



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Urbanistica**

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*

*Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT-PPR*

**Oggetto: Comune di Fiesole (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 Operativo del Comune di Fiesole (ID 93125).**

**Prima seduta - 28/07/2023**

### **Verbale della Riunione**

Il giorno 28/07/2023 sono convenuti presso gli uffici regionali i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. RT n. 0308975 del 28/06/2023.

Per la **Regione Toscana**: arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio con funzioni di Presidente, arch. Massimo del Bono, titolare di incarico di E.Q. per l’ambito “Toscana Centro” del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio, arch. Emanuela Loi, Funzionario del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

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, delegato dal Soprintendente, come da nota allegata al presente verbale prot. reg. n.0364871 del 27/07/2023.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Fiesole**: la sindaca Anna Ravoni, l’assessore all’urbanistica Iacopo Zetti, il geom. Francesco Tronci, responsabile del Dipartimento di Urbanistica e del procedimento comunale.

Sono inoltre presenti l'arch. Gianfranco Gorelli, l'arch. Michela Chiti e la dott.ssa Ilaria Scatarzi, progettisti consulenti dell'amministrazione comunale.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 14:00

#### ***Quadro della pianificazione comunale vigente***

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

Il Comune di Fiesole è dotato attualmente di Piano Strutturale (PS), approvato con D.C.C. n. 84 del 19/12/2019 e di Regolamento Urbanistico (secondo RU), approvato con D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 e successive varianti.

Con D.C.C. n. 33 del 05/06/2018 è stato avviato il procedimento per la formazione, oltre che della variante generale al PS, anche del Piano Operativo (PO) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, in seguito adottato ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 1 dell’11/01/2022.

Il 31/07/2018 si è inoltre tenuta la Conferenza di Copianificazione riguardante due aree esterne al territorio urbanizzato, “Caldine via del Bersaglio” e “Fiesole località Borgunto”, che si è conclusa con esito negativo per la prima previsione e positivo con prescrizioni per la seconda previsione, presente nel PO adottato.

La Regione Toscana, in relazione al piano adottato, ha trasmesso il proprio contributo tecnico ai sensi dell’art. 53 in fase di osservazioni con nota prot. R.T. n. 0126040 del 25/03/2022.

Con D.C.C. n. 37 del 18/05/2023 il Comune di Fiesole ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e contributi al P.O. e con nota prot. R.T. n. 0236847 del 22/05/2023 ha richiesto 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 di riferimento per il procedimento di conformazione ai sensi dell'art.21 del PIT-PPR***

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. 0236847 del 22/05/2023, “*Nuovo Piano Operativo del Comune di Fiesole / Approvazione controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione con D.C.C. n. 37 del 18.05.2023 / trasmissione atto di controdeduzione alle osservazioni pervenute e richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica*”.

### ***Quadro vincolistico presente sul territorio comunale***

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

Il Comune di Fiesole 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):

“*La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.*” - DM 05/11/1951 GU 274/1951;

“*Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole*” - DM 30/10/1956 GU 288/1956;

“*Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze*” - DM 06/11/1961 GU 291/1961;

“*Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (e Pontassieve)*” - DM 10/10/1964 GU 289/1964.

- Aree tutelate per legge (art.142, D.Lgs. 42/2004):

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).

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 POC riferita al quadro delle tutele. Con riferimento al quadro delle tutele delle aree tutelate per legge ai sensi del *Codice*, 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 nel PO delle aree boscate ai sensi dell'art.142, c.1 lett g) del *Codice*, il cui quadro conoscitivo di maggior dettaglio è stato validato nell'ambito del Piano Strutturale vigente, approvato con DCC 84 del 19/12/2019 e conformato al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano. Nello specifico è stato chiesto all'Amministrazione Comunale se le individuazioni rappresentate nell'elaborato DIS01PAE\_a del PO relativamente alle *Aree boscate ad alta valenza ecologica, Boschi storici, Boschi che caratterizzano figurativamente il territorio* siano l'esito di quanto disposto ai sensi dell'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR e pertanto costituiscano una specificazione del dato delle aree boscate (art.142, co.1 lett g) come individuate negli elaborati del PS conformato.

L'A.C. conferma che tali riconoscimenti sono stati effettuati in applicazione dell'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR e che "in sintesi i poligoni di vincolo individuati per la revisione del PS non sono stati modificati nelle loro perimetrazioni, ma dettagliati a seconda di quanto richiesto nell'Elaborato 8B".

