



Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Campi Bisenzio (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 del Piano Operativo e della Variante n. 1 al Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio (ID 93771 e ID 95521)

I seduta - Verbale della Riunione

Il giorno 19/09/2025 sono convenuti in videoconferenza con collegamento al link <https://grt.webex.com/meet/massimo.delbono> i seguenti rappresentanti degli organi competenti convocati con nota prot. RT n. 0690566 del 02/09/2025.

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; Arch. Beatrice Arrigo, TIEQ del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio; 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 la Provincia di Prato**: Arch. Valeria Lombardo, funzionario responsabile per il comune di Campi Bisenzio, delegata dalla Soprintendente come da nota assunta al prot. RT n. 0745844 del 19/09/2025, allegata al presente verbale.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Per il **Comune di Campi Bisenzio**: l'Arch. Michela Brachi, dirigente del Settore 5 Governo del territorio, nonché responsabile del procedimento comunale; Arch. Riccardo Luca Breschi, progettista del piano e consulente dell'amministrazione.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10:00

Quadro normativo del procedimento di conformazione e della Pianificazione Comunale

In premessa, 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 Piano Strutturale 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, confermino 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, 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. Ai sensi dell'art.31 della L.R. 65/2014 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.

Richiama, in particolare, 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 Campi Bisenzio.

Il Comune di Campi Bisenzio è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 221 del 28/10/2021, redatto ai sensi della L.R. 65/2014 e in conformità al PIT-PPR, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 90 del 20/07/2005, redatto in vigenza della L.R. 5/1995 e successivamente della L.R. 1/2005 e ormai decaduto.

Con D.C.C. n. 190 del 29/07/2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo e l'11/02/2022 si è svolta la conferenza di copianificazione per valutare le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Alcune di queste previsioni non erano presenti nel PS e perciò, con D.C.C. n. 16 del 27/07/2023 è stata avviata la Variante n. 1 al Piano Strutturale per riallineare i contenuti dei due strumenti. Il 15/04/2024 si è svolta di conseguenza la conferenza di copianificazione che ha introdotto nel PS le previsioni B6, B7, C7, C8, C9, C10 e D4.

Successivamente, con D.C.C. n. 138 del 17/06/2024 il Comune ha adottato il Piano Operativo e la Variante n. 1 al Piano Strutturale. La previsione D4 “Insediamento Grande Struttura di Vendita e Logistica Area Interporto Gonfienti” è stata inserita solo nel PS come strategia, ma non nel PO perché erano ancora in corso le verifiche di sostenibilità della previsione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 65/2014.

La Regione ha trasmesso il proprio contributo tecnico ai sensi dell'art. 53 in fase di osservazioni con nota prot. RT n. 0508003 del 25/09/2024 .

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato ha inviato il proprio contributo con nota MIC-SABAP-FI n. 25104 del 03/10/2024.

Il Comune con D.C.C. n. 93 del 26/06/2025 ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e contributi pervenuti e, successivamente, con nota prot. RT n. 0546621 del 09/07/2025 ha richiesto la convocazione della presente Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 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 scaricabili tramite il link riportato nella succitata richiesta di convocazione ed elencati nella D.C.C. n. 93 del 26/06/2025.



AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ

Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio

Data

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

Il Comune di Campi Bisenzio ricade nell'ambito di paesaggio n.6 "Firenze-Prato-Pistoia" del PIT/PPR e presenta le seguenti aree tutelate:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Lgs. 42/2004):
 - Vincolo di cui al D.M.20/05/1967 G.U.140-1967 "Fascia di terreno di 300 mt. di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi di Bisenzio e Prato";
 - Vincolo di cui al D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967 "La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze".
- Aree tutelate per legge (art. 142, D.Lgs. 42/2004):
 - I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art.142 c.1 lett.b);
 - 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);
 - Le zone di interesse archeologico (art.142 c.1 lett.m).

Sono inoltre presenti beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. n.42/2004.

Esame della documentazione trasmessa ai fini della Conferenza

Quadro vincolistico

Il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della **Regione**, richiamata l'utilità di un quadro vincolistico delle aree tutelate per legge validato congiuntamente dal Ministero e dalla Regione, chiede al Comune un approfondimento rispetto a quanto riportato negli elaborati del Piano Strutturale.

