



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)**

### III seduta - Verbale della Riunione

Il giorno 17/10/2025 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. 0789247 del 08/10/2025.

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.

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, delegato dal Soprintendente come da nota prot. MIC|SABAP-FI 27636 del 30/09/202.

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

In via preliminare la **Conferenza** ricorda che, ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nei verbali delle sedute precedenti che si erano concluse con la richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

La **Conferenza** procede nell'esame del documento "Controdeduzioni alle osservazioni PO VPS".

La **Conferenza** in relazione al punto 5.1-39 del documento di controdeduzioni (previsione AR 3), poiché la scheda norma prevede il decollo dei volumi, chiede chiarimenti a riguardo.

Il **Comune** deduce che, non è previsto il totale decollo delle volumetrie ma una parte di esse, di cui non è ancora chiara l'entità, rimarrà comunque nell'area ed il recupero avrà destinazione prevalentemente non residenziale poiché il battente idraulico nell'area è alto.

La **Soprintendenza** chiede se l'area sia interessata dal vincolo di cui all'art.142 c.1 lett c).

Il **Comune** deduce che il vincolo non è presente.

Riguardo al punto 5.1-40 (previsione ATT 1), la **Conferenza** chiede chiarimenti in relazione alla controdeduzione, in cui si precisa che le aree in cessione sono interne alla scheda e dovranno essere quelle in prossimità all'area dello stadio, ed in particolare se esse corrispondano alle aree VSp1 e VSp2 oggetto del contributo regionale.

Il **Comune** precisa che le aree in cessione citate nella scheda norma non corrispondono alle VSp1 e VSp2, che sono esterne alla scheda norma, ma si tratta di aree in cessione non rappresentate nello schema grafico che saranno collocate sul limite del perimetro dell'area di trasformazione e a contatto con le aree sportive in prossimità dello stadio.



La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-41 (previsione ATP 2) chiede di indicare nella scheda norma le aree a verde pubblico di proprietà poste all'esterno dell'ATP che costituiscono la Green Line, e che saranno cedute, come fatto per la scheda ATP 1.

Il **Comune** concorda con la richiesta di inserire la porzione EN3 della Green Line all'interno del perimetro dell'ATP 2 in coerenza con la scheda ATP 1 e conseguentemente adegua i parametri urbanistici della scheda norma.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-42 (previsione ATR 3), prende atto della modifica e chiede se, non essendo lo schema vincolante, esiste una prescrizione in merito nella disciplina della scheda per salvaguardare le alberature presenti.

Il **Comune** deduce che lo schema esprime una precisa volontà di preservare le alberature ma ritiene di inserire una precisazione riguardo alla conservazione delle alberature esistenti a protezione del fabbricato della Madonna della Neve.

La Conferenza, in riferimento al punto 5.1-43 (previsione CTT 1), chiede di chiarire se nell'area esistono effettivamente volumetrie per una SE di 800 mq da far decollare.

Il **Comune** precisa che in effetti non sono presenti volumi nell'area ma si tratta di una sorta di credito edilizio/premialità per consentire di realizzare l'intervento in altra area interna al t.u.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-44 (previsione CTP 1) la **Conferenza** prende atto della controdeduzione e relativa modifica ma ribadisce che sarebbe opportuno che la previsione fosse coordinata con il recupero dell'area degradata limitrofa, prevedendo un progetto complessivo e organico per tutto il comparto produttivo che si affaccia su Via dei Bassi.

Il **Comune** precisa che i proprietari sono diversi e anche gli obiettivi, quindi anche se concettualmente concorda con la richiesta, ritiene complesso definire una norma di coordinamento. Precisa che l'intervento partecipa con le aree per standard a riqualificare l'area vicina BR2 al fine di dotare l'ambito delle dotazioni pubbliche attualmente carenti.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-45 (previsione CTR 2) la **Conferenza** prende atto della controdeduzione e relative modifiche.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-46 (previsione CTR 6) la **Conferenza** prende atto della controdeduzione e relative modifiche costituite dall'ampliamento dell'area destinata a verde pubblico.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-47 (previsioni CTR 8A – CTR 8B) rileva che la controdeduzione del Comune ha senso solo se viene coinvolta l'area per ora non pianificata compresa tra le aree di trasformazione citate (CTR. 8a, CTR. 17, ATR. 3). Perciò, richiamando quanto già richiesto nella prima seduta riguardo alle aree non pianificate, ritiene necessario aggiungere una norma che prescriva che se tali aree intercettano direttive di connettività da ricostituire, dovranno essere progettate per contribuire a questo obiettivo, potenziando il sistema del verde.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-48 (aree ACR) prende atto della controdeduzione e le relative modifiche che interessano le previsioni ACR 6 e ACR 10 e chiede chiarimenti in merito alla previsione ACR 8.