Con riferimento all'Elaborato DIS01PAE\_a, in cui sono riportati i riconoscimenti sopra richiamati, il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio chiede di esplicitare in legenda che si tratta di aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1 lett g) e suggerisce di inserire nelle NTA al comma 4 dell'art. 98 - La tutela dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 - il riferimento/richiamo all'elaborato del PO in cui sono riportate le individuazioni ai sensi dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Con riferimento al comma 3 dell'art. 95 - Beni Paesaggistici – delle NTA, il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e la Soprintendenza, al fine di evitare potenziali fraintendimenti in merito alla loro natura ricognitiva e circoscrivere l'applicabilità di tali approfondimenti ai casi tipizzati all'interno degli accordi ad oggi vigenti fra Regione e Ministero, concordano nella richiesta di eliminazione dei termini "esemplificativi" e "indicativi" impiegati in riferimento ai perimetri dei beni paesaggistici cartografati, nonché del seguente periodo "Tali perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o di pratica edilizia, in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo, anche attraverso la consultazione degli elaborati pubblicati sul sito della Regione Toscana."

Ai fini di procedere nella prossima seduta ai sensi dell'art. 5 c.4 dell'Elaborato 8B in riferimento ai riconoscimenti e precisazioni presentate dal Comune per le aree di cui all'art. 142 c.1 lett g) del *Codice* relativamente alle *Aree boscate ad alta valenza ecologica, Boschi storici, Boschi che caratterizzano figurativamente il territorio*, si chiede di trasmettere, al Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e alla Soprintendenza, il dato territoriale così come validato in sede di conformato del PS, integrato con le parti relative ai riconoscimenti di cui all'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR e completo delle informazioni che consentano di ricondurre compiutamente e univocamente le fattispecie individuate a quanto disposto dallo stesso articolo per gli stessi (ad esempio nodi primari, secondari, formazioni boschive, ...). Per quanto concerne la rappresentazione cartografica dei temi suddetti, per indicare la tipologia di classificazione del riconoscimento operato, si richiede di utilizzare un campo TIPO, dove con il codice NAT si individuano le aree di prevalente interesse naturalistico, con il codice FIG le formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio e con il codice STO i paesaggi rurali storici. Il dato dovrà essere affiancato da una relazione che dia

conto dei criteri di identificazione e del rispetto di quanto disposto dall'elaborato 8B e 7B del PIT-PPR nonché dalla tavola di PO di riferimento che riporta le perimetrazioni. L'intera documentazione dovrà essere corredata dei rispettivi codici HASH.

\*\*\*

Concluso l'esame della documentazione relativa al quadro delle tutele, la **Conferenza** procede all'esame delle previsioni del nuovo PO. A tal proposito la Conferenza richiama i contenuti del contributo regionale, inviato ai sensi dell'art. 53 di cui alla nota prot. RT n. 0126040 del 25/03/2022 e le osservazioni trasmesse dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato con nota prot. MIC/SABAP-FI n.0007819-P del 25/03/2022.

### **Esame delle previsioni oggetto di contributi/osservazioni da parte di Regione e Soprintendenza e relative controdeduzioni**

In premessa La **Regione** chiede chiarimenti in relazione alla controdeduzione al contributo del Settore regionale Sistema informativo e pianificazione del territorio che non risulta ricompresa nell'elaborato "*Controdeduzioni alle osservazioni del Piano Operativo*" e la cui assenza è stata segnalata all'Amministrazione.

Il **Comune** precisa che, a seguito della segnalazione, è stata verificata la mancanza di una specifica controdeduzione a tale contributo (gli altri contributi regionali sono stati regolarmente controdedotti), pertanto è stata elaborata una specifica controdeduzione sottoposta all'esame ed approvazione del consiglio comunale con DCC n. 62 del 27/07/2023 la cui trasmissione formale non è ancora avvenuta, ma sarà effettuata a breve.

La **Conferenza** prende atto delle precisazioni da parte del Comune e, richiesto di integrare la documentazione con urgenza, chiede al Comune di illustrarne i contenuti man mano che prosegue l'esame delle previsioni oggetto di osservazione, riservandosi di valutare la documentazione al momento della trasmissione formale.

La **Conferenza** procede all'esame delle previsioni relative alla aree di trasformazione del POC oggetto di osservazione da parte di Soprintendenza e Regione.

