



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michela Brachi  
Fino al 17.06.2024 Letizia Nieri

DIRIGENTE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PO VPS

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Girdi

coordinamento ufficio di piano  
David Innocenti

ufficio di piano  
responsabile e.q. della u.o.5.1 Luciano Fabiano  
responsabile e.q. della u.o.5.2 Guglielmo Gonfiantini  
gruppo di lavoro Simona Bozzoli, Gessica Avallone,  
Paolo Canepari, Monica Cecchi, Nicoletta Tessieri

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi, Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini, Michela Biagi,  
Paolo Perna, Francesca Furter

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchì  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl

STUDI ARCHEOLOGICI  
Federica Mennuti

ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE  
Simone Pagni



## RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI ALLA VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE E AL PIANO OPERATIVO - legge regionale 65/2014, art. 19; DPR 327/2001, art. 9 e 11

### 1. Dall'adozione all'approvazione

In data 17.06.2024 con DC/2024/138 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n. 1 al Piano Strutturale ed il Piano Operativo ai sensi dell'art. 19 della L.R. 64/2014; con la medesima deliberazione ha altresì adottato il Rapporto Ambientale, corredato di Sintesi non Tecnica, elaborato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La documentazione di adozione, dopo l'avvenuta trasmissione alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze, è stata: - sottoposta alle prescritte forme di pubblicazione e di deposito sul sito istituzionale del Comune, presso l'Ufficio Urbanistica e la sede comunale in libera visione del pubblico e delle autorità competenti per la formulazione di pareri e osservazioni per un periodo di 60 giorni consecutivi decorrenti dal 26.06.2024 e prorogati di altri 30 (DGC n. 183 del 06.08.2024) e quindi fino al 24.09.2024; - oggetto di avviso sul BURT n. 26 del 26.06.2024 e n. 33 del 14.08.2024; - trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati al fine di effettuare le consultazioni di cui all'art. 25 della LR 10/2010, finalizzate alla presentazione di eventuali osservazioni e pareri.

Ai fini dell'apposizione/reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio ad opera del Piano Operativo, il 13.07.2024 è stato pubblicato l'avviso di avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio consultabile attraverso le pubblicazioni:

- dal 13.07.2024 al 12.08.2024 all'Albo pretorio on line del Comune di Campi Bisenzio;
- il 13.07.2024 sui quotidiani "Corriere della Sera" e "La Nazione QN";
- sul sito informatico della Regione Toscana: <https://www.regione.toscana.it/> - /apposizione - del - vincolo - preordinato - all - esproprio.

### 2. Osservazioni alla Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo

Il momento delle osservazioni ad uno strumento urbanistico è importante per due ordini di motivi. È utile innanzi tutto quale dato conoscitivo: la lettura delle osservazioni, infatti, permette di valutare quanto e come i contenuti della variante n. 1 al Piano Strutturale e del Piano Operativo sono stati compresi, condivisi, apprezzati. In secondo luogo, permette di migliorare, chiarire e arricchire lo strumento rendendolo più completo nei contenuti e più chiaro nella forma. Le osservazioni hanno permesso di riflettere su alcuni aspetti e temi del piano, sollecitando alcuni approfondimenti e promuovendo nuove idee.

Le osservazioni costituiscono inoltre un ulteriore momento di partecipazione al processo di costruzione dei nuovi strumenti urbanistici del comune, aperto a chiunque ne sia interessato. L'analisi dei soggetti che a vario titolo si sono attivati per consultare, capire gli strumenti e proporre un'osservazione, rivela l'interesse che la pianificazione desta nei cittadini.

**Dal 26.06.2024 al 25.09.2024 sono pervenute 7 osservazioni alla variante n. 1 al Piano Strutturale; 273 osservazioni al Piano Operativo, di cui n. 9 fuori dai termini temporali stabiliti, e 43 al provvedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, di cui n. 7 fuori dai termini temporali stabiliti.**

Tutte le osservazioni sono state registrate, sintetizzate, istruite e controdedotte, con la restituzione in uno specifico elaborato. Di ogni singola osservazione è stato riportato il numero progressivo secondo il protocollo di arrivo, nominativo del proponente, le particelle catastali interessate, la tipologia, la sintesi e la controdeduzione.

Nei pareri espressi per ogni osservazione sono riportate le motivazioni delle proposte di accoglimento e non accoglimento delle richieste avanzate. Il parere espresso su ciascuna osservazione o quesito posto dall'osservazione si conclude con una delle seguenti proposte:

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

- NON PERTINENTE nel caso in cui l'osservazione ponga questioni che non hanno attinenza con i contenuti della variante n. 1 al Piano Strutturale o del Piano Operativo o comunque con questa fase della pianificazione.

Diverse osservazioni pervenute nei confronti del Piano Operativo propongono più quesiti, in questo caso è stata articolata in punti sia la sintesi che la controdeduzione.

**Complessivamente il numero dei quesiti che compongono l'insieme delle osservazioni pervenute al Piano Operativo ammontano a n. 421.**

### 3. Contributi degli Enti alla Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo

Sono **pervenuti n. 8 pareri e contributi** formulati dagli enti alla Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo, essi sono:

1. Città Metropolitana di Firenze PG n. 59764 del 24.09.2024;
2. Comune di Poggio a Caiano PG n. 59841 del 24.09.2024;
3. Comune di Prato PG n. 59794 del 24.09.2024;
4. Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio PG n. 52214 del 23.08.2024;
5. Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio PG 60236 del 25.09.2024. Trasmissione contributi settori regionali:
  - 5.1 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio;
  - 5.2 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio UO Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio;
  - 5.3 - Direzione Attività Produttive Settore Turismo, Commercio e Servizi;
  - 5.4 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale;
  - 5.5 - Direzione "Tutela dell'Ambiente ed Energia" Settore Transizione Ecologica;
  - 5.6 - Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia, Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR;
  - 5.7 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Centrale;
  - 5.8 - Direzione Urbanistica e sostenibilità Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
  - 5.9 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Mobilità ciclabile e sostenibile - attuazione PNRR e altri fondi;
  - 5.10 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale;
  - 5.11 - Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;
6. SNAM Centro di Scandicci PG n. 55924 del 11.09.2024;
7. Ministero della cultura - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E PER LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO PG n. 62506 del 03.10.2024.
8. Comune di Firenze - Direzione Sistema Tramviario Metropolitan, PG n. 48386 del 30/07/2024.

La Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio ha trasmesso, ai sensi dell'art. 53 della LR 65/2014, il proprio contributo per le finalità espresse nel medesimo articolo ovvero di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Il contributo è reso anche al fine di anticipare le valutazioni proprie della conferenza paesaggistica che si svolgerà ai fini della conformazione degli atti al PIT-PPR ai sensi dell'art.145 del Dlgs 42/2004, dell'art.31 della LR 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Il contributo evidenzia alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale che sono stati sintetizzati e controdedotti puntualmente.

Anche in questo caso i contributi pervenuti nei confronti della variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo propongono più quesiti, anche in questo caso è stata articolata in punti sia la sintesi che la controdeduzione.

**Complessivamente i contributi degli Enti rivolti alla Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo si articolano in n. 120 quesiti.**

I contributi degli Enti sono entrati nel merito di molti aspetti riferiti agli strumenti adottati, in particolare sono stati esaminati il dimensionamento, la struttura normativa, le schede di trasformazione. Per quanto riguarda la struttura normativa sono stati affrontati i temi che riguardano il decollo ed atterraggio dei crediti edilizi, la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti e questioni riferite alla densità edilizia e all'altezza dei nuovi edifici.

I contributi hanno esaminato le schede di trasformazione, chiedendo modifiche dei parametri edilizi, delle quantità edificabili, degli standard e delle prescrizioni progettuali. Molti contributi hanno affrontato il tema della Tramvia e, in alcuni casi, previsioni che non risultavano inserite nel PO. Questi ultimi aspetti sono stati considerati non pertinenti.

Il Genio civile ha ovviamente chiesto approfondimenti su questioni idrauliche legate ai nuovi interventi edilizi al fine di evidenziare chiaramente nelle schede di trasformazione le aree di compenso idraulico, al fine di realizzare i nuovi interventi nel rispetto del concetto di invarianza idraulica. Si è soffermato inoltre su questioni geologiche proprie del Piano strutturale, in particolare sulla microzonazione sismica e sulla correzione di alcuni refusi emersi durante lo studio della variante n. 1 al Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Il Ministero della cultura (Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Province di Pistoia e di Prato) ha affrontato in prima istanza la questione archeologica chiedendo aggiornamenti sia del quadro conoscitivo che delle NTA del PO. Al fine di rispondere correttamente, il Comune di Campi Bisenzio ha conferito ad un Archeologo uno specifico incarico professionale per approfondire ed implementare il quadro conoscitivo dei siti di interesse archeologico del Comune, compresa la disciplina normativa e, nei documenti del Piano Operativo, è stato inserito un nuovo specifico elaborato.

L'esito dei n. 120 quesiti facenti parte dei contributi presentati dagli Enti è il seguente: Accoglibile 52; Parzialmente accoglibile 11; Non Accoglibile 32 - Non pertinente 25.

#### 4. Contributi degli Enti al procedimento di VAS

**Sono infine pervenuti i seguenti pareri e contributi al procedimento di VAS, 7 da parte degli Enti ed una osservazione da parte di privati. Essi sono:**

##### Contributi formulati da parte degli Enti

1. Autorità Idrica Toscana PG 52306 del 26.08.2024;
2. Comune di Firenze PG 53021 del 29.08.2024;
3. RFI Rete Ferroviaria Italiana - Gruppo ferrovie dello Stato italiane PG n. 47167 del 24.07.2024;
4. Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Centrale PG n. 51664 del 20.08.2024;
5. Regione Toscana - Direzione Urbanistica e sostenibilità Settore VAS e VInca PG n. 59875 del 24.09.2024;
6. Ministero della cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato - PG n. 62506 del 03.10.2024 (per la parte riguardante la VAS lettera L del contributo)
7. SNAM Centro di Scandicci PG n. 55924 del 11.09.2024;

##### Contributi formulati da privati

1. Fabio Ciolli legale Rappresentante del Consorzio Marinella - PG 48979 del 02.08.2024

Per quanto riguarda la VINCA (Valutazione di incidenza ambientale) il settore Regionale competente ha trasmesso il proprio parere tramite il Decreto Dirigenziale n. 25 del 03/01/2025 della Regione Toscana, Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VINCA, pervenuto al Comune di Campi Bisenzio con prot. n. 760/2025 del 07.01.2025.

I contributi degli Enti rivolti al procedimento di VAS, anch'essi articolati in più quesiti, sono stati istruiti ed affrontati all'interno del Parere Motivato a cura dell'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), composta dall'Arch. Nicoletta Boccardi, dall'Arch. Dario Bertini e dal Dott. Agronomo Emanuele Degl'Innocenti, nominata con DGC n. 77 del 24.04.2022.

Il parere motivato reso in data 12.05.2025, comprensivo della sintesi dei contributi pervenuti dagli Enti e privati in materia di VAS, è parte integrante e sostanziale della Delibera consiliare di approvazione della Variante n. 1 al Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Con la Delibera del Consiglio comunale del 17.06.2024 n. 138 veniva adottato, contestualmente all'adozione della Variante 1 al PS e del Piano Operativo, il Rapporto Ambientale di VAS (art. 24 della LR 10/2010) comprensivo dei relativi allegati, corredato di Sintesi non Tecnica, ovvero gli elaborati previsti e allestiti secondo le disposizioni della LR 10/2010, incluso la VINCA (73 ter della LR 10/2010 e 87 della LR 30/2015), cioè i documenti costitutivi del procedimento di VAS a supporto della variante 1 al Piano Strutturale e del Piano Operativo, supportandone le scelte verso il conseguimento della migliore compatibilità ambientale e verificando la sostenibilità delle medesime.

La VAS dunque ha proseguito l'iter procedurale previsto dalla LR 10/2010 con l'espressione del parere motivato da parte dell'Autorità competente (art. 26 della LR 10/2010) sulla base dell'esame dei contributi pervenuti durante la fase delle consultazioni (art. 25 della LR 10/2010) da parte dei soggetti competenti in materia ambientale a cui si rinvia per una trattazione di dettaglio.

Tenuto conto degli esiti della fase delle consultazioni e di quanto espresso dal suddetto parere motivato, sono state predisposte le opportune proposte di revisione del Piano Operativo e della Variante 1 al PS, così come chiarito nella proposta di Dichiarazione di Sintesi, redatta ai sensi e 27 della LR 10/2010.

La suddetta Dichiarazione di Sintesi, finalizzata all'illustrazione del processo decisionale seguito e delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nella Variante 1 al PS e nel Piano Operativo, fa particolare riferimento alle informazioni contenute nel Rapporto Ambientale, ai pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e ai risultati delle consultazioni e del Parere motivato espresso dall'Autorità competente VAS, evidenziando altresì le ragioni sottese alle scelte e ai contenuti del Piano Operativo, alla luce delle possibili alternative individuate e valutate.

Si precisa che il contributo di cui al punto n. 4 del precedente elenco è stato trattato nell'ambito dei contributi degli Enti riferiti al Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo. Il contributo di cui al punto n. 7 è stato trattato nell'ambito dei contributi degli Enti riferiti al Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo e nel procedimento di VAS per i possibili effetti ambientali.

#### 5. La natura delle osservazioni dei privati alla Variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo

Per facilitare l'esame ed elaborare l'istruttoria di ciascuna osservazione presentata alla variante n. 1 del Piano Strutturale e al Piano Operativo in maniera corretta e coerente, è stato necessario raggrupparle per temi e classificarle secondo le tipologie in base all'argomento prevalentemente trattato, così come di seguito elencato:

TEMI SOLLEVATI DALLE OSSERVAZIONI	N.	%
NUOVA EDIFICAZIONE	71	22%
MODIFICA DESTINAZIONE D'USO	52	16%
ESPROPRI	43	13%
MODIFICA SCHEDE TRASFORMAZIONE	40	13%
NORME TECNICHE ATTUAZIONE	32	10%
MODIFICA CARTOGRAFICHE	27	8%
MOBILITA'	27	8%
MODIFICA CLASSIFICAZIONE EDIFICI STORICI	10	3%
MODIFICA PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO	9	3%

VINCOLO CIMITERIALE	5	2%
ALTRO	6	2%
<b>TOTALE OSSERVAZIONI*</b>	<b>322</b>	<b>100%</b>

\* E' stato preso in esame l'insieme delle osservazioni, ovvero quelle rivolte alla variante n. 1 al PS, al PO e al procedimento sugli espropri (totale n. 322 osservazioni)

**Nuova edificazione e Modifica schede di trasformazione** – la categoria più numerosa delle osservazioni riguarda quelle che richiedono la nuova edificazione, e precisamente nuovo impegno di suolo a fini edificatori privati, in via generale a scopo residenziale. Esse sono n. 71 pari al 22%.

Un altro gruppo nutrito di osservazioni (40 pari al 13%) riguarda le modifiche delle schede di trasformazione proposte dal Piano Operativo. Queste due categorie vengono esaminate nelle presente relazione in parallelo, ricordando che nella stima della richiesta di nuova edificazione non sono stati conteggiati quelle che ripropongono interventi previsti dal Regolamento Urbanistico del 2005.

Le richieste di nuova edificazione residenziale proposta dalle osservazioni ammonta a circa 85.000 mq di nuova SE.

L'accoglimento delle osservazioni appartenente a questi due primi temi esaminati ha comportato complessivamente ad incrementare il dimensionamento del piano di 9.890 mq di nuova SE, pari a poco più del 10% delle richieste.

Di conseguenza sono state inserite nell'elaborato Doc.2A - Schede degli interventi di trasformazione urbana i seguenti interventi:

- per quanto riguarda le ACR (Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale) realizzabili con intervento diretto (PDC), dalla n. 13 alla n. 29 (per un totale di n.17), con eliminazione della n. 12 e con la precisazione che la numero 26 e numero 27 derivano dalla precedente scheda CTR.4;

Si tratta di interventi di completamento ad uso residenziale in ambito urbanizzato di limitate estensioni e a carattere puntuale;

- per quanto riguarda le CTR (Completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale) realizzabili con Piano Unitario Convenzionato (PUC), dalla n. 12 alla n. 18 (per un totale di n. 7), con eliminazione della CTR 4 (che genera le ACR 26 e 27).

Si tratta di interventi ad uso residenziale in ambito urbanizzato finalizzati al completamento dei tessuti urbani con incremento di dotazioni a verde e parcheggio pubblico e alcune volte di tratti di viabilità al fine di incrementare la dotazione di standard nelle varie zone. Le schede inserite ex novo nel piano operativo risultano in via generale di dimensioni modeste.

- un nuovo ambito ATT.2 (Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione turistico-ricettiva) realizzabile con Piano Attuativo (PA).

Si fa presente che l'inserimento delle nuove aree di trasformazione prima descritte non ha comportato alterazioni delle strategie e degli indirizzi degli strumenti urbanistici adottati.

Infine in riferimento al tema delle modifiche delle schede di trasformazione queste hanno riguardato invece la perimetrazione, i parametri urbanistici (incremento della SE, maggiore altezza degli edifici), destinazioni d'uso, tipi e modalità di intervento, prescrizioni specifiche ecc.

**Osservazioni all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio** – 43 osservazioni sono state presentate in relazione dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo quanto disciplinato dal DPR 327/2001, di cui n. 7 fuori dai termini temporali stabiliti.

Si ricorda che ai sensi del DPR 327/2001 questo è il primo momento di partecipazione al procedimento espropriativo rivolto a coloro ai quali sarà sottratto, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte della Amministrazione, in tutto o in parte l'immobile di proprietà, per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli espropriandi saranno di nuovo chiamati a consultare i progetti delle opere e il maggior livello di dettaglio della progettazione potrà permettere loro di entrare nel merito del progetto ed intervenire con proposte migliorative anche a protezione della proprietà privata.

**Le osservazioni alle NTA del Piano Operativo** - 32 osservazioni hanno interessato le Norme Tecniche di Attuazione del PO, e precisamente la disciplina con la quale si opera ordinariamente sul territorio del comune.

L'impianto delle NTA, in particolare le norme riferite agli interventi sui manufatti edilizi esistenti, è molto denso di regole e conseguentemente è stato oggetto di numerose osservazioni.

Le osservazioni hanno interessato il patrimonio edilizio esistente della zona A, cioè degli ambiti insediativi storici; svariate osservazioni hanno messo in evidenza alcuni aspetti affrontati dal Piano Operativo adottato quali, tra i principali, la definizione di dettaglio dei tipi d'intervento sugli edifici e la classificazione del patrimonio edilizio esistente.

**Cambio di zona** – Un discreto gruppo di osservazioni (52, pari al 16%) hanno proposto il cambio di zona che, tradotto nel linguaggio del Piano Operativo, significa il passaggio da un ambito ad un altro in riferimento alle zone A, B, C, D e E del DM 1444/1968 e il cambio di destinazione all'interno delle singole partizioni dello stesso DM 1444/68.

L'istruttoria ha messo in evidenza situazioni che correttamente potevano essere modificate sulla base delle caratteristiche degli edifici e della loro collocazione nel territorio, mentre altre situazioni, risultando coerenti con i criteri di zonizzazione adottati dal piano, non sono state modificate e quindi le relative osservazioni sono state respinte.

**Modifiche cartografiche** - Sono 27 le osservazioni, pari all'8%, che interessano questa fattispecie che hanno avuto risposta sulla base della specificità della condizione. Le richieste sono state valutate rispetto all'effettivo stato dei luoghi o sulla base di considerazioni avanzate dai richiedenti e ritenute meritevoli di accoglimento.

**Altro** - Sono 6, pari al 2% del totale complessivo, le osservazioni non attribuibili ad alcuna delle tipologie individuate che effettivamente affrontano temi non del tutto attinenti alla pianificazione urbanistica; nella maggior parte dei casi sono infatti riferite alla gestione/funzionamento della città e alla sua complessità. Conseguentemente la maggioranza di esse è stata classificata come non pertinente.

**Mobilità** - Complessivamente sono pervenute 27 osservazioni [pari al 8% del totale]. Le osservazioni riguardano ogni forma di mobilità, compresa la mobilità dolce che interessa, come già detto, la rete dei percorsi ciclabili nelle sue due declinazioni. Molte delle osservazioni interessano il tema della Tramvia, ponendo questioni generali e puntuali che tuttavia sono state necessariamente considerate non pertinenti.

**Modifica del perimetro del territorio urbanizzato** – Talvolta, anche in maniera indiretta, le osservazioni toccano l'argomento riferito al perimetro del territorio urbanizzato che in questa specifica fase della pianificazione del Comune non poteva essere oggetto di osservazione e quindi di modifica.

Lo stesso infatti è di competenza del Piano Strutturale; poiché la variante n. 1 al Piano Strutturale non affronta questo specifico argomento, il perimetro del territorio urbanizzato non poteva essere oggetto di osservazione in quanto già definito nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione C.C. n. 221 del 28.10.2021.

**Vincolo cimiteriale** – Alcune osservazioni sono entrate nel merito del Vincolo Cimiteriale, chiedendo di ridurlo sensibilmente e/o al contempo subordinare gli interventi al parere dell'Azienda ASL. Nelle risposte a tali osservazioni è stato controdedito che si tratta di un vincolo imposto dalle leggi dello Stato e che pertanto, a meno di una modifica della normativa statale, non è possibile intervenire in alcun modo nei confronti di tale vincolo.

## 6. Chi ha presentato le osservazioni

L'analisi dei soggetti che a vario titolo si sono attivati per consultare, capire gli strumenti e proporre un'osservazione rivela l'interesse che la pianificazione desta nei cittadini.

Nonostante l'intento di semplificare il contenuto rendendolo accessibile a tutti, la disciplina urbanistica ha un livello di complessità tale per cui spesso le osservazioni sono formulate da professionisti (tecnici e avvocati) per conto di persone fisiche (per sé stessi ovvero per immobili di proprietà).

<b>CHI HA PRESENTATO LE OSSERVAZIONI</b>	<b>N.</b>	<b>%</b>
PRIVATI	130	40,4%
PROFESSIONISTI	101	31,4%
SOCIETA'	81	25,2%
ALTRO	10	3%
<b>TOTALE OSSERVAZIONI*</b>	<b>322</b>	<b>100%</b>

\* E' stato preso in esame l'insieme delle osservazioni, ovvero quelle rivolte alla variante n. 1 al PS, al PO e al procedimento sugli espropri (totale n. 322 osservazioni)

Un dato significativo che emerge dalla tipizzazione dei proponenti è la percentuale molto elevata di persone fisiche che hanno presentato le osservazioni (130), seguono quelle presentate dai professionisti (101), da società (81) ed infine n. 10 osservazioni presentate da soggetti variamente articolati.

Sono inclusi nella categoria società anche gli enti privati che a vario titolo si sono espressi su beni di proprietà.

## 6. L'esito finale delle osservazioni

L'esito finale e complessivo delle controdeduzioni alle osservazioni vede una suddivisione sostanzialmente bilanciata rispetto alle tre categorie principali convenzionali attribuite all'esito sintetico delle risposte.

Tuttavia il numero delle proposte di controdeduzione accoglibili (113) e parzialmente accoglibili (82), che sommate fanno 195 osservazioni su un totale di 322, configura una risposta positiva che ammonta a poco più del 60%.

Di fatto poco meno dei due terzi delle osservazioni sono state prese in considerazione dando luogo ad una o più modifiche degli elaborati del Piano Operativo.

Sono state catalogate come accoglibili o parzialmente accoglibili anche quelle proposte i cui contenuti erano già presenti e rintracciabili nei vari elaborati della variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo, precisandone il riferimento specifico.

Le osservazioni non accoglibili in valore assoluto risultano 96 pari a circa il 30%.

L'esito finale dà conto del lavoro svolto teso ad accogliere le sollecitazioni e i contributi coerenti con la struttura della variante n. 1 al Piano Strutturale e del Piano Operativo con l'obiettivo di restituire uno strumento migliorato e condiviso in tutte le sue parti, pronto per essere utilizzato nel prossimo quinquennio di validità.

<b>L'ESITO FINALE DELLE OSSERVAZIONI</b>	<b>N.</b>	<b>%</b>
ACCOGLIBILE	<b>113</b>	<b>35%</b>
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	<b>82</b>	<b>25%</b>
NON ACCOGLIBILE	<b>96</b>	<b>30%</b>
NON PERTINENTE	<b>31</b>	<b>10%</b>
<b>TOTALE OSSERVAZIONI*</b>	<b>322</b>	<b>100%</b>

*\* E' stato preso in esame l'insieme delle osservazioni, ovvero quelle rivolte alla variante n. 1 al PS, al PO e al procedimento sugli espropri (totale n. 322 osservazioni)*

Osservazione alla Variante n. 1 al Piano Strutturale: n. 7 di cui n. 4 non accoglibili e n. 3 non pertinenti.

Osservazioni al Piano Operativo: n. 273 di cui n. 84 accoglibili; n. 79 parzialmente accoglibili; n. 89 non accoglibili e n. 22 non pertinenti.

Osservazioni al procedimento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio: n. 43 osservazioni di cui n. 30 accoglibili; n. 3 parzialmente accoglibili; n.4 non accoglibili e n. 6 non pertinenti.

Il Piano Operativo adottato, è stato oggetto quindi di una lettura con lenti, prospettive e aspettative diverse che, l'accoglimento ed il parziale accoglimento di numerose osservazioni, ha permesso di migliorarne ulteriormente il contenuto e la forma.



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI VARIANTE N. 1 PIANO STRUTTURALE

SINDACO  
e ASSESSORE all'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

DIRIGENTE DEL SETTORE 5  
Michela Brachi  
RESPONSABILE E.Q. della U.O. 5.1  
Luciano Fabiano  
RESPONSABILE E.Q. della U.O. 5.2  
Guglielmo Gonfiantini

COORDINAMENTO  
David Innocenti

GRUPPO DI LAVORO  
Gessica Avallone,  
Paolo Canepari  
Monica Cecchi  
Nicoletta Tessieri





N°	PG		RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
1	46569	22/07/2024	CERRETELLI Marco (AD Soc. Immobiliare Valle Verde S. P. A.)	<p>La società è proprietaria di alcuni terreni e fabbricati posti in zona denominata "Tomerello" in prossimità del margine Nord-Orientale del territorio comunale nei pressi delle grandi reti infrastrutturali A1 e A11. Il Piano Strutturale approvato nel 2021 prevede nell'area in questione l'ambito C1 – "Area per sosta camper e spettacoli viaggianti" mentre il Piano Operativo prevede Zona Agricola E1 (art. 79 NTA) e per i fabbricati esistenti la classificazione di edifici storici di classe 3 (art. 34 NTA). Dopo aver evidenziato il valore strategico dell'area dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali e della presenza dei numerosi operatori del settore della logistica nell'area metropolitana Firenze-Prato, propone la possibilità di realizzare una grande struttura a parcheggio con numerosi stalli per autoveicoli di varia dimensione, con servizi di supporto (ristoro, manutenzione mezzi, ecc) ed uno spazio per la creazione di Hub di ricarica veicoli elettrici.</p> <p>Si richiede pertanto in fase di approvazione della variante al Piano Strutturale la previsione di un'infrastruttura adibita a parcheggio custodito e non come sopra illustrato e la conseguente eliminazione dal Piano Strutturale della previsione di area per sosta camper e spettacoli viaggianti.</p>	F8 partt 25, 171, 173, 177, 180, 294 F14 part 73	<p>Si fa presente che che l'area è ubicata al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e nell'ipotesi di localizzare la previsione da voi proposta non risulta sufficiente la mera previsione negli strumenti urbanistici ma l'attivazione della procedura riferita alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, indetta dalla Regione Toscana e di cui fanno parte in via generale i legali rappresentati degli Enti coinvolti.</p> <p>Inoltre la variante urbanistica al Piano Strutturale non possiede carattere generale si riferisce infatti ad alcune specifiche previsioni non trattando in alcun modo il perimetro del territorio urbanizzato.</p> <p>Per quanto esposto l'osservazione non può essere accolta.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
2	48976	02/08/2024	Ciulli Fabio Legale rappresentante del Consorzio Marinella	<p>La presente osservazione riguarda un'area posta lungo la Via Cellerese che confina a nord con la Frazione Il Rosi, a sud con la strada perfetti-ricasoli, a ovest con l'interporto della Toscana Centrale e ad Est con il torrente Marinella ed oggetto di copianificazione regionale non ancora conclusa.</p> <p>Si chiede che la variante n. 1 al Piano Strutturale recepisca l'intervento richiesto secondo i parametri indicati nell'osservazione e che comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un nuovo polo logistico, la società interporto della Toscana Centrale una volta conclusi i lavori della linea ferroviaria Bologna-Prato avrà la possibilità di organizzare un servizio di trasporto merci con caratteristiche di intermodalità (scambio gomma-ferro) con benefici ambientali e del sistema economico;</li> <li>- un nuovo insediamento commerciale, che prevede di trasferire l'attività di Leroy Merlin in esercizio presso il centro commerciale dei Gigli al fine di disporre di maggiori spazi per offrire un offerta merceologica maggiore;</li> <li>- un nuovo parcheggio autocarri ad uso della logistica interportuale e poter realizzare una stazione di servizio carburanti di tipo ecologico (elettrico, idrogeno, GPL, ecc).</li> </ul> <p>Inoltre si chiede la modifica della perimetrazione contenuta nella tavola P04 indicata con la lettera D4 escludendo una porzione di terreno già inserita all'interno dell'Interporto.</p>	F 1 part. 705 e 659 F2 part. 920, 910, 970, 971, 964, 965, 391, 25, 98, 713, 96, 26, 37, 673, 9, 748, 814, 23, 816, 966, 967, 27, 972, 973, 94, 33, 95, 35, 968, 969, 21, 735, 295, 741, 610	<p>Si fa presente che il Piano Strutturale ha recepito nella sua strategia il Polo Logistico, la GSV e il parcheggio autocarri in quella specifica zona.</p> <p>Compete invece al Piano Operativo definire e dettagliare tale intervento successivamente alla eventuale positiva chiusura della Conferenza di Copianificazione e nei termini che la stessa proporrà.</p> <p>Per quanto esposto si ritiene l'osservazione non pertinente.</p> <p><b>Non pertinente</b></p>
3	49061	02/08/2024	Nannicini Fabio e Gori Valfredo	<p>Gli osservanti proprietari di alcuni terreni posti in località il Casetto - I Maggino, rilevano che gli stessi erano inseriti dai precedenti</p>	F22 part 121 sub.526	<p>Si fa presente che la variante urbanistica n. 1 al Piano Strutturale non possiede carattere generale ma si riferisce ad alcune specifiche previsioni e non tratta in alcun</p>

N°	PG		RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				strumenti urbanistici in area urbanizzata in quanto circondati da strade ed edifici, chiedono pertanto il loro reinserimento all'interno dell'area urbanizzata.		modo la modifica del perimetro del territorio urbanizzato. Per effettuare tali modifiche non è sufficiente il loro inserimento negli strumenti urbanistici ma l'attivazione della procedura riferita alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, indetta dalla Regione Toscana e di cui fanno parte in via generale i legali rappresentati degli Enti coinvolti. Per quanto esposto l'osservazione non può essere accolta. <b>Non accoglibile</b>
4	52268	26/08/2024	MONTICELLI Francesco AD LANECO SrL	L'osservazione riguarda il passaggio di Pista Ciclopedonale prevista nel Piano Operativo, il cui percorso ricade sull'area di proprietà dell'azienda a destinazione artigianale/produttiva posta in corrispondenza della rotatoria tra via di San Quirico e Via Albert Einstein. Si fa presente che il passaggio della pista ciclabile comporterà per la proprietà le seguenti problematiche: - riduzione della disponibilità degli spazi esterni necessari per le attività produttive; - l'ostacolo delle operazioni per i mezzi pesanti per il trasporto merci, con effetti negativi sull'efficienza operativa; - la funzionalità dell'immobile a seguito della riduzione del parcheggio privato; - impatto negativo sul valore dell'immobile. Si chiede pertanto l'inserimento di un percorso alternativo, a tal proposito l'osservante riporta un ipotesi progettuale che attraversa il comparto ARU.2, collegando Via Fratelli Cervi e via del Biancospino, per poi connettersi in Via Einstein con l'inserimento di filari alberati.	F1 part 287	Si fa presente che l'osservazione non è pertinente alla variante n. 1 al Piano Strutturale tanto è che risulta presente una osservazione di pari tenore al Piano operativo (PG 52267/2024) alla quale è stato risposto nel seguente modo: <i>"si ritiene accoglibile la richiesta di modificare il tracciato della pista ciclopedonale, non come proposto nell'osservazione, ma portandolo nella sede stradale per il tratto prospiciente l'area e l'immobile in oggetto e nel tracciato successivo lungo Via Einstein"</i> . Per quanto esposto la presente osservazione risulta non pertinente. <b>Non pertinente</b>
5	52269	26/08/2024	MONTICELLI Francesco AD LANECO SrL	L'osservazione riguarda la previsione nel Piano Operativo di un filare di alberi ricadente sull'area di proprietà dell'azienda artigianale/produttiva posta in Via F.lli Cervi. Tale previsione comporterebbe la riduzione degli spazi pertinenziali esterni necessari per l'attività produttiva, pertanto si chiede lo spostamento al di fuori dell'area di proprietà.	F1 part 287	Si fa presente che l'osservazione non è pertinente alla variante n. 1 al Piano Strutturale tanto è che risulta presente una osservazione di pari tenore al Piano operativo (PG 52266/2024) alla quale è stato risposto nel seguente modo: <i>"Le previsioni di filari alberati hanno una valenza indicativa e dovranno essere localizzate con precisione in fase attuativa, evitando di creare problemi alle attività esistenti. Pertanto, si ritiene che l'osservazione debba essere valutata in sede di redazione dei relativi progetti."</i> Per quanto esposto la presente osservazione risulta non pertinente. <b>Non pertinente</b>
6	58047	19/09/2024	Morelli Lapo AD Società Fornello srl	L'osservante in qualità di proprietario di vari terreni agricoli posti in località Fornello che circondano la Villa Sarri, illustra il ruolo strategico dei terreni che si trovano in posizione baricentrica tra Firenze e Prato oltre alla vicinanza delle uscite dell'autostrada A1 e A11 molto adatti per la realizzazione di servizi per lo sport anche di livello sovracomunale. L'ambizione della proprietà sarebbe quella di creare un polo sportivo di pregio, quale golf e tennis o altro da concordare con l'amministrazione comunale, con particolare attenzione al	F 18 part 753, 791, 792, 51,53, 87, 520, 521, 713, 714, 715, 717, 751, 752, 755, 835, 837, 839, 889, 893, 897, 900	Si fa presente che che l'area è ubicata al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e nell'ipotesi di localizzare la previsione proposta dall'osservazione non risulta sufficiente la mera previsione negli strumenti urbanistici ma l'attivazione della procedura riferita alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, indetta dalla Regione Toscana e di cui fanno parte in via generale i legali rappresentati degli Enti coinvolti. Inoltre la variante urbanistica al Piano Strutturale non possiede carattere generale, si riferisce infatti ad alcune specifiche previsioni non trattando in alcun modo il perimetro del territorio urbanizzato.