Al fine di procedere efficacemente alla validazione ai sensi dell'art. 5 c. 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio si rende disponibile insieme alla Soprintendenza a svolgere gli opportuni confronti istruttori nell'ambito di un tavolo tecnico dedicato *a latere* della conferenza.

La **Conferenza** procede all'esame della documentazione trasmessa, in particolare del documento "Controdeduzioni alle osservazioni PO VPS", affrontando i vari punti dei contributi di Regione e Soprintendenza e chiede chiarimenti riguardo alle nuove previsioni introdotte a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Il **Comune** precisa che le nuove previsioni non saranno oggetto di riadozione.

Con riferimento al contributo della Regione Toscana, trasmesso ai sensi dell'art.53 con nota prot. RT n. 0508003 del 25/09/2024, la **Conferenza** procede all'esame dei vari punti della controdeduzione del Comune.

Riguardo al primo punto (punto 5.1-1 - Rischio idraulico) la **Regione** prende atto positivamente dell'aggiornamento del quadro conoscitivo della I Variante al PS con la tavola QC.17 che perimetra le aree colpite dagli eventi alluvionali del 2023. Evidenzia però che secondo tale rappresentazione risulta che molte previsioni ricadono comunque in tali aree, comprese diverse nuove previsioni aggiunte in seguito alle osservazioni.



Inoltre la **Regione** fa presente che alcune delle aree sopracitate, come anche altre previsioni collocate in altre aree del territorio comunale non interessate dagli eventi alluvionali del 2023, rimangono critiche in quanto presentano una pericolosità idraulica “frequente” o “poco frequente”, hanno un valore del battente di allagamento superiore ad 1 e ricadono in “magnitudo molto severa”. Ricordato, pertanto, che il territorio comunale secondo la Invariante I del PIT-PPR presenta come sistemi morfogenetici i bacini di esondazione, l’alta pianura e la pianura pensile, per i quali le indicazioni per le azioni chiedono di limitare il consumo di suolo per ridurre l’esposizione al rischio idraulico mantenendo la permeabilità dei suoli e salvaguardando i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, la **Conferenza** ritiene che l’Amministrazione dovrebbe sempre verificare le nuove previsioni edificatorie in funzione della necessità di realizzare opere di messa in sicurezza idraulica anche sulla base di una valutazione di costi e benefici sia di natura economica che ambientale.

Il **Comune** deduce di aver integrato la disciplina del POC relativa alla “*Fattibilità in relazione al rischio alluvioni*” di cui all’art. 142 a seguito del parere del Genio Civile con l’introduzione del c.15, richiamando in particolare il primo alinea, dichiarando che tale disciplina, che costituisce condizione per gli interventi di nuova edificazione, ha come riferimento sempre le condizioni di rischio più elevate rispetto al complesso dei dati conoscitivi per il calcolo del rischio idraulico.

La **Conferenza** preso atto della risposta chiede al Comune se il combinato disposto degli elaborati relativi al rischio idraulico e la norma, così come integrata a seguito del contributo del Genio Civile, possa costituire un riferimento per attribuire priorità alla realizzazione degli interventi edificatori previsti dal POC.

Il **Comune** deduce di ritenere la norma di cui all’art.142 integrato sufficiente a garantire la sicurezza idraulica di ciascun intervento edificatorio sulla base delle contingenti situazioni di rischio.

La **Conferenza** esaminato l’art.142 c.15 si sofferma in particolare sull’ultimo alinea, che evidenzia “[...] che il territorio comunale risulta in larga parte protetto da strutture arginali di contenimento dei corsi d’acqua, come evidenziato anche nella Tavola delle aree presidiate da sistemi arginali del P.S., e quindi intrinsecamente sempre soggetto a pericolosità non eliminabile, come reso evidente dall’evento del novembre 2023. Per tale motivo, indipendentemente dal rispetto delle disposizioni normative, viste le prerogative decisionali del Comune in materia urbanistica, si auspica che non siano incrementati gli elementi esposti alla pericolosità idraulica”, e ritiene opportuno applicare tale principio a tutte le previsioni di trasformazione del nuovo POC.

Riguardo al punto 5.1-2 (patrimonio edilizio esistente) la **Conferenza** chiede se sia stato introdotto un indirizzo o norma di carattere generale che attribuisce esplicita priorità al recupero e alla riqualificazione del tessuto produttivo esistente anziché alla nuova costruzione.