#### **TR\_01.1 – Pian di Mugnone**

In merito alla previsione – Area cooperativa ferroviari - e alla relativa scheda contenuta nell'elaborato All.10 DIS.05 - Disciplina delle aree di trasformazione, la **Regione** ha chiesto di descrivere con più precisione le modalità insediative e caratteristiche tipologiche della previsione, con particolare riferimento al piano attuativo vigente contiguo, per far emergere la congruità e continuità del tessuto di progetto con il contesto insediativo esistente. In merito alla previsione la **Soprintendenza** si è espressa in fase di adozione richiedendo lo stralcio della previsione, poiché ritenuta come apertura di un nuovo fronte di espansione edilizia e di infrastrutturazione di versanti pedecollinari attualmente agricoli, sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Il **Comune** ha controdedotto affermando che bisogna considerare che si tratta di un'area già ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, seppure sul margine, e pertanto non rurale. L'area peraltro si trova in adiacenza con altra area di analoga destinazione, posta in continuità con l'insediamento esistente, già convenzionata, pertanto, in considerazione che l'area è già provvista parzialmente di opere di urbanizzazione la previsione TR\_01.1 ha dovuto necessariamente tener conto della configurazione dell'area convenzionata, l'Amministrazione ritiene che a completamento degli interventi l'effetto "sfrangiamento" del perimetro del centro abitato sarà meno evidente. L'amministrazione precisa inoltre di aver integrato la documentazione al fine di meglio evidenziare la continuità e congruità del tessuto di progetto con il contesto insediativo.

La **Conferenza** prende atto di come la trasformazione in corso nel comparto contiguo, già approdata alla sottoscrizione della convenzione urbanistica e la presenza di opere di urbanizzazione già eseguite, condizionino profondamente la scelta progettuale anche dal punto di vista dell'orientamento rispetto alla morfologia dell'area, e pertanto ritiene la previsione assentibile.

#### **Trp\*\_02.1 – Fiesole – Borgunto**

La **Regione** con riferimento alla scheda contenuta nell'elaborato All.10 DIS.05 - Disciplina delle aree di trasformazione – concernente la previsione, richiamando le conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione svolta in data 31/07/2018, ha chiesto di integrare le prescrizioni paesaggistiche prevedendo, laddove necessario, gli opportuni interventi di mitigazione dei muri di sostegno e contenimento del parcheggio

pubblico. La **Soprintendenza**, nel contributo reso in fase di adozione, in relazione alla previsione ha invitato l'Amministrazione a rivalutare l'estensione dell'intervento in termini di superficie territoriale e a meglio approfondirne le valutazioni ambientali e le prescrizioni di natura paesaggistica, in quanto il comparto trova collocazione all'interno di un versante acclive che si connota per un'ampia esposizione visiva – anche da punti e da percorsi di pubblica fruizione - e per una repentina transizione tra l'insediamento urbano, segnato da margini definiti e oramai consolidati e il territorio rurale.

Il **Comune** ha controdedotto affermando che il progetto, di dimensioni molto limitate, ma fondamentali ai fini della qualità dell'abitare in questi luoghi, ha già conseguito l'esito positivo della conferenza di co-pianificazione con delle prescrizioni che sono state assunte e recepite dalla specifica scheda, nonché dalle misure di mitigazione/compensazione ambientali della VAS. Nonostante ciò, è stato ritenuto di rivedere in riduzione la proposta di trasformazione dell'area. Con la riduzione dell'area si è ottenuta una diminuzione delle altezze dei muri di sostegno e lo sviluppo delle murature è stato semplificato. La Soprintendenza ritiene migliorativa la nuova articolazione progettuale anche a seguito della riduzione della superficie interessata e del conseguente disegno delle strutture in elevato maggiormente organico alla morfologia del pendio.

La **Conferenza**, preso atto che l'area è stata ridotta e le prescrizioni paesaggistiche sono state integrate come richiesto, ritiene che vengano forniti sufficienti condizioni di compatibilità paesaggistica, pertanto ritiene la previsione assentibile .

#### **TR\_01.2 località Caldine – Bersaglio**

La **Soprintendenza**, nell'ambito delle osservazioni al piano adottato, ha richiesto che l'edificio venga realizzato quanto più possibile in fregio alla viabilità esistente, anche al fine di una coerente ricomposizione del fronte urbano, destinando la fascia ad ovest ad area a verde pubblico, quale filtro e transizione tra l'ambiente periferiale e il tessuto edificato.

