ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014 per salvaguardarne il forte carattere di ruralità pur consentendo, attraverso una specifica norma da inserire nel P.O.C., la possibilità di limitati ampliamenti delle attività e funzioni esistenti. È stato inoltre chiesto di conservare la configurazione di Via di Rimaggio come viabilità di carattere rurale.

Controdeduzione – Il Comune accoglie il contributo eliminando la previsione CU 1.2 e ridefinendo i contenuti della previsione CU 1.1: la SE di 300 mq destinata a superficie accessoria potrà essere realizzata solo in

adiacenza al fabbricato attualmente in costruzione e dovrà essere prevista un'ampia fascia di verde su tutti i confini del lotto artigianale. Una porzione della previsione CU 1.2 viene destinata alla realizzazione di una nuova strada e di un parcheggio ad uso pubblico da 40 posti auto e all'ampliamento dell'area scolastica. La sede stradale di Via di Rimaggio resta invariata. In luogo della previsione privata (ortovivaismo), viene proposto il mantenimento dell'oliveta esistente indicata come "verde di pregio".

La **Conferenza** prende atto positivamente dell'accoglimento delle richieste.

Previsione CU 4.1

Contributo regionale – È stato chiesto di motivare l'inclusione, nel T.U. di Capannuccia, della porzione soprastante il piazzale ad uso parcheggio esistente ed il conseguente nuovo consumo di suolo per il completamento del tessuto produttivo. È stato inoltre chiesto di integrare la scheda norma con indirizzi progettuali, per gli interventi di ampliamento/nuova edificazione, finalizzati alla tutela delle principali visuali verso le colline retrostanti ed al mantenimento del rapporto di continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali contigue con la prescrizione di adeguate misure di mitigazione. La definizione degli interventi ammissibili deve tenere conto delle prescrizioni di cui alla Sezione 4 della scheda del PIT-PPR relativa al DM14/09/2007 – G.U. 240-2007 "Grassina e Lappeggi".

Controdeduzione – Il Comune accoglie l'osservazione integrando la scheda norma con le verifiche richieste e trasformando in prescrizioni le indicazioni date. Per quanto riguarda la porzione di terreno a monte inclusa nel comparto, precisa che per realizzare un nuovo edificio in simmetria con quello esistente, così come previsto dall'azienda leader, occorre effettuare un consolidamento del versante come prescritto nelle condizioni di fattibilità all'elaborato 38, da cui discende la necessità di interessare una porzione del terreno a monte dell'insediamento.

La **Conferenza** preso atto delle integrazioni alla scheda norma conseguenti alla controdeduzione esprime perplessità sull'allineamento dell'area edificabile indicato nella scheda norma per il nuovo fabbricato dal momento che esso sposta l'edificazione nella parte più alta dell'area di intervento. Premesso che l'area pianeggiante, attualmente utilizzata come parcheggio, appare maggiormente adatta alla nuova edificazione, la Conferenza, al fine di tutelare le visuali verso la collina Lappeggi, vincolata ai sensi del D.M. 14/09/2007, ritiene opportuno prescrivere nella scheda norma l'utilizzo di soluzioni architettoniche semi-ipogee o gradonate (terrazzate) per il nuovo edificio. A tal proposito richiama il rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda del vincolo del PIT-PPR.

Previsione D5.1 (golf club Centanni)*

Contributo regionale – È stato chiesto di richiamare espressamente le conclusioni della Conferenza di copianificazione di cui al verbale del 26/09/2019 in cui si chiede di tenere conto delle prescrizioni di cui alla scheda del DM 07/04/1973 "al fine di evitare le interferenze negative da parte della nuova struttura con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio".

In generale è stato chiesto di declinare nelle schede norma, per tutte le previsioni che sono state oggetto della Conferenza di copianificazione, le prescrizioni di cui alla Sezione 4 delle schede del PIT-PPR dei DM interessati.

