



Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, per la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR del Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla Scheda 9.1 del RU – Località Ponte a Elsa, Via XXV Aprile, nel Comune di Empoli. II seduta

II Seduta del 24/05/2024

Il giorno 24 maggio 2024 sono convenuti e presenti in videoconferenza, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) i seguenti rappresentanti;

per la **Regione Toscana**

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Cecilia Berengo, E.Q. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Rovena Xhaferi, 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 Prato e Pistoia**

- Arch. Paola Ricco, con delega di cui al prot. 0409359 del 27/10/2022

la **Città Metropolitana di Firenze**

- è assente

per il **Comune di Empoli**

- Ing. Alessandro Annunziati, Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo;
- Arch. Martina Gracci istruttore del PUA

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.00

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale n. 0213345 del 09/04/2024, contestualmente alla trasmissione delle integrazioni documentali, ha richiesto al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la convocazione della presente conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, per esaminare il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma n. 9.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli - Località: Ponte a Elsa, Via XXV Aprile, rendendo disponibile al link <http://repository.comune.empoli.fi.it/PUA91/ConferenzaPaesaggistica/20240403integrazioni/> la seguente documentazione:

1. Norme tecniche marzo 2024.pdf.p7m
2. Tavola 5 bis.pdf.p7m
3. Tavola 8_marzo 2024.pdf.p7m
4. elenco documenti_integrazione_PUA_1.xlsx

In data 29/04/2024, prot. regionale n. 0242817, la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente Conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna.



La Conferenza fa richiamo al verbale della precedente seduta ed in particolare alla richiesta di integrazioni qui sotto riportate:

- i foto inserimenti non rappresentano in modo chiaro l'inserimento dell'intervento e dei fabbricati nel contesto circostante il comparto; - si richiede di sviluppare delle elaborazioni tridimensionali che rappresentino meglio l'inserimento dell'intervento ed in particolare che siano di supporto nella lettura e confronto delle altezze dei nuovi fabbricati con l'edificato esistente;
- la soluzione architettonica dei prospetti necessita di una revisione affinché i nuovi fabbricati rappresentino un progetto di qualità architettonica; sia approfondito lo studio delle gronde e siano riviste le altezze del piano sottotetto dei nuovi fabbricati in modo che siano contenuti e adeguati in relazione alle altezze dell'edificato esistente e il territorio aperto;
- la viabilità interna del comparto e relativi parcheggi pubblici: la scelta progettuale dell'asfaltatura rappresenta una criticità dal punto di vista della occupazione e impermeabilizzazione del suolo e dell'impatto visivo – si richiede di individuare altre soluzioni progettuali più innovative per il trattamento delle superfici privilegiando materiali più permeabili in grado di ridurre l'effetto "isola di calore" e garantire la permeabilità dei suoli, un minor impatto visivo e maggior integrazione paesaggistica con il contesto circostante, rivedendo altresì la progettazione degli spazi aperti interni ai lotti al fine di contenere il più possibile l'estensione complessiva delle superfici artificializzate; inoltre riportare nelle NTA all'art. 6, le specifiche sulle caratteristiche, le finiture, materiali utilizzati assicurando una diversificazione materica tra spazi a parcheggio e la viabilità prevista e integrare la Tav. 8 con le finiture/materiali previsti sia nella viabilità interna che i relativi parcheggi pubblici;
- l'installazione dei pannelli fotovoltaici: si richiede di integrare le NTA, con disposizioni sulle specifiche e le modalità d'installazione, in modo che sia assicurato l'integrazione con i caratteri paesaggistici e ridotto l'impatto visivo dalle colline vicine e il territorio aperto e circostante;
- nella Tav. 5 bis. Planivolumetrico_Foto-modellazione siano inseriti nella planimetria i punti di ripresa e riportata la numerazione in ciascuna vista render;
- le NTA, all'art. 4 Individuazione dei lotti edificatori e loro utilizzazione, si richiede di riportare nella tabella della potenzialità edificatoria, il dato riguardante il numero di piani di ciascun fabbricato previsto dall'intervento;

La Conferenza passa all'esame delle modifiche apportate al Piano Attuativo e rileva quanto segue: nell'elaborato grafico Tav. 5 bis sono riportate le viste render di inserimento del progetto nel contesto, nonché quelle dei fabbricati. Le NTA sono state integrate: all'art. 4 *Individuazione dei lotti edificatori e loro utilizzazione* con l'indicazione nella tabella dei piani previsto per ciascun fabbricato; all'art. 6 *Parcheggi pubblici e privati*, sono state inserite le caratteristiche delle pavimentazione, utilizzando le soluzioni basate sulla natura contenute nelle Linee Guida del Patto del Verde approvate dal Comune di Empoli, e nello specifico per quanto riguarda la viabilità interna del comparto e relativi parcheggi pubblici, la proposta prevede l'utilizzo di pavimentazioni permeabili composte da ghiaia resinata utilizzando delle cromie diverse per la loro distinzione, mentre per gli spazi interni ai lotti (spazi di manovra e sosta) una pavimentazione permeabile di colori chiari e il grigliato erboso.

La Conferenza chiede chiarimenti all'AC in merito ai tagli nelle falde dei tetti visibili in alcuni fotoinserimenti ma non chiaramente comprensibili. La AC specifica che non ha ulteriori elementi di conoscenza in merito alla scelta progettuale delle coperture. Inoltre, si rileva che nella proposta del piano permangono degli aspetti riguardanti la soluzione progettuale dei prospetti, le gronde, la sistemazione del verde pubblico e privato che necessitano di essere approfonditi e valutati in sede di Autorizzazione Paesaggistica.



La Conferenza richiama che il Comune di Empoli ricade nell'ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" e il PUA è interessato dai seguenti vincoli ai sensi dell'art. 142, c.1:

lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - per la fascia fluviale del fiume Elsa: il vincolo riguarda solo una porzione dell'intera area di PUA, al cui interno ricade anche un fosso del reticolo idrografico ai sensi della L.R. 79/2012

Si richiamano le prescrizioni applicabili al presente intervento, contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'Elaborato 8B:

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - [...]

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Conclusioni

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerati la tipologia dell'intervento, le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la specifica



Disciplina dei Beni Paesaggistici, esprime parere favorevole al Piano Attuativo denominato ““Scheda 9.1 del RU – Località Ponte a Elsa, Via XXV Aprile” nel Comune di Empoli, a condizioni che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- *sia approfondito lo studio dei prospetti, delle gronde e delle coperture dei fabbricati in modo tale da assicurare il carattere unitario dell'intervento, l'armonia e la coerenza delle scelte progettuali sia tra i diversi fabbricati del piano, sia in relazione all'assetto morfologico esistente; – la valutazione dovrà essere fatta nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;*
- *sia approfondito il progetto del verde pubblico e privato in modo che risultino assicurate le connessioni con il tessuto agricolo circostante; inoltre, dovranno essere indicate sia negli elaborati grafici che nelle NTA le essenze vegetazionali da utilizzare; - la valutazione dovrà essere fatto nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;*
- *in merito alla collocazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture, siano adottate soluzioni compatte e non frammentate; inoltre, dovranno essere utilizzati dei pannelli di ultime tecnologie al fine di garantire miglior integrazione sulle coperture e allo stesso tempo maggior rendimento energetico; - la scelta delle cromie e loro valutazione dovrà essere fatta nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;*

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 10.40

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

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

Arch. Paola Ricco  _____

Per il Comune di Empoli

Ing. Alessandro Annunziati _____