Il **Comune** deduce che a seguito di un sopralluogo sull'area di intervento è stato constatato che non sono presenti alberature al contrario di quello che può risultare da una visione da foto aerea. Precisa inoltre che il Regolamento Edilizio, in fase di revisione, prevederà una norma specifica per la salvaguardia delle alberature esistenti.

La **Conferenza** prende atto.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-49 (tavole della disciplina di uso del territorio comunale), con riferimento alle controdeduzioni del comune, evidenzia che il parcheggio di progetto Pp37 (Tav. 03, accanto alla previsione CTR.1) presente anche nelle tabelle del dimensionamento per la verifica degli standard urbanistici alla fine delle NTA, è di fatto esistente. Inoltre chiede chiarimenti in relazione all'area AIE 58 (aree per attrezzature di interesse comune esistenti), incompiuta da anni.



Il **Comune** deduce che provvederà all'aggiornamento della tavola in relazione al parcheggio mentre per quanto riguarda l'area Ale 58 precisa che i lavori sono stati recentemente ripresi essendo stata presentata una SCIA.

La **Conferenza**, in riferimento al punto 5.1-50 (previsione D4 del Piano Strutturale), richiamando il contributo regionale conferma che tale previsione, essendo stata oggetto di Copianificazione in data 15/04/2024 ai sensi dell'art.25 della l.r. 65/2014 in sede di redazione della Variante n.1 al PS oltre che del POC, costituisce previsione di carattere strategico della Variante al PS, seppure non confermata nel POC. Pertanto ritiene che la richiesta espressa in sede di contributo sia pertinente, in quanto coerentemente con quanto espresso la previsione fa parte delle strategie del PS.

Il **Comune** deduce che la disciplina della Variante n.1 al PS, relativamente alla previsione D4, contiene un mero richiamo agli esiti della succitata Conferenza di Copianificazione (art.39 della Disciplina) ed una rappresentazione di massima nella Tav. P04 (strategie) ma non prevede una disciplina specifica per la previsione rinviando gli ulteriori approfondimenti al POC. Pertanto anche in considerazione che la previsione D4 non è presente nel POC oggetto del procedimento di conformazione ma vi verrà introdotta solo a seguito di specifica variante non ritiene possibile né opportuno introdurre le precisazioni sulla stessa.

La **Conferenza** prende atto di quanto dedotto dal Comune e, ai fini della futura variante che introdurrà la previsione nel POC, ritiene opportuno richiamare in sede di conferenza gli esiti della conferenza di Copianificazione del 15/05/2025 relativa al Piano Operativo e Variante n.1 al PS di Campi Bisenzio convocata ai sensi degli artt.25 e 26 della l.r. 65/2014 in cui la Regione, citando il proprio contributo inviato in fase di adozione "...con riferimento alla previsione D4 e nello specifico alle opere di mitigazione ambientale, rilevato che questa ricade per buona parte nell'area del corridoio ecologico fluviale da riqualificare del torrente Marinella ed intercetta una direttrice di connettività da ricostituire, ha richiesto di prescrivere al piano attuativo la previsione di una folta ed ampia fascia di adeguata vegetazione nella parte di area che costeggia il torrente Marinella al fine di contribuire a salvaguardare le residue risorse ecologiche esistenti."

Il **Comune**, in relazione alla previsione COP B2 esaminata nella seconda seduta, contrariamente a quanto precedentemente dichiarato, deduce di voler accogliere la richiesta della Conferenza e pertanto di voler redigere una specifica scheda norma per la previsione riportando per esteso tutti i parametri urbanistici nonché gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento.

La **Conferenza** passa ad esaminare la controdeduzione al contributo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato di cui alla nota SABAP-Fi prot.25104 del 3/10/2024.

