



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica e Sostenibilità*

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*

**Oggetto:** ID 95773 - Comune di Scandicci (FI) - Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante semplificata al Piano Operativo relativa alle Aree di Trasformazione TR 09c e TR 09c bis".

Trasmissione del verbale della seduta del **3/12/2024**

Alla c.a.

Comune di Scandicci

Città Metropolitana di Firenze

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e  
le Province di Prato e Pistoia  
PEC: sabap-fi@pec.cultura.gov.it

Segretariato Regionale del Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali per la Toscana  
PEC: sr-tos@pec.cultura.gov.it

e p.c.

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del Paesaggio

Con la presente si trasmette copia del verbale della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto e il relativo allegato.

Cordiali saluti  
EP

Il Dirigente del Settore  
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
Arch. Marco Carletti



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT-PPR

**Oggetto: Comune di Scandicci (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 della Variante semplificata al Piano Operativo relativa alle aree di trasformazione TR 09c e TR 09c bis (ID 95773).**

### I seduta - Verbale della Riunione

Il giorno 03/12/2024 sono presenti in videoconferenza, tramite il collegamento al link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/6149e5422dca18e23f6d55ba>, i seguenti rappresentanti degli organi competenti convocati con nota prot. RT n. 0598851 del 15/11/2024.

Per la **Regione Toscana**: Arch. Massimo del Bono, TIEQ del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio per l’ambito “Toscana centro e centro nord”, con funzioni di presidente, delegato dal dirigente Arch. Marco Carletti con decreto dirigenziale n. 22686 del 24/10/2023; Arch. Azzurra Maria Noemi Pallucca, Funzionario tecnico del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio.

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato**: Arch. Lucrezia Cuniglio, Funzionario responsabile per il Comune di Scandicci, delegato dal Soprintendente come da nota MIC-SABAP prot. n. 0031240-P del 03/12/2024, allegata al presente verbale.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Per il **Comune di Scandicci**: l'Arch. Luca Nespolo, dirigente del Settore 4 Governo del Territorio, nonché responsabile del procedimento comunale, arch. Palma di Fidio funzionaria dell'unità operativa Governo del Territorio, arch. Cinzai Rettori responsabile dell'unità operativa Governo del Territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10:00

### ***Quadro normativo del procedimento di conformazione e della Pianificazione Comunale***

In premessa la **Conferenza** riassume il quadro richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione:

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione della Variante al 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.

A tal proposito si richiamano in particolare:

- L’art. 145 c. 4 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (D.Lgs. n. 42/2004, in seguito *breviter* “Codice”) che 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. 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.

- L'art. 20 c. 1 della Disciplina del PIT/PPR che 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.

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”.

La **Conferenza** richiama altresì il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica vigente nel Comune di Scandicci.

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Strutturale e Piano Operativo approvati rispettivamente con D.C.C. n. 33 e n. 34 del 10/04/2019. L'efficacia del Piano Operativo è stata prorogata per un altro quinquennio con decorrenza dall'8/06/2024.

Con D.C.C. n. 36 del 23/04/2024 è stata adottata la Variante semplificata al Piano Operativo relativa alle Aree TR 09c e TR 09c bis, destinate principalmente ad attività industriali ed artigianali, interne al territorio urbanizzato e appartenenti all'UTOE 9 “Capannuccia Viottolone” del vigente PS, per consentirne il trasferimento delle capacità edificatorie in altre porzioni di terreno sempre interne all'UTOE 9 e/o, limitatamente alla Unità di Intervento n.3, nell'UTOE 7. La Variante quindi non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici rispetto a quanto già ammesso dalla disciplina vigente, non venendo modificati i dimensionamenti ed i parametri urbanistici complessivamente previsti dall'attuale disciplina operativa.

La Regione ha trasmesso il proprio contributo tecnico ai sensi dell'art. 53 in fase di osservazioni con nota prot. RT n. 0336465 del 13/06/2024.

Il Comune con D.C.C. n. 81 del 3/10/2024 ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e contributi pervenuti alla Variante in oggetto e, successivamente, con nota prot. RT n. 0554724 del 23/10/2024 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.

### ***Documentazione oggetto di valutazione***

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati elencati nella succitata richiesta di convocazione assunta al protocollo regionale n. 0554724 del 23/10/2024. Si ricorda che congiuntamente alla richiesta di convocazione dell'ultima seduta della Conferenza dovrà essere trasmesso l'elenco completo degli elaborati definitivi, eventualmente modificati a seguito delle richieste della Conferenza odierna, comprensivi dei relativi codici “Hash”.

