



**Oggetto: Comune di Sesto Fiorentino (FI) – Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per adeguamento al PIT-PPR della “Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano di Recupero del complesso storico di Villa Capponi – Ex Monastero S. Domenico”.**

**1a Convocazione – 19/10/2016**

Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015, al fine di valutare l'adeguamento ai contenuti del Piano Paesaggistico, della **“Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano di Recupero del complesso storico di Villa Capponi – Ex Monastero S. Domenico”**. In virtù della data di adozione dell'atto, il regime vigente è quello definito al Capo VII, art.20, comma 4, *“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

#### Premesso che

Il Comune di Sesto Fiorentino, con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 29 del 24/05/2016, ha adottato il Piano di Recupero, di iniziativa privata, “Villa Capponi”, con contestuale Variante al R.U., per modifica del perimetro del complesso storico, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014. Il Piano di Recupero in oggetto ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 - D.M.25/03/1965 – G.U. 97-1965a.

In data 10/06/2016, con prot. n. AOOGR/239717/N.060.030, il Comune di Sesto Fiorentino ha trasmesso alla Regione Toscana richiesta di attivazione della procedura di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT. La Regione Toscana, con nota del 10/08/2016, prot. n. 326258, ha inviato una nota esplicativa al Comune circa l'iter procedurale per l'adeguamento della Variante alla Disciplina del PIT-PPR chiarendo che, poiché il Piano di Recupero ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico e detto Piano è reso conforme urbanisticamente attraverso contestuale Variante al R.U., lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica doveva avvenire con la procedura di adeguamento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR. (e non ai sensi delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 del medesimo Piano), e che, in virtù della data di adozione dell'atto il regime vigente è quello definito al Capo VII, art.20, comma 4, del PIT-PPR.

Con la nota sopra richiamata la Regione Toscana ha espresso anche alcune considerazioni con valore di mero ausilio e contributo tecnico, propedeutico alla successiva Conferenza Paesaggistica, richiamando che la Variante in oggetto per essere adeguata al PIT-PPR, deve assicurare la coerenza con le direttive ed il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e che, in ottemperanza a ciò, poiché il P.d.R. è ricompreso nell'area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n. 42/2004, denominata *“Zona collinare sita nel comune di Sesto Fiorentino”* (D.M. 25/03/1965 - G.U. 97-1965a ), devono essere osservate le direttive e prescrizioni contenute nella relativa Scheda della *Sezione 4 dell'elaborato 3B* del PIT-PPR.

Ai fini dell'adeguamento, il Comune di Sesto Fiorentino ha inviato, con nota del 30/08/2016, prot. n. 345865, trasmessa alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, alla Città Metropolitana di Firenze, la richiesta di attivazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 del PIT.



In data 27/09/2016, prot. n. 384454, la Regione ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto.

### Verbale della riunione

Preso atto che la variante è stata formulata per ricomprendere *“all'interno del perimetro del complesso della Villa gli accessi ed i percorsi dichiarati storici”*, prima esclusi, e che il Piano di Recupero prevede *“il recupero integrale delle aree, degli accessi storici della villa e del relativo parco e giardino all'italiana, ed è finalizzato al recupero per uso funzionale a scopo abitativo e produttivo a carattere diffuso di detto Complesso, con mutamento delle destinazioni d'uso e frazionamento delle unità immobiliari”*, e che, come si legge nell'Elaborato C.7 del P.d.R., denominato Elaborato di compatibilità paesaggistica *“... gli interventi saranno prevalentemente mirati al restauro, al risanamento conservativo, al ripristino ed alla salvaguardia dell'esistente, conformemente anche alle indicazioni della Soprintendenza per i B.A.P.S.A.E. di Firenze, Pistoia e Prato competente per le parti soggette al vincolo di tutela..”*;

Assunto che negli elaborati del P.d.R. si legge che:

