



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 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 la Provincia di Prato relativa alla conformazione della Variante semplificata al Piano Strutturale e al Piano Operativo ai sensi dell’art. 30 c. 1 e c. 2 della L.R. 65/2014 – Dimensionamento (ID 96560 e ID 96563).

Verbale della Riunione

Il giorno 19/02/2026 sono presenti in videoconferenza, tramite il collegamento al link <https://grt.webex.com/meet/massimo.delbono>, i seguenti rappresentanti degli organi competenti convocati con nota prot. RT n. 0120528 del 09/02/2026.

Per la **Regione Toscana**: Arch. Marco Carletti, responsabile del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio con funzioni di presidente, Massimo del Bono, TIEQ del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio per l’ambito “Toscana centro e centro nord”

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato**: Arch. Michele Cornieti, Funzionario responsabile per il Comune di Fiesole, delegato dalla Soprintendente come da nota prot. MIC SABAP-FI n.4966 del 19/02/2026, allegata al presente verbale.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Per il **Comune di Fiesole**: l’Arch. Alessandra Sara Blanco, responsabile del Dipartimento Urbanistica, nonché responsabile del procedimento comunale.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 15:00

Quadro normativo del procedimento di conformazione e della Pianificazione Comunale

La **Conferenza** ai fine della seduta odierna 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 che dispone che ai fini della conformazione o adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti la Regione, 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, convochi una Conferenza di servizi, detta "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**, in premessa, richiama il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica vigente nel Comune di Fiesole:

Il **Comune di Fiesole** è dotato di Piano Strutturale e Piano Operativo approvati rispettivamente con D.C.C. n. 84 del 19/12/2019 e n. 92 del 26/10/2023.

Il **Comune** con D.C.C. n. 105 del 27/11/2025 ha adottato la Variante semplificata al Piano Strutturale e al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30 c. 1 e c. 2 della L.R. 65/2014 – Dimensionamento. L'obiettivo della Variante è quello di correggere alcuni refusi contenuti nelle schede di dimensionamento del Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO).

Il **Comune** con nota prot. RT n. 0037172 del 20/01/2026 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, specificando che non sono pervenute osservazioni.

La **Conferenza** a seguire 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 interessante 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, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (Firenze)” - 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.

Documentazione oggetto di valutazione

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati elencati nella D.C.C. n. 105 del 27/11/2025 di adozione della Variante in oggetto. 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”.

Esame della documentazione trasmessa ai fini della Conferenza

La **Conferenza**, richiamando l'atto di adozione delle varianti a PS e POC ricorda che oggetto delle stesse sono i seguenti aspetti:

- La Variante al PS consiste nel trasferire 200 mq di SE relativa al dimensionamento residenziale di nuova

edificazione dall'UTOE 3 all'UTOE 1. Nel caso specifico, si rileva un contrasto tra la dimensione massima sostenibile per la nuova edificazione (NE) residenziale (mq.4.000 di SE) del PS vigente relativa all'UTOE 1 *Valle del Mugnone* e il dimensionamento riportato nella tabella del PO vigente (mq. 4.200 di SE). Tale refuso è nato dall'accoglimento di un'osservazione del PO relativa alla scheda di trasformazione TR_01.1 - *Pian di Mugnone - Area cooperativa ferrovieri* che ha portato il dimensionamento per la SE residenziale di nuova edificazione da mq. 1.300 a mq. 1.500, aumentando, quindi, di mq. 200 la SE relativa al dimensionamento di NE residenziale dell'UTOE 1 in contrasto con quello del piano strutturale.

- La Variante al dimensionamento del PO consiste nell'eliminazione dalle tabelle del dimensionamento riguardanti il "riuso". Nel caso specifico il piano operativo prevede la quantificazione della SE relativa ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso e i numeri riportati nelle tabelle di dimensionamento non sono riscontrabili nelle schede normative che si limitano ad una sommaria quantificazione delle consistenze esistenti, attraverso una indicazione di massima desunta da CTR, senza valore di dimensionamento per le diverse funzioni ammissibili. Ne consegue che la disciplina del piano operativo del comune di Fiesole non prevede veri e propri interventi di "riuso" ai quali consegue un vero e proprio dimensionamento.

La **Conferenza**, prende atto che la Variante non comporta l'incremento dei carichi urbanistici già previsti e, di conseguenza non comporta potenziali effetti negativi sull'ambiente e, nello specifico che, in relazione al PO, effettua una diminuzione del dimensionamento con l'eliminazione delle voci relative al "riuso" in coerenza con la legge 65/20014 e relativo regolamento di attuazione 32/R e che in relazione al PS non comporta incremento al dimensionamento residenziale complessivo ma un trasferimento di dimensionamento tra due UTOE (UTOE 1 e 3) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La **Conferenza**, pertanto, verificato che la Variante al PS e Variante al PO di Fiesole risultano coerenti con i contenuti del PIT-PPR ritiene che si possa procedere a conformazione delle stesse ai sensi dell'art.21 della disciplina di Piano.

Conclusioni della Conferenza

La **Conferenza**, vista la documentazione prodotta dal Comune, visto l'atto di adozione della variante semplificata ex artt. 30 e 32 della l.r n. 65/2014 trasmesso dal Comune con nota prot. RT n. 0954647 del 09/12/2025 (DCC n. 105 del 27/11/2025), preso atto che non sono pervenute osservazioni, alla luce dell'istruttoria condotta nell'odierna seduta e all'esito delle proprie valutazioni, esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT- PPR alla verifica di conformazione della variante "*Variante semplificata al Piano Strutturale e al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30 c. 1 e c. 2 della L.R. 65/2014 – Dimensionamento*" del Comune di Fiesole.

La **Conferenza**, considerato l'esito delle valutazioni odierne ha riscontrato nella variante al PO sufficienti profili di adeguatezza rispetto alla disciplina di PIT-PPR, tuttavia evidenzia come quest'ultima non raggiunga il necessario livello di approfondimento richiesto per l'accesso alle semplificazioni procedurali di cui all'art. 146 c. 5 del D.Lgs. 42/2004, non illustrando, né dando conto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi mediante riferimenti puntuali alle direttive e alle prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici (art.3, comma 4 dell'Accordo Regione-MiBAC del17/05/2018) e pertanto fin d'ora evidenzia che:

- per le previsioni legate ai Piani Attuativi, la verifica della progettazione alla scala di dettaglio deve essere effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;
- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continua ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al "Codice" e al PIT/PPR.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 15:18

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti _____

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e la
provincia di Prato

Arch. Michele Cornieti _____