N°	PG		RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>contesto architettonico e ambientale, a tal proposito la proprietà si rende disponibile alla cessione di aree per interventi di difesa idraulica come previsti dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Si chiede pertanto l'inserimento nella variante n. 1 al Piano Strutturale adottato, di un area di Potenziamento poli di servizio dello sport nell'ambito dell'adeguamento dei servizi sovracomunali.</p>		<p>Per quanto esposto l'osservazione non può essere accolta.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
7	58703	23/09/2024	Ramarli Franco	<p>L'osservante in qualità di proprietario di un area posta in località S. Cresci, dopo avere premesso di aver presentato un'osservazione al Piano Operativo per definire la destinazione di porzione dell'area di proprietà, chiede la modifica del perimetro del territorio urbanizzato, che ad oggi risulta disomogenea, tale da inserire una porzione di terreno di proprietà che porterebbe tale perimetro ad avere una conformazione urbanistica lineare ed unitaria. A tal proposito allega un estratto cartografico con l'indicazione del nuovo perimetro.</p>	F35 part 104, 909	<p>Si fa presente che la variante urbanistica n. 1 al Piano Strutturale non possiede carattere generale ma si riferisce ad alcune specifiche previsioni e non tratta in alcun modo la modifica del perimetro del territorio urbanizzato.</p> <p>Per effettuare tali modifiche non è sufficiente il loro inserimento negli strumenti urbanistici ma l'attivazione della procedura riferita alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, indetta dalla Regione Toscana e di cui fanno parte in via generale i legali rappresentati degli Enti coinvolti.</p> <p>Per quanto esposto l'osservazione non può essere accolta.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michela Brachi  
Fino al 17.06.2024 Letizia Nieri

DIRIGENTE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Girdali

coordinamento ufficio di piano  
David Innocenti

ufficio di piano  
responsabile e.q. della u.o.5.1 Luciano Fabiano  
responsabile e.q. della u.o.5.2 Guglielmo Gonfiantini  
gruppo di lavoro Simona Bozzoli, Gessica Avallone,  
Paolo Canepari, Monica Cecchi, Nicoletta Tessieri

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi, Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini, Michela Biagi,  
Paolo Perna, Francesca Furter

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchi  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl

STUDI ARCHEOLOGICI  
Federica Mennuti

ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE  
Simone Pagni





N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
1	44228	11/07/2024	Cecconi Carlo	Si chiede che all'art. 120 delle NTA del PO, relativo agli impianti di distribuzione carburanti, sia esplicitamente prevista e disciplinata la possibilità che gli impianti esercitino le attività ed i servizi integrativi indicati all'art. 65 della LR 62/2018. La richiesta è formulata con particolare riferimento all'impianto di via Narciso Parigi lato Prato.	F6 part.132 e 1666	L'articolo 120 delle NTA disciplina gli impianti di distribuzione carburanti secondo le indicazioni integrate dell'art. 68, comma 2 della LR 62/2018 e dell'art. 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n. 32. Da ciò consegue che, nei limiti indicati dallo stesso articolo 120 per la localizzazione ed il dimensionamento degli interventi edilizi, le attività ed i servizi integrativi possono essere considerati già fra le funzioni che è possibile esercitare negli impianti di distribuzione carburanti. Si ritiene tuttavia utile introdurre due precisazioni nel comma 4 dell'art. 120: una riguardante la modalità di calcolo della superficie dell'area interessata dall'impianto, rispetto alla quale si dimensiona la superficie coperta ammessa; la seconda sulla limitazione in termine di percentuale della superficie coperta ammissibile delle superfici destinabili ad attività e servizi integrativi. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione (ART. 120) del PO.</b>
2	44799	15/07/2024	Arch. Angelini Andrea per MONTICELLI Marco	Si chiede la modifica della classificazione di cui alla Parte II Titolo III delle NTA di un magazzino in via del Paradiso inserito come edificio sottoposto a specifica tutela in ragione del suo valore storico architettonico. Si chiede che il piccolo annesso ad uso magazzino, inserito in zona CA (art.90 delle NTA) e classificato all'interno della disciplina che stabilisce i possibili interventi sul patrimonio esistente, possa invece essere considerato come edificio di cui all'art.37 comma 3 in quanto la classificazione proposta risulta non coerente con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive del manufatto.	F22 part 121 sub.526	Si condivide la valutazione contenuta nell'osservazione circa la mancanza di specifici valori nel piccolo fabbricato produttivo in oggetto e si ritiene pertanto accoglibile la richiesta della sua declassificazione e del suo inquadramento fra gli edifici non classificati, come quelli indicati all'art. 37 comma 3. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_6 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-tavola_3_6 Patrimonio edilizio esistente di impianto storico;</b> <b>-DOC_3 Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore.</b>
3	45632	17/07/2024	LEROSE Salvatore (Leg. Rapp. Soc. Lerose Costruzioni SRL)	Si chiede di rendere edificabile a fini residenziali un terreno, inserito dal Piano Operativo nell'area B3 in prossimità di via Delle Miccine con accesso da via Tosca Fiesoli. Si chiede di realizzare 480 mq di SE mediante edifici isolati su lotto di due piani fuori terra.	F18 partt 924, 928, 765 e parte della part 921	Considerati gli interventi realizzati e in corso di realizzazione nelle aree adiacenti a quella in oggetto poste lungo il confine con il territorio rurale, la mancata realizzazione dell'intervento proposto si configurerebbe come un vuoto funzionale (perché priverebbe la zona del completamento di un'infrastruttura viaria privata ma utile per gli edifici in corso di costruzione e per gli insediamenti già esistenti) ed un vuoto urbanistico (perché non consentirebbe di chiudere adeguatamente il nuovo fronte aperto dalle costruzioni realizzate od avviate, con conseguenze anche sul riordino del margine urbano). Per queste ragioni si ritiene che la soluzione migliore sia dare corso al completamento del tessuto urbano richiesto a due condizioni: 1) che l'edificazione sia limitata a 300 mq di SE; 2) che l'intervento preveda il completamento e, ove già esistente, la sistemazione della strada privata di servizio fino allo sbocco su via Tosca Fiesoli. Dall'accoglimento consegue l'individuazione di una nuova zona CTR, con modifica del Doc. 2A e del dimensionamento del Piano sia insediativo che degli standard. <b>Accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>PO:</b> <b>-tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b>
<b>4</b>	45779	17/07/2024	Geom. Memoli Marco per BUA GIANCARLO Andrea	In relazione ad area/fabbricato posti in fregio a via dell'Olmo in corrispondenza del numero civico 65, si chiede la modifica della destinazione urbanistica indicata dal P.O. come "viabilità da ristrutturare ai sensi dell'art. 118 N.T.A." in altra classificazione ritenuta più congrua D3.1 "insediamenti commerciali isolati e di limitate dimensioni".	F10 part 125	La destinazione dell'area come viabilità da ristrutturare fa parte di una più ampia previsione di riordino e riqualificazione della via Barberinese, ivi incluse le aree di intersezione con la viabilità laterale. Per tale motivo non si ritiene accoglibile la richiesta dell'osservazione. <b>Non accoglibile</b>
<b>5</b>	46570	22/07/2024	CERRETELLI Marco (Leg. Rapp. Soc. Imm. Valle Verde SPA)	Si chiede di mantenere le aree di proprietà (nelle quali ricadono anche dei fabbricati diruti) all'interno del "Sistema delle attrezzature Servizi Pubblici e Privati" con la specifica previsione di una infrastruttura adibita a parcheggio custodito e non, completa di servizi accessori e collaterali, compresi quelli per la ricarica elettrica dei veicoli, invece della destinazione urbanistica prevista dal PO adottato E1 " Area agricola dei Seminativi semplificati" (art. 79 NTA).	F8 partt 25, 171, 173, 177, 180, 294 Foglio 14 n. 73	L'area in oggetto, posta nelle vicinanze dell'intersezione delle autostrade A1 e A11, era oggetto nel Piano Strutturale della previsione C1 "area sosta camper e per spettacoli viaggiatori" assoggettata a conferenza di copianificazione. Tale previsione non è stata inserita nel primo Piano Operativo in quanto è stato valutato che per la sua attuazione fossero necessari tempi più lunghi di quelli del PO. Non si ritiene di modificare tale decisione, peraltro passata attraverso la conferenza di copianificazione dello stesso PO ma si ritiene opportuno, in fase di gestione del PO, che sia approfondita la possibilità della convivenza della proposta dell'osservante con quella del PS. <b>Non pertinente</b>
<b>6</b>	46646	22/07/2024	DONATI Lucilla COCCHI Marta	Si chiede la riclassificazione degli appezzamenti di terreno oggetto dell'osservazione (attualmente classificati in zona edificabile) come verde privato vincolato.	F37 partt 239, 987, 989	Si fa presente che le aree individuate dall'osservazione non sono edificabili, comunque vista la richiesta si ritiene di inserire le aree prima dette in zona a verde privato. <b>Parzialmente Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale del PO.</b>
<b>7</b>	47249	24/07/2024	CIUFFINI SIMONE per Cerretelli Giovanni	Si chiede di rendere edificabile un'area posta all'interno del territorio urbanizzato, Zona A2, in prossimità del convento di S. Martino e ricadente nella fascia di tutela del Bisenzio.	F24 part 640	Non si ritiene accoglibile la richiesta per le caratteristiche e la localizzazione dell'area, posta nelle vicinanze del Fiume Bisenzio ed a stretto contatto con il complesso di valore storico architettonico di San Martino. <b>Non accoglibile</b>
<b>8</b>	47369	25/07/2024	Magni Gloria Maria Elena Magni Paola	Si chiede che il terreno, posto in via di Maiano, fino ad oggi inquadrato in zona B (art. 116 delle N.T.A. del R.U.C.) ed ora classificato dal P.O. in zona BR1 venga inserito negli interventi di completamento ACR disciplinati dall'art. 97 e 98 ed indicati nell'allegato alle N.T.A. DOC. 2A	F5 partt 838-839	Si ritiene la richiesta accoglibile con l'inserimento di una nuova ACR per mq 200 di SE. <b>Accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b>
<b>9</b>	47386	25/07/2024	Collina Andrea	Si chiede di modificare l'errata caratterizzazione della particella 2157 che il PO individua come area semi produttiva e non residenziale.	F 21 part 2157	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà inserita nelle zone B2. <b>Accoglibile Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale del PO.</b>
<b>10</b>	47462	25/07/2024	Geom. Sorrentino Simone	Oggetto dell'osservazione è la perimetrazione e i limiti fra verde pubblico/verde privato dell'area edificabile di cui alla scheda CTR. 6 – via San Martino – via Terracini 4 (UTOE 2). Essa è volta ad assicurare un fronte libero del verde privato su Via San Martino tale da	F23 partt 465, 466, 467, 468, 469	Si ritiene che la richiesta possa essere accolta al fine di garantire un accesso idoneo alla fruizione del verde privato oltre all'estensione dell'area a verde pubblico, come indicato dall'osservante.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			incaricato da Davide Dabizzi	permettere un accesso carrabile privato per la fruizione del resede appunto privato che resterà interposto fra il verde pubblico di progetto ed il verde di rispetto in fregio alla colonica esistente, fabbricato che nel nuovo P.O. risulta schedato come patrimonio edilizio esistente di valore al N. 90. Per permettere tale modifica, si propone una diversa linea di taglio fra verde privato e verde pubblico che divide il fronte su via San Martino circa a metà. Questo comporta una lieve riduzione di verde pubblico, che però può essere ricavato, anche in quantità maggiore, riproiettando l'area sul confine nord-est, in quanto quella porzione di terreno (ovvero la p.lla 469 e porzione della p.lla 467) è sempre di proprietà dei richiedenti ovvero futuri potenziali lottizzanti.		<b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> -tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale -DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana
11	47663	26/07/2024	Bandini Ilaria incaricato da Bartolini Paolo e Terzani Stefania	Si chiede di introdurre la possibilità di aumento delle unità immobiliari all'interno delle zone identificate B3 a seguito dell'ampliamento delle baiaedere esistenti senza aumentare superficie coperta, ma recuperando le superfici per l'ampliamento della demolizione di annessi, con l'intenzione di una maggiore permeabilità del lotto e una riorganizzazione dell'edificio a vantaggio della qualità architettonica.	F30 part 153	Si ritiene accoglibile la richiesta ammettendo la possibilità di incremento delle unità immobiliari esistenti a seguito di interventi di ampliamento degli edifici. Si specifica in via generale che le NTA del PO consentono all'art. 48 la possibilità di rialzare di un piano gli edifici con un unico piano fuori terra. Si fa presente che l'edificio oggetto dell'osservazione è all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e che per lo stesso valgono gli interventi previsti dalle norme vigenti in materia. <b>Accoglibile. Conseguentemente viene modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione</b>
12	47686	26/07/2024	Settesoldi Stefano tecnico libero professionista	L'osservazione è riferita ad alcune particolari norme delle nuove N.T.A. del P.O.: 1. Art. 72 - Nuove costruzioni nelle aree rurali: osservazione in merito alle distanze minime stabilite per gli edifici per allevamenti intensivi; 2. Art. 79 - Aree agricole dei seminativi semplificati: chiede revisione delle superfici massime degli annessi agricoli e del manufatto aziendale		Si risponde come segue alle due distinte richieste: 1. art 72: si ritiene accoglibile la richiesta di diversificare le distanze in relazione agli animali allevati, recependo la proposta avanzata, da collocare nell' art.78 comma 8 let. c), con un minimo ritocco per le distanze dai confini. Accoglibile 2. art 79: tenuto conto delle caratteristiche del territorio rurale e della struttura aziendale agricola del Comune di Campi Bisenzio si ritengono parzialmente accoglibili le richieste di aumento delle superfici di annessi e manufatti aziendali; ritenendo troppo ampie le dimensioni indicate (pensando anche al fatto che mediante PMAA è sempre possibile motivare e richiedere strutture più grandi) si provvede ad aumentare le superfici in misura minore rispetto a quanto richiesto, con una rettifica dell'art. 79 comma 5.1 delle NTA. Parzialmente accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente viene modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione (artt. 78-79)</b>
13	47834	26/07/2024	Carrotta Antonio (legale rappresentante della Società Kuwait Petroleum Italia S. p. A.)	Si chiede, in relazione all'art. 120 sugli impianti di distribuzione carburanti: 1) che vengano eliminate le pensiline poste a copertura della zona rifornimento ed i locali tecnici dal computo delle superfici coperte come già previsto da tutti i comuni della città metropolitana di Firenze; 2) che si allinei, per continuità normativa ed al fine di consentire l'ammodernamento delle reti carburanti, a quanto previsto dal comune di Firenze in termini di superficie massima consentita coperta ≤ 15% (con esclusione delle pensiline e di impianti tecnici coperti) fino ad un massimo di 500 mq per la realizzazione di fabbricati da adibire ad attività accessorie degli impianti carburanti;		In relazione alle tre richieste avanzate si risponde nel modo seguente: 1) Si ritiene ammissibile la richiesta avanzata lasciando comunque un limite di superficie coperta, elevato da 250 a 300 mq. Parzialmente accoglibile 2) L'articolo 120 delle NTA disciplina gli impianti di distribuzione carburanti secondo le indicazioni integrate dell'art. 68, comma 2 della LR 62/2018 e dell'art. 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n. 32. Da ciò consegue che, nei limiti indicati dallo stesso articolo 120 per la localizzazione ed il dimensionamento degli interventi edilizi, le attività ed i servizi integrativi

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				3) che venga elevata a m. 5,00 l'altezza degli edifici, incluse le pensiline poste a copertura della zona rifornimento		possono essere considerati già fra le funzioni che è possibile esercitare negli impianti di distribuzione carburanti. Si ritiene tuttavia utile introdurre due precisazioni nel comma 4 dell'art. 120: una riguardante la modalità di calcolo della superficie dell'area interessata dall'impianto, rispetto alla quale si dimensiona la superficie coperta ammessa; la seconda sulla limitazione in termine di percentuale della superficie coperta ammissibile e delle superfici destinabili ad attività e servizi integrativi. Parzialmente accoglibile 3) L'altezza verrà innalzata a m. 5,00. Accoglibile Valutazione complessiva dell'osservazione: <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente viene modificato l'art.120 delle NTA.</b>
14	48243	30/07/2024	Lottini Beatrice (Presidente della Società Paolo e Roberto Lottini SRL)	Si chiede di trasformare in parcheggio privato la porzione di area attualmente destinata a parcheggio pubblico dal POC adottato, connessa alla previsione dell'ACR 5.	F19 partt 2326, 2065, 2071	Non si ritiene accoglibile la richiesta in relazione alle esigenze della zona ed agli obiettivi della previsione urbanistica riferita alla scheda di trasformazione ACR.5 inserita nel Piano Operativo. <b>Non accoglibile</b>
15	48785	01/08/2024	Vinattieri Piero	Si chiede che venga modificata la norma urbanistica, introducendo un articolo che permetta concretamente l'edificazione diretta dell'area oggetto dell'osservazione (posta in località S. Angelo, in fregio a via S. Angelo e in angolo con via Vicinale del Ferro) attraverso anche uno strumento d'insieme come un piano urbanistico puntuale, essendo ricomprese anche aree a vocazione pubblica come l'allargamento della via vicinale del Ferro, eventuale ripristino di un'area a parcheggio pubblico, e la creazione di una fascia a verde pubblico o privato di cuscinetto con la viabilità principale.	F29 part. 25	La richiesta non risulta accoglibile, in quanto si ritiene di non incrementare ulteriormente il carico insediativo residenziale in un ambito già densamente urbanizzato. <b>Non accoglibile</b>
16	48816	01/08/2024	Mugnaioni vari- Nesti vari	In relazione all'area di trasformazione CTR 10, si propone una limitata riformulazione delle disposizioni del PO adottato con affinamento delle previsioni di sviluppo da esso previste, in particolare per quanto riguarda le opere pubbliche e specialmente per gli aspetti funzionali.	F26 partt 544, 545, 547,548	La presente osservazione deve essere coordinata con la successiva osservazione n.19 sottoscritta da una parte dei richiedenti della presente osservazione. In sostanza si chiede di allargare l'area di intervento al perimetro previsto dal PO che include l'area a verde pubblico Vp18, destinando quest'ultima in prevalenza ad un intervento edificatorio, prevedendo un incremento di mq 200 di SE. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b>
17	48821	01/08/2024	Nesti Alessandra, Lucia e Simona	Si propone una riformulazione delle disposizioni specificatamente descritte dal Piano Operativo adottato con lo scopo di ricondursi a ricostruire l'area di intervento ed i suoi confini già individuati dal R.U.C. decaduto recuperando parzialmente la capacità edificatoria precedentemente prevista anche su tali aree, pur nel rispetto delle scelte effettuate dall'Amministrazione di ridurre complessivamente il carico insediativo precedentemente predisposto. Si propone anche uno sviluppo organico delle opere pubbliche integrabile con le previsioni CTR 10 del P.O. adottato.	F26 part 545 F35 partt 818, 819	La presente osservazione deve essere coordinata con la precedente osservazione n. 16 sottoscritta da una parte dei richiedenti della presente osservazione. In sostanza si chiede di allargare l'area di intervento al perimetro previsto dal PO che include l'area a verde pubblico Vp18, destinando quest'ultima in prevalenza ad un intervento edificatorio, prevedendo un incremento di mq 200 di SE. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b>
<b>18</b>	48855	01/08/2024	Biancalani Cristiano e altri	Si richiede spostamento parziale del tracciato di percorso pedo-ciclabile di progetto su via del Castellaccio.	F20, 321, F34 partt 22, 149, 215, 309, 313, 319, 327, 328, 329	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene di spostare la pista ciclabile nella sede stradale di via del Castellaccio con conseguente eliminazione delle relative particelle dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Per il tratto successivo si ritiene necessario mantenere la previsione urbanistica e di rimandare alla successiva progettazione di dettaglio l'individuazione del definitivo tracciato nei confronti delle aree di proprietà privata. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>19</b>	48860	01/08/2024	Braconi Federico titolare dell'impresa Braconi Federico	Si richiede che venga stralciata dal Piano Operativo la previsione secondo la quale la Tramvia di progetto passi all'interno di Via San Giusto.	F25 part 204 sub 3 e sub 4	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
<b>20</b>	48880	01/08/2024	Vivoli Massimo tecnico incaricato dalla proprietà UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE	Viene richiesto di ripristinare la previsione urbanistica riferita al PMU 4.6B contenuta nella tav. 7 del RUC 2005.	F10 partt 12, 17, 656, 657, 834, 952	Non si ritiene la richiesta accoglibile per il complessivo mutamento del quadro strategico e previsionale di riferimento del presente PO rispetto al RUC del 2005. <b>Non accoglibile</b>
<b>21</b>	48881	01/08/2024	BERARDONO Gennaro Daniele, Bianca e Isabella Bianca, TEMPESTI Fabrizio	L'osservazione riguarda un'area, posta tra via Colombina e via dell'Albero, classificata in zona "NP- Aree non interessate da previsioni insediative - art 63 delle NTA del PO". Viene richiesto di stralciare la previsione "NP" ed inserire il lotto di proprietà nell'area di trasformazione "CTR2" prevedendovi la localizzazione di residenza di nuovo impianto, con i medesimi indici della porzione già oggetto di previsione edificatoria ed estendendo le previsioni "Vp" e Pp" all'intera particella 956. Si chiede inoltre: 1) la ripermimetrazione dell'area "CTR.2" con modifica dell'elaborato cartografico tav. 2-7 e relativa Scheda d'ambito;	F10 part 121	Non si ritiene accoglibile la richiesta di considerare l'area in oggetto come una zona di completamento edilizio allargando su di essa la previsione della sottostante area CTR 2 che a differenza dell'area in oggetto ha un rapporto diretto con la viabilità esistente e con tessuti edilizi circostanti. Non si ritiene altresì accoglibile la richiesta alternativa di prevedere sull'area attrezzature sportive private all'aperto (zona Vspriv) in quanto tale funzione non risulta allo stato attuale compatibile con il contesto, per mancanza di viabilità di accesso, di dotazione di parcheggi e per la vicinanza ad insediamenti residenziali. Si segnala infine che in relazione alla presente

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				2) di destinare il lotto ad "area per interventi di completamento edilizio residenziale"; 3) destinare in alternativa il lotto ad "area per attrezzature sportive private all'aperto (Vspriv)".		osservazione e ad altre osservazioni presentate si è provveduto a modificare l'art. 63 delle NTA del PO relativo alla disciplina delle zone NP. <b>Non accoglibile</b>
22	48973	02/08/2024	Braconi Giovanni	Si richiede che venga stralciata dal Piano Operativo la previsione secondo la quale la Tramvia di progetto passi all'interno di Via San Giusto	F21 part 156 sub 3, sub 5	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
23	48974	02/08/2024	Braconi Giovanni	Si richiede che venga stralciata dal Piano Operativo la previsione secondo la quale la Tramvia di progetto passi all'interno di Via San Giusto	F25 part 204 sub 3 e sub 4	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
24	48975	02/08/2024	Azzarri Michele Tecnico incaricato dalla proprietà BALDI Alessandra, Alessandro e Andrea e DALLA SOCIETA' EREDI BALDI LIDO SNC	In relazione ad un immobile e ad un'area posti in località San Martino fra via Battisti e il fiume Bisenzio e classificati in zona BR.1 si chiedono le seguenti due modifiche dell'art. 50 delle NTA che disciplina detta zona: 1) inserimento del punto 3.5 nel quale specificare che <i>"il dimensionamento della dotazione minima di parcheggi pubblici indicata al precedente punto 3.3 sarà valutato dall'Amministrazione Comunale in fase di Convenzione e dall'eventuale Commissione Edilizia Comunale qualora il lotto di riferimento e l'intervento di riqualificazione edilizia ed insediativa proposto non permettano tale superficie"</i> . 2) la modifica dell'altezza massima da "altezza esistente con un minimo garantito mt 8.00" a "mt 10.50".	F24 part 155, 161, 165 sub 4 e sub 5, part 462	Il senso delle modifiche richieste deriva in buona sostanza dalla particolarità di ciascun intervento di recupero edilizio o di riqualificazione insediativa che non sempre può trovare soluzioni progettuali soddisfacenti in una rigida griglia di parametri urbanistici ed edilizi. Per tale motivo si ritiene ammissibile ammettere delle modifiche limitate e comunque entro confini predefiniti. Nel caso specifico alle due richieste si risponde come di seguito illustrato: 1. si ritiene ammissibile una riduzione degli standard dei parcheggi non scendendo comunque sotto un terzo degli standard indicati all'art. 19. Parzialmente accoglibile 2. si ritiene ammissibile l'elevazione dell'altezza massima degli edifici fino mt 10,50 per una quota comunque non superiore al 35% della superficie coperta complessiva dell'intervento. Parzialmente accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: -DOC_2 Norme tecniche di attuazione (art. 50) con modifica del Doc. 2 - art.50.</b>
25	48978	02/08/2024	Ciulli Fabio Legale	Si chiede la trasformazione del terreno in oggetto in area edificabile con destinazione d'uso di logistica, GSV e parcheggio autocarri.	F1 partt. 705 e 659; F 2, partt.	L'osservazione non è pertinente in quanto la previsione urbanistica di cui tratta è sottoposta agli esiti della conferenza di copianificazione ai sensi

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			rappresentante e del Consorzio Marinella		920, 910, 970, 971, 964, 965, 391, 25, 98, 713, 96, 26, 37, 673, 9, 748, 814, 23, 816, 966, 967, 27, 972, 973, 94, 33, 95, 35, 968, 969, 21, 735, 295, 741, 610	dell'art. 26 della LR 65/2014, procedura che risulta avviata. <b>Non pertinente</b>
26	48980	02/08/2024	Azzarri Michele Tecnico incaricato dalla proprietà F.lli Maurizi SNC dei Maurizi Sergio e Giorgio	Si chiede, nell'area ACR. 7 posta in via dei Platani UTOE 3, l'adeguamento all'IF 0,167 residenziale in quanto già richiesto con piano attuativo presentato in data 26.06.2023 con prot. 0040308/2023 del 27.06.2023, rinunciando all'IF commerciale/direzionale. Si chiede inoltre la modifica del parametro riferito all'altezza massima da 7,50 a 10,50 per permettere un miglior inserimento nelle aree ACR dei volumi e degli standard richiesti	F 37 partt. 606, 607, 635, 636	Non si ritiene accoglibile la richiesta di incrementare la capacità edificatoria dell'intervento. Si ritiene invece accoglibile la richiesta di elevare da mt 7,50 a mt 10,50 l'altezza degli edifici realizzabili nell'area. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
27	48981	02/08/2024	Pistolesi Fabio Geometra incaricato dalla proprietà Cocci Simona	Riduzione dell'area individuata quale viabilità da ristrutturare all'incrocio di via Barberinese con via dell'Olmo.	F11 par 188	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto dell'osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà rimossa la destinazione "Viabilità da ristrutturare" e verrà inserita la destinazione B1. <b>Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi</b> <b>-DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.</b>
28	49025	02/08/2024	POLISTRADDE	Si chiede di incrementare la potenzialità edificatoria nell'area CTR1 ricadente nell'ambito di riordino tessuto urbano presso via Madri della Repubblica	6-1183	Si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta mediante l'incremento da 1300 a 1800 della SE realizzabile nella zona CTR1. <b>Parzialmente accoglibile con modifica del Doc. 2A</b>
29	49065	02/08/2024	Nannicini Fabio Gori Valfredo	Si chiede il reinserimento del terreno degli esponenti (posto all'angolo fra via Bassa e via Vingone, 58 - loc. Il Casetto - il Maggino) all'interno del territorio urbanizzato. Nei precedenti strumenti urbanistici era in zona urbanizzata, essendo adiacente ad una strada pubblica e confinante con immobili residenziali e industriali anche di recente realizzazione.	F31 partt 240, 241, 242	La richiesta non è accoglibile in quanto il perimetro del territorio urbanizzato risulta di competenza del Piano Strutturale e non del Piano Operativo ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. <b>Non accoglibile</b>
30	49095	02/08/2024	Ciambellotti Alessandra	Opposizione all'apposizione del vincolo sul piazzale antistante la carrozzeria che il PO adottato individua come area per "Viabilità da ristrutturare"; si richiede che tale area venga ridotta escludendo dall'apposizione del vincolo espropriativo il piazzale di proprietà.	F11 part 188	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà rimossa la destinazione "Viabilità da ristrutturare" e verrà inserita la destinazione B1. <b>Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						-tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale; -tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi -DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.
31	49205	05/08/2024	Landi Laura Ing. incaricato della proprietà Gheri Manuela legale rappresentant e della MG S.A. S	Si richiede di modificare la scheda di intervento CTR. 3 in merito a tre diverse questioni: 1) si richiede di eliminare l'edilizia sociale; 2) si richiede di poter realizzare l'intervento in due diverse UMI (unita' minime di intervento); 3) si richiede di specificare che la superficie edificatoria diversa dalla residenziale possa essere direzionale oltre che commerciale come indicato in tabella.	F11, partt. 29, 273, 282, 418.	Si risponde di seguito alle tre questioni poste: 1) non si ritiene accoglibile la richiesta di eliminare l'edilizia sociale per le ragioni con cui essa è motivata nella LR65/2014 e nell'art. 127 delle presenti NTA. Non accoglibile 2) si ritiene accoglibile la divisione in due UMI previa comunque redazione ed approvazione di progetto unitario relativo a tutta l'area CTR.3. Parzialmente accoglibile 3) Si ritiene la richiesta accoglibile in quanto l'indicazione della destinazione commerciale non è prescrittiva ma è funzionale esclusivamente al dimensionamento del Piano. Si precisa che per la quota di destinazioni non residenziali, fatte salve diverse esplicite condizioni poste dalle NTA e/o dalla scheda norma sono ammesse tutte le funzioni elencate fra le destinazioni ammesse dalla stessa scheda. In analogia tale precisazione verrà inserita anche nelle altre schede di trasformazione. Accoglibile Valutazione complessiva dell'osservazione: <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il seguente elaborato del PO:</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
32	49338	05/08/2024	Perini Simone incaricato dalla proprietà Marzi Giuseppe	Si chiede di inserire una nuova scheda di trasformazione ACR al fine di realizzare un nuovo complesso residenziale per mq 500 di SE ed una zona a parcheggio pubblico.	F35 partt 14 e 15 (in parte); 276 (per intero)	Si ritiene che la richiesta possa essere parzialmente accoglibile con l'inserimento di una nuova scheda ACR che preveda mq 400 di SE, comprendente anche quanto richiesto dall'osservazione n. 49 al fine di creare un ambito unitario di intervento. Si prevede inoltre nell'ambito del comparto edilizio la realizzazione di un parcheggio privato d'uso pubblico e la ristrutturazione della viabilità. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
33	49339	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Mechini Sandra	Si fa richiesta di definizione di un'area da disciplinare come "intervento di completamento edilizio" di cui all'art. 97 delle N.T.A. del piano operativo adottato e segnatamente come "ACR – interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale" non associato alla realizzazione di standard per un lotto di terreno minimamente edificato e quindi con area di pertinenza particolarmente ampia da consentire appunto un organico ampliamento	F 16 part 156	L'area in oggetto, si configura come un autonomo lotto unitario già edificato, posto in zona B1. Per le sue caratteristiche (estesa superficie fondiaria e basso indice di copertura) può usufruire delle speciali condizioni di ampliamento ammesse dal comma 4 dell'art. 46. Si ritiene che quella sia la procedura più corretta e pertinente per realizzare l'ampliamento richiesto. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
34	49340	05/08/2024	Perini Simone Arch	1. In prima istanza si chiede che la caratterizzazione della fascia di terreno prospettante la via pubblica di "viabilità da ristrutturare " di cui all'art. 118 delle N.T.A. del Piano Operativo	F37 Partt 650 e 958	1. Non si ritiene accoglibile la richiesta di limitare l'area della ristrutturazione viaria come richiesto dall'osservazione perché, fatte salve le precisazioni di

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			incaricato dalla proprietà Cherubini Carlo	adottato venga limitata a quella parte strettamente posizionata in fregio all'incrocio tra via del Castagno e via Erbosa e lungo quest'ultima. 2. In seconda istanza si chiede, fermo restando la quantificazione di mq. 832 dell'area a verde pubblico e della sua posizione intermedia alla perimetrazione "ACR.8", che questa area assuma una conformazione non sghemba ma si sviluppi con tratti perimetrali perpendicolari alla base del lotto.		tracciato sempre ammesse in fase operativa purché concordate con i competenti uffici comunali, si ritiene necessario un adeguamento della viabilità su tutto il fronte interessato dall'intervento. Non accoglibile 2. Per quanto riguarda l'orientamento dell'area a verde esso è dettato non da un'imposizione progettuale ma dalla presenza del tracciato del "fangodotto" che si è ritenuto opportuno che coincidesse con l'area a verde pubblico in quanto non compatibile con previsioni edificatorie. Non accoglibile Valutazione complessiva dell'osservazione: <b>Non accoglibile</b>
35	49341	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Magni Paolo	In prima istanza si chiede che dalla caratterizzazione dell'area definita dalle partt 699, 700 e 77 sia tolta la specifica di "area degradata" di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.O. adottato. In seconda istanza si chiede di disciplinare l'area di cui alle partt 699 e 700 (con manufatto presente da demolire) come "intervento di completamento edilizio" di cui all'art. 97 delle N.T.A. del P.O. adottato e segnatamente come "ACR – interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale" non associato alla realizzazione di standard per un lotto di terreno libero accessibile da strada pubblica tramite la particella n. 77.	F 5 partt 699, 700 e 77	L'individuazione della zona come area degradata non attiene tanto a condizioni di degrado socio economico quanto a condizioni di degrado urbanistico, ovvero come stabilisce l'art. 123 della LR 65/2014, a condizioni connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfo-tipologico, associato alla carenza di attrezzature e servizi, nonché di spazi pubblici e di adeguate infrastrutture. Si rileva inoltre la non adeguata accessibilità del lotto. Pertanto si ritiene in questa fase la richiesta non accoglibile. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
36	49342	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Casini Brunella	In prima istanza si chiede che dalla caratterizzazione dell'area definita dalle partt. 859, 861, 863, 343 e 640 sia tolta la specifica di "area degradata" di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.O. adottato. In seconda istanza si chiede di disciplinare l'area di cui alle partt 859 e 861 come "intervento di completamento edilizio" di cui all'art. 97 delle N.T.A. del piano operativo adottato e segnatamente come "ACR – interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale" non associato alla realizzazione di standard per un lotto di terreno libero accessibile da strada pubblica.	F 5 partt 859, 861, 863, 343 e 640	I terreni indicati nell'osservazione sono inclusi nelle aree degradate in quanto la zona in cui essi ricadono è caratterizzata da condizioni di degrado urbanistico, alimentato dalla bassa qualità dell'impianto urbano per la commistione di insediamenti residenziali e produttivi, per la disomogeneità delle tipologie edilizie, per la carenza di attrezzature e servizi, nonché di spazi pubblici e di adeguate infrastrutture. Si ritiene per questo di confermare l'individuazione delle aree degradate. Non si ritiene accoglibile la richiesta di edificare il terreno identificato dalle particelle 859 e 861 in quanto detto lotto, collocato in seconda schiera, è destinato ad accrescere il disordine urbanistico se l'intervento non è associato e non è funzionale ad un intervento di riordino delle aree edificate circostanti. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
37	49343	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Faggi Anna Maria	Si fa richiesta di differenziazione della classificazione delle parti costituenti un piccolo complesso edilizio inserito in una zona A3 di cui all'art. 43 delle N.T.A. - complesso posto in via dell'Olmo ai numeri civici 136, 138, 140, 142, 144, 146, 132 e 134.	F 6 partt 202 e 244.	Si ritiene l'osservazione accoglibile modificando la classificazione di una porzione dell'edificio da classe 2 a classe 3. <b>Accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-tavola_3_3 Patrimonio edilizio esistente di impianto storico.</b>
38	49345	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla	Si fa richiesta di ripermetrazione di una vasta area inclusa tra le "aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione" di cui all'art. 95 delle N.T.A. del P.O. – e segnatamente quella indicata con la sigla alfanumerica COP04 (insediamento grande struttura di vendita e logistica area Gonfienti) - per comprendervi le particelle del foglio di	F 2, partt 609 e 194	La previsione COP D4 è stata definita e perimetrata in sede di preparazione della richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione ed è stata così valutata e recepita dalla stessa conferenza di copianificazione. Non sussistono ragioni per modificare il perimetro di detta previsione. La