In merito ai punti 7.1-7.6 della controdeduzione (Quadro Conoscitivo) la **Soprintendenza** prende atto positivamente delle integrazioni ai documenti *3B - Schedatura degli edifici di presuntivo interesse culturale* e *3C - Schedatura degli edifici notificati* e chiede di aggiornare la scheda relativa all' "Ex casello idraulico" in quanto risulta essere tutelato *ope legis* solo in parte, precisamente per la porzione di proprietà di Regione Toscana che comprende anche il muro d'argine lungo il fiume Bisenzio e il resede contiguo. Per quanto riguarda la "Villa il Palagio", tutelata ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004, preso atto del contesto in cui si inserisce e della vicinanza dell'area di trasformazione ATR2 la Soprintendenza chiede di tener conto della presenza del bene e di ponderare le altezze di progetto dei nuovi interventi previsti nella scheda norma affinché non venga obliterata la visuale verso il parco della Villa e venga mantenuta la percezione degli spazi aperti, anche in relazione all'edificato di recente realizzazione posto nell'area contigua.

La Soprintendenza, come già richiesto nel contributo trasmesso, chiede di inserire all'interno del documento Doc 1 *Relazione tecnica* l'elenco di tutti gli edifici notificati, peraltro già presente nel Rapporto ambientale del nuovo PS; inoltre è necessario che tale elenco venga verificato e aggiornato, anche tramite confronto con l'Ufficio vincoli della Soprintendenza, includendo gli esatti riferimenti ai provvedimenti relativi alla Rocca Strozzi (o fattoria) e annessi (DM 28/5/1913) e al Mulino di San Moro (DDR n.335 del 28/10/2005).



In relazione agli aspetti di tutela archeologica (punto C del contributo) si prende atto di quanto esposto al punto 7.7 delle controdeduzioni e della redazione del Doc. 1D *"Quadro conoscitivo per gli aspetti archeologici"* che si ritiene adeguato e che pertanto ha assolto alla richiesta.

Si chiede, inoltre, di effettuare un ulteriore riscontro tra il perimetro dei beni vincolati e quanto è rappresentato nelle tavole della Disciplina d'uso in modo da poter individuare univocamente l'ambito di tutela.

La **Soprintendenza** in merito alle previsioni interne al territorio urbanizzato ritiene di non avere ulteriori questioni da segnalare sugli aspetti paesaggistici condividendo i rilievi espressi dalla Regione nelle precedenti sedute.

La **Soprintendenza** chiede chiarimenti in merito alla classificazione della Chiesa di San Giovanni Battista e del Palazzo Fagnoni, che nella Tav.04 sono classificati come edifici contemporanei di significativo interesse (sono schedati inoltre nel DOC\_3A *Schedatura degli edifici contemporanei*), ritiene opportuno comunque che il riferimento al provvedimento di tutela venga inserito nella scheda. Si chiede inoltre che nella tavola 1 *Sintesi del piano operativo* ne venga individuato il perimetro come emergenza storico architettonica.

Il **Comune** precisa che nella norma (art.37 delle NTA) è inserito un preciso richiamo a tali beni culturali, e che sono pertanto assoggettati alle disposizioni dell'art. 32 delle NTA relativo agli edifici di classe 1.

La **Soprintendenza** procede all'esame delle NTA:

Con riferimento all'art. 44 chiede di inserire un riferimento agli immobili di presunto interesse culturale tutelati *ope legis* che hanno più di 70 anni e che sono in attesa di Verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. lgs 42/2004. Il Comune non condivide la proposta in quanto il numero gli immobili tutelati *ope legis* è in continuo accrescimento, e di conseguenza anche la schedatura dovrebbe essere in continuo aggiornamento. Il Comune riferisce che le chiese vengono quasi sempre classificate in classe 1.

Con riferimento all'art.44 c.2 *Emergenze storico architettoniche* la Soprintendenza chiede di inserire un riferimento ai beni di presunto interesse culturale tutelati *ope legis*.

Con riferimento all'art. 39 punto 6 chiede di inserire il riferimento all'articolo 11 comma 1 lett. a) del DLgs 42/2004 e alla necessaria autorizzazione da parte della Soprintendenza quale ente competente.

La **Soprintendenza**, di seguito, chiede un chiarimento circa la viabilità storica, i cui tracciati sono stati individuati dal Piano solo nell'ambito del territorio rurale ma non nell'ambito urbano.

La **Soprintendenza** ritiene, inoltre, necessario indicare nelle schede di trasformazione interessate da vincoli paesaggistici il preciso riferimento normativo. Inoltre ritiene opportuno indicare anche la tavola di "disciplina di uso del territorio comunale" di riferimento per rendere più agevole l'individuazione della previsione.

La **Regione** concorda su questo aspetto.

Per quanto riguarda le schede norma delle aree di trasformazione la **Soprintendenza** chiede inoltre di definire nelle schede la tipologia edilizia per ciascuna previsione.