Il **Comune** ha controdedotto evidenziando che a causa della particolare acclività del terreno in prossimità della strada la collocazione del fabbricato suggerirebbe importanti modellazioni del suolo e maggiore complessità nei collegamenti carrabili. Lo schema proposto tiene invece conto della quota attuale della strada di accesso, disponendosi in continuità senza compromissioni ulteriori del versante, e dei coni visivi a partire dalla via Faentina in favore delle visuali sulla fascia fluviale da e verso l'oltre Mugnone.

La **Conferenza**, prende atto delle controdeduzioni del Comune e concorda con la riconferma dello schema proposto.

#### **TRp\_01.1 A e B\_Caldine Palazzetto dello sport**

La **Soprintendenza** ha richiesto che fossero introdotte specifiche prescrizioni in ordine al tipo di coperture ammissibili per il nuovo palazzetto.

Il **Comune** introduce nella scheda, in accoglimento del contributo, la seguente prescrizione: "*...in ogni caso le previsioni non dovranno consistere in tensostrutture o pneumostrutture standardizzate e avulse dallo specifico contesto, anche a fronte degli effetti di intrusione e detrazione paesaggistica indotti da quelle già presenti.*"

La **Conferenza**, prende atto delle integrazioni introdotte e ritiene esauriente la risposta all'osservazione.

#### **TR\_02.1 – Pian di San Bartolo - Area Sportiva**

La **Soprintendenza** ha richiesto che siano introdotte specifiche prescrizioni in ordine al tipo di coperture ammissibili per il campo esistente oltre che prescrizioni relative alla realizzazione dell'area a parcheggio (tipologia di trattamento delle superfici, alberature ecc.).

Il **Comune** specifica che per quanto riguarda i parcheggi pubblici di previsione, la scheda individua già specifiche prescrizioni di inserimento paesaggistico.

La **Conferenza**, prende atto della controdeduzione, e chiede di integrare ulteriormente la disciplina con precise prescrizioni che escludano, anche per l'area in questione, tensostrutture o altre strutture anche removibili invasive e/o impattanti dal punto di vista visivo.

Concluso l'esame delle aree di trasformazione la **Conferenza** procede all'esame delle controdeduzioni all'osservazione della Soprintendenza con riferimento ad aspetti di carattere generale riguardanti il quadro conoscitivo.

#### **Schedatura del patrimonio territoriale (DIS03, DIS04)**

La **Soprintendenza** riguardo agli elaborati della Schedatura del patrimonio territoriale (DIS03, DIS04) ha evidenziato la vetustà ed il mancato aggiornamento delle schede in sede di redazione del POC e ne chiede un approfondimento. E' stata altresì rilevata la completa assenza rappresentazioni grafiche schematiche e di letture morfotopologiche. È stato inoltre richiesto di integrare l'elaborato con tutti quei manufatti edilizi di matrice storica che non possono essere ascritti alla categoria di edifici quali tabernacoli e maestà viarie, margini, edicole, cippi, ponti, opere di sistemazione idraulica, massicciate e opere stradali, fonti, cisterne e lavatoi al fine della predisposizione di efficaci strumenti di gestione e monitoraggio delle trasformazioni diffuse alla dimensione paesaggistica. Nel complesso, la base conoscitiva elaborata dal piano per il patrimonio territoriale e la definizione delle relative discipline di dettaglio risultano carenti, se rapportate alla sua consistenza qualitativa e quantitativa.

Il **Comune** ha controdedotto precisando che è stata intenzione dell'amministrazione, nell'ambito della redazione del PS e del POC, procedere prioritariamente a riordinare e rendere coerenti i quadri delle conoscenze in suo possesso, come ricordato al paragrafo 3.1.1 della Relazione e di procedere all'integrazione con la schedatura del patrimonio edilizio esistente recente, pertanto non ha ritenuto accoglibile il primo punto dell'osservazione, ricordando altresì le modifiche intervenute alle schede di cui all'elaborato DIS05 in ragione delle specifiche controdeduzioni. In relazione al secondo punto il **Comune** ha ritenuto il contributo accoglibile nella misura in cui in caso di elementi afferenti ai beni culturali sono già soggetti a specifica normativa di tutela e non costituendo patrimonio edilizio non ricadono nel campo di applicazione diretto della gestione urbanistica del territorio.

