



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)

II seduta - Verbale della Riunione

Il giorno 30/09/2025 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. 0761189 del 25/09/2025.

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;

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 30/09/2025, 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

In via preliminare la **Conferenza** ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nel verbale della seduta precedente che si era conclusa con la richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

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

Con riferimento al punto 5.1-24 **COP.B2**, la **Regione** ricorda che in fase di contributo aveva chiesto di riportare per esteso nella scheda i parametri urbanistici nonché gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento anziché rimandare ai contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico anticipatrice del PO approvata con D.C.C. n. 89 del 09/04/2024. La **Regione** evidenzia che, se la previsione costituisce parte integrante del Piano Operativo da conformare, la scheda norma dovrebbe essere completa dei parametri urbanistici nonché degli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento. Diversamente, con un mero richiamo ad un procedimento di variante al RU, il rischio è che alla scadenza quinquennale di quest'ultima l'area risulti non pianificata nel PO vigente in quanto la relativa disciplina sarebbe decaduta.

Il **Comune** conferma la propria controdeduzione dichiarando di ritenere che il collegamento con la variante anticipatrice citata costituisca la modalità più corretta per l'attuazione dell'intervento anche in considerazione del fatto che parte degli interventi sono già in fase di realizzazione.

Con riferimento al punto 5.1-25 **COP.B6**, la **Regione**, preso atto della controdeduzione del Comune, chiarisce che la conferenza di Copianificazione costituisce un momento di valutazione preliminare della previsione ma non esaurisce le verifiche di coerenza rispetto al complesso del PIT-PPR che sono compito proprio della



conferenza paesaggistica, considerato anche che le condizioni al contesto e le esigenze di pianificazione del territorio subiscono cambiamenti nel corso del procedimento. Ciò premesso, alla luce degli eventi alluvionali e delle nuove strategie per ridurre il rischio idraulico e preso atto delle motivazioni ulteriori espresse dal comune in sede di riunione, la **Conferenza** prende atto della riduzione dell'estensione della previsione.

Con riferimento al punto 5.1-26 **COP. C2**, la **Regione** chiede nuovamente se è possibile indicare un'altezza massima ammissibile e di chiarire se i parcheggi pubblici di previsione saranno ad uso esclusivo dell'istituto scolastico o costituiscano parte delle dotazioni pubbliche di standard.

Il **Comune** deduce che l'istituto scolastico, la cui progettazione è competenza di Città Metropolitana di Firenze, ha avuto finanziamento solo per la progettazione di fattibilità preliminare ma non ancora per la progettazione definitiva. L'Amministrazione, pertanto, nell'attuale fase preferisce non definire parametri ed altezze di progetto troppo vincolanti. Per quanto riguarda i parcheggi di progetto deduce che quelli rappresentati nella Tav. 2.11 (Pp78 e Pp23) sono esclusivamente parcheggi pubblici, mentre la scuola avrà i propri parcheggi pertinenziali all'interno dell'area individuata nella Tav. 2.11 come "area per l'istruzione superiore di progetto F1p".

In merito al punto 5.1-27 **COP.C5** e **COP.C7**, la **Regione**, richiamando il proprio contributo, evidenzia una possibile incoerenza tra la disciplina generale del POC (art. 19 c.4 delle N.T.A.) e uno degli "elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento" di cui alle schede delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione (DOC.2b) e chiede chiarimenti in proposito.

Il **Comune** deduce che la norma delle NTA non è in contrasto con quella della scheda in quanto l'art.19 c.4 prescrive che i parcheggi devono avere "...una superficie minima di aree a verde non inferiore al 20% della superficie complessiva dei parcheggi" mentre la scheda prescrive che "...almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area".

La Conferenza, sulla base di quanto chiarito dal Comune, prende atto che all'interno della superficie minima di aree a verde stabilita dall'art.19 c.4, almeno la metà sarà dotata delle opportune alberature. Tale chiarimento riguarda anche le previsioni di aree a parcheggio pubblico e privato COP.C8, COP.C9 e COP.B6.