Il **Comune** concorda circa l'inserimento del riferimento alla tavola di disciplina d'uso del territorio e del riferimento normativo del tipo di vincolo, ma reputa che specificare la tipologia edilizia ammissibile sia troppo vincolante, in ogni caso valuterà di inserire la tipologia edilizia laddove sia possibile.

La **Soprintendenza** chiede chiarimenti rispetto agli ambiti di pertinenza come definiti dall'Art. 4 dell'elaborato 8B del PIT-PPR e quelli individuati all'art.66 L.R. 65/2014 (*Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici*).

Il **Comune** precisa che gli articoli riguardano aspetti differenti.

Il **Comune** riferisce, inoltre, che per quanto riguarda le strade storiche, vengono individuate solo le strade in ambito rurale. In ambito urbanizzato invece non vengono individuate. Specifica poi che in linea generale le strade fondative sono note e che attualmente sono tutte asfaltate, non presentano più i caratteri storici originari.

Il **Comune** chiede chiarimenti in merito alle procedure edilizie da utilizzare in caso di intervento su questi tracciati e, in particolare, se sia necessaria una preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza.



La **Soprintendenza** risponde che questo dipende dal contesto; se l'intervento riguarda una piazza storica ritiene opportuno che venga coinvolta nel procedimento autorizzativo.

Il **Comune** porta l'esempio di Via Barberinese.

La **Soprintendenza** chiarisce che l'individuazione dei tracciati storici non comporta che eventuali interventi siano poi soggetti ad autorizzazione per l'esecuzione di interventi; in ogni caso precisa che in presenza di lastricato storico da sostituire con l'asfalto è opportuno rapportarsi con la competente Soprintendenza e richiedere l'autorizzazione.

La **Soprintendenza** chiede chiarimenti sul progetto della pista ciclopedinale individuata nella scheda COP.A9 che il cui tracciato interessa anche immobili vincolati (Chiesa di San Giovanni Battista e Palazzo Fagnoni). Ritiene che le due emergenze architettoniche dovrebbero essere segnalate e valutate in fase di progettazione dell'infrastruttura.

Il **Comune** informa che la progettazione è in fase avanzata e che il procedimento è di competenza della Città Metropolitana.

La **Regione**, conferma e segnala che in sede di conferenza dei servizi il tema del rapporto con la Chiesa di San Giovanni Battista era stato affrontato.

La **Conferenza** chiede infine di illustrare le previsioni introdotte a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Il **Comune** precisa che si tratta perlopiù di previsioni ACR, cioè di interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale che in molti casi derivano da richieste di permesso a costruire accolte dagli uffici, ma rimaste in sospeso. In questo caso, anziché un PUC, è stata preferita la modalità di intervento edilizio diretto assoggettato a convenzione o atto unilaterale di obbligo per gli interventi che prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici, di aree a verde pubblico o di opere viarie. Ci sono anche alcuni interventi CTR, cioè di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale, da realizzarsi invece attraverso PUC di iniziativa privata.

La **Conferenza** prende atto e chiede al Comune di svolgere sulle nuove previsioni le stesse verifiche richieste per le previsioni già esaminate in merito alla vegetazione esistente al fine di salvaguardare il più possibile gli alberi esistenti integrandoli nel progetto delle aree pubbliche e del verde pertinenziale privato ed inserendo quindi, quando necessario, una prescrizione specifica nella scheda norma.

\*\*\*

### *Conclusioni della Conferenza*

La **Conferenza** fa propri i rilievi espressi da parte delle sue componenti istituzionali e sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti nelle sedute del 19/09/2025, del 30/09/2025 e nella seduta odierna esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo e della Variante n.1 al Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio con le integrazioni e modifiche richieste dalla Conferenza.

La **Conferenza**, in considerazione delle ulteriori modifiche che il Comune apporterà agli elaborati del Piano Operativo e Variante n.1 al Piano Strutturale che saranno poi approvati dal Consiglio Comunale, richiede la trasmissione dei nuovi codici HASH dei documenti e degli elaborati costituenti il POC approvato, il cui elenco completo sarà allegato al verbale conclusivo della Conferenza.



La **Conferenza**, dà atto che, ai fini della conclusione del procedimento di verifica di conformazione cui all'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune di Campi Bisenzio dell'atto di approvazione degli strumenti comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza e pertanto aggiorna i propri lavori.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 13:20

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