La **Soprintendenza**, preso atto della risposta del Comune, ne rileva la fragilità ed evidenza come, considerato il livello operativo del piano in valutazione e le peculiarità del territorio fiesolano - che oltre alla presenza di eminenti episodi monumentali o di riconosciuto interesse storico-architettonico, vede la presenza capillare di un patrimonio edilizio "minore" di matrice storica di elevato valore testimoniale ed assunto a paradigma dell'integrazione tra componenti naturali ed antropiche del paesaggio - risulti imprescindibile ed urgente dotarsi di una base conoscitiva e di strumenti aggiornati di orientamento e controllo progettuale nell'ambito della valutazione degli interventi di recupero, ampliamento o trasformazione, ma anche per definire nuove strategie di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio fiesolano.

#### **Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione**

La richiesta della Soprintendenza di redigere un elaborato cartografico generale a scala e di formato adeguati contenente un inquadramento generale di tutti gli edifici schedati non ha trovato riscontro favorevole nella controdeduzione in quanto una scala differente (per esempio 1:5.000 o 1:10.000), ancorché sperimentata nella fase di predisposizione degli elaborati, non è stata ritenuta adeguata e chiara ai fini della leggibilità e non efficace ai fini della consultazione e del lavoro degli uffici. Inoltre per la consultazione del piano è intenzione dell'Amministrazione procedere alla sua pubblicazione in un webgis dedicato in cui la scala nominale degli elaborati cartografici avrà una natura dinamica, così come già presente per l'attuale Regolamento urbanistico. Pertanto non si ritiene accoglibile il presente punto.

La **Soprintendenza** prende atto della risposta del Comune ed evidenzia che nella cartografia digitale in predisposizione sarebbe opportuno identificare la caratterizzazione tipologica dei fabbricati. Per quanto riguarda l'individuazione degli ambiti di pertinenza paesaggistica riferiti ai nuclei storici e rurali di valore, la Soprintendenza precisa che la richiesta non era quella di dettare ulteriori prescrizioni e regole ma piuttosto di definire orientamenti ed indirizzi per gli interventi all'interno degli stessi. Evidenzia dunque che la rilevata necessità di un atteggiamento da parte del Comune di tutela attiva e di orientamento a forme di valorizzazione centrati sugli episodi più significativi dislocati all'interno del territorio (ville, edifici specialistici, nuclei storici, etc.) non può dunque trovare soddisfazione nella risposta formulata dall'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzione alle osservazioni, che si limita ad affermare che sul territorio fiesolano sono presenti già abbastanza vincoli.

La **Conferenza** procede all'esame degli articoli della disciplina del Piano Operativo (All.11 DIS.06 – NTA) che sono stati oggetto dei rilievi da parte della Regione e della Soprintendenza.

La **Regione** con riferimento all'art. 52 c.7 delle NTA, nel quale si consente la possibilità di "*progetti di ampliamento del nucleo rurale, con realizzazione di ulteriori strutture*", ha chiesto di chiarire meglio la natura di

tali ampliamenti, ricordando che l'inserimento di nuove attività non agricole in territorio rurale comporta il ricorso alla valutazione della conferenza di Copianificazione di cui agli artt.25 e 64 c.1 lett. d) della L. 65/2014.

Il **Comune** dichiara di aver inserito nella controdeduzione al contributo regionale una precisazione con riferimento a quanto richiesto.

La **Regione**, riservandosi la verifica sul documento di controdeduzione al contributo regionale, predisposto dal Comune e non ancora trasmesso, concorda con le precisazioni.

La **Regione** in relazione al contributo del "Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici.", che, in via generale, ricorda che gli strumenti urbanistici comunali non possono dare prescrizioni inerenti la gestione forestale e delle aree boscate, le quali sono invece demandate alla normativa di settore (L.R. 39/00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03), preso atto della controdeduzione del Comune che specifica che la normativa del PO non detta prescrizioni gestionali sulle superfici boscate, ma solo indirizzi, obiettivi e strategie, chiede all'Amministrazione di precisare nella disciplina del POC che tali indicazioni relative alle superfici boscate, che dettano indirizzi, obiettivi e strategie, sono formulati in coerenza con la L.R. 39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03, ai quali si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Il **Comune** concorda con la richiesta.