In merito al punto 5.1-28 **COP.C8**, la **Conferenza** ribadisce la necessità di esplicitare nella tabella dei parametri urbanistici la superficie dell'area destinata a parcheggio privato e quella destinata a forestazione urbana.

Il **Comune** deduce che la superficie delle aree destinate a parcheggio e forestazione, questa seconda preponderante, è facilmente quantificabile in quanto corrisponde precisamente alle proprietà individuate catastalmente, di conseguenza ha ritenuto non necessario riportare esplicitamente le superfici nella relativa scheda. Evidenzia, inoltre, che ai parcheggi privati di interesse pubblico sono state applicate le stesse disposizioni vincolanti previste per i parcheggi pubblici come da richiesta della Regione.

La **Conferenza** prende atto ma conferma che sarebbe opportuno definire fin d'ora la superficie delle aree destinate a forestazione urbana anche nell'eventualità di partecipare agli specifici bandi destinati ad assegnare finanziamenti pubblici a tal fine.

In merito al punto 5.1-29 **COP.C9**, la **Regione** prende atto della riduzione del parcheggio pubblico a servizio del Parco Chico Mendes conseguente alle verifiche delle interferenze della previsione con l'area ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese".

In relazione al punto 5.1-30 nuova viabilità Via di Centola, la **Regione** prende atto della riduzione della sezione stradale e chiede al Comune quale utilizzo sia previsto per il tratto stradale che viene dismesso.

Il **Comune** precisa che il tratto della vecchia Via di Centola non più funzionale al collegamento stradale avrà un possibile utilizzo pedo-ciclabile, mentre il tratto di strada comunale che viene conservato rimane con la sezione attuale a servizio delle abitazioni poste lungo il tracciato.



Rispetto al punto 5.1-31 EX 1 (art. 94), la Regione conferma l'incoerenza della scelta di disciplinare nel POC un'area esterna al t.u. con indici di fabbricabilità e superfici destinate a standard urbanistici al fine di consentire l'ampliamento dell'attività produttiva esistente nell'area limitrofa (interna al t.u.). Ritiene che tale ampliamento possa essere previsto e disciplinato nel POC attraverso una puntuale integrazione alle norme riferite a quella specifica zona BR2, considerato che, in quanto ampliamento di attività esistente, non richiede né Copianificazione ai sensi dell'art.25 né modifiche al perimetro del t.u.

Il **Comune** preso atto di quanto espresso dalla Regione in merito alla atipicità della norma, concorda con quanto proposto e accoglie la richiesta di eliminare dall'art. 94 il comma 4 (aree EX1) ed integrare l'art.51 con una norma riferita a questa specifica zona BR.2 in cui è prevista la possibilità di ampliare l'attività esistente.

La **Regione**, in merito alle aree di rigenerazione urbana, in generale, chiede se siano solo le zone ARU a richiedere l'applicazione della disciplina degli artt. 125 e 126 della LR 65/2014.

Il **Comune** deduce che attualmente sono solo le ARU, che sono tutte dotate di scheda norma, a richiedere l'applicazione della norma regionale ma che tutte le aree che sono attualmente rappresentate con tratteggio - Aree degradate (art.61) - nelle tavole del POC di disciplina di uso del territorio comunale, nei successivi POC potranno essere attuate anche attraverso gli art.125-126 previa redazione di una scheda norma specifica.

In merito al punto 5.1-32 ARU 1 e ARU 2, la **Regione** chiede al comune di chiarire quegli aspetti generali che non sono stati approfonditi in sede di controdeduzione.

In merito ai parametri urbanistici, di cui era stata evidenziata la carenza, il **Comune** deduce di aver riportato i parametri "cartografici" derivati dal previgente RU ma non aver definito i parametri per i nuovi interventi in quanto l'individuazione della SE viene rinviata alla fase di progetto in cui saranno effettuati rilievi precisi sulla consistenza del patrimonio edilizio esistente.