*“... il Piano può essere sintetizzato dai seguenti punti:*

- *Recupero integrale delle aree del complesso storico di Villa Capponi, del relativo parco e giardino all'italiana, e di tutti gli immobili insistenti sull'area in oggetto.*
- *Ripristino degli accessi storici alla Villa ed al Parco con adattamento alle nuove esigenze di fruibilità degli spazi anche attraverso la realizzazione di nuovi accessi e percorsi;*
- *Mutamento d'uso e frazionamento del complesso immobiliare in massimo n. 20 unità residenziali con dimensione minima di 65 mq (55 mq negli elementi edilizi aggiunti rurali [M]) ed individuazione di idonei spazi a comune;*
- *Mutamento d'uso e frazionamento di porzione del complesso immobiliare in unità destinata a pubblico esercizio per la ristorazione, compreso spazio per lo svolgimento di attività direzionale per la gestione del complesso, ed in unità commerciale (esercizio di vicinato) per la commercializzazione di prodotti enogastronomici.*
- *Realizzazione di Piscina all'aperto ad uso privato, compresi i relativi vani tecnici, i locali di servizio alla piscina potranno trovare posto nell'edificio esistente o in nuovi vani interrati da realizzarsi relativamente ai manufatti [M] (Elementi edilizi rurali aggiunti).*
- *Realizzazione di garage interrato e relative rampe di accesso oltre a parcheggi di superficie;*
- *Abbattimento degli elementi e delle superfetazioni non congrue al contesto al fine di ripristinare l'aspetto originario del complesso architettonico;*
- *Individuazione e realizzazione di locali tecnici anche interrati;*
- *Modifica della copertura della ex-limonaia ....;*
- *Modifica mediante integrazioni e/o spostamenti dell'assetto delle piantumazioni presenti nell'area;*
- *Ricostruzione di piccolo annesso attualmente allo stato di rudere.*

[..]

*In generale la riqualificazione funzionale del complesso potrà in ogni caso comportare alcune lievi modifiche nell'assetto dei prospetti dei fabbricati, come ad esempio la regolarizzazione di alcune aperture mediante il tamponamento o l'apertura di vani, nonché la sistemazione di alcuni percorsi esterni. Tali interventi di modesta entità, in ogni caso saranno autorizzati dalla competente Soprintendenza a tutela del bene e seguiranno come tutti gli altri il regolare iter autorizzativo per il conseguimento dei relativi titoli abilitativi.”*



Il giorno 19/10/2016, presso gli Uffici della Regione Toscana in Via di Novoli 26, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

- per la **Regione Toscana**, Ing. Aldo Ianniello, Direttore Urbanistica e Politiche abitative (in qualità di Presidente), Arch. Massimo Del Bono del Settore Urbanistica, Arch. Sabina Parenti del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

- per il **Comune di Sesto Fiorentino**, l'Arch. Mila Scala, Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, con delega del Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio, Dirigente ad interim, Avv. Franco Zucchermaglio.

La Conferenza prende atto del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, trasmesso con nota prot. n. 19674 del 19/10/2016, che si allega, e con la quale viene espresso il seguente parere:

*"Parere favorevole di massima alle seguenti condizioni:*

- *il progetto esecutivo dovrà tenere conto e rispettare il bene culturale in ogni sua parte e le finiture architettoniche dovranno attenersi a quelle esistenti: infissi in legno, intonaci e coloriture a calce, canali calate in rame, coperture in coppi e tegole di recupero, etc.;*
- Anche le eventuali strutture a corredo (parcheggi, piscina, etc.) dovranno essere progettate tenendo conto del pieno rispetto del bene culturale".*

La Conferenza prende atto del parere della Città Metropolitana di Firenze, trasmesso il 13/10/2016, con nota prot. n. 0121476, che si allega, che rileva che la Variante al R.U. e il Piano di Recupero in oggetto sono coerenti con la disciplina del P.T.C.P. e che sono rispettati i principi d'uso e tutela delle risorse, contenuti nel Titolo II dello Statuto del Territorio, in particolare con il par. 2.1.5 "Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti".

### Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione in atti, visti i pareri pervenuti, alla luce dell'istruttoria condotta, Conferenza ritiene l'atto adottato dal Comune di Sesto Fiorentino adeguato al Piano Paesaggistico, con le condizioni espresse nel parere trasmesso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato:

- il progetto esecutivo dovrà tenere conto e rispettare il bene culturale in ogni sua parte e le finiture architettoniche dovranno attenersi a quelle esistenti: infissi in legno, intonaci e coloriture a calce, canali calate in rame, coperture in coppi e tegole di recupero etc.;
- anche le eventuali strutture a corredo (parcheggi, piscina, etc.) dovranno essere progettate tenendo conto del pieno rispetto del bene culturale.