Controdeduzione – Il Comune integra le schede come richiesto. Con riferimento alla previsione D5*.1 specifica che anche la Città Metropolitana e la Soprintendenza evidenziano la fragilità dell'area e che i proponenti hanno in seguito rinunciato all'attività turistica e all'ampliamento concesso, chiedendo di mantenere l'area sportiva del golf esistente. Viene quindi eliminata tutta la nuova edificazione prevista nell'area di "Centanni" e viene qualificata l'area del campo da golf esistente come F5.2 assoggettandola alla disciplina dell'art. 47 delle N.T.A. Viene inoltre modificato il perimetro del nucleo rurale stralciando tutta l'area agricola e non edificata a nord, prima qualificata come "campagna urbanizzata" e inserendola nell'adiacente "ambito periurbano di valore paesaggistico". Per quanto riguarda gli edifici esistenti, essendo già ricompresi all'interno del nucleo rurale, in base alla disciplina delle NTA, il Comune chiarisce che, una volta eliminato il vincolo di destinazione urbanistica, potranno mantenere la destinazione d'uso attuale o modificarla nel rispetto della disciplina delle funzioni.

La **Conferenza** prende atto positivamente dello stralcio della nuova edificazione dalla previsione.

Previsione RE 2.1 - Grassina "Cappellina"

La **Soprintendenza** chiede chiarimenti in merito alla possibilità di cambio di destinazione d'uso per l'edificio della "cappellina", per il quale sono ammesse varie destinazioni d'uso: "*Direzionale o servizi (attività private di interesse pubblico o collettivo ad indirizzo culturale)*". A tal proposito rileva che, seppure non vincolata, la cappellina riveste un interesse storico-culturale oltre che tipologico e che, pertanto, dovrà essere valutata la compatibilità della destinazione d'uso con i limiti posti dalla tipologia di intervento ammessa (restauro e risanamento conservativo).

Dimensionamento di Piano Strutturale e Piano Operativo

Contributo regionale – In relazione al dimensionamento di Piano Strutturale e Piano Operativo, le cui tabelle riassuntive sono riportate in allegato alla Disciplina del P.S. e alle N.T.A. del P.O.C., è stato evidenziato che:

le tabelle del P.O.C. (prelievo dal dimensionamento del P.S.) tra le categorie funzionali riportano la voce "attrezzature di interesse pubblico", voce non presente nelle tabelle dimensionali del P.S.;

nelle tabelle del P.O.C. riferite alle singole UTOE, le attrezzature di interesse pubblico non risultano mai considerate ai fini del computo totale delle previsioni;

la sommatoria delle quantità previste per ciascuna tabella UTOE del P.O.C. in riferimento alle previsioni oggetto di copianificazione (NE) non trova corrispondenza nei totali riportati al piede di ciascuna tabella.

Controdeduzione – Il Comune specifica che il DPGR 32/R/2017 art.6 c.1 non prevede un dimensionamento per le attrezzature pubbliche e nelle tabelle regionali tali quantità sono richieste solo nel P.O.C. e non nel P.S. e per questo propone di modificare le tabelle del P.O.C. adottato uniformandole a quelle regionali, evidenziando che non è però possibile prelevare attrezzature pubbliche da un dimensionamento non richiesto e quindi non previsto. Per quanto riguarda gli altri due punti chiarisce che si tratta di refusi che saranno corretti e che i dati non tornano perché alcune funzioni di interesse generale private sono state inserite in "direzionale e servizi" sotto la copianificazione nelle tabelle del P.S., mentre nelle tabelle del P.O.C. sono state trasferite in "attrezzature generali". Di conseguenza saranno uniformate le tabelle utilizzando la voce del P.S.

La **Conferenza** prende atto positivamente delle integrazioni.

Conclusioni della Conferenza

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, considerato l'esito delle valutazioni odierne, aggiorna i propri lavori alla successiva seduta che sarà riconvocata

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 16,00

per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti _____

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato

Arch. Rosella Pascucci _____

ALLEGATI:

- Elenco degli elaborati accompagnati dai codici hash di cui alla nota prot. RT n. 0062825 del 06/02/2023;