La **Soprintendenza** richiama la propria osservazione sull'art.17 in relazione alla possibilità di inserimento di moduli fotovoltaici in copertura, in cui era segnalata la necessità di preservare l'integrità di manti di copertura tradizionali di matrice storica o storicizzati, e ritenendo non chiara la risposta del Comune chiede chiarimenti in proposito.

Il **Comune** deduce a tal proposito che la richiesta è stata ritenuta parzialmente accoglibile in quanto l'applicazione del combinato disposto degli art.17, 18, 19 e 20 consentirebbe un corretto inserimento degli impianti anche nei casi segnalati dalla Soprintendenza

Per quanto riguarda l'art.18 la **Soprintendenza** conferma la richiesta, non accolta dal Comune, di limitare gli interventi sugli edifici di Classe 1 (*Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni*) sia, in generale, il Restauro e risanamento conservativo, ritenendo che il consentire anche la ristrutturazione edilizia, seppure conservativa, aprirebbe alla possibilità di interventi inappropriati su edifici classificati di valore storico e architettonico, legittimando peraltro un approccio, anche sotto il profilo culturale, proiettato verso la massimizzazione delle potenzialità di rifunzionalizzazione dell'edificio, a discapito dei valori testimoniali o artistici presenti e della necessità e preminenza del loro riconoscimento, conservazione e trasmissione.

Il **Comune** ritiene che la prescrizione richiesta dalla Soprintendenza sia particolarmente restrittiva nell'ambito del territorio fiesolano dove può verificarsi la necessità di utilizzo del patrimonio di valore per funzioni "speciali" (es. Istituti scolastici ed universitari, centri ricerche etc.) che potrebbe necessitare di interventi più complessi del restauro/risanamento, e che comunque ci si limita alla categoria di ristrutturazione più conservativa. Ritiene inoltre che il combinato disposto delle norme (art.18 c.2 e c.3 ) e della classificazione cartografica costituisce una garanzia per il controllo degli interventi.

La Conferenza in merito alla questione chiede di integrare l'art.18 con una specifica norma al fine di chiarire che ai fabbricati/manufatti di cui alle fattispecie dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 deve essere consentita esclusivamente la categoria "restauro/risanamento conservativo".

In riferimento all'art. 19 c. 4, la **Soprintendenza** chiede di escludere la possibilità di tamponamento di logge e porticati di pregio storico-architettonico, facendo presente che, poiché gran parte del territorio di Fiesole ricade nell'ambito di aree vincolate da decreto, le schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico del PIT-PPR di cui all'elaborato 3B Sezione 4, in molti casi lo escludono espressamente.

La Conferenza in tale senso chiede all'amministrazione di precisare nella norma che i tamponamenti sono ammessi fatti salvi i casi in cui sia espressamente escluso dalla Disciplina d'uso del PIT-PPR riferita agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

In riferimento all'art.20 la **Soprintendenza** ha richiesto di articolare diversamente la disciplina attualmente riferita agli *Edifici ricompresi nella Classe 3 (3 e 3.1)* individuando il restauro e risanamento conservativo quale

categoria di intervento edilizio, per gli episodi di *architettura moderna* di riconosciuta matrice autoriale o comunque classificati come di pregio. Si chiede pertanto di individuare quei casi significativi di cui ai commi 4 e 5 da sottoporre a tali interventi.

Anche con riferimento alle integrazioni richieste per l'art.18 delle NTA, la **Conferenza** concorda con la Soprintendenza e chiede di specificare su quali tipologie di edifici di valore (moderni e contemporanei) devono essere consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

In relazione alla richiesta della **Soprintendenza** di modificare l'art.94, sostituendo la dicitura “storico artistico” con “culturale” si prende atto che tale richiesta è stata accolta con la modifica della norma.

In relazione all'art.95 la **Soprintendenza**, segnalando un refuso al comma 1 e al comma 3.7, ha suggerito di meglio calibrare la normativa di tutela paesaggistica in rapporto ai diversi provvedimenti di vincolo ex art.136 del D.Lgs. 42/2004. La **Conferenza** prende atto che le richieste sono state accolte con l'integrazione dell'articolo.

Per quanto riguarda infine le richieste di integrazioni relative all'Allegato 1 presentate dalla Soprintendenza la **Conferenza** prende atto che tali richieste sono state accolte con l'integrazione degli elaborati.

\*\*\*

### ***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 a seguito della trasmissione degli elaborati del POC modificati con le integrazioni richieste.

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. Michele Cornieti \_\_\_\_\_

### **ALLEGATI:**

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