Inoltre, la Conferenza raccomanda che la successiva progettazione preveda, per le sistemazioni degli spazi esterni dell'area del complesso storico, interventi che conservino la leggibilità della struttura storica sia relativamente ai percorsi di accesso che relativamente agli assetti vegetazionali; per eventuali nuove



piantumazioni siano adoperate essenze arboree, delle stesse specie e tipologie di quelle storicamente documentate.

Successivamente all'approvazione, l'Amministrazione Comunale trasmetterà gli atti approvati e la relativa Deliberazione alla Regione ed alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, nonché alla Città Metropolitana di Firenze. La Regione provvederà tempestivamente alla convocazione di nuova seduta della Conferenza Paesaggistica per la conclusione del procedimento.

La Conferenza chiude i lavori della seduta alle ore 15:00.

per la Regione Toscana



*Ministero dei beni e delle  
attività culturali e del turismo*  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA  
BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
E LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO

Prot. 01/19674

Class. 36.10.26 / 2

71,19/10/2016

Regione Toscana  
Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del paesaggio  
(regionetoscana@postacert.toscana.it)

Al Comune di Sesto Fiorentino  
(protocollo@pec.sesto-fiorentino.net)

*Risposta al Foglio del 27 sett. 2016*

Città Metropolitana di Firenze  
(cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

OGGETTO: Sesto Fiorentino, Convocazione Conferenza dei servizi art.21 del lal Disciplina del Pit con valenza Piano Paesaggistico, per adeguamento al PTT-PPR della "Variante al RU ai sensi dell'art 19 L.R. 65/2014, per il Piano di Recupero del complesso storico già Villa Capponi con modifica del suo perimetro

Il piano di recupero è riferito al complesso monumentale *Villa Capponi*, si esprime parere favorevole di massima alle seguenti condizioni:

- il progetto esecutivo dovrà tener conto e rispettare il bene culturale in ogni sua parte e le finiture architettoniche dovranno attenersi a quelle esistenti:  
infissi in legno, intonaci e coloriture a calce, canali calate in rame, coperture in coppi e tegole di recupero etc.

Anche le eventuali strutture a corredo (parcheggi, piscina etc.) dovranno essere progettate tenendo conto del pieno rispetto del bene culturale.

**IL SOPRINTENDENTE**

*Dott. Andrea Pessina*

Il responsabile del procedimento: arch. Franco Filippelli  
FFS/rdg



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Piazza Pitti, 1 - 50125 - Firenze  
Tel. 055 265171 fax 055 219397  
e-mail: sabap-fi@beniculturali.it  
PEC: mbac-sabap-fi@pec.beniculturali.it  
http://www.sabap-fi.beniculturali.it



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

DIREZIONE GENERALE

Prot. N° 0121476  
Da citare nella risposta  
CL. 006 Cat. 03 - Cas. 39  
Risposta alla lettera del  
n°  
Allegati n°

*Firenze, 13 ottobre 2016*

Alla Regione Toscana  
Direzione Regionale  
Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del Paesaggio  
c.a. Ing. Aldo Ianniello

**OGGETTO: Variante al RU del Comune di Sesto Fiorentino ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014 per il Piano di Recupero del complesso storico di Villa Capponi con modifica del suo perimetro.**

**Parere per la conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico per adeguamento al PIT/PPR.**

In risposta alla nota della Regione Toscana prot. arrivo n. 0118833 del 29/09/2016 di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, a seguito dell'esame della documentazione relativa al Piano di Recupero di iniziativa privata, con contestuale variante al RU, finalizzato alla trasformazione in residenze di Villa Capponi, si riferiscono le seguenti considerazioni.

Rilevato:

- CHE la variante consiste in una nuova perimetrazione delle aree del complesso storico, senza incrementare le possibilità edificatorie dell'area, con lo scopo di garantire il miglior recupero ed utilizzo di Villa Capponi, attraverso la definizione di un progetto unitario che comprende all'interno del complesso anche le aree relative agli antichi accessi;
- CHE il Piano prevede il recupero integrale delle aree, degli accessi storici della villa e del relativo parco e giardino all'italiana, con mutamento delle destinazioni d'uso ad abitativa e produttiva a carattere diffuso. In particolare il piano può essere sintetizzato nei seguenti punti:
  - recupero integrale delle aree del complesso storico di Villa Capponi, del relativo parco e giardino all'italiana e di tutti gli immobili insistenti nell'area in oggetto;
  - ripristino degli accessi storici alla Villa e al Parco con adattamento alle nuove esigenze di fruibilità degli spazi;
  - mutamento d'uso e frazionamento di porzione del complesso immobiliare in massimo n. 20 unità residenziali con dimensioni fra i 70 e i 330 mq di SUL ed individuazione di idonei spazi a comune;
  - mutamento d'uso e frazionamento di porzione del complesso immobiliare in unità destinata a pubblico esercizio per la ristorazione e la commercializzazione di prodotti enogastronomici;
  - realizzazione di piscina all'aperto con possibilità di utilizzo anche da parte di utenti esterni;
  - realizzazione di parcheggio interrato e relativa rampa di accesso e parcheggio in superficie;

Palazzo Medici Riccardi  
10, via de' Ginori 50123 Firenze  
tel. 055. 2760328  
nadia.belloni@cittametropolitana.fi.it  
cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it

ALTA PROFESSIONALITÀ  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SIMULAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO

- eliminazione degli elementi e superfici non congrue al contesto al fine di ripristinare l'aspetto originario del complesso architettonico;
  - individuazione e realizzazione di locali accessori e di servizio, anche interrati;
  - modifica della copertura della ex limonaia;
  - modifica mediante integrazioni e/o spostamenti dell'assetto delle piantumazioni esistenti;
  - stesura di apposite NTA da allegarsi come parte integrante del PdR.
- CHE si può ritenere che gli interventi saranno prevalentemente mirati al restauro, al risanamento conservativo, al ripristino e alla salvaguardia dell'esistente.

In merito alla valutazione della coerenza della variante al RU e del Piano di Recupero sopra descritti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del C.P. 1/2013 e pubblicato su BURT n.11/2013 si riferisce quanto segue:

Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP si rileva che l'ambito interessato dalla Variante, individuato nella tavola n. 19, ricade in:

- *aree fragili del territorio aperto*, invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater, disciplinate dall'art. 11 delle NA del PTCP; in particolare si tratta dell'area fragile denominata *AT08 – zone collinari a nord dell'Arno nell'Area Fiorentina*, che riconosce tra i parametri di lettura della qualità paesaggistica come forte elemento caratterizzante delle colline, *il sistema di ville, talvolta a carattere monumentale, con parchi e giardini, contornati da campi di oliveti e vigneti, consolidato in epoca rinascimentale*. Tra gli obiettivi dell'area fragile in questione si evidenzia la *salvaguardia della diversità del paesaggio caratterizzata da una significativa varietà morfologica, fisica e biologica, determinanti per la qualità complessiva dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi* e la *tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico*;
- *immobili od aree di notevole interesse pubblico*, disciplinate dall'art. 14 delle NA del PTCP.

Alla luce di quanto sopra rilevato si ritiene che la Variante al RU e il Piano di Recupero in oggetto siano coerenti con la sopra richiamata disciplina del PTCP e che siano rispettati i principi d'uso e tutela delle risorse contenuti nel Titolo II dello Statuto del Territorio, in particolare con il par. 2.1.5 *Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti*.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Daniela Angelini

Il Responsabile della A.P.  
Arch. Nadia Bellomo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e  
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

DELEGA

Oggetto: *Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per adeguamento al PIT-PPR della "Variante al RU, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, per il Piano di Recupero del complesso storico di Villa Capponi con modifica del suo perimetro". – Delega.*

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Visto il D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- Richiamato il decreto del Sindaco n. 32 del 29 settembre 2016 con il quale al sottoscritto è stata attribuita la Dirigenza *ad interim* del Settore Sviluppo del Territorio, in virtù del quale a lui compete, la partecipazione alla Conferenza Paesaggistica suddetta;
- Visto il Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Dato atto che l'art. 32 del citato regolamento comunale prevede che il dirigente possa delegare alcune delle proprie funzioni ad altro funzionario;
- Ritenuto di esercitare la suddetta facoltà di delega;

DELEGA

L'Arch. Mila Scala, Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, a presiedere la Conferenza Paesaggistica in oggetto che si terrà in data 19 ottobre 2016 presso la Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

Sesto Fiorentino 18 ottobre 2016

Il Dirigente *ad interim*  
Settore Sviluppo del Territorio  
Avv. Franco Zuccheromaglio