La **Regione**, con riferimento alle schede norma ARU 1 e ARU 2, ritiene che, per quanto riguarda la SE di progetto, considerata l'elevata densità edilizia attuale, chiede di precisare che la SE di progetto sia al massimo pari alla SE esistente. Ritiene inoltre che, tenuto conto dell'obiettivo di rigenerazione che prevede l'adeguamento della viabilità di accesso ed interna e delle dotazioni di spazi pubblici (parcheggi e verde) attualmente assenti, nonché il riordino e la sistemazione delle aree pertinenziali ed anche la rilocalizzazione di volumi esistenti per ridurre l'eccessiva densità, sarebbe opportuno prescrivere nella scheda che, per quanto riguarda le dotazioni pubbliche di progetto (parcheggi e verde), saranno almeno garantiti i minimi inderogabili ministeriali.

Il **Comune** deduce che la prescrizione richiesta dalla Regione potrebbe rendere di difficile attuazione l'intervento di rigenerazione urbana.

La **Regione** evidenzia che in assenza di una norma che garantisca la realizzazione delle necessarie dotazioni pubbliche minime, attualmente assenti, verrebbe meno una delle principali finalità della rigenerazione.

Il **Comune** rileva che la problematica posta debba essere esaminata nel dettaglio pertanto si riserva di effettuare ulteriori verifiche sulla tematica delle dotazioni pubbliche.

Nell'ambito della riflessione sollecitata dalla **Regione** sulla carenza di aree a verde della zona ARU 1 e delle caratteristiche intrinseche della vicina area Pp51 (interna ad un corridoio ecologico fluviale da riqualificare, strettamente connessa alle aree del parco fluviale individuate dal PO) il **Comune** accoglie la richiesta di mantenere l'area a verde stralciando la previsione di parcheggio pubblico. Sempre in relazione all'ARU 1, la **Regione**, preso atto che nelle modalità di attuazione della stessa è consentito sia il decollo che l'atterraggio di volumi secondo le disposizioni contenute nelle NTA, oltre che una premialità di 1.500 mq di SE, evidenzia che, tenuto conto della critica densità dell'area e di un'altezza massima di 12 m, l'atterraggio di volumi sia praticamente inattuabile. Suggerisce quindi di eliminare la possibilità di atterraggio di nuovi volumi.

Il **Comune** concorda con quest'ultima richiesta.

La **Regione**, richiamato il proprio contributo rispetto all'ARU 2, conferma la richiesta di inserire tra gli obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana, l'obiettivo specifico del tessuto TPS2 (di cui alla tavola



P.02 - III del PS) "riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città". Inoltre chiede di specificare nella scheda che gli interventi di rigenerazione urbana devono contribuire alla tutela e riqualificazione del corridoio ecologico fluviale anche attraverso la sua integrazione nel progetto.

Il **Comune** concorda con la richiesta.

Con riferimento al punto 5.1-33 ARU 3, la **Regione** chiede chiarimenti sulla quantità di aree a parcheggio ed in particolare se la "realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie eccedente del 30% il fabbisogno delle nuove funzioni da insediare" sia legata a forti carenze di dotazioni pubbliche nel tessuto esistente. Rileva inoltre che possono essere realizzati parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale e/o parcheggi di relazione. Il **Comune** deduce che l'area è in effetti scarsamente dotata di standard e l'intervento può essere funzionale alla implementazione degli stessi.

In relazione al punto 5.1-34 ARU 4 la **Regione**, rilevato che tra gli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area si riscontra la realizzazione di una vasta area destinata a verde, e considerata la presenza al centro dell'area di una vasta porzione di verde, ritiene opportuno inserire tra gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento il mantenimento/riqualificazione dell'area verde esistente come verde pubblico, salvaguardando gli alberi e le siepi esistenti integrandoli nel progetto, con particolare riguardo alle siepi di acero campestre individuate nella carta QC.09 del piano strutturale.

Il **Comune** concorda con la richiesta.