Il **Comune** deduce di aver ridotto sensibilmente il dimensionamento (del PS) relativo alla nuova edificazione, con ciò innescando un percorso virtuoso che alimenti gli interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia. Deduce inoltre di aver previsto varie forme di agevolazione e incentivo del recupero edilizio e della riqualificazione insediativa. Precisa infine che il Piano Operativo abbandona il criterio dell’indice di densità edilizia.

La **Conferenza** prende atto della risposta del Comune.

In relazione al punto 5.1-3 (aree di decollo ed atterraggio) la **Conferenza**, al fine di garantire una migliore e corretta gestione delle operazioni di trasferimento volumetrico, anche secondo i principi della perequazione urbanistica di cui all’art. 100 della L.R. 65/2014, preso atto che le aree AA (aree di atterraggio), AC (completamento edilizio) e CT (completamento dei tessuti urbani) sono tutte individuate come aree di possibile atterraggio da trasferimento di volumi (in decollo) e che le aree AR (riqualificazione e rigenerazione urbana), AT (ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani) e ARU (aree di rigenerazione urbana ai sensi dell’art.125 della LR 65/2014) sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi, chiede chiarimenti rispetto al complesso meccanismo che disciplina il rapporto tra queste aree.



Il **Comune** deduce che l'ampia interoperabilità dei meccanismi di decollo-atterraggio, oltre che funzionale ad incentivare le forme di delocalizzazione dei volumi, è in parte conseguenza della necessità di escludere dai meccanismi di atterraggio ampie aree soggette al fenomeno alluvionale che erano destinate ad accogliere volumi in trasferimento. Pertanto è stata attribuita la possibilità di avere volumi in atterraggio (anche in ampliamento di interventi di riqualificazione in loco) a tutte le tipologie di aree sopra citate.

La **Conferenza**, preso atto della controdeduzione, ritiene che vi siano ancora alcuni aspetti da chiarire; ad esempio in riferimento alle ARU (aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.125), che ai sensi dell'art.100 c.4 sono da considerare sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi ma che nel documento di analisi dei tessuti DOC 2A risultano in alcuni casi aree sature o di estrema densità edilizia. Per un approfondimento di tali aspetti si rinvia all'esame delle specifiche schede norma.

Con riferimento al punto 5.1-4 (edilizia sociale) la **Conferenza** prende atto del chiarimento riguardante il regolamento e anche che il Comune non ritiene necessario esplicitare nelle schede norma la quota percentuale di SE destinata ad edilizia sociale, ritenendo sufficiente il rinvio all'art. 127 c.3 delle NTA. Chiede però di chiarire se, in relazione agli "*oneri aggiuntivi di urbanizzazione a destinazione vincolata nella misura stabilita da apposito Regolamento*", la destinazione vincolata riguardi l'edilizia sociale.

Il **Comune** conferma che tali oneri sono vincolati sulla base di un regolamento comunale in materia.

Con riferimento al punto 5.1-5 (verde esistente e di progetto) la **Conferenza** prende atto dello studio di supporto conoscitivo e progettuale "*Linee guida alla progettazione NBS*", allegato alla relazione tecnica, e chiede al Comune se nelle NTA viene prescritto di progettare gli interventi di previsione secondo le soluzioni riportate in queste linee guida e se queste ultime forniscono indicazioni prescrittive al fine di preservare il più possibile la vegetazione esistente. Sottolinea inoltre che la precedente richiesta non è rivolta solo agli elementi di pregio paesaggistico ed ecosistemico, ma a tutte le alberature adulte e sane il cui contributo alla qualità degli insediamenti, sotto vari punti di vista, non è replicabile se non dopo molti anni.

Il **Comune** deduce di aver introdotto specifici richiami alle linee guida NBS negli artt. 84, 132, 133 e 136 delle NTA del POC.

La **Conferenza** preso atto della risposta del comune e esaminati gli articoli richiamati, ritiene che il valore di indirizzo progettuale per gli interventi di trasformazione che dovrebbero assumere, in generale, le Linee Guida NBS dovrebbe essere meglio esplicitato e reso vincolato nella disciplina. Chiede pertanto di introdurre nella NTA una norma a riguardo che chiarisca il ruolo delle linee guida negli interventi di trasformazione/nuova previsione, nonché di inserire una norma di tutela del verde esistente, come già richiesto in fase di adozione.