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			proprietà Beghelli Paolo e Falugiani Fabio	mappa n° 2 numeri* 609 e 194 della superficie complessiva di mq. 1924 che si configurano formalmente come vertice organico verso la zona del "Rosi" dell'area D4.		controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
39	49346	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Marzi Giuseppe Riva d'Arno Srl	Si fa richiesta di variazione di perimetrazione di un'area, adiacente al complesso dell'ex Ausonia a San Donnino, disciplinata come "intervento di riqualificazione e di rigenerazione urbana AR" di cui all'art. 99 delle N.T.A. del piano operativo adottato per consentire ad un edificio confinante ma in zona "BR1 – tessuti misti a vocazione residenziale" (art. 50 delle N.T.A. del P.O. adottato) di poter continuare ad usufruire dell'areale di pertinenza di cui ai subalterni 506 e 507 della particella n° 88 del foglio di mappa n° 40.	F40 part. 88	La richiesta di modifica del perimetro della zona BR1 è accoglibile in quanto coerente con l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio classificato in detta zona. <b>Accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
40	49347	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Marzi Giuseppe Riva d'Arno Srl	Si chiede che l'area ricompresa in questa osservazione, con la piccola variazione di perimetrazione in coerenza con altra osservazione contestualmente presentata per l'edificio di cui ai riferimenti catastali foglio di mappa n. 40, part. 88 (ex abitazione casiere complesso Ausonia), sia disciplinata, nella relativa scheda AR.3 – via Trento di cui al DOC.2A (schede degli interventi di trasformazione urbana) del P.O. adottato, secondo la seguente strutturazione parametrica che meglio chiarisce gli obiettivi di riqualificazione dell'area: -ST (mq) 18572; SE (mq) 6000 (riuso residenziale da decollare) 2500 (riuso residenziale in loco) 2500 (riuso turistico-ricettivo in loco); H max (m) 10,50; RC 35%; Vp (mq) 3533; Pp (mq) 1441.	F40 part 75 e porzioni delle 88 e 74	Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile incrementando a mq 3.000 il riuso residenziale e sempre a mq 3.000 il riuso turistico-ricettivo e di estrapolare dalla scheda AR.3 la pertinenza della casa del custode inserendola all'interno della zona adiacente BR1. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
41	49348	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Marzi Giuseppe	In prima istanza si chiede che dalla perimetrazione dell'area ricompresa in questa osservazione inserita in zona "zona AA.2 – aree di atterraggio funzionali alla rilocalizzazione di volumi e alla riqualificazione urbana – art. 102" venga tolta quella parte specifica di area che corrisponde alla particella catastale n° 731. In questa particella, dell'estensione di mq. 2.560, rimangono confermate le previsioni del passaggio di un nuovo ramo di viabilità e della localizzazione di spazi per parcheggio pubblico pari, quantitativamente, a mq. 662 e 1313 rispettivamente. In seconda istanza, si chiede di disciplinare l'area AA.2 interessata decurtata della parte di cui alla particella catastale n° 731, di cui al punto precedente, non in maniera unitaria ma secondo una strutturazione in due distinte zone "AA.2" congruente alla divisione tra le particelle n. 723 e 62, secondo i seguenti parametri: ST (mq) 7166; SE (mq) 2400 di cui 720 (nuova edificazione) 680 (riuso); h max (m) 13,50; RC 40%; Vp (mq) 3450; Pp (mq) 0.	F33, partt 61, 723 e 731	L'area di trasformazione AA2, anche in parziale accoglimento di altra osservazione verrà modificata scorporando la porzione posta a sud dell'area di intervento, con la possibilità di attuare il comparto in due UMI (Unità Minime d'Intervento) distinte. Conseguentemente è stata ripartita la capacità edificatoria. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati:</b> <b>-tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- Doc 2.A schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
42	49349	05/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Limberti Luca legale rappresentante della Coop La Villa e Coop Le Tre Ville	L'osservazione chiede: 1. che l'area oggetto della presente osservazione (posta lungo via dei Confini) con destinazione "zona BR2 – tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva – art. 51" e posta anche in "area degradata – art. 61" venga estesa con uno spostamento in parallelo del lato perimetrale confinante ora con la zona "NP" di 15 metri per circa mq. 2700. 2. di disciplinare l'area restante pari a mq. 16000 in parte come "aree a verde pubblico di progetto – art. 113" per mq. 3000, in parte come "aree per parcheggi pubblici di progetto pp – art. 114" per mq. 1400 e, infine, come "intervento di completamento dei tessuti urbani CTR – art. 98" per mq. 11600.	F5 partt 620, 621, 622, 623 178, 287, 813, 815, 522, 523, 812 817, 819, 673.	1. Si ritiene ammissibile l'ampliamento della zona BR2 posta a nord dell'area classificata NP che prospetta su via dei Confini. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. Accoglibile 2. Non si ritiene accoglibile la richiesta di prevedere nella zona NP un'area CTR con capacità edificatoria a fini residenziali richiesta, ancorché dotata di uno spazio a verde ed a parcheggi pubblici. Ciò al fine di non accrescere eccessivamente il dimensionamento della nuova edificazione residenziale anche per dare priorità agli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione urbana, nonché al fine, da considerare prioritario in questa zona, di dare un definitivo assetto alle aree a destinazione produttiva e di accelerare l'attuazione della previsione della "green line". La

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale del PO.</b>
43	49350	05/08/2024	Perini Simone Arch. incaricato dalla proprietà Casini Brunella legale rappresentant e della Immobiliare Centro Nord SAS	Si chiede che l'area ricompresa in questa osservazione con caratterizzazione "PPRIV - parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio di cui all'art. 66" possa essere utilizzata per un intervento edilizio rientrante nella categoria funzionale, di cui all'art. 99 l.r. 65/2014, "turistico-ricettiva".	F14 partt: 24, 30, 31, 215, 824, 827, 829, 825, 826 828.	Si ritiene che la richiesta possa essere parzialmente accoglibile con l'inserimento di una nuova scheda che preveda mq 1. 500 di SE con destinazione turistico ricettiva e la realizzazione di un parcheggio pubblico. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO: -tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale; -DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b>
44	49413	06/08/2024	Quagliotti Leonardo CURATORE FALLIM. COSTRUZIONI MARGHERI S.R.L.	Si richiede l'inserimento all'interno del P.O. di una previsione di un nuovo insediamento avente lo stesso dimensionamento previsto nel Piano Attuativo n. 5.5 così come presentato al Comune di Campi Bisenzio in data 18.10.2017, cioè: -Nuova edificazione residenziale mq 11.728,01 -Nuova edificazione residenziale sociale mq 1.304,32 -Nuova edificazione direzionale e commerciale mq 1.965,20 -Nuova edificazione turistico ricettiva mq 7.364,39.	F21, partt 169, 170, 185, 191, 1903, 1904, 1906, 1931, 2006, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090, 2091, 2183, 2095, 2092, 2227, 2228	Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la stessa comporta un considerevole impegno di suolo residenziale che debba essere supportato da una programmazione temporale sviluppata sulla base di una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. <b>Non accoglibile</b>
45	49414	06/08/2024	Landi Laura Ing. incaricato della proprietà Circolo Arci Dino Manetti	Richiesta di modifica all'art. 80 delle N.T.A. per poter realizzare nell'area classificata in "E2- area agricole periurbane" a sud del Circolo Arci Dino Manetti un campo sportivo e/o un'area verde attrezzato.	F32 part. 1308.	Si ritiene di integrare la norma delle aree agricole periurbane (art. 80) pienamente coerente con le finalità e le caratteristiche di queste aree che si prestano, per la loro stretta relazione con la struttura e le funzioni urbane, ad accogliere il potenziamento di strutture pubbliche e di interesse pubblico poste sul margine della città come il circolo Manetti. Si fa peraltro presente che tale precisazione normativa non è strettamente necessaria come già affermato nella controdeduzione ad analoga osservazione presentata dal Circolo Manetti al Piano Strutturale: detta controdeduzione che confermiamo integralmente è richiamata nella presente osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione (art. 80)</b>
46	49415	06/08/2024	Braconi Giovanni	Si richiede che venga stralciata dal Piano Operativo la previsione secondo la quale la Tramvia di progetto passi all'interno di Via San Giusto	F21 part 156 sub 3 e sub 5	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
47	49416	06/08/2024	Braconi Giovanni	Si richiede che venga stralciata dal Piano Operativo la previsione secondo la quale la Tramvia di progetto passi all'interno di Via San Giusto	F25 part 24 sub 3 e sub 4	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
48	49417	06/08/2024	Becagli Emanuele Ing incaricato dalla proprietà Senatore Daniele	Richiesta di assegnazione scheda all'interno degli interventi di completamento edilizio ACR su una porzione di terreno attualmente classificata NP e contestuale recupero e cambio di destinazione d'uso di un magazzino esistente condonato.	F25 partt 793 797 1033	L'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di limitare il dimensionamento della nuova edificazione residenziale, insieme al complessivo mutamento del quadro strategico e previsionale di riferimento dei nuovi strumenti urbanistici non consente in questa fase l'accoglimento dell'osservazione. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
49	49576	06/08/2024	Pistoiesi Marco Fabio geometra incaricato della proprietà Marzi Giuseppe	Si chiede di inserire una nuova scheda di trasformazione ACR al fine di realizzare un nuovo complesso residenziale per mq 230 di SE.	F 475 part 35	Si ritiene che la richiesta possa essere parzialmente accoglibile con l'inserimento di una nuova scheda ACR che preveda mq 400 di SE, comprendente anche quanto richiesto dall'osservazione n. 32 al fine di creare un ambito unitario di intervento con le proprietà riunite. Si prevede inoltre nel comparto edilizio la realizzazione di un parcheggio privato d'uso pubblico e la ristrutturazione della viabilità. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
50	49577	06/08/2024	Delli Marco tecnico incaricato dalla proprietà Frati Alessio	Si chiede di cambiare la zona interessata dall'osservazione e classificata come zona D3 in zona B1 al fine di poter cambiare la destinazione d'uso verso altre funzioni fra cui il residenziale.	F19 part 1984	Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto detta zona D3 fa parte di un ampio tessuto produttivo a carattere commerciale le cui caratteristiche (morfologiche e funzionali) non corrispondono a quelle dei tessuti residenziali. <b>Non accoglibile</b>
51	49621	06/08/2024	CACIOLLI EMILIO (TAMMARO ROCCO)	Si chiede di ridefinire il perimetro dell'area interessata dall'osservazione, classificata come zona B3, inserendo al suo interno tutta l'area di proprietà.	F33 part 870	Si ritiene la richiesta accoglibile e si modifica la perimetrazione come indicato nell'estratto cartografico dell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la Tavola_2_10 La</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>disciplina di uso del territorio comunale</b>
52	49696	06/08/2024	Perini Simone Arch incaricato dalla proprietà Prata srl	Si chiede che le aree individuate nell'osservazione, e classificate nel POC come "aree non interessate da previsioni insediative (NP)", vengano perimetrare all'interno di tre comparti per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) per realizzare nuove edificazioni, con destinazione prevalentemente residenziali, ed una nuova viabilità (come rappresentato negli estratti cartografici allegati all'osservazione).	F 23 part 88 per intero e part 399 in parte	La proposta indicata dall'osservazione di realizzare tre comparti edificatori CTR non risulta compatibile con la strategia del piano. Tale proposta surroga di fatto una complessiva trasformazione dell'intera zona oggetto dell'osservazione proponendo un eccessivo carico urbanistico non sostenibile per l'ambito territoriale proposto e per questa specifica fase della pianificazione del Comune. Per tali ragioni, ed in considerazione degli obiettivi di contenimento del consumo del suolo e delle previsioni di nuova edificazione residenziale nel nuovo PO, non si ritiene la richiesta accoglibile. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
53	49701	06/08/2024	Bianchi Claudio legale rappresentant e Confesercenti	Si chiede: 1. lo stralcio della previsione di cui all'art. 55 comma 5.4 delle NTA e pertanto lo stralcio della previsione di una MSV di 2.500 mq di superficie di vendita nell'area del centro Commerciale i Gigli. 2. lo stralcio della previsione di MSV all'interno del comparto di rigenerazione urbana "ARU.3" o in subordine, l'inserimento della modalità attuativa della previsione urbanistica attraverso il Piano di Recupero.		1. Si fa presente che la previsione di cui all'art. 55, comma 5.4 delle NTA del PO ha lo scopo di favorire la riorganizzazione del centro commerciale consentendo allo stesso una maggiore razionalizzazione dell'offerta merceologica. Non accoglibile 2. Non si ritiene di eliminare la previsione della MSV dal comparto ARU.3 Località Ponte all'Asse (UTOE 3) in quanto la stessa è la funzione che principalmente può favorire la riconversione dell'intera area. Si fa presente che gli interventi di rigenerazione urbana sono disciplinati dall'art. 126 della LR 65/2014 e sono attuati attraverso Piani di Intervento. Si precisa inoltre che nell'iter previsto per la loro approvazione sono previste specifiche forme di pubblicità istituzionale e partecipativa esplicitamente descritte ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 126 della stessa LR 65/2014. Parzialmente accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile</b>
54	49849	07/08/2024	PECCHIOLI MARIO e altri	Si chiede: 1. che nella zona evidenziata dall'osservazione, in cui è prevista la realizzazione di nuovi standard urbanistici, sia aumentata la quota da destinare ai parcheggi e che gli stessi siano disposti lungo Via San Giusto nelle vicinanze di tale zona. 2. che sia reinserita la viabilità di progetto nella sua interezza (che collegava l'abitato storico a via di San Giusto) come previsto dal precedente RU.		Alle due questioni poste si risponde nel modo seguente: 1. Si ritiene più opportuno che sia il verde che i parcheggi abbiano un fronte a diretto contatto con la Via S. Giusto e si fa presente che le previsioni di altri parcheggi pubblici (come il Pp 62) ad est di quello in oggetto (Pp 5) rendono meno necessaria la realizzazione di parcheggi lungo tutta la via S. Giusto. Si ritiene pertanto di confermare il disegno proposto facendo comunque presente che sulla base di dettagliati progetti delle opere è comunque possibile modificare con una variante semplificata, contestuale alla loro approvazione l'assetto proposto. Non accoglibile 2. Si ritiene che la richiesta possa essere parzialmente accoglibile con l'inserimento dell'infrastruttura nell'ambito di una nuova scheda CTR in accoglimento parziale dell'osservazione n. 180. Parzialmente accoglibile. <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> -tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale; -DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
55	49860	07/08/2024	Degli Innocenti Laura legale rappresentant e della CODEMA COSTRUZIONI SRL	Si chiede la cancellazione dall'elenco dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi la particella 1746 del foglio 19 ricadente all'interno del comparto CTT1 in quanto l'area in oggetto, anche se destinata a parcheggio pubblico, è strettamente connessa alla realizzazione di detto comparto.	F19 part 1746	Si fa presente che il parcheggio pubblico previsto all'interno dell'area CTT.1 non rientra nelle aree oggetto di esproprio. Il vincolo preordinato all'esproprio è stato inserito in quanto riferito alla pista ciclabile. La progettazione che verrà attuata in una fase successiva, individuerà il definitivo tracciato con maggior precisione al fine di tutelare maggiormente le aree di proprietà privata. In merito al parcheggio pubblico della scheda di trasformazione CTT.1 si ritiene di suddividere l'area in due porzioni e destinarne parte a parcheggio pubblico e parte a parcheggio privato. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> -tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale; -DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
56	49865	07/08/2024	Delli Marco tecnico incaricato dalla proprietà Bicocchi	Si chiede che le aree dell'immobile evidenziate dall'osservazione (part. 454, 485 e 488 del foglio 38), e classificate nel POC come zone A2, siano inserite in zone B1 (come nel vecchio RU) e che la sua pertinenza (part. 226 del foglio 40), classificata come zona E2, sia inserita come area a verde privato.	F38 partt. .454, 485 e part.488 SUB. 1 - 2 F40 part. 426	Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto detto immobile è classificato come un edificio di classe 2 (art. 33 delle NTA) ed è parte integrante del nucleo storico di San Donnino. Per tale motivo non si ritiene ammissibile il cambiamento della zona da A2 a B2. La richiesta di trasformare l'area di pertinenza in verde privato non può essere accolta in quanto detta area ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. <b>Non accoglibile</b>
57	49956	07/08/2024	BITETTI FRANCESCO E FLORI BEATRICE	Si chiede che nei terreni ubicati all'interno del nucleo storico della frazione di Fornello, ed evidenziati nell'osservazione, siano esclusi dal vincolo preordinato all'esproprio in quanto l'opera di regimazione idraulica prevista metterebbe a rischio i residenti delle civili abitazioni. Inoltre, la particella 868 rappresenta l'unico accesso all'immobile di proprietà degli interessati, e l'esproprio comporterebbe l'impossibilità di accedere alla relativa abitazione. Si consiglia la previsione dell'opera nell'area più a nord.	F7 part 730 sub 507	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Le particelle oggetto di osservazione verranno rimosse dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà effettuato l'adeguamento cartografico del Piano Operativo dalla zona Cep (cassa di espansione) a zona E1. Parimenti si ritiene di rettificare tale previsione anche per le altre aree anche esse considerate residuali. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale
58	50024	08/08/2024	CIAMBELLOTTI LAURA rappresentant e della Società Sestini Group Srl	Si richiede di estendere il perimetro dell'area di trasformazione urbana del comparto CTR9 includendo anche una porzione della proprietà degli osservanti al fine di partecipare alla realizzazione dell'intervento. L'area proposta non è interessata dal vincolo derivante dalla presenza di un elettrodotto. Si riporta un estratto cartografico con disegnata la soluzione proposta che prevede una maggiore edificazione ed una quantità maggiore di standard urbanistici.	F27 part 60	Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto, in quanto il dimensionamento attribuito dalla scheda di trasformazione risulta adeguato al contesto urbanistico di riferimento. <b>Non Accoglibile.</b>
59	50103	08/08/2024	Pandinelli Marco Direttore Area Sviluppo e Patrimonio di Unicoop Firenze	Si chiede che il complesso immobiliare dell'osservante, individuato dal PO adottato come "Intervento di trasformazione in corso di attuazione – CONV" di cui all'art. 103 delle NTA, sia identificato come una GSV per un'eventuale evoluzione commerciale in quanto l'art. 55 delle NTA del POC prevede, ad eccezione dei Gigli, la non ammissibilità di GSV, ivi comprese quelle già esistenti.		Si fa presente che la struttura commerciale in oggetto, comprendente una GSV, è stata inclusa fra gli interventi di trasformazione in corso di attuazione - CONV di cui all'art. 103 delle NTA in quanto detta previsione, assoggettata a piano attuativo dal previgente RU, fu convenzionata (come indicato nella stessa osservazione) in data 17.12.2019, prima dell'adozione del Piano Strutturale avvenuta con DCC n.101 del 16.06.2020 e prima quindi della sua

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			Società Cooperativa			<p>approvazione avvenuta con D.C.C. n. 221 del 28.10.2021, nonché in quanto il permesso di costruire per la realizzazione dell'immobile comprensivo della GSV, è stato rilasciato con atto n. 4246 del 20.12.2021, prima quindi dell'adozione del Piano Operativo avvenuta con D.C.C. n.138 del 17.06.2024.</p> <p>Le due circostanze sopra-riportate inquadrano la previsione in oggetto nell'art. 103 delle NTA che al comma 2 stabilisce che <i>"All'interno dei perimetri sopraindicati [degli interventi di trasformazione in corso di attuazione] è consentito dare attuazione alle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle NTA degli stessi strumenti urbanistici generali, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU o del PRG."</i> Il che comporta ovviamente un esplicito riconoscimento dell'insediamento di una GSV nell'area in oggetto.</p> <p>Si fa poi presente che l'immobile oggetto dell'osservazione di cui al permesso di costruire n. 4246 del 20.12.2021 è considerato, ai sensi del presente PO, come edificio esistente in quanto come recita il comma 1 dell'art. 22 delle NTA: <i>"Ai fini del Piano Operativo si considerano come edifici esistenti quelli che alla data di adozione del medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciato e sia valido il permesso di costruire e siano iniziati i relativi lavori"</i>. Il riconoscimento che è un edificio esistente implica conseguentemente il riconoscimento della sua destinazione d'uso.</p> <p>Si fa infine presente, in relazione al Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio, che esso individuava già la previsione in oggetto come <i>intervento in corso</i> in quanto già convenzionato come indicato nella tabella relativa all'UTOE 2 di pag.9 del Doc. 2A del PS. In detta tabella l'intervento in oggetto è riportato con la sigla del RU (PMU 5.8) ed è così descritto in nota: <i>"Insediamento Grande Struttura di Vendita Via Palagetta – via Circonvallazione sud convenzionato con dimensionamento in mq di SE = 10000mq di cui 7700 per GSV e 2300 per MSV"</i>.</p> <p>Per le ragioni illustrate non si ritiene accoglibile la richiesta di una diversa classificazione dell'area e dell'immobile in oggetto.</p> <p><b>Non pertinente</b></p>
60	50113	08/08/2024	Becagli Emanuele Ing incaricato dalla proprietà CO.M.ED. srl	<p>Si chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'assegnazione di una specifica scheda per un intervento di iniziativa privata (connesso all'attività dell'osservante: noleggio, riparazione, compravendita gru con relativi uffici e officina) non legato ad altre proprietà con contestuale svincolo dell'area dalla scheda ARU.4, relativa ad una previsione di rigenerazione urbana nella zona nord di S. Donnino, lungo la variante alla via Pistoiese.</li> <li>2. visto il tracciato della tramvia, di non restringere rispetto allo stato attuale lo svincolo su via dei Manderi, al fine di non compromettere l'accesso dei Tir alla suddetta via;</li> <li>3. di recuperare le ampie volumetrie esistenti all'interno della sede attuale della ditta</li> </ol>	F38 partt 167, 768,769 F36 partt. 186 sub 500, 187 sub 5000 e sub 501, 213, 492, 495 sub 500, 539 sub 500 e sub 501, 496, 499	<p>1. Si fa presente che la previsione ARU.4 è mossa soprattutto dall'esigenza di riqualificare nel suo complesso l'area posta a nord della variante alla via Pistoiese, in vista della realizzazione della linea 4.2 della tramvia: condizione questa che implica necessariamente il coordinamento, almeno progettuale, degli interventi sull'intera area. La procedura dell'art. 126 affida ai soggetti proprietari o aventi titolo il compito di avanzare una proposta condivisa: all'interno di tale proposta possono trovare risposta anche le diverse richieste contenute nell'osservazione, come la salvaguardia dello svincolo su via Manderi, la possibilità di trasferire e riorganizzare i volumi dell'area DA</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				osservante in via dei Manderi all'interno di zona "DA" e di recuperarle con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con diversa sagoma e posizionamento e/o sostituzione edilizia a pari volume.		dell'osservante posta in via dei Manderi, la definizione più idonea dei tracciati per la mobilità lenta e veicolare. Per tale ragione non si ritiene accoglibile la richiesta di stralciare dall'ARU4 l'area di proprietà dell'osservante per affidarla ad una specifica ed autonoma scheda. Non accoglibile 2/3 Si ritiene invece possibile accogliere alcune delle specifiche richieste avanzate: il trasferimento dei volumi dall'area DA (in quanto il trasferimento di volumi da altre aree è già previsto in termini generali dalla scheda norma contenuta nel Doc. 2A) e la segnalazione della necessità di non compromettere l'accesso a via dei Manderi a mezzi pesanti (con una esplicita segnalazione che viene introdotta con apposita modifica nella scheda norma dell'ARU4 contenuta nel Doc. 2A). Parzialmente accoglibile. <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
61	50114	08/08/2024	ANTONELLI PAOLA legale rappresentante della Società PIESSE s.r.l	Si richiede: 1. che venga leggermente spostato il corridoio infrastrutturale ed il percorso ciclopedonale che uniscono la futura Circonvallazione Ovest nel Comune di Campi Bisenzio con via dei Confini e via Aldo Moro nel Comune di Prato come da soluzione riportata nell'estratto allegato alla presente osservazione. Tale richiesta è necessaria anche per il rispetto della normativa sulle intersezioni stradali (DM 14/06/2006). Si richiede, di conseguenza, di modificare la perimetrazione delle aree destinate al vincolo di esproprio per opere pubbliche, tra cui anche parte della particella n. 373 (foglio 4) adiacente alla zona D2.2, comportando quindi anche benefici alla proprietà scrivente e alleggerendo il danno derivante dal vincolo di esproprio. 2. che la suddetta particella (373) possa essere unita alla zona adiacente e che quindi possa avere destinazione D2.2. In tal caso, lo scrivente è disponibile ad impegnarsi nella cessione a titolo gratuito dell'area di sedime della nuova viabilità così come individuata nel grafico allegato.	F4 part. 373	Alle due questioni poste si risponde nel modo seguente: 1. si ritiene accoglibile la proposta di spostamento del corridoio infrastrutturale e del percorso ciclopedonale alla luce del parere richiesto ed emesso dal consulente per il PO sui problemi della mobilità che condivide la valutazione contenuta nell'osservazione sulla corretta lettura delle norme vigenti in materia di progettazione delle intersezioni stradali. Accoglibile 2. la richiesta di includere porzione della particella n. 373 nella zona D2.2 non può essere accolta in quanto detta particella ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Si fa tuttavia presente che detta area può essere utilizzata per interventi di accrescimento delle strutture industriali se essi sono finalizzati al mantenimento delle attività produttive esistenti senza che ciò comporti richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 c.2 della LR 65/2014. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale</b> <b>- tavola 4_3 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi</b>
62	50116	08/08/2024	Incatasciato Andrea	Si chiede che gli edifici non classificati presenti al 1954 (art. 35) ricadenti in zona B1 (art. 46) possano usufruire degli stessi interventi degli edifici successivi al 1954 ricadenti in zona B1 o che comunque possono essere previste maggiori possibilità d'intervento e di ampliamento in quanto gli edifici ante 1954 delle zone B1 sono per lo più fabbricati semplici privi di elementi architettonici di pregio. Inoltre, si ritiene restrittivo che tali norme siano comparate a quelle degli edifici non classificati presenti al 1954 ricadenti nelle zone A3.		Non si condivide la valutazione contenuta nell'osservazione sulla inopportunità dell'applicazione della disciplina delle zone A3 agli edifici classificati ricadenti in zona B1 in quanto detta disciplina ammette ampie possibilità di interventi di ampliamenti e trasformazioni degli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954 che per le loro caratteristiche non possono essere assimilati <i>tout-court</i> agli edifici di recente formazione. <b>Non accoglibile</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
63	50194	08/08/2024	Incatasciato Andrea geometra incaricato dalla proprietà Palumbo Francesca Romana	Si chiede di poter intervenire (in particolar modo con l'ampliamento) su un edificio non classificato presente al 1954 ubicato in zona B1. Il fabbricato in questione è stato costruito tra il 1952 ed il 1953 ed è stato successivamente ampliato negli anni '60, inoltre, l'immobile è privo di alcune finiture di pregio. Si ritiene che la normativa del PO sia limitante in quanto prevede per questa tipologia di fabbricato gli stessi interventi ammessi per gli edifici ricadenti in zona A3.	F19 part 188	Non si ritiene accoglibile la richiesta di modifica normativa, ma si ritiene applicabile al presente caso la norma di cui all'art. 35 commi 6 e 7 che consentono di de-classificare l'edificio mediante una procedura semplificata. <b>Non accoglibile</b>
64	50207	08/08/2024	BECAGLI EMANUELE tecnico incaricato dalla proprietà MARIOTTI ELISABETTA	Si chiede di modificare il tracciato ciclopedonale di progetto che interessa le particelle 279 e 546, poste in Via San Martino 29, in quanto tali espropri porterebbero al deprezzamento del valore degli immobili ricadenti in tali pertinenze.	F24 partt 277, 279, 8 sub 500 graffata con 546	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene di non eliminare la previsione della pista ciclabile, in quanto ritenuta importante per la fruizione del territorio. Sarà compito della successiva progettazione di dettaglio, riferita alla specifica opera pubblica da realizzare, definire in maniera precisa le aree sottoposte ad esproprio e al contempo, per quanto possibile, salvaguardare la proprietà privata. <b>Non accoglibile</b>
65	50219	08/08/2024	DESII MILVIA	Si chiede di modificare la capacità edificatoria dell'area AA.1, in via Berlinguer, riportandola a destinazione unicamente residenziale per mq 1500 di SE (divisa in due lotti), escludendo la previsione di volumi di atterraggio di riuso e riportando al 100% la capacità edificatoria propria dell'area.	F30 partt.627, 628, 629	Si ritiene ammissibile, in considerazione delle caratteristiche dell'area ed alla luce delle motivazioni addotte nell'osservazione, ridimensionare complessivamente l'intervento, preservando l'area di atterraggio ma riducendone le dimensioni, a favore della destinazione di una piccola porzione della zona ad intervento di completamento edilizio. L'esigenza di preservare la zona AA scaturisce non solo da un'esigenza di carattere generale del Piano, ma anche dalla specifica necessità di motivare l'edificazione dell'area in rapporto all'art.4 c. 4 della LR 65/2014. Sintetizzando, si prevede di ridurre la capacità edificatoria dell'area AA.1 a complessivi mq 1000 di SE (suddivisi fra mq 300 di nuova edificazione e mq 700 di riuso da atterraggio di volumi) e si prevede contestualmente un'area ACR con una capacità edificatoria di mq 300 di SE. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_9 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>-DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b>
66	50345	09/08/2024	Braconi Giovanni	Si chiede che venga stralciata dal PO la previsione della Tramvia di progetto all'interno di via San Giusto. Tale previsione determina l'utilizzo esclusivo della carreggiata rendendo inaccessibile l'accesso carrabile e inutilizzabile il garage della proprietà interessata (part. 156, foglio 21). Si ritiene quindi opportuno un percorso che non vada a ledere tale proprietà.	F21 part 156 sub 3 e sub 5	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, il quale si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
67	50346	09/08/2024	Braconi Giovanni	Si chiede che venga stralciata dal PO la previsione della Tramvia di progetto all'interno di via San Giusto, in quanto tale previsione determina l'utilizzo esclusivo della carreggiata	F25 part 204 sub 3 e sub 4	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				rendendo inaccessibile l'accesso carrabile e inutilizzabile un immobile ad uso magazzino/laboratorio che un immobile ad uso negozio/ufficio (part. 204, foglio 25). Si ritiene quindi opportuno un percorso che non vada a ledere tale proprietà.		tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, il quale si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
68	50409	09/08/2024	Landi Giuseppe Tecnico incaricato da proprietà Sigg. rri Guadagno	Si chiede la possibilità di demolire e ricostruire, con destinazione residenziale, un edificio non classificato realizzato dopo il 1954 ed ubicato all'interno delle "aree non interessate da previsioni insediative (NP)" per attuare un intervento di riqualificazione e di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 99, predisponendo una specifica scheda di trasformazione AR. Oppure, si chiede di modificare il c.2 dell'art.63 nelle NTA prevedendo che sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto delle disposizioni degli edifici classificati.	F23 partt 36, 420, 419, 421 e 422, 482	L'area oggetto dell'osservazione è, ai sensi della disciplina della zona in cui ricade, suscettibile di previsioni di trasformazione che richiedono di essere inquadrate in un contesto più ampio. La demolizione e la ricostruzione di un fabbricato come quello esistente costituisce un elemento di trasformazione assai impegnativo e condizionante rispetto al contesto urbanistico. Per tale ragione non si ritengono accoglibili le richieste di modifica del quadro progettuale e normativo del Piano che sono state proposte nell'osservazione. Si fa comunque presente che l'integrazione dell'art. 63 Aree non interessate da previsioni insediative (NP) verrà integrato, consentendo la possibilità per motivate esigenze igienico sanitarie, tecnologiche e funzionali, ampliamenti fino al 10% del volume esistente. <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione</b>
69	50410	09/08/2024	Becagli Emanuele	L'osservante chiede una serie di modifiche, specifiche e integrazioni normative, come di seguito elencate: 1. art. 18 comma 2.3 – si chiede di specificare il tipo dei locali che non si conteggiano ai fini delle distanze dai confini; 2. art. 18 comma 3.4 – risulta molto limitativa la richiesta di ottenere dal confinante l'autorizzazione a costruire sul confine. Si chiede di specificare il tipo di accordo da stipulare e se va rispettata la distanza di 1,50 m. dal confine stabilite dal Codice Civile; 3. zone B e ad esse assimilate – si chiede di specificare la parola assimilate; 4. art. 21 comma 5 – zone B e ad esse assimilate – si chiede di specificare la parola assimilate. Si chiede inoltre di monetizzare i parcheggi per la sosta di relazione nel caso di cambiamento di destinazione d'uso in commerciale; 5. art. 45 – 46 – 47 – 48 - si chiede di inserire l'indice fondiario per le zone residenziali e di specificare che gli ampliamenti agli edifici esistenti comportano anche il frazionamento; 6. si chiede di specificare l'applicazione del rapporto di copertura e di riportarlo al valore 0,50; di specificare le "aree di pertinenza particolarmente ampie" e la norma sulle sopraelevazioni svincolandola dall'altezza degli edifici confinanti; 7. art. 63 - zone NP – si chiede di inserire interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; di consentire anche le attrezzature sportive private all'aperto; 8. art. 92 - edifici esistenti in zone DA – non sono esplicitati gli interventi da eseguire sul patrimonio esistente; 9. art. 143 – si chiede di eliminare dal conteggio delle superfici in ampliamento i vani scala,		Alle due questioni poste si risponde nel modo seguente: 1 - Non si ritengono accoglibili le richieste di modifiche, che non attengono alla disciplina delle NTA. Non accoglibile 2. Si ritiene ammissibile la richiesta precisando altresì le specifiche situazioni che non consentono di procedere alla edificazione sul confine, l'art. 18 comma 3.4 viene riformulato. Accoglibile 3. Le aree assimilate alle zone di cui al DM 1444/1968 sono specificate all'art. 5 comma 2. Non pertinente 4. Per la prima parte si fa riferimento alla risposta data al precedente punto 3. Per quanto riguarda la possibilità di monetizzare i parcheggi per la sosta di relazione, nel caso di cambiamento di destinazione d'uso in commerciale, si ritiene di mantenere quanto stabilito all'art. 21 delle NTA del PO. Non accoglibile 5. la richiesta di dare un indice alle zone B non è accoglibile in quanto non consente di dimensionare in modo puntuale gli interventi di nuova edificazione in dette zone. L'edificazione in tali zone deve necessariamente passare attraverso l'individuazione di una specifica previsione, come ad esempio, le aree ACR, CTR ecc. Per quanto riguarda la possibilità di frazionare gli immobili contestualmente agli ampliamenti ammessi nelle