In riferimento alla previsione di parcheggi pubblici, di cui la **Regione** aveva chiesto di valutare una razionalizzazione/riduzione, il **Comune**, considerato che nell'ambito dell'approvazione del progetto della linea tranviaria Le Piagge-Campi Bisenzio è già prevista la realizzazione del parcheggio scambiatore Pp49, accoglie la richiesta della Regione ed elimina dal paragrafo "elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento" l'esigenza di "significative dotazioni di parcheggi pubblici, funzionali anche alla fermata della tramvia".

In relazione al punto 5.1-35 previsione AA1 la **Conferenza**, pur apprezzando la riduzione di SE, rileva che anche con la nuova configurazione dell'intervento permane la necessità di tutelare le visuali verso Monte Morello, anche in considerazione della limitrofa previsione ACR 25. Pertanto chiede di prescrivere per la successiva fase progettuale uno studio delle visuali che deve guidare il posizionamento dei nuovi edifici e di definire indicazioni più precise per la realizzazione dello spazio pertinenziale che dovrà, ad esempio, prevedere la massima superficie permeabile possibile con le relative alberature.

Il **Comune** concorda con la richiesta.

In relazione al punto 5.1-36 previsione AA2 la **Regione** rileva che, anche se c'è stata una riduzione di 1.570 mq della ST, sostanzialmente niente è cambiato nella previsione: le altezze sono rimaste le medesime e l'impianto dell'intervento è simile. Inoltre la porzione in diminuzione è divenuta interamente un parcheggio privato di interesse pubblico e di servizio. Chiede quindi chiarimenti sulla localizzazione delle aree a parcheggio e sulla collocazione dei fabbricati.

La **Soprintendenza**, richiamando il punto 5.1-36, chiede chiarimenti sulle tipologie edilizie previste e sulle altezze di progetto in relazione all'edificato storico di San Piero.

Il **Comune** deduce che all'interno dell'area che individua le superfici fondiarie dell'intervento, campita con tratteggio nella Tav. 2.10, sono ricomprese le aree di compensazione idraulica che devono rimanere inedificate e presumibilmente a verde. La necessità di prevedere tali superfici non ha consentito all'Amministrazione di articolare in modo diverso le previsioni edificatorie. Per quanto riguarda le tipologie edilizie e le altezze sottolinea che le condizioni di pericolosità non consentono di utilizzare il piano terreno a fini abitativi, il che comporta che i nuovi edifici abbiano altezze superiori agli edifici limitrofi.

In relazione al punto 5.1-37 previsione AR1, la **Regione** chiede nuovamente, per maggiore chiarezza, di specificare la SE di riuso e di fornire chiarimenti in merito alla prevista destinazione turistico-ricettiva.



Il Comune deduce che la destinazione d'uso è stata scelta in funzione della prossimità della linea tramviaria, inoltre chiarisce che la superficie prevista è quella esistente e legittima.

La **Conferenza** prende atto del chiarimento del Comune.

In relazione al punto 5.1-37 previsioni AR 2 - ATR 4, la **Regione**, preso atto della controdeduzione comunale, chiarisce di non aver richiesto la redazione di un'unica scheda norma per entrambi gli interventi, bensì di coordinare le due schede relative ai singoli interventi al fine di dare centralità alla progettazione del verde pubblico nella definizione degli spazi aperti delle due aree di progetto attraverso puntuale indicazioni ed una norma di collegamento tra le schede stesse.

La **Soprintendenza** riferisce infine al Comune che, a seguito di verifiche effettuate sugli elaborati del Quadro conoscitivo, nella successiva seduta saranno affrontati approfondimenti in relazione ai vincoli presenti sul territorio comunale al fine dell'aggiornamento degli elaborati.

Conclusioni della Conferenza

La **Conferenza**, sulla base della documentazione prodotta agli atti dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta nella precedente seduta e 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 17 Ottobre 2025, ore 10:00. Seguirà formale convocazione ad onere della Regione.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 13:50

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 _____