### ***Quadro vincolistico della parte di territorio interessata dalla Variante***

Premesso che il Comune di Scandicci ricade nell'Ambito di paesaggio n. 6 “Firenze – Prato - Pistoia” del PIT/PPR, l'ambito territoriale interessato dalla Variante al POC ricade nelle seguenti aree tutelate:

- Vincolo di cui al D.M.22/04/1969 G.U. 131 -1969 "Area panoramica sita nel Comune di Scandicci". I tessuti produttivi riceventi, in parte ricompresi fra quelli soggetti a tutela paesaggistica, risultano qualificati quali “aree gravemente compromesse o degradate”, come tali individuate dal PIT/PPR, ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio - rappresentate con apposito segno grafico nella tavola Pae 2 dello Statuto del Territorio del vigente Piano Strutturale, aggiornato con deliberazione consiliare n. 58 in data 30/6/2020. Per gli stessi già operano le specifiche disposizioni di conformazione al PIT/PPR contenute negli artt. 115, 116 e 117 del vigente Piano Operativo, che debbono essere osservate in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, unitamente alle disposizioni di cui al titolo IV di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale.

### ***Esame della documentazione trasmessa ai fini della Conferenza***

La **Conferenza** procede all'esame della documentazione trasmessa e richiama i contenuti del contributo della **Regione – Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio**, nel quale è stato evidenziato che il contesto di intervento è critico per l'assenza di opportune dotazioni ecologico-ambientali che garantiscano un adeguato livello qualità urbana. Pertanto è stato richiesto di destinare prioritariamente le porzioni di terreno attualmente ospitanti le aree di trasformazione, in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, a sistemazioni a verde e alberature e, nel caso invece di previsione di ulteriori aree a parcheggio, di progettare tali superfici con criteri di sostenibilità tali da garantire la massima estensione possibile delle superfici permeabili e un'adeguata alberatura degli stalli per abbattere l'effetto isola di calore e mitigare l'impatto visivo e paesaggistico. È stato inoltre richiesto di applicare le medesime indicazioni per riqualificare il parcheggio che occupa l'Unità di Intervento 1. Infine è stato rilevato che il Piano Operativo prevede a nord dell'area di trasformazione TR 09c un'altra area da destinare a "aree a parcheggi pubblici di progetto a servizio degli insediamenti produttivi" ed è stato di conseguenza richiesto di tenerne conto nella valutazione dell'estensione complessiva e delle caratteristiche progettuali delle aree a parcheggio.

Il **Comune** ha controdedotto:

- 1) precisando nelle schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di trasformazione TR09c e TR 09c bis che, in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, tutte le porzioni di terreno attualmente ospitanti le aree di trasformazione medesime:
  - debbano essere prioritariamente destinate ad accogliere sistemazioni a verde privato e alberature fatta salva, comunque, la realizzazione delle opere pubbliche obbligatoriamente previste dalle relative schede normative e di indirizzo progettuale;
  - possano, in alternativa, essere adibite in tutto o in parte ad aree di parcheggio privato, fatto salvo quanto precisato al punto precedente in relazione alle opere pubbliche, garantendo la massima estensione possibile delle superfici permeabili ed un'adeguata alberatura degli stalli (almeno 1 albero ogni 2/3 posti auto), al fine di abbattere l'effetto isola di calore e mitigare l'impatto visivo e paesaggistico;
- 2) precisando, altresì, che le medesime prescrizioni progettuali in ordine alle alberature dei parcheggi privati debbano essere osservate nella realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione TR 09c, situate a nord della stessa.

La **Conferenza**, preso atto delle controdeduzioni, evidenziando l'impatto paesaggistico e ambientale di ampi parcheggi di superficie, ricorda nuovamente la previsione dell'estesa area da destinare a parcheggi pubblici di progetto a servizio degli insediamenti produttivi, adiacente alle due aree di trasformazione, la cui realizzazione è condizione, assieme alla prosecuzione di Via Michelassi, per il compimento degli interventi di interesse privato relativi all'area di trasformazione TR 09c. Rileva inoltre che per l'area TR 09c-bis la realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, di parcheggi ad uso pubblico con verde di corredo, per una superficie minima pari al 10% della Superficie territoriale (ST) effettiva. La **Conferenza** ritiene, quindi, che con la norma definita dal Comune, la contestuale realizzazione di parcheggi pubblici e privati potrebbe avere come conseguenza la creazione di un'unica grande estesa area a parcheggio, in un contesto già di per sé degradato.