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				specificazioni rispetto ad edifici posti col piano di calpestio sopra il battente ma al di sotto del franco idraulico.		<p>zone B si fa presente che, in accoglimento di altra osservazione, tale possibilità, sia pur limitata all'incremento di una sola unità immobiliare, è stato introdotto nelle zone B1 e B3.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>6. Non si ritengono accoglibili le proposte di precisazione dei rapporti di copertura e di modifica delle norme relative agli ampliamenti sui lotti particolarmente ampi e né di svincolare le sopraelevazioni dall'altezza degli edifici confinanti.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>7. Si fa comunque presente che l'integrazione dell'art. 63 Aree non interessate da previsioni insediative (NP) verrà integrato consentendo la possibilità, per motivate esigenze igienico sanitarie, tecnologiche e funzionali, di ampliamenti fino al 10% del volume esistente.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>8. Si ritiene corretto prevedere una disciplina degli interventi sugli edifici esistenti nelle zone DA fondata sui seguenti elementi: ammissibilità in tutti i casi della ristrutturazione edilizia conservativa e ammissibilità degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che la ricostruzione degli edifici demoliti sia contenuta nei parametri urbanistici previsti dall'art. 92 per le nuove edificazioni.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>9. Si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto la LR 41/2018 non prescrive alcun intervento compensativo al di sopra del battente idraulico.</p> <p>Non pertinente</p> <p>La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale.</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>  <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione</b></p>
70	50653	12/08/2024	Pacini Scilla legale rappresentante e della IMMOBILIARE 2000 DI PACINI NELLO SRL	<p>Si chiede che la viabilità che interessa la particella 1067 venga modificata così da limitare la superficie della porzione residuale posta a sud che rimarrebbe interclusa tra Via Centola e la nuova strada di progetto. Si dà la disponibilità a destinare questa porzione ad interventi di forestazione urbana e territoriale di progetto. La stessa disponibilità si dà per un'altra particella di proprietà adiacente alla rotatoria esistente (part. 952).</p> <p>Allo stesso tempo, si richiede che l'area attualmente destinata alla forestazione urbana "F4p8", della medesima proprietà e ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, venga destinata a nuovi insediamenti residenziali a chiusura del territorio urbanizzato.</p>	F5 part 1067	<p>Non si ritiene ammissibile la modifica del tracciato di raccordo fra Via di Centola e la rotatoria in quanto si rimanda alla successiva fase progettuale l'esatta definizione delle caratteristiche funzionali e geometriche della strada. Non si ritiene inoltre accoglibile la richiesta di prevedere, in cambio delle aree di forestazione proposte, una nuova area edificabile sull'area di margine del territorio urbanizzato, che è più opportuno conservi la destinazione a interventi di forestazione urbana prevista dal PO.</p> <p><b>Non accoglibile.</b></p>
71	50664	12/08/2024	Marsili Marcella	<p>Si chiede la revisione della norma del PO per le zone D2.2, in particolare modo per la rilevanza che tale norma ha con il terreno d'interesse dell'osservante, che è posto all'angolo fra via Benini e via Tosca Fiesoli.</p> <p>Il RU identificava l'area come area produttiva da consolidare (D1), indicandone i parametri minimi da rispettare. Il nuovo PO, invece, identifica l'area come zona D2.2. A differenza del RU, che indicava in modo puntuale i parametri di edificabilità, le norme del PO prevedono per i tessuti D2.2 interventi di completamento edilizio nel rispetto dei parametri edilizi e di</p>	F18 part. 321	<p>Si ritiene la proposta accoglibile applicando alle zone D2.2 (art. 54) gli stessi parametri delle zone D2.1 nel caso in cui tali zone non fossero dotate di piano attuativo o altri strumenti di attuazione.</p> <p><b>Accoglibile</b>  <b>Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b></p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				altre condizioni. Tale circostanza può ingenerare dubbi circa le condizioni di edificabilità dell'area, si chiede quindi che venga integrata la norma inserendo per tale lotto i seguenti parametri edilizi: IF mq/mq 1,00; IC mq/mq 0,50; Hm max mt 12,00.		
72	50665	12/08/2024	Di Lena Stelio tecnico incaricato dal Condominio Via Manetti 9/11	L'osservazione riguarda il Condominio posto in via Manetti 9-11. Si oppongono al vincolo preordinato all'esproprio di cui all'area ISp4 in quanto la stessa incombe su una striscia dell'area di pertinenza del condominio ed in particolare sulla rampa di accesso ai garage interrati.		Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Su parte dell'area in oggetto verrà rimossa la destinazione "ISp4" e la stessa verrà inserita all'interno della zona B2. Oltre a ciò la particella menzionata verrà rimossa dagli elenchi dei beni sottoposti ad esproprio. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale
73	50667	12/08/2024	Puggelli Marco tecnico incaricato da ROSH SOLUTIONS SRL	Si chiede, per il complesso edilizio noto come Villa Zipoli, ubicato a ridosso dell'autostrada A11 e classificato nel PO come zona B3, la possibilità di trasformare due unità immobiliari, in cui sono presenti due attività di casa per ferie, in hotel/albergo (essendo già catastalmente individuate come C/4 sin dal 2006) mediante cambio di destinazione con opere interne minime. Il cambio di destinazione valorizzerebbe il fabbricato, e risponderebbe alle esigenze di mercato nell'ambito turistico-ricettivo. Si chiede pertanto che per le zone B3 possa essere effettuata la variazione di destinazione a "turistico-ricettiva purché compatibile con la residenza".	F3 part 31	Si fa presente che nelle zone B3 è ammessa la destinazione d'uso turistico ricettiva con alcune limitazioni riferite alla compatibilità con la residenza. L'osservazione quindi è implicitamente accoglibile. <b>Accoglibile senza modifiche al Piano Operativo</b>
74	50827	13/08/2024	Ricci Carla	Si chiede che il PO permetta il recupero di un immobile ad uso civile abitazione ubicato in Via Cesare Battisti (part. 162, sub 500, foglio 24) e classificato come un edificio di classe 2 (art. 33) in zona BR1. Si ritengono necessarie opere di ristrutturazione considerate le condizioni dell'edificio evidenziate negli estratti della presente osservazione.	F24 part 162 sub 500	Si fa presente che all'attualità non sussistono sufficienti elementi per procedere alla modifica della classificazione, anche in considerazione del fatto che l'edificio di cui si tratta è inserito in un ambito storico più articolato. Le NTA del PO consentono comunque il recupero dell'immobile mediante interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 bis della LR 65/2014. <b>Non pertinente</b>
75	50828	13/08/2024	Braconi Giovanni	Si chiede che venga stralciata dal PO la previsione della Tramvia di progetto all'interno di via San Giusto: tale previsione determina l'utilizzo esclusivo della carreggiata rendendo inaccessibile l'accesso carrabile. Tale percorso rende inutilizzabile il garage della proprietà interessata (part. 156, foglio 21), si ritiene quindi opportuno un percorso che non vada a ledere tale proprietà.	F21 part 156 sub 3 e sb 5	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
76	50829	13/08/2024	Ridolfi Roberto legale rappresentante e della società RI-NU SRL	Si chiede la ripermetrazione dell'area evidenziata nell'osservazione da zona B3 a zona Ale1 in quanto detta area fa parte degli spazi di pertinenza del complesso sportivo.	F33 partt 581, 873	Si ritiene la richiesta non accoglibile in quanto l'inserimento della destinazione Ale comporterebbe una discontinuità del tessuto residenziale. <b>Non accoglibile</b>
77	5083	13/08/2024	Pieralli Gemma	Si chiede di predisporre e posizionare l'eventuale cartellonistica stradale, relativa al tracciato	F39 part 267	Tale richiesta non è pertinente con il Piano Operativo.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
	0			della nuova pista ciclabile di Via Trento, in modo da ridurre il più possibile l'intralcio stradale nel tratto sopraindicato.		<b>Non pertinente</b>
<b>78</b>	50831	13/08/2024	Saccardi Stefano e Bettini Letizia	Si chiede di predisporre e posizionare l'eventuale cartellonistica stradale, relativa al tracciato della nuova pista ciclabile di Via Trento, in modo da ridurre il più possibile l'intralcio stradale nel tratto sopraindicato, precisamente in corrispondenza del civico 308.	F39 part 267	Tale richiesta non è pertinente con il Piano Operativo. <b>Non pertinente</b>
<b>79</b>	50833	13/08/2024	Pieralli Gemma e altri	Si chiede che l'allargamento previsto sulla viabilità esistente perpendicolare a Via Trento, necessario per l'accesso ai parcheggi pubblici di progetto Pp11 e Pp26, sia realizzato esclusivamente sul "lato sinistro" (lato nord), visto che il lotto di proprietà è delimitato da una recinzione in muratura. Il lotto prospiciente, invece, è privo di recinzione.	F39 part 159	Si ritiene che la proposta sia già accolta nell'attuale disegno del PO in quanto il perimetro della nuova strada si attesta già a nord al confine della recinzione della proprietà osservante. L'allargamento di tale strada è previsto esclusivamente a sud, come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile senza modifiche al Piano Operativo</b>
<b>80</b>	50850	13/08/2024	BRACONI GIOVANNI	Si chiede che venga stralciata dal PO la previsione della Tramvia di progetto all'interno di via San Giusto: tale previsione determina l'utilizzo esclusivo della carreggiata rendendo inaccessibile l'accesso carrabile. Tale percorso rende inutilizzabile un immobile ad uso magazzino/laboratorio e un immobile ad uso negozio/ufficio (part. 204, foglio 25), si ritiene quindi opportuno un percorso che non vada a ledere tale proprietà.	F25 part 204 sub 3 e sub 4	Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
<b>81</b>	50888	13/08/2024	Pancani Pietro	Si chiede che l'area di proprietà dell'osservante, adiacente alla Piazza Rino Gaetano di San Donnino e classificata nel PO come area a verde privato, sia destinata ad una zona di trasformazione ATR. La zona è situata in un contesto urbanizzato, per cui si avrebbe un completamento edificatorio di tale area. Si propone che la nuova scheda ATR possa contenere dei parametri simili a quelli della scheda ATR.1, e quindi: ST (mq) 7883; SE (mq) 950; H max (m) 13,50; RC 35%; Vp (mc) 2730. Il sottoscritto è proprietario di un'altra area, ubicata a sud del campo sportivo di San Donnino, destinata nel PO a parcheggio pubblico di progetto (Pp12). Alla luce di ciò il richiedente propone, in cambio dell'accoglimento della richiesta presentata nell'osservazione, la donazione di tale area, facendo anche presente che tutto il lotto oggi occupato dalla fratellanza di San Donnino è stato interamente donato dal richiedente.	F38 part 1194, 1196, 1213, 1038, 1199	L'obiettivo di contenere il consumo di suolo e la fragile infrastrutturazione dell'area sconsigliano fortemente l'ipotesi di edificazione avanzata nell'osservazione. <b>Non accoglibile</b>
<b>82</b>	50890	13/08/2024	Pancani Pietro amministratore e unico della Pancani srl	Si richiede: 1. la modifica della zonizzazione di una striscia di terreno posto a San Donnino con accesso da via delle Molina, in quanto si ritiene che sia stato classificato come zona Ite per una inesattezza grafica; 2. la modifica dei parametri urbanistici previsti dal comma 5 dell'art. 64 delle NTA del PO, portando l'IC a 0,15 e H max a m. 7,50.	F39 part 322,317	1. Si ritiene la richiesta accoglibile con conseguente modifica degli elaborati grafici del PO. Accoglibile 2. La richiesta risulta parzialmente accoglibile e pertanto verranno modificati i parametri previsti al comma 6 dell'art. 64, prevedendo l'IC a 0,15 e la H max a m. 6,50 (nell'osservazione si indica erroneamente il comma 5). Parzialmente Accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale;</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>- DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b>
<b>83</b>	51065	14/08/2024	Bianco Antonella in qualità di delegata dalla BMB s.r.l.s.	Articolo 23 delle NTA del POC – Limite dimensionale dei nuovi alloggi. Si chiede di abbassare a mq 38 di S.U. la superficie minima ammessa dalle norme agli alloggi nel territorio urbanizzato.	F19 part 2346	Si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile con conseguente modifica dell'art. 23 comma 2 delle NTA. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione</b>
<b>84</b>	51366	19/08/2024	Catarzi Gianluca tecnico incaricato dalla proprietà (CTU del Fallimento n. 178/2022 della "Libertà S.r.l.")	Si tratta del PMU Bc Via Mascagni, già approvato ma decaduto il 31.12.2023 per mancata stipula della convenzione che prevedeva una SE tra residenziale e direzionale di mq. 1.874,40. Il nuovo Piano Operativo prevede invece una SE di mq. 1.600. Si chiede di incrementare la SE già prevista portandola a mq. 1.750.	F13 part 1637	Non si ritiene accoglibile la richiesta di incrementare la capacità edificatoria dell'intervento in quanto si ritengono correttamente equilibrate le previsioni del PO che si basano sul buon bilanciamento tra aree pubbliche e SE da realizzare. <b>Non accoglibile</b>
<b>85</b>	51394	19/08/2024	Piumi Matteo legale rappresentante e della Società Cristal srl	Si fa richiesta di modifiche e/o integrazioni alla disciplina di cui all'art 120 delle NTA ed in particolare di non permettere (solo) nella fasce di rispetto stradale la realizzazione di nuove costruzioni per gli impianti.	F25 partt 914, 303, 300, 3	Il Piano Operativo in coerenza con la vigente normativa in materia prevede già i criteri e i requisiti per la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti. Tali criteri superano la puntuale localizzazione che invece è riferita a quelli esistenti o da delocalizzare. Si fa comunque presente che la questione sui distributori di carburante è stata posta da altre osservazioni che hanno dato origine ad alcune modifiche dell'art.120. <b>Non accoglibile</b>
<b>86</b>	51642	20/08/2024	Vallini Francesco avvocato incaricato da residenti vari di via San Giusto via Masaccio e componenti in parte il relativo Comitato spontaneo	1. Si richiede che il tracciato della tramvia venga opportunamente e correttamente delineato attraverso l'individuazione di un diverso percorso che non interessi le vie di San Giusto e Masaccio; 2. Si richiede di mantenere la destinazione a parcheggio pubblico dell'area di sosta all'altezza di via Botticelli sul lato est della piazza Aldo Moro, posizionando se del caso in detta area la fermata capolinea della linea tramviaria.		1. Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stata individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica. Accoglibile 2. Stante quanto illustrato al punto precedente le aree di sosta saranno individuate dal progetto definitivo che verrà approvato dalla conferenza PAU. Non accoglibile. <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
<b>87</b>	51776	20/08/2024	MATTEUCCI SIMONE	Si chiede di essere esclusi dall'intervento ACR.11 e pertanto si rinuncia all'edificabilità e si chiede l'eliminazione della viabilità prevista per l'intervento di completamento edilizio ACR.11 per la particella 526 del foglio 23 del Catasto del Comune di Campi Bisenzio.	F 23 part. 526	Effettuate le necessarie valutazioni tecniche la particella 526 del foglio 23 del catasto del Comune di Campi Bisenzio verrà eliminata dall'intervento ACR.11. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
88	51777	20/08/2024	MATTEUCCI CARLA e SIMONE	Si chiede di includere l'intero lotto di proprietà, particella 85 foglio 23 del Catasto del Comune di Campi Bisenzio, nell'intervento ACR.11 eliminando la viabilità interna e sfruttando l'accessibilità dalla Via Volta Prata.	F23 part 85	Effettuate le necessarie valutazioni tecniche la particella 85 del foglio 23 del catasto del Comune di Campi Bisenzio verrà interessata da un intervento di completamento edilizio ACR11, equivalente a quello già previsto nel PO adottato eliminando la strada di attraversamento. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - <b>tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
89	51842	21/08/2024	Rondini Matteo in qualità di curatore del Fallimento EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C	Si chiede: 1) che la fascia di rispetto cimiteriale per gli interventi già approvati da parte degli organi comunali competenti, sia riportata alla previgente previsione pari a metri 50 anziché a metri 200 come attualmente previsto dall'art. 11 NTA e dalla tavola 7; 2) che l'art. 103 sia così modificato per specificare la portata della previsione e non porla in contrasto con la graficizzazione della tav. 7: "1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro e campitura gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti strumenti urbanistici generali che sono attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire convenzionati e gli interventi assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali, per i quali sia già intervenuta la delibera di approvazione ancorché non sia stata sottoscritta la relativa convenzione o atto d'obbligo"; 3) che, in ogni caso, il comma 3 dell'art. 112 sia così modificato e specificato "3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico già approvato anche se non ancora convenzionato, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i."	F 10, partt. 331 (tutta) e 595 (tutta), n. 1596 (tutta), 1597 (tutta), 1598 (porzione).	1. In merito al vincolo cimiteriale si fa presente che il Piano Operativo ha individuato la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle normative vigenti in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28". Non accoglibile 2. L'art. 103 riguarda l'insieme degli interventi derivanti dalla precedente pianificazione per i quali è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica, infatti il PO ha riconosciuto nelle tavole grafiche detti interventi con apposita campitura. Per il piano attuativo in questione, per quanto esposto si rileva la sola approvazione ma non la stipula della convenzione urbanistica e pertanto in coerenza con l'art. 103 delle NTA del PO, ed al fine di mantenere la linea individuata gli elaborati grafici del PO verranno modificati togliendo i riferimenti a detto piano attuativo. Non accoglibile 3. Non si ritiene di intervenire sull'art. 112 delle NTA del PO in quanto la disciplina sulla questione sollevata risulta di competenza statale che definisce gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto cimiteriale. <b>Non accoglibile</b> <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Non accoglibile con la modifica di cui al punto 2 dell'osservazione</b>
90	52009	22/08/2024	Romoli Marco ed altri	Nel PO il fabbricato oggetto dell'osservazione ricade nella zona BR2 in cui non è ammessa la destinazione turistico-ricettivo. Tale previsione risulta limitativa rispetto alle potenzialità dell'area, anche in considerazione dell'importanza della Via Barberinese. Si chiede pertanto che vengano modificate le previsioni relative alle destinazioni ammesse comprendendo e consentendo anche la destinazione turistico ricettiva.	F32 part. 252 sub da 500 a 510	Considerata la richiesta dell'osservante e tenuto conto che il fabbricato confina con una zona residenziale B3, si ritiene ammissibile classificare l'immobile oggetto della richiesta in zona BR1 che, a differenza della zona BR2, ammette la destinazione turistico-ricettiva purché questa risulti per caratteristiche e tipologie della struttura ricettiva compatibile con la residenza. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
91	52015	22/08/2024	Sivieri Stefano legale rappresentant e della Società IDEA srl	L'area oggetto dell'osservazione è riferita ad un centro multifunzionale ludico-ricreativo convenzionato in data 08/05/13 e ancora in via di completamento. L'area è identificata nel PO come zona "Ale – aree per attrezzature di interesse comune esistenti". Al fine di poter completare l'edificio, senza comunque variarne la consistenza complessiva, si chiede: 1. di modificare le destinazioni d'uso previste nella convenzione e non identificare l'area con la destinazione d'uso AI (e quindi zona F), quanto piuttosto ad un'area che, pur mantenendosi di servizio, sia da considerarsi prevalentemente di interesse privato, e quindi	F16 part 1239	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritengono i quesiti posti nell'osservazione non accoglibili. La zona urbanistica in cui il complesso edilizio è stato inserito risulta compatibile con l'edificio in via di completamento. <b>Non accoglibile</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				da identificarsi come zona D; 2. di prevedere l'insediamento di attività commerciali al dettaglio, di attività di somministrazioni di alimenti e bevande e di attività direzionali e di servizio privato. Tale diversa previsione potrà essere compensata mediante la modifica del convenzionamento che potrebbe consistere nella cessione di un locale per uso pubblico o nell'utilizzo temporaneo di spazi da definire.		
92	52042	22/08/2024	SETTESOLDI LORENZA	Si chiede: 1. L'attribuzione al proprio lotto di proprietà della destinazione CA (campagna abitata), più propria all'area come già data ai terreni confinanti. 2. Inoltre, si chiede che a tale terreno sia attribuito una destinazione urbanistica utile all'inserimento di un centro ippico di limitate dimensioni. In osservazione alla Variante PS: 3. il nucleo urbano che compone il terreno oggetto dell'osservazione, ed il vicino fabbricato della medesima proprietà, possa essere considerato ed inserito come parte del territorio urbanizzato. Previsione tra altro che risulta già attribuita dal PS a due nuclei prossimi a quello di Via Colonica ed aventi caratteristiche similari. Pertanto, si chiede la correzione del perimetro del TU.		Si risponde nel modo seguente alle tre questioni poste in relazione al PO ed alla variante PS: 1. non si ritiene accoglibile la richiesta di classificare il terreno come campagna abitata in quanto privo di edifici a differenza dei terreni confinanti a cui fa riferimento nell'osservazione. Non accoglibile 2. ricadendo il terreno in oggetto in zona agricola E1, un centro ippico è consentito se promosso e gestito da imprenditore agricolo nell'ambito delle attività connesse alla conduzione agricola del fondo. Nel caso il promotore non abbia tale requisiti è indispensabile che la proposta riceva un preventivo parere positivo della conferenza di copianificazione che per il PO si è già svolta e che quindi può essere riaperta solo con una specifica variante al PO, successiva alla sua approvazione. Non accoglibile 3. la richiesta di inserire il terreno nel territorio urbanizzato non è accoglibile in quanto lo stesso è stabilito dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Non accoglibile</b>
93	52167	23/08/2024	SETTESOLDI SARA	Si chiede che l'osservante venga escluso dall'intervento ACR.11 con conseguente rinuncia all'edificabilità in quanto tale proposta taglia in due il giardino di pertinenza dell'abitazione arrecando notevoli danni. Oltretutto, nel 2018 sono stati svolti lavori di ristrutturazione.	F 23 part 296	Effettuate le necessarie valutazioni tecniche la particella 296 del foglio 23 del catasto del Comune di Campi Bisenzio verrà eliminata dall'intervento ACR.11. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - <b>tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
94	52266	26/08/2024	MONTICELLI Francesco AD LANECA SrL	Si richiede, relativamente all'area situata in Via Fratelli Cervi e classificata nel PO come zona D2.2, che il tracciato dei filari delle alberature previsto venga realizzato al di fuori di tale zona, in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi esistenti destinati alle attività produttive.	F1 part 287	Le previsioni di filari alberati hanno una valenza indicativa e dovranno essere localizzate con precisione in fase attuativa, evitando di creare problemi alle attività esistenti e alla circolazione stradale. <b>Non pertinente</b>
95	52267	26/08/2024	MONTICELLI Francesco AD LANECA SrL	Si chiede, relativamente all'area in prossimità dell'intersezione tra Via San Quirico e Via Albert Einstein, di variare il tracciato ciclopedonale di progetto che attualmente ricade in parte in aderenza alla porzione del lotto (inizialmente acquisita dal Comune in assenza di titolo), in parte all'interno dell'edificio a destinazione artigianale produttiva. Tale tracciato comporta la perdita di superficie utile, la compromissione degli spazi di manovra e del parcheggio e, di conseguenza, un impatto economico negativo. Alla luce delle necessità esposte sopra, si propone una diversa soluzione progettuale negli estratti della documentazione presentata per la presente osservazione. La nuova soluzione potrebbe attraversare il comparto ARU.2. Tale soluzione sarebbe anche in tema con la	F7 part 189	Si ritiene accoglibile la richiesta di modificare il tracciato della pista ciclopedonale, non come proposto nell'osservazione, ma portandolo nella sede stradale per il tratto prospiciente l'area e l'immobile in oggetto e nel tracciato successivo lungo Via Einstein. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati:</b> - <b>tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>tavola_4_4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				necessità della riqualificazione di detto comparto, in quanto la nuova pista può rappresentare un'opportunità per raggiungere gli obiettivi contenuti all'interno della scheda ARU.2.		- <b>DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi</b>
96	52270	26/08/2024	Yuri Gennaro De Rosa tecnico incaricato dalla proprietà Pratesi Raffaello	Si chiede la modifica del perimetro della zona NP in corrispondenza dell'area evidenziata nella presente osservazione (part. 104) in quanto in tale particella si trova il resede di pertinenza dell'abitazione ubicata in zona A3 e, pertanto, si chiede che tutto il resede ricada in zona A3.	F10 part 104	Si ritiene la richiesta accoglibile e si procede a modificare il perimetro della zona NP come indicato negli estratti dell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola 2_4 La disciplina di uso del territorio comunale del PO.</b>
97	53878	03/09/2024	Barbi Alessandro tecnico incaricato dalla proprietà Ahmed Samy Ramadan	Si chiede, per il lotto ubicato in Via del Fosso Secco in loc. San Donnino, la possibilità di poter concretizzare la costruzione della propria abitazione con un progetto che mantiene permeabile gran parte del terreno e con un basso rapporto di copertura previa demolizione del piccolo locale diruto di 15 mq prospiciente il fronte stradale. Il PS individua tale lotto all'interno delle zone B e ne prevede l'utilizzo come area di completamento residenziale. Il PO individua il lotto in zona B3 ed il locale in zona A2, annullando ogni possibile utilizzo a fini residenziali. Pertanto, si chiede la rimozione del locale dalla zona A e che venga fatta una scheda di completamento con il ripristino della capacità edificatoria del lotto secondo le previsioni del PS.	40-694	Si fa presente innanzitutto che il PS non ha valenza conformativa, in quanto si limita a dimensionare le capacità edificatorie ammesse sul territorio comunale da cui i successivi PO attingono le quote che possono essere utilizzate nel tempo di validità di detti piani e dei rispettivi piani attuativi. In relazione alla richiesta, il PS quindi non individua né edificabilità su singoli lotti né classificazioni in zone funzionali alla loro utilizzazione. Nel caso specifico si ritiene ammissibile che il fabbricato ricadente in zona A2 venga classificato all'interno della zona B3 a cui fa riferimento la maggior parte dell'area di pertinenza, ciò anche in considerazione dell'assenza di valore da parte dello stesso fabbricato. In tal modo, l'intervento di trasformazione può essere gestito con diretto riferimento alla disciplina delle zone B3. Non si ritiene invece ammissibile la previsione di una scheda per un intervento di completamento residenziale in considerazioni sia delle dimensioni e delle caratteristiche del lotto. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale del PO.</b>
98	54400	04/09/2024	Giovannetti per ANDREOTTI IMPIANTI SpA	Si chiede di inserire le porzioni di terreno individuate alle particelle 541 e 542 del foglio di mappa 4 ed ubicate in prossimità tra i confini comunali di Calenzano e Campi Bisenzio, come pertinenze di fabbricato industriale e non come verde privato.	F4 partt 539, 540, 541 e 542	Si riconosce l'inesattezza del disegno urbanistico e si procede a classificare tali aree come zone D2.2 in quanto tale zona caratterizza gli insediamenti produttivi limitrofi del Comune di Campi Bisenzio, anche se l'area pertinenziale in oggetto è solo una piccola porzione di un fabbricato che ricade integralmente nel territorio del Comune di Calenzano. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
99	54401	04/09/2024	Giovannetti per DAL PIAZ CARLA, SETTECASE FABIO e altri	L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali un terreno ubicato in angolo tra via Brescia e via Venezia e destinato dal Piano Operativo a Parcheggio pubblico e verde (Vp). Si veda anche l'osservazione n. 101 rivolta all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Si veda anche l'osservazione n. 31 al procedimento espropriativo.	F13 part 881	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Sull'area in oggetto verrà rimossa la destinazione Vp e Pp e nella stessa verrà inserita una nuova area di trasformazione di mq 150 di SE. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata al Piano Strutturale. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>PO:</b> - <b>tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
<b>100</b>	54792	05/09/2024	CARLO CAPUTO	L'osservante chiede di rettificare la perimetrazione del Piano Operativo in quanto una porzione della particella 1322 del Foglio n. 6 è stata annessa alla strada (via dello Scalo).	F6 part 1322	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del Piano Operativo verranno modificati da sedime stradale a zona A2 come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
<b>101</b>	55642	10/09/2024	Arch. Mariotti per SPAGNOLETTI Dorianò	L'osservante chiede l'esclusione del fabbricato di proprietà Spagnoletti dal "perimetro dei centri e/o nuclei storici" stabilito dal PO adottato e dagli "edifici e complessi edilizi di classe 3 - art 34 NTA". Si chiede inoltre se in base agli artt 34 e 43 delle NTA del PO adottato è prevista la demolizione dei volumi condonati, presenti nel resede del fabbricato e la loro ricostruzione in un unico volume.	F 27 partt 120, 122, 341 e 342 (sub 500)	Si ritiene che l'edificio oggetto dell'osservazione sia meritevole della tutela prevista dal Piano Operativo, lo stesso infatti possiede ancora intatti i caratteri architettonici ed insediativi ricorrenti nella piana fiorentina e pratese. Per questi motivi si ritiene di mantenere la classificazione proposta dal piano e quindi confermare la presenza dell'edificio nelle zone A e la classificazione all'interno della categoria "Edifici e complessi edilizi di classe 3". Si ritiene inoltre di integrare l'art. 34 delle NTA del Piano Operativo consentendo la demolizione e ricostruzione di manufatti pertinenziali privi di valore, con una nuova disposizione all'interno del lotto nel rispetto dei caratteri storici ed architettonici del contesto circostante. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b>
<b>102</b>	55985	10/09/2024	BIAGINI NEVIO e altri	L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali un terreno, inserito dal Piano Operativo nell'area NP posta tra via De Gasperi e via della Prunaia. Si chiede una nuova area CTR con una SE di mq 1800.	F21 partt 129, 2438, 2439	Si ritiene la proposta meritevole di accoglimento. La stessa infatti assieme ad altro intervento posto poco più a nord completi in termini edilizi e di standard in modo corretto una porzione consistente del tessuto edilizio. Pertanto si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati inserendo una nuova area di trasformazione ACR di mq 600 di SE. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - <b>tavola_2_8 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>103</b>	56247	12/09/2024	Franquilla Salvatore legale rappresentant e della Società Daicla Trasporti srl	L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali un terreno, inserito dal Piano Operativo nell'area B2 con accesso da via Cellerese al Rosi. Si chiede una nuova area CTR con una SE di mq 1000.	F2 partt 733,742, 786, 730	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati inserendo una nuova area di trasformazione ACR di mq 400 di SE che va a completare in maniera corretta il tessuto edilizio esistente. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata al Piano Strutturale. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - <b>tavola_2_2 La disciplina di uso del territorio comunale</b> - <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
<b>104</b>	56251	12/09/2024	Bianco Salvatore tecnico incaricato da IPPONI Cristina	L'osservante chiede l'estensione della zona B3 al fine di includere una edificio residenziale esistente (part. 628) di cui al Permesso di Costruire n. 4227 del 12/05/2021 con fine lavori del 28/12/2023.	F26 part 628	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del Piano Operativo verranno modificati da zona a verde privato a zona B3 come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
105	56328	12/09/2024	Galluzzo Enzo AD Società GALFIM srl	L'osservante chiede di allineare la perimetrazione della Zona "DE" (art. 91 delle NTA), attualmente presente nel P.O., con l'esatta consistenza della proprietà attuale della GALFIN srl che comprende la part.Illa 783, sub 506 – 507 – 511 (Catasto dei Fabbricati) e la part.Illa 954 (Catasto Terreni). Si chiede inoltre che il sub. 503 della part.Illa 783 sia riportato all'originaria destinazione agricola, in quanto non più di proprietà Galfim dal 1999.	F25 partt 783, 954	Si riconosce l'errata perimetrazione della zona DE e pertanto si procede a modificare gli elaborati grafici del Piano Operativo come richiesto. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
106	56374	12/09/2024	Carlisi Simona	L'osservante chiede di rettificare la perimetrazione del PO, in quanto una porzione della particella 722 del Foglio n. 6 è stata annessa alla strada (via San Quirico) anziché all'immobile di proprietà del richiedente.	F6 part722	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati da zona stradale a zona A1 come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
107	56538	13/09/2024	Comanducci Fabrizio legale rappresentant e della Società Comanducci Martinelli snc	Si richiede: 1) la nuova perimetrazione dell'intervento alla proprietà dell'esponente con esclusione della piccola porzione della particella 1041 al fine di avere autonomia sull'intervento concesso. 2) la possibilità di dividere la zona a parcheggio pubblico contraddistinta in Pp63 in due parti, la prima parcheggio privato ad uso pubblico, la seconda a parcheggio pubblico.	F19 partt 2384, 2385, 2386, 2387,2388, 2390	1. Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene che l'area individuata debba mantenere le dimensioni e la forma assegnata stante la prossimità con la nuova circonvallazione di futura realizzazione. Non accoglibile 2. Si ritiene di accogliere la modifica proposta per i parcheggi, suddividendo come proposto l'area in parcheggio pubblico e parcheggio privato. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati:</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC.2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
108	56539	13/09/2024	Comanducci Fabrizio	L'osservante chiede di modificare la previsione ACR 12 e dividerla in due porzioni per rendere autonomo l'intervento. La divisione dovrebbe riguardare la metà circa dell'area ACR 12 riferita alla sola particella 559. L'accesso all'intervento dovrebbe avvenire da via Volta Prata sul margine dell'edificato esistente.	F23 part 559	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la soluzione proposta non risulta percorribile in quanto crea una modalità di accesso all'area non idonea. In considerazione delle modifiche apportate alle schede di trasformazione CTR.4; ACR.11 e ACR.12 viene mantenuta la potenzialità edificatoria del lotto in questione proponendo un miglioramento funzionale dell'intero comparto di trasformazione ampliando l'area di intervento ad alcune aree limitrofe. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2B Schede delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.</b>
109	56871	16/09/2024	Marchetti Fausto legale rappresentant e della società IL-SI di Marchetti Fausto & C sas	Si chiede che su interventi generati da piani attuativi o da titoli edilizi si possano applicare le disposizioni del PO riferite alle zone B2 al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenza. Ci si riferisce all'art. 47 delle NTA del PO dove al comma 2 e 3 richiama esplicitamente le destinazioni d'uso e gli interventi dei piani attuativi o dei titoli edilizi che hanno generato gli interventi edilizi.	F2 part 821	Si premette che non è compito delle controdeduzioni dare pareri di ammissibilità di interventi riguardanti specifici casi i quali debbono ovviamente essere esaminati e valutati, in fase di gestione del Piano, sulla base della disciplina approvata e tenendo conto della particolarità e complessità del singolo caso sulla base di una esauriente documentazione. Ciò detto e fatti salvi i necessari approfondimenti sopra richiamati, si ritiene che il testo adottato della normativa delle zone B2 soddisfi la richiesta avanzata nell'osservazione. Si fa poi presente che la disciplina generale dei mutamenti di destinazione d'uso è stata adeguata, nelle NTA del PO, alle più recenti disposizioni normative sovraordinate nel senso indicato dalla stessa osservazione, in particolare con l'introduzione nell'art. 30 del nuovo comma 6 bis. <b>Accoglibile</b> in quanto già previsto dalle NTA ed a seguito modifica dell'art. 30.
110	573	17/09/2024	DA RIVA	Si chiede di rettificare l'area destinata a Ppriv su via Primo Maggio nella quale è stata inclusa	F 20, part. 215 sub 2	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
	74		VALERIO	una porzione della sede viaria della stessa via 1 Maggio (si tratta di una sorta di prolungamento della strada).		grafici del Piano Operativo verranno modificati da parcheggio privato a sede stradale come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>111</b>	57395	17/09/2024	Sanié Mauro	L'osservante richiede le seguenti correzioni cartografiche: 1. Inserimento del parcheggio pubblico esistente e non presente nella cartografia del PO posto su via Colombina. 2. Modifica della destinazione d'uso da parcheggio pubblico a verde pubblico su via Falcone e Borsellino, in quanto già realizzato. 3. Inserimento di un parcheggio pubblico esistente su via Falcone e Borsellino. 4. Rettifica dell'immissione di via del Tabernacolo su via Narciso Parigi, lavori in corso di esecuzione. 5. Rettifica del tratto viario di via Narciso Parigi da via del Tabernacolo verso est riportandola nella geometria attuale e magari indicare l'allargamento come "viabilità di progetto".		Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente quanto segue: 1. Si ritiene che il parcheggio indicato faccia parte del sedime stradale. Non accoglibile 2. Gli elaborati grafici del Piano Operativo verranno modificati da parcheggio pubblico esistente a verde pubblico esistente Ve. Accoglibile 3. Si ritiene che quanto indicato non sia un parcheggio pubblico ma uno spazio a corredo della sede stradale. Non accoglibile 4. Gli elaborati grafici del Piano Operativo verranno modificati da zona B3 a viabilità esistente. Accoglibile 5. Si ritiene di non modificare la sezione stradale al fine di favorire future sistemazioni vista anche la prossimità della stessa con la rotatoria. Non Accoglibile Valutazione complessiva dell'osservazione: <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>112</b>	57474	17/09/2024	ARCHITETTO SIMONE PERINI	Si chiede la modifica dell'art. 59 - "Le zone D7: aree ed insediamenti per deposito di materiali e attività produttive all'aperto" prevedendo oltre a materiali edili e materiali e attrezzature per l'edilizia l'inserimento del deposito e commercializzazione di componenti intendendo "manufatti già composti e/o assemblati (quali infissi o complementi sanitari, ecc...)". Oltre a ciò si chiede per i commi 2 e 3 di: "al comma 2 e 3 la sigla D5 dovrà intendersi come D7, dato che l'articolo 59 disciplina tali aree". Infine dovrà essere rivisto il comma 5 nella parte dove definisce le altezze e i piani; si chiede infatti che i piani fuori terra siano due anziché uno (tenendo la H max a 8 metri) e che gli uffici siano inseribili quindi al secondo piano, tralasciando la H max a 4 metri.		Si ritiene ammissibile la proposta di ampliare il tipo di materiali che possono essere conservati e commercializzati nelle zone D7. Si provvede a correggere i refusi segnalati nei riferimenti alle aree D7 e D5. Si ritiene ammissibile la realizzazione di due piani nei volumi destinati a magazzini recependo la proposta di modifica normativa contenuta nell'osservazione. <b>Accoglibile con modifica dell'art. 59.</b>
<b>113</b>	57522	17/09/2024	Cavallaro Marco legale rappresentant e della società TVRA srl	L'osservante chiede di estrapolare una strada dalla zona D2.2 in quanto di proprietà comunale. Si tratta della particella 475 del Foglio n. 8.	F8 part 475	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che le previsioni urbanistiche del Piano Operativo non incidono sulla titolarità del bene. <b>Non accoglibile</b>
<b>114</b>	57523	17/09/2024	Cavallaro Marco legale rappresentant e della società TVRA srl	L'osservante chiede che venga evidenziato nel PO il parcheggio pertinenziale del complesso industriale di proprietà TVRA srl posto in via del Pantano 23 attualmente inserito nelle "Aree non interessate da previsioni insediative" di cui all'art. 63 delle NTA del PO.	F1 partt 796, 222, 713,	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che l'area ove insiste il parcheggio dell'azienda è inserita nella zona destinata a verde privato. Si ritiene comunque di accogliere l'osservazione modificando gli elaborati grafici del PO in zona D2.1. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_1 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>115</b>	57604	17/09/2024	Don Landini Giuliano legale rappresentant	Si richiede per gli immobili posti sul retro della chiesa posta su via della Pace la modifica della classificazione dell'edificio da "Edifici e complessi edilizi in classe 1. Edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico" a "Edifici e complessi edilizi non classificati	F20 part 1078 sub 3	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e pertanto si modifica la classificazione dei manufatti in questione in "Edifici e complessi edilizi non classificati successivi al 1954 (bianchi)".