In relazione al punto 5.1-6 (Aree NP - Aree non interessate da previsioni insediative (art.63)), la **Conferenza** prende atto della controdeduzione del Comune, che ha ribadito che tali aree, seppure non destinate a nuova edificazione nel presente POC, possono essere oggetto di future trasformazioni nella logica di una progressiva attuazione delle linee strategiche del Piano Strutturale. Prende atto, inoltre, che secondo quanto riportato nella controdeduzione, il Comune ritiene che sull'insieme delle aree individuate sia necessario uno studio a carattere territoriale che individui e coniughi diversi aspetti che caratterizzano tali aree, quali i margini edificati, gli aspetti ambientali, la sicurezza idraulica e lo sviluppo territoriale.

La **Regione** sulla base di quanto precisato dal Comune, ritiene che sarebbe comunque opportuno individuare in qualche modo le aree che possono costituire serbatoi di naturalità a mitigazione delle zone più densamente urbanizzate, in particolare se intercettano direttrici di connettività da ricostituire. Pertanto ritiene che sarebbe opportuno introdurre nella disciplina delle aree NP un indirizzo per la redazione dello studio, ipotizzato dal Comune in sede di controdeduzione, al fine di individuare le aree di maggior valore ecosistemico.

Riguardo ai punti 5.1-7 parcheggi pubblici (art. 19) e 5.1-8 parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale (art. 20), parcheggi per la sosta di relazione (art. 21) e parcheggi privati di interesse pubblico e di



servizio (art. 66), la **Conferenza** chiede di evidenziare le integrazioni introdotte nella norma riportate in controdeduzione.

Il **Comune** verifica che tali integrazioni per errore non sono di fatto state introdotte e si impegna a correggere il refuso.

La **Conferenza**, tenuto conto del grande numero di aree destinate a parcheggio (pubblico o privato) previste dal POC, chiede se sia stata prevista nel POC una norma per garantire la permeabilità e la piantumazione arborea delle superfici a parcheggio.

Il **Comune** richiamando le indicazioni di cui all'art. 19 delle NTA ritiene che esse siano sufficienti a garantire quanto richiesto nel contributo regionale, precisando che le aree permeabili, in particolare nei parcheggi pubblici, richiedono una manutenzione più impegnativa per la pubblica amministrazione rispetto alla semplice conservazione delle superfici impermeabili.

La **Soprintendenza**, a tal proposito, interviene per ricordare che in generale la manutenzione degli spazi pubblici è un costo che deve essere valutato già in fase di progettazione e non dovrebbe costituire un valore discriminate in particolare laddove si intenda realizzare aree pubbliche per il parcheggio secondo criteri di sostenibilità.

La **Regione** Con riferimento al punto 5.1-9 parcheggio di progetto Pp51 (tavola 2.4 della disciplina di uso del territorio comunale), ribadisce il proprio contributo in cui aveva rilevato che l'area rientra all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare del torrente Marina (carta della rete ecologica del PIT-PPR e tavola P.02 – II del PS), è ricca di vegetazione e strettamente connessa alle aree del parco fluviale individuate dal PO (EN2 art. 83). Considerando anche l'analisi condotta dal Comune per la limitrofa area di rigenerazione urbana ARU 1 che evidenzia l'assenza di spazi verdi, aveva quindi richiesto di eliminare la previsione di parcheggio, in contrasto con quanto riportato, e di prevedere il mantenimento dell'area a verde anche a servizio della ARU 1 assecondandone la chiara vocazione e rafforzandone la valenza.

Il **Comune** in controdeduzione ha affermato che il Pp51 è necessario all'intera zona produttiva che risulta carente anche di parcheggi.

La **Conferenza** evidenzia che non ha senso eliminare un'area verde per poi forse crearne un'altra a servizio dell'area ARU 1.

Il **Comune** a seguito delle sollecitazioni della Conferenza, ribadendo la volontà di mantenere la previsione, si riserva di effettuare una riflessione sull'area.