Pertanto la **Conferenza** chiede di eliminare dalla disciplina la possibilità di adibire "in tutto" le aree a parcheggi privati come specificato dalle "Disposizioni Generali" delle Scheda Norma TR 09c-bis e dal "Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse" della Scheda Norma TR09c e di modificare come segue:

*"Le stesse possono, altresì, essere adibite ~~in tutto o~~ in parte ad aree di parcheggio privato, garantendo la massima estensione possibile della superficie permeabile (SP) ed un'adeguata alberatura degli stalli (almeno 1 albero ogni 2/3 posti auto), al fine di abbattere l'effetto isola di calore e mitigare l'impatto visivo e paesaggistico compatibilmente con l'obiettivo complessivo di riqualificare l'area anche dal punto di vista urbanistico e ambientale.*

Il **Comune** concorda con la richiesta e si impegna a modificare la dizione preliminarmente all'approvazione della Variante.

La **Regione**, richiama inoltre l'importanza di preservare il più possibile la vegetazione arborea presente, integrandola nel progetto, tenuto conto che il contributo del verde di nuovo impianto non è comparabile a quello di un albero adulto e sano se non dopo molti anni.

Il **Comune**, a tal proposito deduce che le verifiche sul mantenimento degli alberi esistenti fanno parte delle valutazioni di base svolte dall'ufficio in fase di progettazione attuativa.

Infine, la **Conferenza**, relazione all'Unità di Intervento n. 1 chiede se è prevista la riqualificazione del parcheggio esistente che si presenta come una grande distesa di asfalto.

Il **Comune** conferma che la riorganizzazione complessiva dell'area prevede anche la realizzazione di nuove superfici a parcheggio (realizzate dal privato nell'ambito degli interventi di trasformazione) con criteri di maggiore sostenibilità e minore impatto.

### *Conclusioni della Conferenza*

La **Conferenza** sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune di Scandicci e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, considerato l'esito delle valutazioni odierne, rileva una sostanziale coerenza della Variante ma chiede di eliminare la dizione "in tutto" ed introdurre la precisazione "compatibilmente con l'obiettivo complessivo di riqualificare l'area anche dal punto di vista urbanistico e ambientale" dalla disciplina delle schede norma al fine di rafforzare l'obiettivo di riqualificazione delle aree.

La **Conferenza**, ciò premesso, esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione della Variante semplificata al Piano Operativo del **Comune di Scandicci**, relativa alle aree di trasformazione TR 09c e TR 09c ed aggiorna i propri lavori in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati a seguito delle determinazioni espresse nella seduta odierna.

La **Conferenza**, da atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare nuovamente a Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione comprensivo della documentazione relativa.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 10:45

Per la Regione Toscana

Arch. Massimo Del Bono \_\_\_\_\_

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

Arch. Lucrezia Cuniglio \_\_\_\_\_



Firenze, \_\_\_\_\_

*Ministero della Cultura*

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

Alla

**Regione Toscana**

Direzione urbanistica e sostenibilità  
Settore sistema informativo e pianificazione  
del territorio

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Prot. N.

Allegati

Risposta al foglio del 15/11/2024 prot. 598851

Class.

Fasc.

Agli atti prot. 29904 del 18/11/2024

**OGGETTO: Scandicci (FI) – Conformazione della variante semplificata al Piano Operativo relativa alle Aree di Trasformazione TR09c e TR09c bis**  
**Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015**  
**Giorno 03/12/2024 alle ore 10:00 (conferenza video)**  
**Richiedente: comune di Scandicci**  
**Conferimento di incarico**

**e p.c. all'arch. Lucrezia Cuniglio**  
**SEDE**

Con riferimento alla Conferenza di Servizi in oggetto, prot. 598851 del 15/11/2024, agli atti prot. 29904 del 18/11/2024, si incarica l'arch. Lucrezia CUNIGLIO affinché esprima, in tale sede, il parere di competenza di questa Amministrazione.

Si precisa che, salvo successive diverse disposizioni, il presente incarico è relativo all'intero svolgimento della Conferenza di Servizi in oggetto e a tutte le eventuali ulteriori sedute che potranno tenersi.

**SOPRINTENDENTE**  
*(arch. Antonella RANALDI)*