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
	57605		e della Società Istituto Diocesano per il sostenimento del Clero della Diocesi di Firenze	esistenti al 1954" o a "Edifici non classificati successivi al 1954".		Conseguentemente verrà adeguata la scheda n. 137 riferita alla "Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore" e gli elaborati grafici n. 2.7 e 3.7. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale - tavola_3_7 Patrimonio edilizio esistente di impianto storico.
116	57643	17/09/2024	Amerini Leonardo tecnico incaricato e comproprietario insieme ad altri	L'osservante chiede di variare la destinazione urbanistica di un'area posta su via di Gramignano tra il complesso sportivo Hidron e lo stadio comunale Zatopek inserita dal PO nelle aree VSp 1 e strada di progetto. Si chiede che tutta l'area abbia la destinazione d'uso D5 in maniera da dare continuità urbanistica alla zona posta su via di Gramignano, tra lo stadio comunale ed il complesso sportivo.	F23 part 28	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si risulta di fondamentale importanza la previsione di incrementare la dotazione di attrezzature sportive e del collegamento viario in prossimità dello stadio Zatopek. Si fa presente che per le aree D5* valgono le convenzioni già stipulate con l'amministrazione comunale. <b>Non Accoglibile</b>
117	57813	18/09/2024	Poli Daniele legale rappresentante e della Società Polistrade Costruzioni Generale Spa	Si richiede di inserire nel PO, mediante la predisposizione di apposita scheda norma, l'ambito di trasformazione corrispondente alla previsione del Piano Strutturale B5 - Nuovo insediamento produttivo in loc. Ponte del Santo San Donnino, così come già prevista nel PS approvato e così come copianificata per il PO stesso, riportando i parametri urbanistici già indicati dal PS.	F37 part 858	La presente osservazione riguarda sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo. Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che l'area COP.B5 risulta copianificata sia nel Piano Strutturale che nel Piano Operativo. Conseguentemente verrà modificato l'elaborato grafico n. 2.12 con l'aggiunta della sigla COP. B5. Infine si fa presente che la stessa area è inserita all'interno del Piano Strutturale come area copianificata, per mero errore, nella variante n. 1 al Piano Strutturale non è stata riportata la necessaria sigla ma solo la perimetrazione; pertanto verrà integrata la TAV. P04 inserendo la sigla COP. B5 e verranno rettificati gli elaborati urbanistici correlati. Si precisa che su tale area si applica l'art. 16 comma 2 della LR 41/2018 per il quale risulta necessario realizzare almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 8, comma 1 lett. a) o b). <b>Parzialmente Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale. <b>Verranno inoltre modificati i seguenti elaborati del Piano Strutturale:</b> - tavola P04 Strategie dello sviluppo sostenibile; - Doc2 Disciplina di Piano.
118	57818	18/09/2024	Poli Daniele legale rappresentante e della Società Polistrade Costruzioni Generale Spa	Si richiede di inserire nel PO, mediante la predisposizione di apposita scheda norma una nuova area CTR per interventi di completamento dei tessuti urbani su Via Erbosa a San Donnino. L'area è attualmente all'interno della previsione NP, si chiede di prevedere 4.000 mq di nuova SE.	F37 part 42,43, 44, 46	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione meritevole di essere parzialmente accolta, in quanto completa l'edificio esistente in modo razionale e concorre alla realizzazione di un parcheggio pubblico. Su parte dell'area proposta verrà individuata una nuova scheda di trasformazione CTR per mq 600 di SE. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
119	57893	18/09/2024	Palumbo Vincenzo Arch per (Chu Massimiliano)	Si richiede la correzione della perimetrazione dell'area pertinenziale di un immobile a destinazione turistico ricettiva ubicato in via dei Confini n. 205-207-209-213 e destinato dal PO a D4. L'area di pertinenza è stata erroneamente inserita in area BR1.	F5 part 923	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati da zona BR1 a zona D4. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>120</b>	58090	19/09/2024	Arch. Angelini Andrea incaricato dalla proprietà Tarducci Paolo	L'osservazione riguarda un edificio su due piani posto in via Tito Speri n. 5 adiacente ad un parcheggio pubblico individuato nella cartografia del PO come Pe 66. Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'immobile trova corrispondenza nel Foglio di mappa n. 19 P.IIa n. 488 sub. 4. Si richiede che il fabbricato possa essere inserito in zona B1 anziché A2.	F19 part 488	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati da zona A2 a zona B1. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>121</b>	58183	19/09/2024	Ciuoffo Stefano tecnico incaricato da proprietà varie	Si chiede, in riferimento alla scheda urbanistica ATT.1 - Via Barberinese le seguenti modifiche: 1. Di aumentare la SE commerciale a mq 1500 pur mantenendo il limite agli esercizi di vicinato e somministrazione; 2. Di aumentare la SE turistico-ricettiva da 1.500 mq a 2.500 mq; 3. Di modificare le NTA del PO e rendere non vincolanti le soluzioni planivolumetriche indicate nelle tavole del P.O. In particolare la porzione destinata alla realizzazione dei nuovi fabbricati dovrà essere esterna all'area di rispetto dell'elettrodotto; 4. Di definire e con maggior precisione la realizzazione della piazza in angolo fra via Barberinese e via Volta Prata, si richiede che potrebbe inoltre interessare terreni che non sono nella disponibilità dei richiedenti e che dovrebbe quindi configurarsi come un autonomo progetto non di competenza degli osservanti.	F23 partt. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 109, 141, 346, 391	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente quanto segue: 1. 2. Si ritiene di aumentare la SE complessiva a 4.000 mq, così articolati: - max 1.500 mq di SE commerciale, mantenendo il limite agli esercizi di vicinato; - max 2.500 mq di SE turistico ricettiva. Sarà comunque possibile inserire in tutto o in parte la funzione direzionale e di servizio mantenendo l'edificabilità massima dell'intervento a mq 4.000 di SE. Parzialmente accoglibile 3. Al capitolo 1 del doc. 2a viene esplicitato quanto richiesto dall'osservazione. Inoltre si ritiene che la soluzione planimetrica proposta non abbia interferenze con l'elettrodotto. Accoglibile 4. In considerazione dell'importanza dell'intervento si ritiene adeguato l'inserimento di uno spazio pubblico nel luogo indicato dal Piano Operativo. Parzialmente accoglibile. <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente accoglibile</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
<b>122</b>	58224	19/09/2024	Ciervo Paolo legale rappresentante della Società CIPECO s.r.l.,	L'osservazione riguarda l'intervento ARU.3 previsto dal PO, ubicato in Località Ponte all'Asse. Per tale intervento si chiede: 1. che sia chiarito meglio il contenuto del "progetto complessivo" interventi che riguarderanno i due comparti, atteso che all'art. 126 LRT 65/2014 non è prevista la progettazione di raccordo. Si propone che la scheda specifichi che trattasi di una progettazione di massima, con maggior dettaglio descrittivo in relazione al comparto che si intende realizzare per primo e che quindi sarà onerato di presentare il progetto complessivo; 2. che la scheda specifichi che l'adeguamento di via Carcerina sia posto interamente a carico di chi per primo vedrà approvato il piano di intervento per uno dei due comparti; 3. che la scheda consenta espressamente il mantenimento della destinazione urbanistica dell'immobile presente lungo via Pistoiese, prevedendo per esso interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 di cui all'art. 27 della NTA al POC adottato; 4. di consentire nel comparto A la media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1000; 5. di eliminare dal comparto la piccola porzione della particella 59 non di proprietà dell'osservante.	F28, partt. 84, 85, 137, graffata alla 136, sub. 502, 107, sub. 4, 5, 6, 7 e 8	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene che sono sostanzialmente accoglibili le richieste di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'osservazione con una conseguente diffusa integrazione o modifica del testo della scheda norma riferita alla ARU.3. Accoglibile 4. Sia parzialmente accoglibile la richiesta di cui al punto 4 e cioè di elevare la superficie di vendita per la media struttura di vendita, incrementandola da 1000 a 1200 mq. Parzialmente accoglibile 5. La porzione della particella 59 del Foglio n. 28 verrà esclusa dal comparto della ARU. 3. Accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente accoglibile.</b> Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_1C indagini conoscitive per interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana; - TAV 2.5 La disciplina di uso del territorio comunale;

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
123	58226	19/09/2024	Settesoldi Stefano tecnico incaricato dalle proprietà	In relazione ad una istanza di permesso di costruire in zona agricola che nel percorso istruttorio ha intersecato la decadenza del RU, e l'adozione del PO, si chiede, ai fini della possibilità di integrare e quindi portare a conclusione la pratica, di modificare le norme di salvaguardia del PO (art. 7 delle NTA)	F16 part 2	La richiesta non può essere accolta in quanto i progetti in itinere dovranno necessariamente conformarsi al nuovo strumento urbanistico. <b>Non accoglibile</b>
124	58267	19/09/2024	Rossi Giovanni	Si richiede che l'area in oggetto venga inserita tra le aree per deposito materiali e attività produttive all'aperto nel territorio "DA" di cui all'art. 92 nelle NTA.	F32 part 573-574	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene che l'area non abbia le caratteristiche per configurarsi come zona urbanistica DA. <b>Non accoglibile</b>
125	58283	19/09/2024	Giusti Fabrizio ed altri proponenti della lottizzazione "ex PMU 4.17" (area di trasformazione e ATR.2 del nuovo P.O.)	L'osservazione riguarda l'area di trasformazione ATR.2, richiedendo: 1. Si chiede che negli elaborati grafici del PO e nella scheda ATR.2 venga riportato il perimetro stabilito dal ex PMU 4.17 e che la Superficie Territoriale (ST) risulti pari a mq 43.556 e non a mq 45.196; 2. La rotatoria posta a nord-est (Via Teresa Manetti) è già stata realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione previste dal PMU 4.16. Si chiede di confermare la posizione della suddetta rotatoria così come realizzata, e di modificare quindi gli elaborati grafici generali e di dettaglio interessati dalla stessa; 3. La rotatoria posta nel lato sud-est risulta anche essa posta completamente fuori asse rispetto a Via di Gramignano e traslata verso sud, causando la difficoltà di realizzare il futuro innesto verso Via di Gramignano. Si chiede pertanto di correggere la posizione della rotatoria di progetto e di modificare gli elaborati grafici generali e di dettaglio interessati dalla stessa. 4. Si chiede inoltre che la viabilità a sud dell'intervento ATR.2 venga ripensata prevedendo un adeguamento della stessa in modo da renderla conforme ad una percorrenza a doppio senso, portandola quindi ad una larghezza complessiva di 10,5 ml (compresi marciapiedi a corredo); 5. Si chiede di adeguare il disegno secondo lo schema presente nell'osservazione in merito all'innesto tra via di Gramignano e via Barberinese; 6. Aumento della SE residenziale fino a 9500 mq e diminuzione della SE commerciale a 500 mq; 7. Si chiede la modifica dello schema di esemplificazione progettuale della scheda ATR.2 come da allegato grafico; Si chiede inoltre la modifica dell'art. 101, comma 4 delle NTA precisando che l'assetto urbanistico è indicativo e che lo stesso possa subire variazioni in sede di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al P.O.; 8. Si chiede che la l'altezza di mt 13,50 sia ammessa su una quota non superiore al 65% della superficie coperta di progetto (e che il restante 35% non debba superare l'altezza di 10,50 mt); 9. Si chiede di diminuire la quota destinata ad edilizia sociale al 10% anziché al 16% (art. 127, co 3); 10. Si chiede di collocare la piazza pubblica di progetto in modo tale da non interessare il vincolo ex 1089 di Villa Il Palagio e tale da essere facilmente fruibile e accessibile; 11. Nell'ambito di accordi privati è stato concordato, che parte delle opere idrauliche realizzate per il PMU 4.16 fossero progettate e realizzate per essere funzionali alla	F9, part. 941, 942, 1017, 1040,	1. Si ritiene che il perimetro della scheda di trasformazione ATR2 sia sostanzialmente lo stesso di quello precedentemente approvato e presente sul RUC Vigente. Non pertinente 2. Si ritiene di accogliere il punto con la modifica della posizione della rotatoria a nord-est (Via Teresa Manetti). Accoglibile 3. Si ritiene di non accogliere il punto riguardante la modifica della posizione della rotatoria posta nel lato sud-est, rimandando alla successiva fase attuativa. Non accoglibile 4. La progettazione della strada posta a Sud dell'area di intervento, dovrà tenere conto dell'esistente Via di Gramignano, al fine di realizzare una progettazione unitaria e portare la sezione stradale alla larghezza richiesta. La scheda di progetto risulta già adeguata in tal senso nel punto "elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento." Non accoglibile 5. Per quanto riguarda l'innesto della via di Gramignano con la rotonda si rimanda tale aspetto alla progettazione di dettaglio. Non accoglibile 6. Si ritiene parzialmente accoglibile il punto con un incremento di SE residenziale di 500 mq e pertanto fino a 9000 mq e la riduzione della SE commerciale a 500 mq. Parzialmente accoglibile 7. La proposta allegata all'osservazione di esemplificazione progettuale non risulta coerente con gli obiettivi e le prescrizioni della scheda ATR.2, che tengono conto anche della presenza della Villa Il Palagio tutelata ai sensi del Codice dei Beni. Tale tutela è stata anche ribadita dal contributo della Soprintendenza, con particolare riferimento ai fabbricati, alle aree a verde e parcheggio ed alla viabilità di progetto. Si ricorda che l'elaborato di esemplificazione progettuale come indicato nell'art. 1 del doc. 2A nella parte riguardante i Criteri di redazione delle tabelle e delle schede risulta non vincolante sotto il profilo planivolumetrico. Non accoglibile 8. Si ritiene di accogliere il punto come richiesto.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>risoluzione di parte degli aspetti idraulici dell'ex PMU 4.17 (attualmente ATR.2), quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una fognatura "sovradimensionata" che scorre lungo Via T. Manetti in direzione sud e che scarica nel fosso di guardia di Via Mammoli, necessaria a garantire l'autocontenimento delle acque di entrambi i piani attuativi;</li> <li>- la possibilità di realizzare una cassa di compensazione idraulica nelle aree limitrofe a quelle su cui è già stata prevista, ed in corso di realizzazione, quella necessaria all'edificazione del lotto "At" del PMU 4.16.</li> </ul> <p>Si chiede pertanto che nelle soluzioni idrauliche da poter applicare nella formulazione del nuovo piano attuativo ATR.2, siano recepiti gli aspetti sovra citati.</p>		<p>Accoglibile</p> <p>9. Non si ritiene di rimodulare la quota di edilizia sociale per le ragioni con cui essa è motivata nella LR65/2014 e nell'art.127 delle presenti NTA.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>10. In merito a questo punto, si precisa che sarà la progettazione di dettaglio a definire al meglio il rapporto con il vincolo della villa il Palagio, ricordando che gli indirizzi progettuali delle scheda prevedano la sistemazione dell'area alberata "posta come una piazza aperta" lasciando la massima libertà nella progettazione dello spazio alberato. Si fa presente che comunque tale intervento sarà oggetto di conferenza paesaggistica prevista dal PIT/PPR della Regione Toscana.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>11. Per gli aspetti idraulici si rimanda alla progettazione dell'intervento nella sua interezza in quanto alcune osservazioni del Genio Civile vanno a precisare ulteriormente quanto previsto per gli aspetti idraulici nella fase di adozione del piano.</p> <p>Non accoglibile</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>  <b>Parzialmente accoglibile.</b>  <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b>  - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;  - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</p>
126	58346	19/09/2024	Banci Mauro legale rappresentante e società Il Palagio Srl Davide Porta AD Società, Nuova Assistenza Cooperativa Sociale Onlus lottizzazione PMU 4.16	<p>L'osservazione riguarda Piano Attuativo PMU 4.16 "Il Palagio", approvato con delibera di G.C. n.17 del 29/01/2020; in merito alla rappresentazione grafica si fa presente che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il perimetro riportato nelle tavole del nuovo PO, che identifica le aree come "interventi di trasformazione in corso di attuazione, art. 103 NTA del PO" non corrisponde a quello riportato negli elaborati del PMU 4.16 convenzionato.</li> <li>2. La rotatoria di Via Teresa Manetti è stata rappresentata spostata lungo l'asse est rispetto a quanto previsto e già realizzato.</li> <li>3. Il Parcheggio Pubblico "centrale", compreso tra la sovra citata rotatoria e Via Saffi, è stato erroneamente rappresentato: viene inserita una viabilità di penetrazione inesistente, in quanto la stessa non si configura come una strada, ma come "corselli" di distribuzione del parcheggio pubblico. Questo standard infatti, come si può ben evincere negli elaborati del PMU e nei progetti delle opere pubbliche relative, è stato progettato e poi realizzato con un percorso pedonale centrale che lo suddivide in due aree ben distinte e separatamente accessibili a nord da Via Saffi e da sud dalla rotatoria di Via Teresa Manetti;</li> <li>4. Il Parcheggio Pubblico rappresentato a nord lungo Via Saffi, non è "continuo" ma suddiviso in due distinte aree di sosta; di conseguenza anche il perimetro del lotto At, dove è in corso la costruzione dell'RSA, deve essere corretto inserendo quella porzione erroneamente destinata a parcheggio.</li> <li>5. Lungo il lato di Via E. Pimentel non sono stati riportate due aree destinate a parcheggio pubblico; le stesse sono state già realizzate e in uso pubblico.</li> <li>6. All'interno dell'area che il PMU 4.16 destina come "area per attrezzature di interesse comune" (At), dove è in corso la realizzazione della RSA, è stato impropriamente inserita una</li> </ol>	F. 19, part. 1024, 1026,	<p>Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritengono accoglibili i punti da n.1 a n. 6 riguardanti le correzioni grafiche riguardanti il PMU 4.16. Si ritiene inoltre di inserire la destinazione sanitaria tra quelle di cui all'art. 111 delle NTA del PO.</p> <p><b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b>  - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale  - DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				fascia con destinazione a verde privato che deve essere eliminata estendendo la destinazione corretta comprendendo tale anche tale area. Chiediamo pertanto che gli elaborati generali e di dettaglio del nuovo Piano Operativo, vengano corretti secondo quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica del PMU 4.16, facendo riferimento alla zonizzazione riportata nella tav. C4 "planimetria tecnica con destinazioni ammesse e parametri urbanistici" (vedi Allegato 3). Si osserva inoltre che tra le funzioni previste all'Art. 111 delle NTA del nuovo PO, non è contemplata la destinazione "sanitaria", come invece riportava l'Art. 137 delle NTA del RUC scaduto.		
127	58348	19/09/2024	Tosetti Stefano tecnico incaricato da proprietà varie	L'osservazione riguarda l'area assoggettata a copianificazione COP.B3. Si richiede: 1. l'esclusione di terreno ad est come evidenziato in giallo nella osservazione, in quanto soggetti non interessati all'operazione; 2. la possibilità di utilizzare la SE mq 9000 prevista anche se le proprietà coinvolte siano il 90% del totale e a condizione che vengano realizzate al 100% le opere di urbanizzazione previste dal P.O.	F9 partt 69, 70, 71, 74,75, 77, 182, 183, 249, 250, 358, porzione 401, 402, 403, porzione 404, 501, 502	Si fa presente che l'area è stata assoggettata a copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, per questo motivo in questa fase non risultano possibili modifiche della conformazione dell'area. Si fa inoltre presente che la disciplina per l'attuazione dei piani attuativi è prevista secondo le modalità dell'art. 12 delle NTA del PO e dalla Lr 65/2014, in particolare per il caso sollevato dell'art. 108. <b>Non Accoglibile</b>
128	58399	19/09/2024	Lodovisi Mauro coordinatore gruppo tecnici operanti a Campi	Si premette che vengono prese in considerazione le osservazioni proposte dal "Gruppo Tecnici Campi Bisenzio" e quelle sotto la dizione "Nota Tecnica"; si precisa che il carteggio tramite e-mail dei tecnici non verrà considerato. Detto ciò l'osservazione tratta i seguenti temi: 1. si riscontra un'incidenza troppo alta delle opere urbanizzative che non consentono la fattibilità economica degli interventi; 2. si chiede che gli schemi progettuali proposti dal PO non siano prescrittivi, si chiede inoltre di aumentare l'H max degli interventi in quanto non risulta possibile collocare la SE prevista; 3. per le aree NP prevedere la possibilità di proporre proposte con conseguente variante al PO; 3 bis. si chiede di ridurre la distanza dai confini per gli annessi in zona agricola; 4. aumentare l'RC nelle zone B che non consente l'ampliamento dei fabbricati; 5. si chiede di diminuire la fascia di rispetto cimiteriale in quanto ritenuta eccessiva; 5 bis. si chiede di mantenere per il taglio minimo degli alloggi la media prevista per il RUC vigente; 5 ter. prevedere il cambio d'uso a residenza degli uffici realizzati in zona B; 6. si chiede di realizzare le aree di compensazione idraulica in aree limitrofe agli interventi, anche in zone agricole; inserire la fasce di rispetto della viabilità per eliminare incertezze interpretative; 7. possibilità di edificare sul confine senza l'accordo con i confinanti; 8. possibilità di rettificare i perimetri dei piani attuativi e gli interventi in base all'effettivo stato dei luoghi; 8 bis. recuperare i PDC non rilasciati inserendo nel PO apposita scheda; 9. prevedere la relazione storico critica solo nei casi in cui l'intervento ha effettivamente rilievo sulle caratteristiche del fabbricato; 10. possibilità di modificare la destinazione d'uso a residenza nei fondi delle zone A e B; 11. proporre alla regione toscana una rivisitazione della LR 41/2018 in quanto troppo penalizzante; 11 bis. ridurre la quantità di parcheggi dei piani attuativi si asserisce che siano il doppio di quelli previsti dalla l. 122/89;		Rispetto ai temi proposti nell'osservazione si risponde nel modo seguente: 1. La richiesta non è accoglibile in quanto non si ritengono eccessive le opere di urbanizzazione previste nelle aree di trasformazione. E più probabile che la loro incidenza sia cresciuta perché è stata in genere ridotta la capacità insediativa sulle singole aree di trasformazione, riduzione finalizzata a migliorare la qualità degli interventi e delle dotazioni a verde delle aree. Non accoglibile 2. Come spiegato al quinto capoverso della premessa del Doc. 2A gli schemi progettuali proposti non sono prescrittivi, fatta eccezione per la rappresentazione degli elementi vincolanti indicati nella scheda. Al fine di favorire una corretta applicazione della norma si chiariscono anche i margini di modifica di cui sono suscettibili gli elementi vincolanti in sede di progettazione ed attuazione del piano: a tal fine si inserisce un ulteriore periodo nel quinto capoverso. Per quanto riguarda l'innalzamento della H MAX degli edifici si ritiene di intervenire solo in alcuni specifici casi; si fa presente che il contributo pervenuto dalla Regione Toscana richiede al comune di limitare nella nuova edificazione le altezze eccessive anche al fine di un migliore inserimento nel contesto paesaggistico. Accoglibile 3. Questa possibilità non è esclusa a priori in presenza di serie ed oggettive motivazioni ma non si ritiene corretto prefigurarla ne tanto meno ammetterla in modo generico. Non pertinente 3 bis. In parziale accoglimento della presente osservazione è stato integrato l'art. 78, comma 8, punto c). Parzialmente accoglibile 4. Si ritiene ammissibile un modesto incremento dell'indice IC: da 0,30 a 0,35. Accoglibile 5. L'osservazione non risulta accoglibile in quanto il Piano Operativo ha

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>12. mantenere la possibilità di realizzare autorimesse in deroga in quanto quelli interrati pongono problemi, viste le recenti alluvioni;</p> <p>13. dotare il PO di una tavola d'insieme chiara ed in scala adeguata dove si legga il perimetro del territorio urbanizzato, le fasce di rispetto delle strade e il quadro di unione delle tavole in scala 1.2000;</p> <p>14. dotare il PS di una tavola d'insieme aggiornata all'ultima variante; problemi con l'IMU per le aree non pianificate NP e lotti liberi in zona B;</p> <p>14 bis. Si chiede che il perimetro del territorio urbanizzato coincida con il perimetro del centro abitato;</p> <p>15. Il comma 3 dell'art. 19 del PO Dotazione di parcheggi pubblici non appare chiaro in quanto si pongono due metodi di calcolo diversi. Nel caso in cui i proponenti optino per il secondo tipo di verifica è necessario che dal calcolo siano escluse le aree verdi di corredo, effettuando solo il calcolo per le aree di stallo e di manovra;</p> <p>16. Si chiede una diversa scrittura della norma emendata dal CC (art. 30, co 8) così: è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso da destinazioni non residenziali a residenziali nei piani terra degli edifici nelle zona A e nelle zone B purché siano rispettate le norme sul rischio idraulico;</p> <p>17. si chiede che le aree NP siano escluse dal PO ridefinendo le norme di riferimento, è necessario che il comune provveda a redigere un masterplan che identifichi le zone e stabilisca un quadro urbanistico di riferimento;</p> <p>18. Aggiungere all'art. 111 la destinazione d'uso sanitaria;</p> <p>19. si chiede di fissare nel 10% la percentuale massima dell'edilizia sociale da individuare nei piani attuativi;</p> <p>20. possibilità di realizzare casse di espansione in zone agricole prevedendo il proseguimento dell'attività agricola;</p> <p>21. si chiede di monetizzare le compensazioni idrauliche e versare l'importo agli enti preposti che le dovrebbero realizzare;</p> <p>22. si chiede una puntuale verifica degli elaborati del PS con quelli del PO in quanto non sempre coincidenti.</p>		<p>individuato la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle normativa vigenti in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28".</p> <p>Non accoglibile</p> <p>5 bis. In parziale accoglimento della presente osservazione è stato integrato l'art. 23 comma 2.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>5 ter. La disciplina prevista per le zone B prevede già le categorie per cui è consentito il cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Accoglibile</p> <p>6. Il PO individua, correttamente, le opere di compensazione idraulica all'interno delle aree di trasformazione. Non si esclude che le stesse possano essere realizzate anche al di fuori del perimetro delle aree di compensazione a patto che si dimostri il non aggravio del rischio idraulico e nel rispetto della LR 41/2018. Per la risposta sull'inserimento delle fasce di rispetto stradale si veda il punto n. 13.</p> <p>Non pertinente</p> <p>7. Si ritiene ammissibile la richiesta precisando altresì le specifiche situazioni che non consentono di procedere alla edificazione sul confine, l'art. 18 comma 3.4 viene riformulato.</p> <p>Accoglibile</p> <p>8. Si ritiene accoglibile la richiesta e si introduce un apposito comma all'art. 11 delle NTA.</p> <p>Accoglibile</p> <p>8 bis. La richiesta non può essere recepita.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>9. L'analisi storico critica, nella sua interezza, è prescritta solo per gli edifici di classe 1 e 2. Per gli edifici di classe 3 è richiesta in forma ridotta. Si fa poi presente che l'analisi storico critica è soprattutto uno strumento di analisi nelle mani dei progettisti per evidenziare la specificità dei singoli edifici e la conseguente specificità delle soluzioni progettuali da proporre. Per tali motivi non si ritiene opportuno intervenire sulle norme per ridurre l'applicazione dell'analisi storico critica.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>10. Si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta limitando l'applicazione del divieto di mutamento di destinazione verso gli usi residenziali solo nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>11. Si fa presente che tale ambito non rientri nelle competenze dell'Ente.</p> <p>Non pertinente</p> <p>11 bis. Nei piani attuativi non si disciplinano né si quantificano i parcheggi pertinenziali (ovvero quelli di cui alla L. 122/89) in modo diverso da quanto fatto per tutto il PO dall'art.20, il quale detta specifiche dotazioni che sostanzialmente non si discostano da quelli della legge citata (1mq /100 mc</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<p>di volume) considerato che che nell'art. 20 si applicano al volume virtuale.  Non pertinente  12. Nella disciplina delle zone B ed in genere in tutta la disciplina del Piano è largamente ammessa la possibilità di realizzare autorimesse fuori terra non conteggiate nelle potenzialità edificatorie dei lotti.  Accoglibile  13. Si fa presente che l'informatizzazione del PO e quindi la creazione del SIT del Comune superi la richiesta avanzata. Si ritiene di non inserire la fasce di rispetto stradale in quanto le stesse dipendono dalle codifiche attribuite alle stesse ai sensi del codice della strada. Si ritiene che sia molto più agevole individuarle al momento della realizzazione degli interventi.  Parzialmente accoglibile  14. L'elaborato richiesto è esistente. Si fa presente che la questione IMU non risulta pertinente.  Non pertinente  14 bis. L'osservazione non risulta accoglibile in quanto il perimetro del centro abitato deriva dall'applicazione del Codice della Strada, mentre il perimetro del territorio urbanizzato dall'applicazione dell'art. 4 della LR 62/2014.  Non accoglibile  15. Si ritiene che la norma sia correttamente impostata al fine salvaguardare il più possibile la dotazione e l'uso agevole delle aree a parcheggio.  Non accoglibile  16. Si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta limitando l'applicazione del divieto di mutamento di destinazione verso gli usi residenziali solo nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata.  Parzialmente accoglibile  17. Si fa presente che anche in parziale accoglimento di altre osservazioni si è provveduto ad integrare il contenuto dell'art. 63 della NTA.  Parzialmente accoglibile  18. Si ritiene accoglibile inserire nell'art. 111 le strutture sociosanitarie in quanto le strutture sanitarie pubbliche vere e proprie coincidono sostanzialmente con le strutture ospedaliere e debbono essere ricondotte alle attrezzature di interesse generale di cui all'art.115.  Accoglibile con modifica dell'art. 111  19. La norma è ben calibrata in riferimento alla SE attribuita agli interventi.  Non accoglibile  20. La possibilità di realizzare casse di espansione in zona agricola consentendo il proseguimento dell'attività agricola è previsto dalla vigente normativa ed è esplicitamente ammesso dalle presenti NTA all'art. 134 comma 3.  Accoglibile  21. La monetizzazione delle compensazioni idrauliche non è prevista dalla vigente normativa.  Non accoglibile  22. Si fa presente che l'informatizzazione del PO e quindi la creazione del SIT</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						del Comune superi la richiesta avanzata. Accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b>
129	58400	19/09/2024	Tammaro Rocco legale rappresentante e della Società Creo srl	Si richiede che l'area sia classificata nel PO in "Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR" di cui all'art 97 delle NTA, in quanto era stato presentato un PDC il 12.09.2018 PG 47667, non rilasciato. L'area è classificata in zona A2.	F33 part 857	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che l'area proposta non ritiene le caratteristiche suscettibili per la nuova edificazione in quanto la stessa risulta inserita in un ambito storicizzato, particolarmente denso e privo di idonei accessi tali da garantire la corretta fruibilità e la sicurezza dell'area. <b>Non accoglibile</b>
130	58418	20/09/2024	Giommaroni Massimo tecnico incaricato dalla proprietà società CO.EDIL srl	Si richiede la modifica di destinazione di porzioni di aree adibite a PP n. 74, in quanto facente parte di una convenzione urbanistica nella quale veniva definita la porzione pubblica e quella privata. Si chiede che le tavole del PO vengano modificate in base a tali pattuizioni.	F7 partt 796 (porzione) 885 (porzione)	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati da parcheggio pubblico Pp ad aree per interventi prevalentemente industriali ed artigianali. <b>Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
131	58423	20/09/2024	Cheli Alessio	Si richiede l'inserimento di un'area negli "Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR" a San Donnino in prossimità di via del Fosso.	F40 part 146	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati ed inserita una nuova area di completamento edilizio ACR per mq 150 di SE. <b>Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
132	58460	20/09/2024	Chini Giovanni	L'osservante chiede che l'area NP ubicata a san Donnino in prossimità di via Pistoiese sia sottoposta ad intervento di nuova edificazione come lo era nel RU vigente.	F36 part 400	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che per poter procedere verso un impegno dei suoli così come proposti dall'osservazione, sia necessaria una programmazione di una strategia complessiva di riassetto dell'intera area, tenendo anche in considerazione il futuro passaggio della linea Tramviaria Le Piagge – Campi Bisenzio. <b>Non accoglibile</b>
133	58491	20/09/2024	Balli Gianna e altri	L'osservante chiede che nell'area destinata a Verde privato ubicata su via San Giusto sia inserito un intervento di nuova edificazione di tipo CTR e che lo stesso preveda 2500 mq di nuova SE residenziale.	F26 partt 70, 367, 475 (porz), 574 (porz), 575, 576, 577	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto la previsione riferita al verde privato comporta assieme ai parchi e ai giardini la dotazione di spazi verdi ineditati a compendio della città. L'area inoltre non presenta inoltre spiccate caratteristiche idonee all'edificazione anche in riferimento alla fruibilità ed accessibilità. <b>Non accoglibile</b>
134	58537	20/09/2024	Giovannardi Marco legale rappresentante e della società Re-Solution srl	L'osservante chiede che nell'area con destinazione B3 posta in angolo tra via Guido Mammoli e via Ippolito Nievo sia inserito un intervento di nuova edificazione di tipo ACR "Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR" ci cui all'art. 97 delle NTA.	F31 part 266	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto l'area non presenta caratteristiche idonee all'edificazione in riferimento in riferimento alle dimensioni e alla conformazione del lotto. <b>Non accoglibile</b>
135	58550	20/09/2024	Cheli Alessio in proprio e per conto di	Si fa richiesta di non prevedere la pista ciclabile che attraversa l'area di proprietà dell'osservante e che collega via Trento a via delle Molina a San Donnino. In alternativa si richiede che la pista ciclabile sia spostata in aderenza con i confini delle proprietà.	F39 partt 98, 276, 337	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati con eliminazione di porzione della pista ciclabile che collega via Trento a via delle Molina.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			Berti Francesca e Cheli Paolo			<b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>136</b>	58602	20/09/2024	Campani Pier Luigi in proprio e come tecnico incaricato dalla proprietà Cecchi e altre	Si richiede di eliminare la previsione del nuovo laccio stradale che collega l'abitato con la circonvallazione est. Si richiede che l'area in oggetto permanga ad uso verde pubblico a servizio del comparto residenziale posto su via delle Betulle.	F21 partt 1941, 1943, 2159, 2160,198, 200	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto la previsione in questione risulta rilevante in riferimento alla previsione del nuovo plesso scolastico di via Prunaia. <b>Non accoglibile</b>
<b>137</b>	58624	20/09/2024	Campani Pier Luigi tecnico incaricato dalla proprietà Cecchi e altre	L'osservazione è riferita alla scheda COP.C2 che prevede la realizzazione di una scuola e di un parcheggio, in particolare l'istanza è riferita al nuovo parcheggio che dovrà essere realizzato in prossimità della via delle Betulle e del tratto stradale per il collegamento di questo con la via Padule ed alla nuova strada di circonvallazione ad est dell'abitato. Si richiede: - lo spostamento del parcheggio a sud dell'area destinata all'istruzione invece ad est di tale area, e quindi nelle immediate adiacenze della nuova circonvallazione est, fluidificando in tal modo anche il sistema viario; contestualmente il verde pubblico potrà essere recuperato avvicinandolo al tessuto residenziale in sostituzione dell'area a parcheggio; - lo spostamento del parcheggio ad ovest dello scatolificio lungo la via Padule, in tal senso verrebbe meno la necessità di incrementare una nuova viabilità, che andrebbe a cingere ulteriormente l'isolato a destinazione prettamente residenziale	F21 partt 198,1953,200	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che le richieste non possono essere accolte in quanto il piano prevede la realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Prunaia che rientra nelle strategie della Città Metropolitana in accordo con il comune di Campi Bisenzio. Si ritiene inoltre che il disegno proposto dal Piano Operativo sia ben congegnato in quanto il nuovo parcheggio è posto in adiacenza al nuovo polo scolastico e la fascia di verde pubblico chiude l'intervento verso il territorio aperto. <b>Non accoglibile</b>
<b>138</b>	58700	23/09/2024	Cigna Marisa	L'osservante chiede che una porzione di area inserita dal Piano Operativo come area destinata Isp (attrezzature scolastiche) sia invece destinata ad area a verde privato. Si rende disponibile alla cessione di un'area posta in adiacenza a quelle osservate, per la realizzazione della scuola prevista.	F38 part 496	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati destinando una consistente parte del terreno a verde privato. <b>Parzialmente Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO: - - tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale; - tavola 4_12 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.</b>
<b>139</b>	58702	23/09/2024	Lodovisi Mauro tecnico incaricato dalla proprietà Tomberli Daniele	L'osservante chiede la nuova edificazione di un edificio residenziale a San Piero a Ponti in prossimità di via Della Torricella. Si richiede che l'area sia classificata nel PO in "Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR" di cui all'art 97 delle NTA.	F33 part 14	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto la previsione riferita al verde privato comporta assieme ai parchi e ai giardini la dotazione di spazi verdi ineditati a compendio della città. L'area inoltre non presenta inoltre spiccate caratteristiche idonee all'edificazione anche in riferimento alla fragile infrastrutturazione viaria. <b>Non accoglibile</b>
<b>140</b>	58704	23/09/2024	Zappelli Vittorio tecnico incaricato dalle proprietà Ballerini Elena	Si richiede che il nuovo Piano operativo confermi la previsione di nuova edificazione di un'area posta in prossimità dell'abitato di San Cresci inserendo i seguenti parametri: SE = 250 mq – IC = 0,35 – H MAX 7,50 ml. L'area è posta all'interno del vincolo del cimitero della frazione.	F26 part 91	L'area proposta è situata all'interno del vincolo cimiteriale di San Cresci e pertanto, stante le norme vigenti in materia, non può essere idonea alla nuova edificazione. <b>Non accoglibile</b>
<b>141</b>	5870	23/09/2024	Casini Stefano legale	Si richiede di riconsiderare la classificazione urbanistica delle aree destinate dal PO come	F20 partt 1098, 1099 F21	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che la