Rispetto ai punti 5.1-10, 5.1-11, 5.1-12 (parcheggi di progetto) Pp49 - Pp11 (tavola 2.12 della disciplina di uso del territorio comunale) e Pp6 (tavola 2.5 della disciplina di uso del territorio comunale), la **Conferenza** prende atto della controdeduzione rispetto al parcheggio Pp49, dello stralcio del parcheggio Pp11 e delle modifiche al parcheggio Pp6 secondo quanto richiesto. Prende atto inoltre della controdeduzione secondo cui gli interventi che prevedono parcheggi in adiacenza o prossimità dei siti Natura 2000 saranno meglio definiti e verificati in fase progettuale riguardo alla loro compatibilità con il particolare e delicato contesto.

La **Conferenza** rinnova la richiesta di chiarimento sul dimensionamento delle aree per parcheggio pubblico espressa dalla Regione in sede di adozione.

Il **Comune** deduce di concordare con la valutazione della Regione in merito al surplus di aree destinate a parcheggio ma ne ribadisce la previsione in quanto espressa richiesta da parte della cittadinanza.

In relazione ai punti 5.1-13-5.1-20 (norme di natura edilizia), la **Conferenza** prende atto delle controdeduzioni del Comune, così come per il punto 5.1-21 (Dimensionamento degli insediamenti – Appendice 1 delle NTA)

Riguardo al punto 5.1-22 (caratteristiche della nuova edificazione) la **Conferenza**, pur concordando sulla strategia, lì dove possibile, di sfruttare l'altezza per lasciare più suolo permeabile da dedicare in particolar modo a verde pubblico e privato, ritiene tuttavia che le aree di trasformazione indicate nel contributo trasmesso in fase di adozione dalla Regione presentino alcune criticità in relazione alla coerenza col contesto



immediatamente circostante dal punto di vista dell'altezza e dei tipi edilizi. Ad esempio la previsione ATR 1, che si inserisce in un contesto di villette a schiera per lo più di due piani, sembra prevedere degli edifici in linea di h max 13,50 m che risulterebbero un po' fuori scala rispetto al tessuto insediativo circostante. La previsione ATP 2 invece presenta dei volumi fuori scala in relazione all'altezza massima prevista di 12 m dato che il contesto è costituito per lo più da villette di due piani o da edifici produttivi di un piano la cui altezza è compresa tra i 3 e i 6 m, come risulta dalla tavola del piano strutturale QC.14 – Edificato esistente: altezza degli edifici.

Il **Comune** deduce che per quanto riguarda la previsione ATR-1 la scelta del tipo edilizio ed articolazione planivolumetrica è dovuta alla volontà di privilegiare il mantenimento di con visivi verso l'area verde esistente. Per quanto riguarda invece la previsione ATP 2 il comune concorda che le altezze massime previste, associate a fabbricati di grande estensione in termini di superficie coperta, abbiano come conseguenza interventi edilizi fuori scala rispetto al contesto, pertanto si riserva di fare ulteriori valutazioni.

Con riferimento al punto 5.1-23 (previsioni esterne al territorio urbanizzato COP.B1 e COP.B3) la **Regione** in fase di contributo, aveva chiesto di chiarire la cogenza degli indirizzi progettuali, ovvero di specificare il valore di prescrizioni da essi assunto.

Il **Comune** ha controdedotto specificando "che il tenore attribuito agli indirizzi progettuali è commisurato all'ottenimento degli specifici aspetti richiesti dal progetto".

La **Conferenza**, preso atto della risposta del Comune, chiede comunque di precisare nei "Criteri di redazione delle schede delle previsioni assoggettate a conferenza di Copianificazione" di cui al DOC.2b che, in termini generali, le indicazioni degli indirizzi progettuali devono necessariamente essere utilizzate nelle successive fasi progettuali degli interventi che sono disciplinati dalle schede contenute nel documento.

Conclusioni della Conferenza

La **Conferenza**, sulla base della documentazione prodotta agli atti dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta nella seduta odierna, rassegna le richieste di integrazioni e modifiche degli elaborati di piano riportate in narrativa e aggiorna i propri lavori alla prossima seduta che viene stabilita sin da ora per la data del 30 Settembre 2025, ore 10:00. Seguirà formale convocazione ad onere della Regione.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 14:05

Per la Regione Toscana

Arch. Massimo Del Bono _____

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

Arch. Valeria Lombardo _____