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
	5		rappresentant e della Società Casini Power S.r.l.	aree NP in prossimità del capolinea della Tramvia in prossimità di Villa Rucellai, verso un insieme di funzioni quali direzionale, servizi ed attrezzature di pubblico interesse.	partt 2197 e 2199	richiesta di poter procedere verso un impegno dei suoli proposti dall'osservazione, necessiti di una programmazione temporale sviluppata sulla base di una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. Inoltre alla luce dell'intervento della Regione Toscana verrà riconsiderata l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. <b>Non accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO: -</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- tavola 4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;</b> <b>DOC_4_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.</b>
142	58706	23/09/2024	Amerini Leonardo tecnico incaricato da Mazzuoli Stefano della Società Co. Ge.St.	L'osservazione riguarda la variazione e integrazione delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione per la scheda COP. B7 "Deposito Ponte All'Asse". Si chiede di inserire e specificare la possibilità di poter installare strutture di tipo prefabbricato ad esclusivo uso dell'attività amovibili alla cessazione della loro funzione. Si chiede inoltre di specificare la possibilità di installare le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività che verranno meglio specificate all'interno del Progetto Unitario Convenzionato.	F28 part 700	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, vista l'ubicazione dell'area si ritiene di confermare quanto esplicitato nella scheda COP B7, la zona infatti è ubicata al di fuori del territorio urbanizzato e posta in prossimità dell'abitato di Poggio a Caiano. <b>Non accoglibile</b>
143	58710	23/09/2024	Guasti Adriano legale rappresentant e della Società Mias srl	Si richiede il cambio di destinazione da "Aree per parcheggi pubblici di progetto" di cui all'art 115 delle NTA del PO, ad area per superfici per attività produttive.	F7 part 495	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la previsione Pp64 verrà modificata estendendo in detta area la destinazione a superfici per attività produttive. Si fa infine presente che tale area fa parte degli ambiti soggetti a rigenerazione urbana ARU.2, la cui modalità di attuazione è quella prevista dagli articoli 125 e 126 della LR 65/2014. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC_1C indagini conoscitive per interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
144	58712	23/09/2024	Guasti Adriano legale rappresentant e della Società Mias srl	Si richiede l'inserimento di norma tecnica generale, riferita alle aree industriali ed artigianali, che possa consentire di realizzare delle strutture, anche con coperture mobili, dove poter riparare dalle intemperie atmosferiche i materiali naturali pregiati onde evitare il loro deterioramento.	F3 partt 212, 213, 248, 563	La possibilità di ampliamento degli edifici produttivi esistenti è già prevista nella disciplina della zona di riferimento, per quanto riguarda la possibilità di realizzare delle strutture, anche con coperture mobili si ritiene che tale disciplina sia propria del Regolamento Edilizio. <b>Non pertinente</b>
145	58716	23/09/2024	Giorgi Alba in proprio e per conto di Cheli Ado	Si richiede di non prevedere il parcheggio pubblico Pp 11, previsto in prossimità del Parco Chico Mendez e di inserire l'area interessata in zona B3. Si constata che il parcheggio previsto e riferito all'area di copianificazione COP.C9 sia assorbente di tutte le necessità della zona.	F39 part 687	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che non è possibile inserire l'area Pp11 nella zona B3 in quanto posta al di fuori del territorio urbanizzato. Si fa comunque presente che la zona a Parcheggio pubblico verrà eliminata in accoglimento del contributo formulato dalla Regione Toscana. Tale area per effetto di quanto illustrato verrà inserita nella zona EN2. <b>Non Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>-tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale;</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						- tavola 4_12 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi; - Doc 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.
146	58719	23/09/2024	Salani Damiano	Si richiede di riconsiderare la classificazione urbanistica dell'area destinata dal PO come area NP su via San Martino ed inserirla come area ACR di completamento residenziale prevedendo 300 mq di nuova SE.	F25 part 946	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati ed inserita una nuova area di completamento edilizio ACR. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
147	58720	23/09/2024	Vannucchi Mario ed altri	L'osservazione riguarda la scheda di progetto CTR.11 Via Torricella, fa presente anche che con altra osservazione è stato richiesto lo scorporo dell'area edificabile al fine di individuarla come area ACR per la quale si preveda l'intervento edilizio diretto. Si richiede: 1. Lo stralcio di una porzione dell'area in quanto si tratta di giardini privati e lo scorporo dall'intervento di un'area posta su porzione delle particelle 1020 e 1106 per essere inserita in un'area ACR; 2. Modifica alla viabilità di accesso prevedendola con una sezione di 4 m. a senso unico. 3. Modifica all'assetto delle aree verdi, porzioni lungo strada e sul retro degli edifici ed inserimento di un'area a parcheggio pubblico; 4. Richiesta di, aumentando per l'intervento rimanente la SE fino a 1.000 mq.	F25 partt porzione 36, 38, 104, 281, 674, 1020, 1106	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente quanto segue: 1. Dalla scheda di trasformazione CTR.11 verrà scorporata l'area ubicata ad est dell'intervento in quanto facente parte di una pertinenza privata con presenza di fabbricati e porzione delle particelle 1020 e 1106 per costituire una nuova area ACR. Accoglibile 2. La sezione della viabilità di progetto non può essere modificata, anche per questione legate alla sicurezza urbana. Non accoglibile 3. Nella scheda di trasformazione è stato inserito il parcheggio richiesto e rettificati alcuni elementi del verde; Accoglibile 4. Per la nuova configurazione dell'area di trasformazione CTR11 viene definita una capacità edificatoria di 700 mq. Parzialmente accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
148	58721	23/09/2024	Vannucchi Mario e Andrei Maria Grazia	Gli osservanti chiedono: 1. che una porzione di terreno di proprietà facente parte della scheda di trasformazione CTR11 sia stralciata ed inserita come area di completamento ACR, da realizzare con intervento edilizio diretto per 400 mq di Superficie Edificabile; 2. che sul lato nord del lotto, sempre di proprietà degli osservanti, si potrà realizzare una viabilità di progetto a senso unico di circolazione al fine di consentire l'attuazione della restante scheda CTR11. Per la scheda CTR11 è stata presentata da parte di altri proprietari l'osservazione n.147.	F245 partt 1020, 1106 (porzione)	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che: 1. si ritiene accoglibile la creazione di una nuova area edificabile ACR estrapolata dall'intervento CTR 11, prevedendo per questa mq 300 di SE. Accoglibile 2. la sezione della viabilità di progetto non può essere modificata, anche per questione legate alla sicurezza urbana. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
149	58745	23/09/2024	Marchetti Claudio	L'osservante chiede che un terreno di proprietà posto in località S. Angelo a Lecore sia inserito nel Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.	F31 part 519, 997	Il perimetro del territorio urbanizzato è stabilito dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che tiene conto delle indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), pertanto non risulta modificabile in sede di Piano

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						Operativo. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. <b>Non accoglibile</b>
150	58759	23/09/2024	Giorgi Alba in proprio e per conto di altri	L'osservante chiede che un terreno di proprietà posto in località S. Donnino con destinazione B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare, sia inserito in area per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR), al fine di poter realizzare un intervento di nuova edificazione.	F39 part 682 sub 28	La porzione di terreno oggetto di richiesta non risulta confacente a quanto richiesto, in quanto la stessa è già stata oggetto di interventi edificatori nei precedenti strumenti urbanistici e l'esiguità del lotto residuale non consente la possibilità di prevedere interventi di trasformazione. <b>Non accoglibile</b>
151	58760	23/09/2024	Cheli Ado e altri	L'osservante chiede che un terreno di proprietà posto in località S. Donnino con destinazione a verde privato, sia inserito in area per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR), al fine di poter consentire un intervento di nuova edificazione.	F39 part 686	La porzione di terreno oggetto di richiesta non risulta confacente alla realizzazione di nuovi interventi edificatori, in riferimento all'importanza dell'area dal punto di vista ambientale e paesaggistico, costituita dal Parco Chico Mendez. <b>Non accoglibile</b>
152	58761	23/09/2024	Giorgi Alba in proprio e per conto di Giorgi Roberto	L'osservante chiede che un terreno di proprietà posto in località S. Donnino con destinazione BR2 - Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva, sia inserito in area per Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana (ARU.4), in quanto l'area si trova nelle immediate vicinanze dell'ambito e ne rappresenta una porzione analoga per continuità e caratteristiche.	F36 part 210	Si ritiene la richiesta accoglibile, con inserimento del terreno nella scheda ARU. 4, e conseguente modifica della destinazione da zona BR2 - Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva ad area per Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana (ARU.4). <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC_1C indagini conoscitive per interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
153	58773	23/09/2024	Ciuoffo Stefano tecnico incaricato dalla proprietà Rossi e da altre	L'osservante in qualità di tecnico incaricato della proprietà, con riferimento ad alcuni terreni posti in località La Villa a destinazione NP - Aree non interessate da previsioni insediative (art. 63 NTA), chiede che sia variata la destinazione urbanistica in area edificabile, che privilegi la destinazione residenziale, con i parametri urbanistici che l'Amministrazione comunale riterrà coerenti e sostenibili al contesto.	F10 partt 9, 10, 555, 1697	La scelta urbanistica effettuata del Comune di Campi Bisenzio è quella di non impegnare in termini edificatori l'insieme delle aree ancora libere interne al territorio urbanizzato. Data la complessità degli interventi da mettere in campo si ritiene che questi necessitino di una programmazione temporale basata su una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta. <b>Non accoglibile</b>
154	58774	23/09/2024	Ramarli Franco	L'osservante chiede che un terreno posto all'interno dell'abitato di S. Cresci a destinazione B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare, sia inserito in area per interventi di completamento edilizio dei tessuti urbani (CTR), al fine di poter realizzare un intervento di nuova edificazione a destinazione commerciale con una Superficie edificabile pari a 100 mq.	F35 part 481	La porzione di terreno oggetto di richiesta non risulta confacente alla realizzazione di nuovi interventi edificatori in relazione all'esiguità del lotto, al contesto già densamente urbanizzato e alla mancanza di accessibilità all'area. <b>Non accoglibile</b>
155	58775	23/09/2024	Romiti Alessandra e altri	Gli osservanti chiedono di modificare l'altezza massima prevista nell'intervento di completamento edilizio ACR1 da m 7,50 a m 9,50, al fine di poter utilizzare al massimo la quantità edificatoria prevista, che risulta limitata da alcuni vincoli riguardanti l'allineamento del fabbricato, la distanza dai confini e dal pozzo esistente.	F5 part 283	Effettuate le necessarie verifiche tecniche si ritiene l'osservazione accoglibile. <b>Accoglibile conseguentemente verrà modificato il DOC. 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana</b>
156	58776	23/09/2024	Ramarli Franco	L'osservante chiede che un terreno di proprietà posto in località San Piero a Ponti a destinazione NP - Aree non interessate da previsioni insediative, venga destinato ad area per	F35 partt 104, 909	Si ritiene che l'area non sia idonea per la realizzazione di quanto proposto in quanto il superamento delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area non

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio, con integrazione dell'articolo normativo al fine di comprendere ulteriori attività quali rimessaggio camper, caravans e barche o veicoli simili con piazzole stanziali.		sono confacenti alla tipologia di intervento richiesta. <b>Non accoglibile</b>
157	58777	23/09/2024	Stefano Tosetti e Santarelli Silvio tecnici incaricati dalla proprietà Pacchiani e dalla proprietà Cocci	L'osservante in qualità di tecnico incaricato di alcune proprietà comprese nell'area di trasformazione ATP1 - Via Leonardo da Vinci, chiede di poter variare il perimetro dell'area edificabile e dell'area destinata a green line a causa della presenza di gasdotto, che limita la collocazione dell'edificio, inoltre si chiede di aumentare la SE di 1000 mq, al fine di incentivare i numerosi proprietari a giungere ad un accordo che consenta di dare attuazione all'intervento.	F 5 partt 12, 64, 475	In merito alla riduzione dell'area Green Line si fa presente che si ritiene di non modificare l'area della scheda ATP1 in quanto risulta di rilevante importanza il mantenimento del varco verde previsto anche dal PS. In merito alla richiesta di incremento di SE, si ritiene che il dimensionamento della scheda stessa sia adeguato in riferimento al contesto urbanistico in cui si pone. <b>Non accoglibile</b>
158	58780	23/09/2024	Falorni Marzio legale rappresentant e della società Tre Effe sas	L'osservante in qualità di proprietario di un terreno posto all'interno dell'area di trasformazione CTR 4 Via Volta Prata, che comprende anche un terreno di diversa proprietà, chiede di dividere il comparto in due lotti distinti (comparto CTR4.a e comparto CTR4.b) al fine di essere attuati con procedure separate. Si chiede inoltre l'incremento della quantità edificabile prevista da 1300 a 1400 mq da distribuire equamente nei due comparti, al fine di sostenere gli alti costi per le opere di urbanizzazione. Per la scheda CTR.4 è stata presentata anche l'osservazione n. 166.	F23 partt 82	Effettuate le necessarie verifiche tecniche si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile suddividendo l'intervento in due comparti che possono essere attuati separatamente, mantenendo la potenzialità edificatoria prevista nel PO adottato. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
159	58816	23/09/2024	Cocci Luciano e altri	Gli osservanti chiedono che una porzione di terreno di proprietà posto in Via dei Confini a destinazione BR2 - Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva di cui all'art. 51 delle NTA, sia modificata in zona D4 - Insediamenti turistico-ricettivi di cui all'art.56 delle NTA, al fine di poter consentire alla vicina struttura alberghiera di collocare attrezzature a corredo della struttura.	F5 part 310	Si ritiene la richiesta accoglibile, con modifica della destinazione del terreno BR2 - Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva a zona D4 - Insediamenti turistico-ricettivi. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
160	58818	23/09/2024	Alessi Alessio tecnico incaricato dalla proprietà Mugnai Carla e Simone	L'osservante in qualità di tecnico incaricato di alcune proprietà poste in località La Querce a destinazione agricola E1 - Aree agricole dei seminativi semplificati, chiede che sia prevista un'area di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR), al fine di poter consentire un intervento di nuova edificazione.	F13 partt 905, 908,352	La richiesta non risulta accoglibile, in quanto l'area proposta è ubicata al di fuori del territorio urbanizzato, in sintonia con quanto stabilito dall'art. 4 della Legge Regionale n. 65 2014. <b>Non accoglibile</b>
161	58820	23/09/2024	Cocci Luciano e altri	Gli osservanti in qualità di proprietari di un terreno posto all'interno dell'area di trasformazione ATP1 - Via Leonardo da Vinci, chiedono di poter variare alcuni parametri previsti nella scheda norma nel modo seguente: 1. aumento della Superficie Edificabile fino a 10.000 mq al fine di rendere sostenibile la fattibilità dell'intervento che risulta difficoltosa per le quantità di standard da realizzare; 2. inserimento all'interno della scheda ATP1 di un terreno di proprietà, già presente nella precedente pianificazione urbanistica (ex PMU 4.1) e che oggi il Piano Operativo classifica come parcheggio privato, oltre ad averlo erroneamente inserito nelle aree per "interventi in corso di attuazione"; 3. modifica dell'altezza massima di progetto da 12 m a 13 m per esigenze funzionali degli edifici; 4. riduzione della quantità destinata a parcheggio pubblico in quanto molto superiore a quella stabilita dall'art. 19 delle NTA, a favore delle aree su cui sono previste le realizzazioni	F5 partt 310 (porzione) 820 (porzione)	1. In merito alla richiesta di incremento di SE, si ritiene che il dimensionamento della scheda stessa sia adeguato in riferimento al contesto urbanistico in cui si pone. Non accoglibile 2. Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene di non modificare l'area della scheda ATP1 in quanto risulta di rilevante importanza il mantenimento del varco verde previsto anche dal PS. Verrà eliminata la campitura per "interventi in corso di attuazione" e in accoglimento di altra osservazione verrà estesa la destinazione a parcheggio privato in luogo del verde privato. Parzialmente accoglibile 3. Si ritiene di accogliere l'incremento dell'altezza portandola a 13.00 m. Accoglibile

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				private già ridotte rispetto alle elevate quantità a standard previste. Si fa presente che per la scheda ATP1 è stata presentata anche l'osservazione n.160.		4. Il parcheggio pubblico è quello previsto dalla scheda che risulta adeguatamente dimensionato, anche nei confronti dell'edificato circostante. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
162	58833	23/09/2024	Catarzi Stefano	1. L'osservante chiede che un terreno ubicato in via delle Miccine a destinazione agricola E1 - Aree agricole dei seminativi semplificati, venga ricompreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e classificato come verde privato. 2. Si richiede inoltre che la fascia di rispetto cimiteriale vengano mantenuta nel limite di 50 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale.	F18 part. 925, 927, 800	1. Il perimetro del territorio urbanizzato è stabilito dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che tiene conto delle indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo, di conseguenza la variazione della destinazione del terreno non può essere accolta. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. Non accoglibile 2. In merito al vincolo cimiteriale si fa presente che il Piano Operativo ha individuato la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle normativa vigenti in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28". Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Non accoglibile</b>
163	58834	23/09/2024	Catarzi Stefano	L'osservante chiede che un terreno ubicato in via Tosca Fiesoli a destinazione agricola E1 - Aree agricole dei seminativi semplificati, venga ricompreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e classificato come verde privato.	F18 part. 788	Il perimetro del territorio urbanizzato è stabilito dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che tiene conto delle indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo, di conseguenza la variazione della destinazione del terreno non può essere accolta. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. <b>Non accoglibile</b>
164	58851	23/09/2024	Cherubini Marco	L'osservante pone questioni di carattere generale affrontando nel dettaglio i seguenti temi: 1. FERROVIA: Si rileva che la rimozione del collegamento ferroviario con Firenze rappresenta un errore strategico per Campi Bisenzio, in quanto permetteva di raggiungere Firenze in 15 minuti rispetto alla Tramvia. Si propone di ripristinare tale collegamento. 2. VIABILITÀ: Si rileva che la sostituzione della strada Prato-Stragno con una circonvallazione urbana non risolve i problemi della viabilità. Si suggerisce di preservare il tracciato originale che potrebbe alleggerire il traffico cittadino. 3. INDUSTRIA: Si rileva che la zona industriale di Campi Bisenzio ha bisogno di ulteriori ampliamenti ed il POC rischia di compromettere tale sviluppo relegando l'edificazione lungo Via Tosca Fiesoli, si propone di recuperare le aree inedificate, come nella Lottizzazione Pecci, completando la vera zona industriale, dove sono ancora presenti numerosi lotti liberi. 4. CIMITERI: Si propone che il nuovo strumento urbanistico adotti una fascia di rispetto cimiteriale flessibile, non necessariamente circolare, ma conforme ai principi del RD del		In riferimento ai punti 1 e 2. Si fa presente che si tratta in entrambi i casi di previsioni sovraordinate prive di attualità per i mutati orientamenti della programmazione sovracomunale, fatte proprie dal PO anche nell'ottica di una più efficace delimitazione del territorio urbanizzato, distinto dal Parco della Piana. Non accoglibile 3. Si ritiene che la richiesta non sia accoglibile in quanto il presente piano attua le scelte effettuate dal Piano Strutturale che a sua volta definisce e specifica gli indirizzi forniti dalla pianificazione regionale improntata sulla legge regionale n. 65 del 2014. Non accoglibile 4. Il Piano Operativo ha individuato la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle normativa vigenti in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>1934, la prima, da 0 a 50 metri, consentirà interventi pubblici come parcheggi, aree verdi e percorsi ciclabili, e alcune attività private (giardinaggio, agricoltura, attività ricreative); la seconda, da 50 a 200 metri, ammetterà interventi urbanistici più ampi, come la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, previa approvazione dell'azienda sanitaria locale.</p> <p>5. EDILIZIA RESIDENZIALE: Si propone di destinare l'espansione edilizia alle sole aree già urbanizzate e dotate di servizi, escludendo le zone esterne al contesto urbano esistente individuate nel precedente RUC.</p> <p>- VERDE PUBBLICO: Al fine di potenziare il sistema del verde pubblico, si propone di valorizzare l'ampia area agricola lungo il fiume Marina, collegandola al parco di Villa Montalvo tramite percorsi ciclabili e pedonali. L'area potrebbe essere trasformata in un bosco naturalizzato conservando elementi storici e naturali a beneficio delle future generazioni.</p> <p>- EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO Si propone la tutela di quattro edifici di particolare valore architettonico costruiti in periodi storici significativi, al fine di preservare il patrimonio culturale e storico del comune, con particolare riferimento all'Ufficio Tecnico in località Rosi, edificio Via Rossini studio Archizoom, edificio Via Buoizzi Arch. Lisi, edificio Via Carducci Arch. Marzio Cecchi.</p>		<p>unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28".</p> <p>Non accoglibile</p> <p>5. Il Piano Operativo in sintonia con il Piano Strutturale e con la legislazione regionale, prevede nuove addizioni residenziali che vanno a completare e ad estendere le parti di tessuto residenziale e misto della città.</p> <p>Parimenti possiamo asserire lo stesso per le opere urbanizzative che di fatto si configurano a completamento e a ricucitura di parti edificate esistenti. Si coglie positivamente il suggerimento sul potenziamento del verde che potrà essere oggetto di progetti specifici anche finalizzati a reperire risorse per la loro realizzazione e di ampliare l'elenco degli edifici di valore architettonico ritenendo valutare la proposta assieme ad altri suggerimenti di revisione e di ampliamento del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico.</p> <p>Non accoglibile</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Non accoglibile</b></p>
165	58865	23/09/2024	Bedini Maria	L'osservante in qualità di proprietario dei terreni che fanno parte dell'area di trasformazione ACR.2 - Via Frà Guittone, chiede la possibilità di mantenere un tratto di strada già realizzata negli anni 80 e dotata dei sottoservizi che consentirà l'accesso all'area edificabile, con la conseguente riduzione del verde pubblico, inoltre al fine di poter sostenere la fattibilità economica dell'intervento chiede l'aumento della SE da 400 mq a 750 mq.	F32 partt. 231, 232, 483	<p>Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene di accogliere la modifica grafica delle aree interne alla scheda di trasformazione ACR.2 mantenendo la viabilità esistente all'interno della superficie fondiaria. In riferimento alla possibilità di incrementare la SE si ritiene che il dimensionamento della scheda di trasformazione sia correttamente dimensionata sia confronti dell'area che del contesto circostante.</p> <p><b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b></p> <p>- <b>tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b></p> <p>- <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b></p>
166	58871	23/09/2024	Carovani Alessandra legale rappresentant e della Società Loma sas e i soci Carovani Alessia e Cesare altri	Gli osservanti in qualità di proprietari di un terreno posto all'interno dell'area di trasformazione CTR 4 - Via Barberinese - Via Volta Prata, che comprende anche un terreno di diversa proprietà, chiede di dividere il comparto in due lotti distinti (comparto CTR4.a e comparto CTR4.b) al fine di essere approvati ed attuati in tempi e con procedure separate. Per il sub comparto CTR4.b si propone una quantità di Superficie Edificabile pari a 700 mq. Per la scheda CTR.4 è stata presentata anche l'osservazione n. 161.	F23 part 216	<p>Effettuate le necessarie verifiche tecniche si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile suddividendo l'intervento in due comparti che possono essere attuati separatamente, mantenendo la potenzialità edificatoria equivalente a quella già prevista nel PO adottato.</p> <p><b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b></p> <p>- <b>tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b></p> <p>- <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b></p>
167	58893	23/09/2024	Makiko Inomata	L'osservante in qualità di proprietario di alcuni terreni posti all'interno dell'area di trasformazione ACR. 8 - Via dei Platani/Via Erbosa, chiede la modifica del disegno del comparto con aumento della superficie territoriale e la modifica dei parametri urbanistici, con particolare riferimento all'incremento della SE da 600 a 900 mq, dell'altezza massima da 7,50 a 10,50 m e del Verde pubblico fino a 1585 mq, al fine di consentire la fattibilità economica dell'intervento.	F37 part 958, 954, 949, 984, 983, 981, 982, 979, 980, 959	<p>Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene di accogliere la richiesta con ampliamento della superficie territoriale e modifica conseguente delle aree interne alla scheda ACR 8 in merito alle superfici fondiarie e al verde pubblico, di accogliere parzialmente l'incremento della superficie edificabile da 600 ma a 700 mq, di non accogliere la variazione dell'altezza in quanto adeguata al contesto urbano di riferimento.</p> <p><b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti</b></p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<p><b>elaborati del PO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale;</b></li> <li>- <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b></li> </ul>
168	58898	23/09/2024	Makiko Inomata	L'osservante proprietaria di alcuni terreni posti in località San Donnino a destinazione Verde Privato, chiede la modifica in zona NP - Aree non interessate da previsioni insediative, al fine di favorire future previsioni urbanistiche anche per la vicinanza con la nuova Tramvia.	F37 partt 958, 954, 949, 984, 983, 981, 982, 979, 980, 959	<p>Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto la previsione riferita al verde privato comporta assieme ai parchi e ai giardini pubblici la dotazione di spazi verdi inedificati a compendio della città. Si fa presente che per l'area in questione è stata presentata anche l'osservazione n. 170 ritenuta accoglibile.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
169	58931	23/09/2024	Nesti Teresa Becherini Christian Becherini Maicol	Gli osservanti in qualità di proprietari dei terreni posti all'interno dell'area di trasformazione CTR.9 - Via Palagetta - Via delle Rose, chiedono l'incremento della SE fino a 1800 mq e la riduzione dell'area a verde pubblico, al fine di consentire la fattibilità economica dell'intervento e realizzare in tempi celeri le opere pubbliche, infine riportano la disponibilità alla cessione di una porzione di terreno adibita a strada per la quale non è mai stata conclusa la procedura espropriativa.	F27 partt 51, 61, 410, 411	<p>Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene di accogliere la richiesta riguardante la modifica delle aree interne alla scheda CTR.9 come da proposta, di non accogliere l'incremento della superficie edificabile in quanto già adeguatamente dimensionato.</p> <p><b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale;</b></li> <li>- <b>DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b></li> </ul>
170	58940	23/09/2024	Maremmi Federico in proprio e come tecnico incaricato dalle proprietà Falcini Gloria, Baldi Maurizio, Ristori Tomberli Daniele e Salvagnini Andrea	<p>1. Si chiede che un terreno posto in Via Ghirlandaio a destinazione B1 - Tessuti consolidati art. 46 delle NTA sia variato con una scheda di trasformazione (ACR) per permettere un intervento di nuova edificazione, che consenta una quantità di Superficie edificabile di 150 mq.</p> <p>2. L'osservazione risulta di carattere generale e riguarda la necessità di modificare le norme tecniche di attuazione con particolare riferimento agli interventi nelle aree già sature. Si riporta a titolo di esempio la modifica dell'art. 46 - Le zone B1, da prendere come spunto per tutto l'apparato normativo e la modifica dell'art. 18 - Distanze comma 2.4.</p> <p>Si evidenzia infine che la riduzione del consumo di suolo su cui è impostata la base del piano dovrebbe portare a ripensare anche alle limitazioni di altezza imposte dalla norma, inoltre si ritiene che la norma debba avere accezione "positiva" a livello lessicale.</p> <p>Per quanto riguarda l'art. 46 delle NTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al comma 1 si fa notare che la densità media delle zone supera spesso il 60% e quindi difficile da poter essere definita "bassa densità";</li> <li>- al comma 3.1 fa notare che sugli edifici classificati e quelli non classificati esistenti al 1954, spesso sono edifici di tipo incongruo e meriterebbero di essere trattati in maniera non conservativa, rilevando che la generalizzazione non produce buoni risultati;</li> <li>- al comma 3.2 fa notare che nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva il parametro di riferimento è il Volume Totale di cui al DPGR n.39/R/2018 e non la SE;</li> <li>-al comma 4.1 lett. b) si chiede la modifica del seguente capoverso come di seguito: <i>"L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio confinante più basso dell'edificio confinante più alto".</i></li> <li>-al comma 4.1 lett. c) si fa notare che la norma non ha molto senso se non hai fini del mero riordino;</li> <li>-al comma 4.1 lett. d) si fa notare che stabilire un limite di Indice di copertura risulta insensato in aree sature. Inoltre si fa notare che l'ampliamento del 20% di SE nelle unità superiori a 120 mq non ha senso se il limite di SE massimo è comunque 50 mq;</li> <li>- al comma 4.1 lett. e) per gli edifici integralmente a destinazione non residenziale, in</li> </ul>	F25 porzioni delle particelle 1055 e 1056, partt 736, 1057, 1058, 1075, porzioni delle particelle 92, 1051, 1053, 1054, 1043 F 27 partt 544 e 374 F21 part 2442 F36 partt 233,651, 649, 647, 645, 652, 650, 648, 646, 194, 192, 195, 508, 509, 510, 511, 514, 823, 468, 513, 516	<p>1. Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto edilizio, si ritiene l'osservazione accoglibile con l'inserimento di una scheda di completamento residenziale ACR con i parametri proposti dall'osservante e cioè 150 mq di SE.</p> <p>Accoglibile</p> <p>2. L'osservazione esordisce con alcune considerazioni e presenta a titolo esemplificativo una serie di richieste di modifica dell'art. 46 delle NTA che disciplina le zone B1. La maggior parte delle proposte di modifiche non sono accoglibili in quanto hanno come presupposto un'impostazione assolutamente diversa e non conciliabile con quella della norma adottata. Di seguito si riportano i punti accoglibili o sui quali si rende necessario fornire chiarimenti, facendo riferimento ai commi o sotto commi interessati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-comma 1: non si concorda con quanto asserito dall'osservante;</li> <li>-comma 3.1: si fa presente che per gli edifici pertinenziali non classificati (perché privi di valore) la norma che richiama la disciplina delle zone A3 (art. 43 comma 2 lett.e) ammette la demolizione e la loro ricostruzione con un incremento del 35% del volume: la norma quindi è tutt'altro che una norma conservativa;</li> <li>-comma 3.2: si ritiene corretto il riferimento al "volume totale o volumetria complessiva" per il calcolo dei volumi nella ristrutturazione edilizia come indicato all'art. 27 comma 4 che viene comunque precisato; si ritiene tuttavia opportuno che ove le norme prescrivono il rispetto delle caratteristiche planivolumetriche dell'edificio preesistente su detta modalità di calcolo deve prevalere la conservazione della dimensione e della configurazione del volume attuale.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda le richieste di modifica dell'art. 46, comma 4, si risponde come di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comma 4.1 lett b): si ritiene accoglibile la richiesta di sostituire edificio</li> </ul>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>alternativa agli interventi indicati al periodo precedente sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SE esistente purché non si superi un indice di copertura del 50%; le altezze degli ampliamenti non possono essere superiori a quella dell'edificio esistente. Inoltre occorre rivedere nei casi di sopraelevazione il riferimento all'altezza;</p> <p>-al comma 4.2 primo trattino, si chiede di chiarire il significato della norma;</p> <p>-al comma 4.2 terzo trattino, fa notare che le limitazioni imposte sulla superficie coperta non hanno alcun senso in zone sature, si propone l'eliminazione completa del punto;</p> <p>-al comma 4.2 quarto trattino, si fa notare che con i vincoli di altezza, indice di coperture e con i riferimenti alla SF tali interventi sarebbero irrealizzabili;</p> <p>-al comma 4.2 settimo trattino, si chiede la modifica eliminando i parametri urbanistici ed inserendo una prescrizione riguardante il non superamento dell'altezza dell'edificio più alto o all'edificio esistente;</p> <p>-al comma 5. In riferimento a tale comma, riguardanti le sottozone B1, si chiede una modifica sulle aree permeabili e sugli allineamenti dei fabbricati, chiedendo alcune puntualizzazioni;</p> <p>-al comma 6.1 secondo trattino, si chiede di eliminarlo completamente;</p> <p>-al comma 6.1 terzo trattino, si fa notare che il comma risulta insensato nei casi di edifici già incongrui;</p> <p>-al comma 6.1 quarto trattino si chiede di togliere i riferimenti ai parametri If ed IC;</p> <p>Per quanto riguarda l'art. 18 comma 2.4, si suggerisce che vi sia una sola distanza univoca di m 6 fra le pareti non finestrate.</p> <p>3. Si chiede la riformulazione dell'art. 63 - Aree non interessate da previsioni insediative inserendo uno specifico comma con vocazione pianificatoria, affinché ci sia la volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di recepire eventuali proposte da valutarsi in base alle esigenze di dotazioni territoriali e infrastrutturali che possono determinare anche il vantaggio per la comunità per l'attuazione di un determinato piano attuativo.</p> <p>4. Si chiede che alcuni terreni classificati in zona NP in località San Donnino a nord del futuro tracciato tramviario, siano accorpati alla vicina area di trasformazione ARU.4 con conseguente rimodulazione delle superfici assentibili.</p> <p>5. Si chiede che un terreno posto lungo Via Castronella a destinazione BR1 - Tessuti misti a vocazione residenziale e ricadente all'interno del vincolo cimiteriale, sia variata al fine di realizzare un intervento di nuova edificazione.</p> <p>6. Si chiede che un'area posta in località San Giusto a destinazione NP di cui all'art. 63 delle NTA sia data la possibilità, di avere un ruolo dal Piano Operativo in corso di approvazione oppure in una sua successiva revisione.</p> <p>7. Si chiede che un area posta nella località di San Giusto a destinazione BR1 - Tessuti misti a vocazione residenziale sia variata in una scheda con potenzialità edificatoria o in alternativa la possibilità di sviluppare detta area in una prossima revisione dello strumento urbanistico.</p> <p>8. Si chiede che un area posta nella località di San Giusto a destinazione NP di cui all'art. 63 delle NTA, chiede l'accorpamento con la vicina scheda ATR3 - loc. Madonna della Neve, con i parametri e dotazioni che l'A.C. vorrà stabilire in alternativa la possibilità di sviluppare detta area in una prossima revisione dello strumento urbanistico.</p>		<p>confinante più basso con edificio confinante più alto.</p> <p>- comma 4.1 lett c) si ritiene di mantenere la norma così come adottata;</p> <p>- comma 4.1 lett d): si fa notare che l'indice di copertura del 0,30 si riferisce allo stato attuale (e lo si precisa nella norma), si ritiene tuttavia ammissibile un modesto incremento di detto IC: da 0,30 a 0,35 con conseguente modifica della formula di calcolo dell'ampliamento ammesso. Inoltre si incrementa l'ampliamento ammissibile a mq 60 di SE;</p> <p>- comma 4.1 lett e): si ritiene accoglibile la richiesta di elevare l'altezza degli ampliamenti al fine di consentire sopraelevazioni, anche parziali, degli edifici esistenti;</p> <p>- comma 4.2 a-linea 1: la norma richiede che gli ampliamenti siano progettati in coerenza con il manufatto esistente;</p> <p>- comma 4.2 a-linea 3: si ritiene ammissibile elevare fino al 50% l'indice di copertura e, per le altezze massime, di fare riferimento agli edifici circostanti anziché a quelli preesistenti;</p> <p>- comma 4.2 a-linea 4: non si concorda con quanto asserito nell'osservazione facendo comunque notare che le norme forniscono molteplici possibilità per gli ampliamenti dei manufatti;</p> <p>- comma 4.2 a-linea 7; si ritiene ammissibile modificare le altezze massime facendo riferimento riferimento agli edifici circostanti e non solo a quello esistente;</p> <p>-al comma 5: la disciplina risulta sufficientemente chiara ed esaustiva sia in riferimento alla permeabilità dei terreni che in riferimento agli allineamenti, non si ritiene pertanto di modificarla;</p> <p>- comma 6.1 a-linea 2: si ritiene di mantenere il comma e al contempo si ritiene ammissibile elevare al 45% l'IC;</p> <p>- comma 6.1 a-linea 3: si ritiene corretto precisare che le caratteristiche da non alterare sono quelle tipologiche la cui diffusa omogeneità sostanzia l'individuazione delle zone B1.1;</p> <p>- comma 6.1 a-linea 4: si ritiene di mantenere i parametri urbanistici così come già stabiliti e, anche in accoglimento di altra osservazione, di modificare il parametro riferito all'altezza dei fabbricati.</p> <p>- art. 18 comma 2.4, si ritiene di mantenere la definizione riferita lla distanza minima tra pareti non finestrate così come adottata.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>3. Le Aree non interessate da previsioni insediative dell'art. 63 non individuano le "aree non pianificate" riprendendo, come sostenuto nell'osservazione, quanto disposto dall'art. 105 della LR 65/2014, stravolgendone il significato.</p> <p>Le aree che si riferiscono all'art.63 individuano le aree ricadenti nel territorio urbanizzato che possono essere oggetto di future trasformazioni nella logica di una progressiva messa in opera delle linee strategiche del Piano Strutturale. All'attualità esse svolgono una significativa funzione di elementi di connessione ecologica ed ambientale (e di dotazione verde) all'interno del territorio urbanizzato ed a tal fine esse contengono una disciplina d'uso che</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<p>agevola il recupero e l'adeguamento dell'edificato esistente, la sistemazione delle aree pertinenziali (assimilandole alle aree a verde privato) ed il sostegno ad attività agricole amatoriali ed a produzioni orticole nella aree non edificate. Attraverso la possibilità di realizzare piccole strutture di servizio. Non si ritiene necessario introdurre alcun comma a sostegno di una "vocazione pianificatoria" di queste aree le quali, come chiarito in precedenza, sono come tutto il territorio comunale assoggettabili a nuove previsioni di pianificazione urbanistica nel rispetto delle prescrizioni dello Statuto del territorio ed in coerenza con gli indirizzi strategici del PS. Si ritiene semmai di integrare il testo con alcune precisazioni e con il recepimento di osservazioni relativa alla disciplina di uso e di intervento in queste aree.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>4. Le zone individuate come ARU sono state inserite nel piano al fine di varare una riqualificazione sia dal punto di vista urbanistico che ambientale di determinate zone, aspetto che non ha niente a che vedere con il nuovo impegno di suolo chiesto dall'osservazione. Per quanto attiene le aree definite come NP si fa presente che la scelta urbanistica effettuata del Comune di Campi Bisenzio è quella di non impegnare in termini edificatori l'insieme delle aree ancora libere interne al territorio urbanizzato. Data la complessità degli interventi da mettere in campo si ritiene che questi necessitino di una programmazione temporale basata su una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>5. Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area ricade all'interno del vincolo cimiteriale nel quale non sono consentite nuove edificazioni, si rinvia per maggiori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28".</p> <p>Non accoglibile</p> <p>6. La scelta urbanistica effettuata del Comune di Campi Bisenzio è quella di non impegnare in termini edificatori l'insieme delle aree ancora libere interne al territorio urbanizzato. Data la complessità degli interventi da mettere in campo si ritiene che questi necessitino di una programmazione temporale basata su una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>7. Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la destinazione di zona data all'area dal piano operativo appare coerente con il tessuto urbanistico che caratterizza l'intera area.</p> <p>Non accoglibile</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						8. Nell'ambito della richiesta posta al piano operativo e in considerazione dell'ubicazione dell'area l'osservazione viene accolta istituendo una nuova area di trasformazione CTR che prevede mq 400 mq di SE. Il nuovo ambito di trasformazione assieme ad un altro intervento proposto dal piano comporta la creazione di una importante area a verde e di spazi a parcheggio anche in riferimento alla vicinanza della futura Tramvia. Parzialmente accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_8 La disciplina di uso del territorio comunale - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana - Appendici DOC_2 Norme tecniche di attuazione
171	58957	23/09/2024	Cacioli Fabio tecnico incaricato dalle proprietà Nucciotti, Casagli e Tesi	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà di alcune aree poste in località San Piero a Ponti a destinazione Ise - aree per l'istruzione esistenti, su cui insiste un fabbricato ad uso residenziale in cui si svolge l'attività di asilo dell'infanzia privato, chiede la variazione in zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare, in quanto più adeguata per continuità ed omogeneità di zona.	F33 part 99, 100 legata alla part 145, 709, 710	Si ritiene la richiesta accoglibile con modifica grafica da zona Ise - aree per l'istruzione esistenti a zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.
172	58972	23/09/2024	Giovannelli Guido avvocato incaricato dalle proprietà Querci	Gli osservanti in qualità di proprietari di due terreni posti in fregio alla Via Narciso Parigi in località Capalle, che il Piano Operativo ha destinato ad area a Verde Privato, osservano quanto segue. In primo luogo si fa presente che la destinazione a verde privato sulla totalità dei terreni non risulta coerente la definizione dell'art. 64 delle NTA, in quanto la stessa deve essere riferita alle pertinenze di fabbricati esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica. In secondo luogo si rileva che i terreni sono posti in prossimità di Zone prevalentemente residenziali (B1.1 e B3) che il Piano Operativo ha comunque riconosciuto come consolidata trama urbanizzata del territorio, ma che però per i terreni in questione ne ha previsto di azzerare ogni possibilità edificatoria. Si chiede pertanto di poter recuperare la capacità edificatoria come già prevista dal precedente strumento urbanistico, inserendo due schede di trasformazione ACR per realizzare una quantità di SE pari a 480 mq (lotto nord per 267 mq e lotto sud per 213 mq).	F10 partt 1450, 1495	Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile con l'inserimento di una scheda di completamento residenziale ACR nel terreno posto a Nord con accesso da Via Tabernacolo per una quantità di Superficie edificabile pari a 200 mq e con i parametri e le prescrizioni stabiliti nel documento 2A del Piano Operativo. Non si ritiene di accogliere la richiesta per il lotto posto a sud in quanto si colloca in prossimità di un contesto urbanizzato di impianto storico con carenza di infrastrutture viarie. <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
173	58974	23/09/2024	Ciappelli Stefano Legale rappresentante e della Spazio Reale Group Impresa Sociale ETS	L'osservante in qualità di legale rappresentante della struttura polivalente Spazio Reale in località San Donnino, dopo aver illustrato l'importanza della struttura con riferimento ai servizi di interesse pubblico e delle molteplici attività che si svolgono, chiede la possibilità di prevedere un collegamento tra la futura stazione della Tramvia "San Donnino", il centro di San Donnino e la struttura polivalente Spazio Reale. Tale collegamento prevede la messa in sicurezza e adeguamento di alcuni tratti viari esistenti (Via di San Donnino e Via dell'Argin Secco) e la realizzazione di un nuovo tratto stradale.		Considerando la proposta meritevole di interesse generale nelle tavole del Piano Operativo verrà indicata la grafia di un corridoio infrastrutturale di cui all'art. 124 delle NTA. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_12 La disciplina di uso del territorio comunale;</b>
174	59097	23/09/2024	Loiero Lorenzo consigliere comunale	L'osservante in qualità di consigliere comunale gruppo partito Democratico, chiede alcune modifiche alle norme tecniche di attuazione come di seguito: 1. all'articolo 30 comma 8 si chiede di cassare le parole "Zone A" al fine di non consentire il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione ai fondi commerciali presenti nei centri		In relazione alle richieste avanzate si forniscono le seguenti risposte: 1) la richiesta non è totalmente accoglibile in considerazione della tendenza più volte ribadita dalla legislazione a livello nazionale e regionale di ridurre la rigidità delle norme sui mutamenti di destinazione d'uso. Nel caso

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			Gruppo Partito Democratico	<p>storici;</p> <p>2. all'articolo 36 si chiede di specificare che la relazione storico-critica nei casi di interventi su edifici di classe 1-2-3 si renda necessaria solo per la ristrutturazione edilizia e non per interventi minori quali la manutenzione straordinaria;</p> <p>3. articolo 18 comma 3.4 si chiede di cassare l'ultimo capoverso "Nelle zone B e ad esse assimilate è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà nel caso di accordo fra i proprietari confinanti.", in quanto si vincola l'intervento all'accordo tra proprietari confinanti e quindi in molti casi impossibile e non omogeneo come istituito;</p>		<p>specifico, in risposta ad altra osservazione, si riduce con un'integrazione del comma 8, al solo caso delle aree a pericolosità idraulica molto elevata il divieto di trasformazione dei piani terra degli edifici da funzioni non residenziali a funzioni residenziali.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>2) si ritiene la richiesta accoglibile per gli edifici di classe 2 e 3, mantenendo l'analisi storico critica in forma ridotta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici di classe 1.</p> <p>Parzialmente accoglibile con integrazione del comma 1.4 all' art. 36;</p> <p>3) Si ritiene ammissibile la richiesta precisando altresì le specifiche situazioni che non consentono di procedere alla edificazione sul confine, l'art. 18 comma 3.4 viene riformulato.</p> <p>Accoglibile</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>  <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b></p>
175	59102	23/09/2024	Cheli Alessio	<p>L'osservante in proprio e per conto degli altri proprietari dei terreni ricompresi all'interno dell'area di trasformazione ATR.4 - Via Manderi – San Donnino, avanza sia richieste di carattere generale riguardanti tutte le aree di trasformazione che richieste riguardanti in modo specifico l'area ATR.4.</p> <p>Le richieste sono le seguenti:</p> <p>1) si chiede in via generale, che il disegno delle schede di trasformazione previste nel Piano Operativo non sia prescrittivo, in quanto tale vincolo non consente di effettuare una progettazione che dia fattibilità agli interventi, contemplando gli interessi privati e pubblici;</p> <p>2) si chiede poi di aumentare le altezze massime consentite degli edifici al fine di localizzare al meglio le quantità edificabili concesse.</p> <p>Con specifico riferimento alla scheda ATR. 4, si propone:</p> <p>3) si chiede un diverso disegno interno dell'area, con una nuova distribuzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, anche in riferimento alla presenza della Variante alla Via Pistoiese e al tracciato della futura Tramvia.;</p> <p>4) si chiede un aumento della SE concessa da 2000 mq a 3500 mq al fine di garantire la fattibilità economica dell'intervento.</p>	F38 part (vedi estratto NTC)	<p>Sui quattro quesiti si risponde nel modo seguente:</p> <p>1) come spiegato in relazione ad analoghe osservazioni, la richiesta è già soddisfatta dal testo adottato della premessa del Doc. 2A che raccoglie le schede delle aree di trasformazione: nel quinto capoverso della premessa si spiega che lo schema progettuale è un'esemplificazione progettuale. Ad ogni buon conto si fa presente che sulla base di altra osservazione si è aggiunto un periodo allo stesso capoverso nel quale si spiega quali margini di modifica sono ammessi nella rappresentazione degli elementi vincolanti.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>2) non si condivide la preoccupazione per le altezze massime degli edifici che ad esempio per tutte le schede delle aree ATR raggiunge mt 13,50, ovvero 4 piani fuori terra. Non si ritiene corretto apportare modifiche alle altezze non richieste con osservazioni dai proprietari delle aree di trasformazione. Nel caso specifico dell'ATR.4 si ritiene ammissibile elevare da 13,50 a 16,00 mt l'altezza massima degli edifici in considerazione della particolare giacitura dell'area edificabile posta ad una quota assai inferiore rispetto alla Variante Pistoiese ed al tracciato della Tramvia.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p>3) Non si ritiene accoglibile la proposta in quanto essa penalizza la funzione e la fruizione dell'area a verde pubblico. Si ritiene più rispondente ad un migliore e complessivo assetto dell'area l'esemplificazione contenuta nella scheda. La questione comunque dovrà essere valutata in sede di attuazione del PO alla luce dei testi finali delle NTA.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>4) Si ritiene ammissibile solo un più limitato incremento della SE: da 2000 mq a 2200 mq di SE.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>  <b>Parzialmente accoglibile.</b></p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>176</b>	59107	23/09/2024	Del Moro Gabriele avvocato incaricato dalla Società MBN srl	L'osservante in qualità di proprietario di un terreno posto nelle vicinanze dell'abitato di San Martino a destinazione NP - aree non interessate da previsioni insediative, chiede: 1. di modificare la classificazione dell'area in zona di completamento edilizio ACR, per la realizzazione di un'area edificabile a destinazione residenziale; 2. in subordine che sia classificato come area di trasformazione CTR con la predisposizione di specifica scheda; 3. In mancanza di accoglimento delle richieste 1 e 2, chiede che si proceda a dare corso all'istruttoria del Piano Attuativo presentato nell'anno 2017 al fine di consentire l'attuazione dell'intervento; 4. si chiede inoltre che sia modificato l'art. 63 delle NTA e conseguentemente la cartografia, al fine di definire i sub-perimetri ed i tempi in cui dette aree consentiranno l'intervento edilizio, che non appare coerente con il PS approvato ed oggetto di prima variante.	F23 part 88	1; 2; 4. Si fa presente che a margine dell'edificio esistente posto su via Volta Prata viene individuata una nuova scheda di trasformazione CTR che consente un intervento per complessivi 500 mq di SE. In questa fase sono stati completamente rivisti gli interventi posti su via Volta Prata a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni. Il presente intervento comprende un'area ACR già previsto migliorandone la funzionalità complessiva, in particolar modo sull'accessibilità. Parzialmente accoglibile 3. La richiesta non è pertinente in quanto le previsioni del RUC non sono attualmente efficaci. Non pertinente <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>177</b>	59416	24/09/2024	Corsi Francesco legale rappresentante della Società Prinz Beverage & FOOD srl	L'osservante proprietario di uno stabilimento a destinazione BR2 - Tessuti urbani misti a destinazione prevalentemente produttiva, chiede che l'altezza massima consentita dalla normativa per interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione (rif. comma 3.1 art. 51 NTA), sia aumentata di almeno mt. 5,00 (arrivando per il caso in questione ad un'altezza massima di mt. 13,00), al fine di consentire l'ampliamento in altezza del volume di stoccaggio delle merci che non risulta possibile nell'esigua area di pertinenza.	F37 part 649 sub 500, 842	In parziale accoglimento della presente osservazione l'edificio verrà inserito nella zona urbanistica D2.2. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente viene modificata la Tav 2_12 La disciplina di uso del territorio comunale</b>
<b>178</b>	59418	24/09/2024	Guerrisi Michele	L'osservante con riferimento ad un fabbricato ad uso produttivo posto in località San Cresci che il Piano Operativo ha classificato con destinazione B3, chiede che sia confermato il progetto di trasformazione per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale presentato nell'anno 2011.	35-242 ED ALTRI	La richiesta non può essere accolta in quanto i parametri previsti dalla precedente pianificazione riferita al RU non sono coerenti con quelli del nuovo Piano Operativo, inoltre l'area non ha le caratteristiche per essere oggetto di una nuova scheda di trasformazione, per l'immobile in oggetto potrà essere utilizzata la disciplina prevista dalle NTA del PO per gli interventi diretti sui fabbricati. <b>Non accoglibile</b>
<b>179</b>	59419	24/09/2024	Palmieri Piero	L'osservante in qualità di proprietario di alcuni terreni posti all'interno dell'area di trasformazione CTR. 5 - Via Erbosa - Via Pratolini, chiede che la quantità edificabile ad uso residenziale ed i parametri previsti nella scheda norma, siano quelli del PUC presentato nel 2019 in vigore del Regolamento Urbanistico, che stabiliva una SE pari a 2578 mq, al fine di rendere sostenibile economicamente l'intervento e non procedere a ripresentare nuovamente il progetto con tutti gli studi complementari.	37-23 ED ALTRI	Lo scenario di riferimento che sta alla base del Piano Operativo è sostanzialmente diverso rispetto quello che costituiva la base della precedente pianificazione. Detto ciò si ritiene di portare la SE complessiva a mq 2.000. <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>180</b>	59420	24/09/2024	Leonardo Vaiani tecnico incaricato dalle	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalle proprietà di alcuni terreni posti a sud della circoscrizione Sud a destinazione NP - Aree non interessate da previsioni insediative, chiede la creazione di una nuova scheda di trasformazione CTR, al fine di poter consentire un intervento di nuova edificazione residenziale per una quantità di 1800 mq di SE, con la	27-11	Si ritiene che l'intervento proposto sia meritevole di essere inserito nel piano operativo anche se ridotto nelle dimensioni. Lo stesso infatti consente di completare la viabilità esistente necessaria a collegare una consistente porzione dell'abitato di San Martino con via Palagetta, oltre a creare un

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			proprietà Sigg.ri Vaiani	possibilità di cedere le aree per la realizzazione di nuova viabilità.		nuovo spazio verde collegato con via San Giusto e nuove aree a parcheggio. Nel Piano Operativo viene inserita una nuova scheda di trasformazione che prevede mq 1200 di SE (comprendente anche quanto richiesto dall'osservazione n. 55 al fine di creare un ambito unitario di intervento). Da ciò consegue la modifica del documento 2.A. <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana;</b> <b>- Tav_2.10 La Disciplina d'uso del territorio</b>
181	59421	24/09/2024	Bianchini Massimo legale rappresentante e della società Ginevra srl	L'osservante proprietario di alcuni terreni in località Sant'Angelo a destinazione d'uso agricola, chiede la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato industriale di 2600 mq di SE in fregio alla Via Pistoiese e si rende disponibile alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della restante proprietà.	29-11 ED ALTRI	L'area oggetto di osservazione è posta al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che risulta stabilito dal vigente Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo. Si fa inoltre presente che l'inserimento di nuove previsioni insediative fuori dal perimetro del territorio urbanizzato devono essere oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. <b>Non accoglibile</b>
182	59423	24/09/2024	Maurizio Iacomelli	L'osservante chiede la modifica della destinazione d'uso del fabbricato e del resede di pertinenza indicato nel Piano Operativo da zona A2 - Tessuti storici a zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare, in quanto realizzato in tempi recenti e con caratteristiche tipologiche e costruttive contemporanee. Si chiede che sia modificato anche il Piano Strutturale con riferimento ad una porzione dell'area di pertinenza in aree urbane da consolidare e riqualificare.	33-707	Si ritiene la richiesta accoglibile, con modifica della destinazione da zona A2 - Tessuti storici a zona B3 - a Tessuti da consolidare e riqualificare come proposto. Si ritiene di non modificare il Piano Strutturale specificando che spetta al Piano Operativo la definizione puntuale e di dettaglio della classificazione degli edifici. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
183	59424	24/09/2024	Banchini Massimo	L'osservante con riferimento ad un terreno posto in località La Querce che il Piano Operativo classifica con destinazione B3, chiede l'inserimento di una nuova area di trasformazione ACR. Inoltre ricorda gli adempimenti previsti dal D.Lgs 105/2015 riguardanti la redazione del documento ERIR (elaborato rischio incidenti rilevanti), di cui il terreno in questione risulta interessato.	31-199	Si ritiene la richiesta accoglibile, con l'inserimento di un'area di completamento residenziale ACR che preveda mq 160 di SE e con i parametri e le prescrizioni stabiliti nel documento 2A del Piano Operativo. Si fa presente che l'elaborato ERIR fa parte degli elaborati tecnici del Piano Operativo approvato. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_9 La disciplina di uso del territorio comunale</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
184	59425	24/09/2024	STEFANO VELOCI tecnico incaricato dalla proprietà Nunziati Francesca	L'osservante chiede la modifica della destinazione d'uso del garage e dell'area di pertinenza da zona A2 - Tessuti storici a zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare, in quanto realizzato in tempi recenti e quindi non facente parte del tessuto storico.	25-146	Si ritiene la richiesta accoglibile, con modifica della destinazione da zona A2 - Tessuti storici a zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
185	59426	24/09/2024	GABRIELE BALLI	L'osservante con riferimento alle previsioni del nuovo Piano Operativo delle aree circostanti l'ex PEEP de La Villa chiede: 1. di ripristinare la previsione del tratto stradale che collega la Via dell'Albero con Via Colombina come stabiliva il previgente RU o di prevedere un corridoio infrastrutturale (art. 124 NTA);	10-333	1. Per quanto riguarda il ripristino del tratto di viabilità, si fa presente che gli studi sulla mobilità previsti dal Piano Operativo non hanno ritenuto necessario confermare tale viabilità, che potrà essere oggetto di successiva valutazione nell'ambito di un futuro sviluppo del Piano Operativo. Non accoglibile

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				2. di modificare la destinazione urbanistica del fabbricato e relativa pertinenza posto tra Via Tasso e Via dell'Albero, da zona B2 ad una zona coerente con quella prevista dal previgente RU, che stabiliva invece una destinazione commerciale, in quanto tale attribuzione non risulta adeguata alla disciplina prevista dall'art. 47 delle NTA del PO e comunque tale da non impedire la futura realizzazione della viabilità.		2. Non si ritiene accogliere la modifica della destinazione di zona del fabbricato in quanto non si ritiene confacente al contesto di riferimento la destinazione commerciale. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Non accoglibile.</b>
186	59427	24/09/2024	GIUDITTA NICCOLI tecnico incaricato dalla proprietà Niccoli Giuseppe	L'osservante rileva un errata indicazione del numero dei piani di edificio posto in Via del Gelsomino angolo Via dei Pini e schedato come Architetture contemporanee di significativo interesse (Doc.3A - scheda A2), specificando che la porzione prospiciente Via dei Pini è composta da piano terra, piano rialzato e piano primo, mentre quella su via Gelsomino è composta da piano terra, piano primo e piano secondo.	6-643	Si ritiene l'osservazione accoglibile specificando quanto richiesto nella scheda A2 di rilevamento degli edifici contemporanei. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_3A Schedatura degli edifici contemporanei.</b>
187	59430	24/09/2024	Simonetti Massimo legale rappresentant e della società APOLLO SRL	L'osservante rileva che la sede stradale denominata Via A. Einstein di accesso ad alcuni stabilimenti industriali, risulta a tutti gli effetti area pubblica, si propone pertanto la correzione sugli elaborati grafici del POC.	8-475	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che le previsioni urbanistiche previste dal Piano Operativo non incidono sulla titolarità del bene. <b>Non accoglibile</b>
188	59431	24/09/2024	EMANUELE NOTARI tecnico incaricato dalla proprietà Notari Elena e Azzarri Marta Rosa Maria	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà di un fabbricato posto in località San Piero a Ponti a destinazione B3 (art. 48 NTA) e classificato in parte come edificio storico (edifici e complessi edilizi di classe 3), chiede le seguenti modifiche alla classificazione dell'edificio e alle NTA: 1. togliere la classificazione storica a porzione del fabbricato in quanto realizzata successivamente al 1954 così come documentato; 2. per gli interventi di rialzamento di un piano di cui all'art. 48 comma 4 punto 1 lett.b) delle NTA si chiede di modificare il testo considerando l'allineamento alla linea di gronda dell'edificio più basso presente nell'areale; 3. eliminare quanto indicato all'art. 48 comma 4 punto 4.2 terzo capoverso la seguente frase "ne' potranno portare ad altezza di edifici superiori a quelle degli edifici esistenti"; 4. per gli edifici di classe 3 nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (tipo R3) si possa tener conto della sopraelevazione della quota ai fini della messa in sicurezza idraulica; 5. con riferimento al cambio d'uso della destinazione agricola di edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 3 si chiede che sia riferito alle zone E1 e E2 e sia ridotto il limite dimensionale di SE ammissibile per tali cambi d'uso da 70 a 40 mq; 6. con riferimento al cambio d'uso della destinazione agricola di edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 5 lett. f) si chiede che sia riferito alle zone E1 e E2.	35-914 E 863	Rispetto alle sei questioni poste dall'osservazione si risponde nel modo seguente: 1) si ritiene ammissibile la richiesta di declassificazione degli edifici realizzati dopo il 1954 e si provvede in tal senso. Accoglibile 2) Si fa presente che in relazione ad altra osservazione si è provveduto a correggere gli stessi punti ora segnalati dell'art. 48 per le zone B3, nell'art. 46 che interessa le zone B1. Per omogeneità normativa si ritiene opportuno riportare nell'art 48 per le zone B3 le stesse modifiche fatte per le zone B1 nell'art. 46, in quanto, sebbene la richiesta avanzata dalla presente osservazione sia leggermente diversa da quella fatta per le zone B1, essa persegue la stessa finalità. Accoglibile 3) La richiesta è stata accolta con la modifica fatta al precedente punto 2. Accoglibile 4) La disposizione richiesta è già contenuta nelle NTA adottate: ci riferiamo alla norma di carattere generale che precisa all' art.17 comma 4 come si calcola l'altezza del fronte dell' edificio. Non pertinente 5) Si ritiene ammissibile una più modesta riduzione della SE: da 70 mq a 60 mq con conseguente modifica dell'art. 77. Parzialmente accoglibile 6) Non si ritiene accoglibile la richiesta di differenziare l'applicazione della norma nelle diverse zone del territorio rurale. Non accoglibile

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati:</b> - DOC_2 Norme tecniche di attuazione; - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale; - tavola_3_10 Patrimonio edilizio esistente di impianto storico.
189	59433	24/09/2024	Occini Salvatore legale rappresentante e della IMMOBILIARE 2011 SRL	L'osservante legale rappresentante della Grande struttura di vendita i "Gigli" fa presente che il Piano Strutturale nella UTOE 1 ha previsto per la funzione direzionale-commerciale un dimensionamento pari a 30000 mq di SE e che i Gigli risulta l'unico compendio a contenere tutte le potenzialità previste e che pertanto ad esso si deve riferire l'intero dimensionamento. Nella norma si riporta che gli unici incrementi di Superficie Edificabile assegnati per complessivi 6500 mq sono quelli relativa alla possibilità di ampliamento della struttura esistente pari al 5% dell'edificio principale e quindi per circa 3500 mq e quello per realizzare una media struttura di vendita separata ed autonoma rispetto al centro commerciale esistente per 3000 mq. In relazione a tali aspetti si chiede che: 1) all'art. 55 comma 5.3 sia innalzata la percentuale di ampliamento fino a 35%, al fine di poter realizzare circa 26200 mq di SE, in coerenza con il programma di riqualificazione manifestato all'Amministrazione Comunale in fase di formazione del PS; 2) all'art. 55 comma 5.4 punto 3) incrementare la SE a 3800 mq e sostituire le parole "due piani" con le parole "tre piani" in coerenza il un progetto depositato all'Amministrazione Comunale.	3-8 ED ALTRE	In relazione alle due richieste avanzate si forniscono le seguenti risposte: 1) in parziale accoglimento dell'osservazione si ritiene di consentire interventi di ampliamento della struttura esistente per massimo mq 20.000 di SE nell'ambito di una sua riqualificazione complessiva. Tale incremento della SE non potrà comportare incrementi di superficie di vendita. Parzialmente accoglibile 2) si ritengono accoglibili le richieste di un incremento di 800 mq di SE e di aumento di un piano dei parcheggi in struttura della media struttura di vendita prevista al comma 5.4 dell'art. 55, ferma restando l'altezza massima indicata nello stesso comma. Accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati:</b> - DOC_2 Norme tecniche di attuazione.
190	59434	24/09/2024	MASSIMO ZUCCONI tecnico incaricato dalla proprietà Immobil 3 srl	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, chiede il cambio di destinazione d'uso da zona Vp - Verde privato e zona D4 - insediamenti turistico-ricettivi a zona D2.1 - tessuti a piattaforme industriali e artigianali non pianificati o di non recente pianificazione, in quanto sul lotto di proprietà è in corso di realizzazione un nuovo fabbricato artigianale-industriale legittimato da titoli edilizi e pertanto la destinazione attribuita dal Piano Operativo non risulta adeguata.	3-534	Si ritiene la richiesta accoglibile, con modifica della destinazione da zona Vp - Verde privato e zona D4 - insediamenti turistico-ricettivi a zona D2.1 - tessuti a piattaforme industriali e artigianali non pianificati o di non recente pianificazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_2 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
191	59435	24/09/2024	CHECCACCI LORENZO	L'osservante proprietario di un terreno posto in località San Giorgio a Colonica a destinazione E1 - Aree agricole dei seminativi semplificati, chiede che sia realizzato un nuovo edificio residenziale di 120 mq di Superficie Edificabile.	9-612	La richiesta non risulta accoglibile, in quanto l'area proposta è ubicata al di fuori del territorio urbanizzato, come individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 65 2014. <b>Non accoglibile</b>
192	59436	24/09/2024	ANTONIO CANTATORE e FEDERICO BRESCHI tecnici incaricati da Vittorio Ji Chen Hu	L'osservazione riguarda un edificio destinato ad attività turistico ricettive (zona D4 fra via Einstein e via San Quirico). Nello specifico si chiede che nell'attuazione delle potenzialità concesse dal POC all'art. 56 si possa prevedere nello stesso articolo una deroga, anche attraverso l'istituto della monetizzazione e comunque sotto qualsiasi forma, delle dotazioni di parcheggio previste al fine di rendere attuabile la previsione e incrementare effettivamente la qualità architettonica e paesaggistica degli ampliamenti.	3-71	Il Piano Operativo consente l'istituto della monetizzazione in determinati ambiti urbanistici con particolare riferimento a quelli residenziali ma non in altre zone caratterizzate da funzioni diverse. Concordando con tale assunto si ritiene l'osservazione non accoglibile. <b>Non accoglibile</b>
193	59437	24/09/2024	Domenico Simone procuratore speciale di	L'osservante rileva che la sede stradale denominata Via A. Einstein di accesso ad alcuni stabilimenti industriali, risulta a tutti gli effetti area pubblica, si propone pertanto la correzione sugli elaborati grafici del POC. La richiesta è stata presentata anche con osservazione n. 115, 190 e 237.	8-475	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che le previsioni urbanistiche previste dal Piano Operativo non incidono sulla titolarità del bene. <b>Non accoglibile</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			BRT LOGISTICA S. p. A.			
194	59438	24/09/2024	ANDREA NANNICINI tecnico incaricato dalla proprietà Zanieri Fiorenzo	L'osservazione chiede di specificare la possibilità di recuperare con funzioni residenziali il fabbricato ad uso deposito/magazzino ubicato in zona Fornello a destinazione agricola E1 - Aree agricole dei seminativi semplificati.	7-644	L'osservazione non è pertinente in quanto non è compito delle controdeduzioni dare pareri di ammissibilità di interventi riguardanti specifici casi i quali debbono ovviamente essere esaminati e valutati, in fase di gestione del Piano, sulla base della disciplina approvata in via definitiva e tenendo conto della specificità e complessità del singolo caso sulla base di una esauriente documentazione. Si specifica che le norme tecniche di attuazione al Capo 2 - Disciplina delle aree rurali, individuano in modo dettagliato tutte le fattispecie che riguardano il cambio di uso all'interno delle zone agricole. <b>Non pertinente.</b>
195	59440	24/09/2024	ANDREA NANNICINI tecnico incaricato dalla proprietà Susini Piero	L'osservante in qualità di tecnico incaricato della proprietà, con riferimento ad alcuni terreno posto in Via Mammoli a destinazione NP - Aree non interessate da previsioni insediative, chiede che sia variata la destinazione urbanistica in area per interventi di completamento residenziale (ACR) al fine di poter realizzare un nuovo intervento di edificazione per una superficie edificabile di mq. 420.	25-499	La scelta urbanistica effettuata del Comune di Campi Bisenzio è quella di non impegnare in termini edificatori l'insieme delle aree ancora libere tra l'ambito urbano consolidato e il territorio aperto. Si ritiene che l'intervento crei un episodio isolato che si spinge in maniera sostanziale verso il territorio aperto. Si ritiene inoltre che l'urbanizzazione dell'area vada affrontata in un'ottica allargata con adeguate infrastrutture e standard urbanistici ad oggi inesistenti. Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta. <b>Non accoglibile</b>
196	59441	24/09/2024	Daniele Porta	L'osservazione chiede di modificare la destinazione di zona di un edificio ubicato all'interno dell'isolato posto in angolo tra via Santa Maria e via Castronella, inserito nelle zone A2 e classificato come "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" di cui all'art. 35 delle NTA. Si chiede che lo stesso sia inserito nelle zone B1. La motivazione risiede nel fatto di poter effettuare interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.	12-416	Effettuate le necessarie verifiche tecniche si ritiene di accogliere la richiesta con l'inserimento del fabbricato in zona B1 e l'esclusione dello stesso da "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954"; parimenti si ritiene di estendere per analogia agli edifici retrostanti la stessa zona B1. <b>Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
197	59442	24/09/2024	Marco Fierli rappresentante e legale della società UNIABITA SRL	L'osservante chiede di modificare l'articolo n. 46 delle NTA come di seguito illustrato: 1. comma 3.2 - la definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva presenta il parametro di "parità di Volume" inteso come Volume Lordo -VTot di cui al DPGR 39R- quindi il riferimento alla S.E. generico è in contrasto con le definizioni di cui all'art. 135bis della LRT 65/2014 in cui si fa riferimento esclusivo al Volume; 2. comma 4.1 lett.b - modifica del presente comma eliminando il riferimento all'edificio confinante più basso ed inserendo il riferimento all'edificio confinante più alto; 3. comma 4.1 lett.d - modifica del presente comma eliminando il riferimento all'indice di copertura; 4. comma 4.1 lett.e - modifica del presente comma eliminando il riferimento all'indice di copertura, e per le altezze degli ampliamenti inserendo l'altezza dell'edificio confinante più alto; 5. comma 4.2 - si chiede di eliminare l'alinea n. 3; - comma 4.2 - alinea 7, si chiede di eliminare il riferimento ai parametri edilizi e di mantenere il parametro dell'altezza con una diversa definizione; 6. al comma 5. In riferimento a tale comma, riguardanti le sottozone B1, si chiede una	F 13 - Plla 367	Sulle questioni poste si forniscono le seguenti risposte: 1) comma 3.2: la SE è riferita agli interventi di ampliamento e integrazione degli edifici esistenti che non rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva come è chiaramente scritto nella norma e come è stabilito dalla legislazione vigente. Non accoglibile 2. 3. 4. Le richieste di cui ai punti 2), 3) e 4) sono state sostanzialmente accolte con le modifiche effettuate all'art. 46, comma 4.1 lett. b) d) e) in risposta anche ad altre osservazioni. Parzialmente Accoglibile 5) comma 4.2 (art 46) - le modifiche richieste sono state in larga parte recepite in accoglimento di altre osservazioni e non si ritiene necessarie modificare ulteriormente tali punti. Parzialmente accoglibile 6) comma 5.1 - la disciplina risulta sufficientemente chiara ed esaustiva sia in riferimento alla permeabilità dei terreni che in riferimento agli

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>modifica sulle aree permeabili e sugli allineamenti dei fabbricati, chiedendo alcune puntualizzazioni;</p> <p>7. comma 6.1 – si chiede di eliminare la seconda e la terza alinea, per la quarta alinea si chiede di eliminare i riferimenti ai parametri edilizi, lasciando il solo riferimento all'altezza.</p>		<p>allineamenti, non si ritiene pertanto di modificarla.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>7) comma 6.1 – si ritengono le richieste parzialmente accoglibili con le modifiche fatte anche a seguito di altre osservazione con un ulteriore specifica modifica al parametro delle altezze.</p> <p>Parzialmente accoglibile</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>  <b>Parzialmente accoglibile.</b>  <b>Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 NTA.</b></p>
198	59443	24/09/2024	GIOVANNI BALLERINI	L'osservante chiede un terreno di proprietà posto in località San Cresci sia variata la destinazione d'uso da area a Verde Privato a area per attrezzature sportive all'aperto.	F 26 - P.lle 81, 82, 84	<p>Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta, in quanto l'area non presenta caratteristiche idonee all'inserimento di un'area per attrezzature sportive ed impianti all'aperto a causa del fragile contesto urbano, dovuto alla vicinanza dell'argine del fiume Bisenzio e per l'inadeguata accessibilità oltre ad essere posta nella fascia di rispetto cimiteriale.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
199	59444	24/09/2024	Collini Giovanni Luca e Quadrati Carlo Giuseppe legali rappresentanti della società Gianca srl Nigro Giovanni per Nigro Costruzioni	L'osservante chiede la modifica della perimetrazione dell'area produttiva facente parte dell'area di trasformazione ATP.2 - Via di Centola, consistente in una diversa perimetrazione che tenga conto principalmente delle aree sottratte al vecchio PMU 4_6 (ad oggi destinate alla green line) con lo spostamento dell'area a nord (destinata a parcheggio pubblico) verso la Via Centola. Tutto ciò per rendere il lotto più omogeneo e funzionale, per una futura distribuzione degli edifici produttivi e una migliore viabilità di accesso direttamente da Via Centola e non più da Via dei Confini.	F 5-P.lle 970,1036,1038,1041,1043,1065,1066,1068,1069,1070,	<p>Si fa presente che l'area individuata come ATP.2 verrà estesa verso ovest per inglobare porzione della particella 970 del Foglio n. 5. Non risulta possibile invece l'ampliamento dell'area produttiva verso via di Centola in direzione sud in quanto l'area proposta è ubicata al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.</p> <p><b>Parzialmente accoglibile</b></p> <p><b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b>  <b>-tavola_2.3 La disciplina di uso del territorio comunale;</b>  <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b></p>
200	59445	24/09/2024	Tiziano Carducci legale rappresentante della FIRENZE CICLABILE	<p>L'osservante chiede in riferimento alla mobilità ciclabile e ciclopedonale le seguenti modifiche e integrazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proposta di inserimento all'art. 20 delle NTA del PO di un posto bicicletta per ogni unità immobiliare o un posto auto ogni 35 mq di SE;</li> <li>2. Si chiede di sostituire il termine "percorsi ciclabili" in luogo del termine "percorsi ciclopedonali" in quanto tale espressione ricomprende, ossia i percorsi ciclabili, comprendono anche quelli ciclopedonali;</li> <li>3. Si chiede di integrare la rete delle infrastrutture ciclabili con riferimento a quella in affiancamento alla circonvallazione sud;</li> <li>4. Si chiede di inserire un tratto di percorso ciclabile di progetto sull'ultimo tratto di via Buozzi - via Lucchese fin all'ingresso del comune di Sesto Fiorentino;</li> <li>5. Si chiede che sia previsto un percorso ciclabile di progetto lungo la via Allende al fine di integrare i collegamenti ciclabili fra il territorio comunale e la superciclabile Firenze-Prato;</li> <li>6. Si chiede di integrare il collegamento ciclabile e pedonale nella frazione di San Donnino ed implementare la rete ciclabile in prossimità delle stazioni della rete tramviaria.</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'obbligo di realizzare idonei posteggi per biciclette rientra all'interno delle norme riguardanti le dotazioni per l'edilizia residenziale (direttiva europea EPBD) e non configura in quanto tale uno standard urbanistico volto a reperire aree esterne ai perimetri fondiari. Si ritiene di rimandare tale aspetto al futuro Regolamento Edilizio Comunale.</li> </ol> <p>Non accoglibile</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. L'esatta distinzione tipologica e/o la classificazione funzionale dei percorsi ciclabili non rientra nelle competenze del PO e dev'essere demandata agli strumenti di settore, quali il Piano Generale del Traffico Urbano od il Biciplan.</li> </ol> <p>Non pertinente</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Si ritiene la richiesta condivisibile e si procederà all'aggiornamento delle cartografie del piano con l'inserimento di Percorsi ciclopedonali esistenti.</li> </ol> <p>Accoglibile</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. L'intervento appare fattibile in riferimento al tracciato della sola via Lucchese, sino alla rotatoria di via Prunaia, con proseguimento verso l'itinerario esistente lungo via Buozzi, via del Tronco e viale Paolieri, nonché</li> </ol>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<p>quello previsto in fregio alla stessa via Prunaia. Esso contrasta invece con le dimensioni del sottovia autostradale di via Bruno Buozzi, purtroppo incompatibili con l'inserimento di un percorso ciclabile di dimensioni adeguate. E' necessario quindi uno studio di dettaglio che approfondisca la fattibilità tecnica finalizzata alla realizzazione dell'infrastruttura.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>5. Si ritiene condivisibile il proseguimento verso Nord del percorso già previsto sul tratto di via Allende compreso tra via Limite e via Einstein. E' necessario quindi uno studio di dettaglio che approfondisca la fattibilità tecnica finalizzata alla realizzazione dell'infrastruttura.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>6. Il PO prevede già la realizzazione di collegamenti pedonali interni a San Donnino verso le fermate, nei limiti praticabili della sua struttura urbana.</p> <p>Non pertinente</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b>  <b>Parzialmente accoglibile.</b>  <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b>  <b>-tavola_2.10 La disciplina di uso del territorio comunale</b></p>
201	59446	24/09/2024	SALVATORE BIANCO	L'osservante chiede di migliorare il progetto dell'opera pubblica dell'ex PMU 4_10, in quanto sostiene che è stato modificato compromettendo la sicurezza stradale. Inoltre punta l'attenzione sulla strada vicinale, evidenziando l'occupazione di aree di sua proprietà per la realizzazione della stessa opera pubblica.	F 10 - P.IIa 581	Si fa presente che il comune mediante propri atti ha approvato la variazione del tracciato della nuova strada a servizio del piano attuativo PMU 4.10, pertanto le eccezioni sollevate dall'osservazione si intendono superate. <b>Accoglibile</b>
202	59447	24/09/2024	SALVATORE BIANCO	L'osservante chiede di modificare il comma 10 dell'articolo n. 72 delle NTA del PO, al fine di aumentare da 12 mq a 18 mq la superficie degli annessi per attività agricole amatoriali e l'altezza da 2,40 ml a 2,60 ml.	F 10 - P.IIa 1029	Si ritengono ammissibile l'ampliamento da 12 a 18 mq della SE dell'annesso e parzialmente ammissibile l'incremento dell'altezza limitandola a mt 2,50. <b>Parzialmente accoglibile</b> con modifica art. 72 comma 10
203	59486	24/09/2024	POLI ALFIERO e SANDRO CASTAGNOLI	L'osservante in qualità di proprietario di un terreno posto in Via di Padule, chiede la modifica della destinazione d'uso da area NP - Aree non interessate da previsioni insediative, con l'inserimento di una scheda CTR al fine di realizzare un intervento residenziale di nuova costruzione per mq 1250 di SE.	F 21 - P.IIa 200	La richiesta non risulta accoglibile, in quanto l'area risulta ubicata in una zona interessata da consistenti interventi edilizi ed infrastrutturali in corso di realizzazione e di nuova previsione che ne sconsigliano l'attuazione in termini edilizi. <b>Non accoglibile</b>
204	59501	24/09/2024	COLLINI BRUNELLA	L'osservante, comproprietario per 1/4 dell'area individuata catastalmente nel foglio di mappa n. 21 nelle particelle 204 e 1961, si oppone all'eventuale esproprio per la presenza di una vigna in piena produzione. La particella n. 204 ricade in parte nella previsione di realizzazione della circonvallazione est (tratto rotonda nuova Coop - rotonda Ponte di Maccione) e in parte nell'area destinata alla realizzazione del nuovo istituto scolastico della Città Metropolitana fra Via Prunaia e parallelamente a via delle Betulle. La particella n. 1961 invece ricade totalmente nell'area su citata prevista a espansione scolastica.	F 21 - P.IIa 1961	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, l'osservazione non risulta accoglibile in quanto si ritiene di fondamentale importanza la previsione della nuova circonvallazione est e del nuovo polo scolastico di via Prunaia previsto dal Piano Operativo. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
205	59505	24/09/2024	COLLINI MARIA PIA	L'osservante, comproprietario per 1/4 dell'area individuata catastalmente nel foglio di mappa n. 21 nelle particelle 204 e 1961, si oppone all'eventuale esproprio per la presenza di una vigna in piena produzione. La particella n. 204 ricade in parte nella previsione di realizzazione della circonvallazione est (tratto rotonda nuova Coop - rotonda Ponte di Maccione) e in parte nell'area destinata alla realizzazione del nuovo istituto scolastico della Città Metropolitana fra Via Prunaia e parallelamente a via delle Betulle. La particella n. 1961 invece ricade totalmente nell'area su citata prevista a espansione scolastica.	F 21 - P.IIa 1961	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, l'osservazione non risulta accoglibile in quanto si ritiene di fondamentale importanza la previsione della nuova circonvallazione est e del nuovo polo scolastico di via Prunaia previsto dal Piano Operativo. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
206	59508	24/09/2024	GABBIANI MAURO	L'osservante, comproprietario per 1/4 dell'area individuata catastalmente nel foglio di mappa n. 21 nelle particelle 204 e 1961, si oppone all'eventuale esproprio per la presenza di una vigna in piena produzione. La particella n. 204 ricade in parte nella previsione di realizzazione della circonvallazione est (tratto rotonda nuova Coop - rotonda Ponte di Maccione) e in parte nell'area destinata alla realizzazione del nuovo istituto scolastico della Città Metropolitana fra Via Prunaia e parallelamente a via delle Betulle. La particella n. 1961 invece ricade totalmente nell'area su citata prevista a espansione scolastica.	F 21 - P.IIa 1961	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, l'osservazione non risulta accoglibile in quanto si ritiene di fondamentale importanza la previsione della nuova circonvallazione est e del nuovo polo scolastico di via Prunaia previsto dal Piano Operativo. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
207	59512	24/09/2024	GABBIANI MORENO FRANCESCO	L'osservante, comproprietario per 1/4 dell'area individuata catastalmente nel foglio di mappa n. 21 nelle particelle 204 e 1961, si oppone all'eventuale esproprio per la presenza di una vigna in piena produzione. La particella n. 204 ricade in parte nella previsione di realizzazione della circonvallazione est (tratto rotonda nuova Coop - rotonda Ponte di Maccione) e in parte nell'area destinata alla realizzazione del nuovo istituto scolastico della Città Metropolitana fra Via Prunaia e parallelamente a via delle Betulle. La particella n. 1961 invece ricade totalmente nell'area su citata prevista a espansione scolastica.	F 21 - P.IIa 1961	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, l'osservazione non risulta accoglibile in quanto si ritiene di fondamentale importanza la previsione della nuova circonvallazione est e del nuovo polo scolastico di via Prunaia previsto dal Piano Operativo. La controdeduzione ha effetti anche nei confronti della richiesta avanzata alla variante n. 1 al Piano Strutturale. <b>Non accoglibile</b>
208	59617	24/09/2024	CASSATARO FABIO	Gli osservanti, in qualità di ex-consiglieri del gruppo consiliare Movimento Cinque Stelle, propongono l'istituzione di cinque piani attuativi di iniziativa comunale con carattere strategico, con riferimento alle seguenti tematiche: 1) Piano Particolareggiato degli Spazi e dei Servizi Pubblici; 2) Piano Particolareggiato del Settore della Residenza; 3) Piano Particolareggiato del Settore delle Attività Produttive e delle grandi aree commerciali; 4) Piano Particolareggiato dei Centri Storici; 5) Piano Particolareggiato del Progetto Pilota dell'ecosistema Metropolitano.		Si prende atto delle richieste poste che rivestono uno spiccato carattere strategico e una considerevole rilevanza pubblica. Si fa anche presente che la struttura del Piano Operativo è stata impostata in conformità agli indirizzi strategici del Piano Strutturale secondo un percorso già delineato che ha visto coinvolti gli enti preposti in materia e tutte le fasi riferite alla partecipazione dei cittadini. Detto ciò ed in riferimento alla disposizioni normative vigenti le proposte potranno essere approfondite e valutate nelle fasi successive del Piano operativo. <b>Non accoglibile</b>
209	59618	24/09/2024	CARMAGNINI CLAUDIO legale rappresentant e della società Ciquattro srl	L'osservante con riferimento ad un area posta tra la Via Barberinese e la Via Circonvallazione Sud ricadente in zona E1 - aree agricole dei seminativi semplificati, chiede il cambio di destinazione d'uso in zona D3.1 - Insediamenti commerciali isolati e di limitate estensioni, al fine di consentire alla limitrofa azienda di un polo espositivo e di commercializzazione. In alternativa la redazione di un piano particolareggiato convenzionato con L'Amministrazione Comunale.	F 25 - P.IIe 956,953,949,916	L'area oggetto di osservazione è posta al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che risulta stabilito dal vigente Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. <b>Non pertinente</b>
210	59619	24/09/2024	CARMAGNINI CLAUDIO legale rappresentant e della società Giuncheta srl	L'osservante in qualità di proprietario di un area a destinazione B3 posta lungo la Via Pistoiese, chiede l'inserimento di una scheda ACR al fine di realizzare un intervento residenziale di nuova costruzione per mq 365 di SE.	F 32- P.IIe 283, 284	La richiesta non risulta accoglibile, in quanto si ritiene di non incrementare ulteriormente il carico insediativo residenziale in un ambito già densamente urbanizzato. <b>Non accoglibile</b>
211	59620	24/09/2024	ANDREA NANNICINI per proprietà Ceccherini Marcello	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, con riferimento ad un fabbricato ad uso magazzino/deposito posto in zona agricola, chiede la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso in residenza.	F 7 - P.IIa 643	L'osservazione non è pertinente in quanto non è compito delle controdeduzioni dare pareri di ammissibilità di interventi riguardanti specifici casi i quali debbono ovviamente essere esaminati e valutati, in fase di gestione del Piano, sulla base della disciplina approvata in via definitiva e tenendo conto della specificità e complessità del singolo caso sulla base di una esauriente documentazione. Si specifica che le norme tecniche di attuazione al Capo 2 - Disciplina delle aree rurali, individuano in modo dettagliato tutte le fattispecie che riguardano il cambio di uso all'interno

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						delle zone agricole. <b>Non pertinente.</b>
<b>212</b>	59660	24/09/2024	ANTONIO MATHIEU	<p>L'osservazione avanza le seguenti sei richieste:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per l'art. 63 "Aree non interessate da previsioni insediative" si chiede di eliminare la seguente frase "non sono consentiti interventi di nuova costruzione", inoltre si chiede di integrare l'articolo con la possibilità di presentare da parte dei proprietari una proposta urbanistica all'Amministrazione Comunale al fine di realizzare gli interventi proposti anche con UMI o CTR con i relativi standard pubblici e viabilità.</li> <li>2. Si chiede la possibilità di aggiungere un comma all'articolo 30 o modificare il comma 7 dell'articolo 30, inserendo la possibilità per i PUC ed i Piani Attuativi in fase di esecuzione di modificare la destinazione approvata verso quella residenziale, previa realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale come già previste negli stessi piani.</li> <li>3. Si chiede di modificare gli articoli 46-47-48 delle NTA (zone B1-B2-B3) rivedendo il parametro della "Superficie Coperta", in quanto quella indicata del 30% limita molto gli interventi di ampliamento e la possibilità di poter frazionare gli immobili a seguito di ampliamento di SE nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal PO.</li> <li>4. Si chiede di modificare il comma 3.4 dell'art. 18 sulle distanze, al fine di costruire sul confine di proprietà in forza della libera scelta del primo edificante.</li> <li>5. Si chiede di modificare la fascia di rispetto cimiteriale proponendo quello del RU previgente.</li> <li>6. Si chiede di modificare l'art. 23 sulle dimensioni dei nuovi alloggi, prendendo come riferimento la disciplina prevista dalle norme tecniche del RU, che consente di realizzare nuove unità immobiliari la cui media rispetta quella indicata dalle NTA.</li> </ol>		<p>Sulle richieste avanzate si forniscono le seguenti risposte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Trattandosi di aree non interessate da previsioni insediative nel presente PO è del tutto ovvio che questo stesso PO non vi ammetta interventi di nuova edificazione. Su queste aree, come su tutte le aree del territorio comunale, non è mai preclusa la possibilità di avanzare proposte per una diversa destinazione e/o un diverso assetto urbanistico; non si ravvede pertanto l'esigenza di ammettere una possibilità che non è negata. Non accoglibile</li> <li>2) Si fa presente che gli interventi urbanistici convenzionati per cui non sono stati ancora conclusi gli obblighi convenzionali previsti, mantengono le loro previsioni fino al termine stabilito, come indicato dalla disciplina normativa del Piano Operativo. Le modifiche richieste attengono alle specifiche previsioni dello strumento attuativo e non alla disciplina normativa del Piano Operativo, valutazioni diverse non sono pertinenti in questa fase. Non pertinente</li> <li>3) Si accoglie la richiesta con l'incremento dell'indice di copertura che verrà innalzato a 0,35. Per quanto riguarda il frazionamento degli edifici a seguito del loro ampliamento si fa presente che è possibile nell'ordine di una unità immobiliare. Parzialmente accoglibile</li> <li>4) Si ritiene ammissibile la richiesta precisando altresì le specifiche situazioni che non consentono di procedere alla edificazione sul confine, l'art. 18 comma 3.4 viene riformulato. Accoglibile</li> <li>5) Si ricorda che le fasce di rispetto cimiteriale sono un vincolo sovraordinato, tanto è che il Piano Operativo ha individuato tali fasce ai sensi della normativa vigente in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28". Non accoglibile</li> <li>6) In accoglimento di altra osservazione si è introdotta nel comma 2 dell'art. 23 una integrazione che va nel senso indicato dalla presente osservazione. Parzialmente accoglibile</li> </ol> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente accoglibile. Conseguentemente viene modificato il Doc.2 Norme tecniche di attuazione.</b></p>
<b>213</b>	59661	24/09/2024	NANNUCCI ALESSANDRO	L'osservante in qualità di comproprietario delle aree che fanno parte del PUC n. 2 di Via Erbosa, intervento previsto dal previgente Regolamento Urbanistico e che comprende due unità minime di intervento (una ad uso residenziale ed una ad uso direzionale), dopo avere illustrato il percorso urbanistico/edilizio delle aree in questione per la presentazione dei titoli edilizi, fa presente che l'area ad uso direzionale non risulta appetibile per la zona a causa della scarsa richiesta di immobili del genere. Si chiede pertanto la possibilità di aggiungere un comma all'articolo 30 delle NTA o modificare il comma 7 dell'articolo 30,	F 37 - Pile 1067,1070,1071, 1085	Si fa presente che gli interventi urbanistici convenzionati per cui non sono stati ancora conclusi gli obblighi convenzionali previsti, mantengono le loro previsioni fino al termine stabilito, come indicato dalla disciplina normativa del Piano Operativo. Le modifiche richieste attengono alle specifiche previsioni dello strumento attuativo e non alla disciplina normativa del Piano Operativo, valutazioni diverse non sono pertinenti in questa fase. <b>Non pertinente</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				inserendo la possibilità per i PUC ed i Piani Attuativi in fase di esecuzione di modificare la destinazione approvata verso quella residenziale, previa realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale come già previste negli stessi piani.		
214	59662	24/09/2024	CANGIANIELLO FABIOLA	L'osservante in qualità di proprietario della particella 580 del foglio 26, chiede l'edificabilità, seppur ridotta, di due unità immobiliari per soddisfare le esigenze familiari. L'area ricade totalmente nel vincolo di rispetto cimiteriale a pochi metri dal cimitero di San Cresci.	F 26 - P.IIa 580	L'area proposta è situata all'interno del vincolo cimiteriale di San Cresci e pertanto, stante le norme vigenti in materia, non può essere idonea alla nuova edificazione. Il Piano Operativo ha individuato la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle normative vigenti in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28". <b>Non accoglibile</b>
215	59663	24/09/2024	PRATELLI FRANCO legale rappresentante della società R.P. Immobiliare srl	L'osservante in qualità di comproprietario delle aree che fanno parte del PUC n.1 di Via Erbosa, intervento previsto dal previgente Regolamento Urbanistico e che comprende due unità minime di intervento (una ad uso residenziale ed una ad uso direzionale), dopo avere illustrato il percorso urbanistico/edilizio delle aree in questione per la presentazione dei titoli edilizi, fa presente che l'area ad uso direzionale non risulta appetibile per la zona a causa della scarsa richiesta di immobili del genere. Si chiede pertanto la possibilità di aggiungere un comma all'articolo 30 delle NTA o modificare il comma 7 dell'articolo 30, inserendo la possibilità per i PUC ed i Piani Attuativi in fase di esecuzione di modificare la destinazione approvata verso quella residenziale, previa realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale come già previste negli stessi piani.	F 37 - P.IIe 1062,1063,1064, 1066	Si fa presente che gli interventi urbanistici convenzionati per cui non sono stati ancora conclusi gli obblighi convenzionali previsti, mantengono le loro previsioni fino al termine stabilito, come indicato dalla disciplina normativa del Piano Operativo. Le modifiche richieste attengono alle specifiche previsioni dello strumento attuativo e non alla disciplina normativa del Piano Operativo, valutazioni diverse non sono pertinenti in questa fase. <b>Non pertinente</b>
216	59664	24/09/2024	CRISTINA BARDELLONI tecnico incaricato dalla Immobiliare San Francesco	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà di un fabbricato ad uso produttivo e di un terreno posto all'interno della scheda AR.1-Via del Padule, chiede: 1) l'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio sulla zona nord dell'area di pertinenza del fabbricato di proprietà al fine di allinearsi alla particella catastale con modifica dell'area a verde pubblico facente parte dell'area COP.C2; 2) in riferimento alla zonizzazione del PO, chiede l'esclusione del fabbricato di proprietà di cui al F. 21 p. 199 dalla scheda AR1 - Via del Padule, con l'inserimento di un intervento diretto che consenta di effettuare frazionamento e cambio di destinazione d'uso con le destinazioni già previste dalla scheda.	F 21 - P.IIa 641 e F 21 - P.IIa 199 - Sub 522	1. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, verrà modificata la destinazione "VP1" in riferimento al limite di proprietà e la stessa verrà inserita all'interno della zona AR.1. Conseguentemente la particella verrà rimossa dagli elenchi dei beni soggetti ad esproprio e verrà rettificato il relativo elaborato grafico, oltre alla scheda COP.C2. Accoglibile 2. Per quanto riguarda il secondo punto, la richiesta non può essere accolta in quanto la scheda ha come obiettivo la riqualificazione dell'intera area produttiva essendo stata individuata come area degradata. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
217	59665	24/09/2024	CARLA CASINI legale rappresentante della S.C.R srl	L'osservante in qualità di legale rappresentante della società SCR srl relativamente al PMU 4.3 convenzionato nel 2020, chiede il cambio di destinazione d'uso delle aree destinate a verde privato e alla riqualificazione dei margini urbani ripristinandole alla zonizzazione approvata e convenzionata.	F 5 - P.IIa 1007	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche si ritiene di modificare la destinazione d'uso da aree a verde privato e riqualificazione dei margini urbani in aree per interventi prevalentemente industriali e artigianali. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
218	59687	24/09/2024	CIAPPELLI STEFANO legale rappresentante e della Spazio Reale Group	L'osservante in qualità di Legale rappresentante di Spazio Reale Group Impresa sociale ETS, dopo aver illustrato l'importanza della struttura con riferimento ai servizi di interesse pubblico e delle molteplici attività che si svolgono, chiede che la fascia di rispetto cimiteriale sia riportata a 50 mt come previsto dal previgente RU ed in analogia ad altri comuni limitrofi, al fine di non poter precludere lo sviluppo della struttura polivalente.	F 40 - P.IIa 468	Il Piano Operativo ha individuato la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle normative vigenti in materia. Si rinvia per ulteriori chiarimenti al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28". <b>Non accoglibile</b>
219	59689	24/09/2024	IACOPO CARLI tecnico incaricato dalla proprietà Olegario Casini	L'osservante con riferimento ad un edificio posto in zona BR2, chiede il cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a residenziale.	F 19 - P.IIa 974	Si fa presente che l'edificio è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente produttiva nella quale il Piano Operativo prevede la permanenza ed il consolidamento delle attività produttive esistenti. Gli unici edifici residenziali ammessi sono quelli riferiti al titolare, al gestore o al custode con Se max di 140 mq e vincolati come pertinenze dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto. Si rinvia alla disciplina normativa sugli interventi ammissibili. <b>Non accoglibile</b>
220	59727	24/09/2024	CARLA CASINI legale rappresentante e della Casini Spa e Alma Spa	L'osservante in qualità di proprietario di un terreno ad uso parcheggio posto in Via Carlo Casini, chiede il cambio di destinazione dell'area da parcheggio pubblico esistente (Pe37) a parcheggio privato (Ppriv).	F 5 - P.IIa 1032	Si ritiene di modificare la zona Pe 37 in zona D2.1. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
221	59728	24/09/2024	ANGELO ROBERTO MONTERISI legale rappresentante e della società Monterisi Costruzioni srl	L'osservante in qualità di proprietario di un complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via San Martino che il Piano Operativo ed il Piano Strutturale inserisce negli ambiti di valore storico, dopo avere evidenziato lo scarso valore dell'edificio realizzato in data successiva al 1954, chiede che sia escluso dalla cartografia del Piano Operativo modificando la destinazione da zona A2 a zona B3 e anche dal Piano Strutturale modificando la zona da tessuti storici ad aree da consolidare e riqualificare.	F 24 - P.IIa 100	Si ritiene accoglibile la modifica della destinazione d'uso dell'area su cui insiste il fabbricato da zona A2 a zona B3 per quanto attiene il Piano Operativo, non risulta pertinente la modifica del Piano Strutturale, in quanto gli approfondimenti sul patrimonio storico del territorio sono propri del Piano Operativo. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
222	59729	24/09/2024	DANIELE POLI legale rappresentante e della società Polistrade Spa	L'osservante in qualità di legale rappresentante della società Polistrade Costruzioni Generali Spa, chiede per una porzione dell'immobile in costruzione posto all'interno del PMU "SA_1 Palagetta" previsto con il previgente Regolamento Urbanistico, chiede la possibilità di inserire negozi di vicinato per circa 300 mq di superficie di vendita.	F 27- P.IIa 617	Si ritiene che la questione posta sia da riferirsi al Piano Attuativo PMU "SA_1 Palagetta" e non al Piano Operativo che lo ha recepito nella sua totalità. Le modifiche richieste infatti, attengono alle specifiche previsioni dello strumento attuativo e non alla disciplina normativa del Piano Operativo, valutazioni diverse non sono pertinenti in questa fase. <b>Non pertinente</b>
223	59730	24/09/2024	DANIELE POLI legale rappresentante e della società Polistrade Spa	L'osservante in qualità di legale rappresentante della società Polistrade Costruzioni Generali Spa, chiede la corretta rappresentazione grafica nella tavola del Piano Operativo della cassa di espansione e laminazione già realizzata nell'ambito del PMU "SA_1 Palagetta" così come approvato con delibera di G.C. n. 216 del 10.10.2019.	F 27- P.IIa 35	Gli elaborati grafici del PO verranno modificati come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
224	59731	24/09/2024	CARLA CASINI legale rappresentante e della Casini Spa e Alma Spa	L'osservante in qualità di proprietario di un terreno ad uso parcheggio posto in Via Carlo Casini, chiede il cambio di destinazione dell'area da parcheggio pubblico esistente (Pe25) a parcheggio privato (Ppriv).	F 5 P.IIe 552, 431, 878, 1018 e 874	Si ritiene di modificare la zona Pe 25 in zona D2.1. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
225	59732	24/09/2024	ALESSI LUCIANO e	L'osservante in qualità di proprietario di un terreno posto in Via San Giusto che il Piano Operativo ha classificato in zona B3 e ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, dopo avere illustrato le questioni riguardanti una richiesta di permesso di costruire presentata	F 26 P.IIe 430 e 630	L'area proposta è situata all'interno del vincolo cimiteriale di San Cresci e pertanto, stante le norme vigenti in materia, non può essere idonea alla nuova edificazione.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
			CRISTIANO e AMBROSINI SILVIA	nell'anno 2017 per la realizzazione di una unita immobiliare residenziale, chiede l'inserimento di una scheda di completamento residenziale (CTR) per poter realizzare quanto precedentemente richiesto.		<b>Non accoglibile.</b>
<b>226</b>	59758	24/09/2024	LOTTINI PAOLO legale rappresentant e della Fratelli Lottini Snc	L'osservante chiede di modificare la perimetrazione dell'area di trasformazione ACR.5 - Via Alberti con esatta corrispondenza al confine di proprietà.	F. 19 p.IIe 2065 e 2071	Gli elaborati grafici del PO verranno modificati come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>227</b>	59759	24/09/2024	AMERINI LEONARDO, PARIGI SILVIA E PARIGI ANDREA	Le proprietà, attraverso la procura fatta al tecnico incaricato, chiedono per le aree classificate dal PO adottato ad "NP" (aree non pianificate), l'inserimento di due CTR contrassegnate con le lettere A e B rispettivamente per un SE di 2600 mq per la prima e di un SE di 1250 per la seconda così come masterplan allegato. Le aree oggetto dell'osservazione erano classificate nel RUC a Progetti di Massima Unitario con indici previsti ben più superiori a quelli richiesti.	F. 25 p.IIe 808 e 971	Nell'ambito della richiesta di poter procedere verso un impegno dei suoli proposti dall'osservazione, si ritiene che nuovi impegni di suolo necessitino di una programmazione temporale sviluppata sulla base di una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. <b>Non accoglibile</b>
<b>228</b>	59760	24/09/2024	ROCCO TAMMARO tecnico incaricato dalla proprietà Tomberli Giuseppe	Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede, per l'area identificata catastalmente nel Foglio di mappa n. 6 nelle particelle nn. 1404, 1628 e 1756 , l'inserimento di una ACR residenziale.	6-1756-1404-1628	L'osservazione viene accolta con l'inserimento di un'area di trasformazione residenziale ACR per mq 120 di SE. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>229</b>	59777	24/09/2024	MASSIMO ZUCCONI tecnico incaricato dalla proprietà Immobiliare ESSEBJ	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà di un terreno posto in Località Capalle, chiede l'inserimento di una area edificabile residenziale. L'area è posta fuori dal territorio urbanizzato.	F. 6 p.IIa 1685	L'area oggetto di osservazione è posta al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che risulta stabilito dal vigente Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. <b>Non accoglibile</b>
<b>230</b>	59778	24/09/2024	GRAZZI PIERLUIGI legale rappresentant e della BAZZANTI srl	L'osservante in qualità di proprietario di alcuni terreni posti all'interno della scheda di copianificazione COP.B6 (che prevede una vasta area a parcheggio pubblico ed in minor parte un area a parcheggio privato ed attuabile con Piano attuativo), chiede di scorporare dalla scheda l'area a parcheggio privato e di attuarlo con intervento diretto, oppure procedere ad una revisione del rapporto tra le superfici pubblica-privata al fine di rendere economicamente realizzabile l'intervento, tale proposta è ritenuta necessaria per garantire continuità all'attività produttiva esistente.	F. 21 p.IIe nn. 136 e 139	Valutate l'insieme delle osservazioni che riguardano l'area COP.B6 si ritiene di eliminare dal comparto la parte più consistente dell'intervento adibito a parcheggio pubblico confermando la modalità di attuazione prevista dalla scheda di trasformazione COP.B6. <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_8 e 2_11 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2B Schede delle previsioni assoggettate a conferenza a copianificazione.</b>
<b>231</b>	59784	24/09/2024	MARINO CALOGIURI	L'osservante in qualità di amministratore di un condominio facente parte di un complesso edilizio posto in Via San Quirico, chiedono il cambio di destinazione d'uso dell'area destinata a D3-1 (insediamenti commerciali e di limitate dimensioni) a zona BR-1 (tessuti misti a vocazione residenziale), in quanto meglio si adatta alla zona in questione.	F. 3 p.IIe 504, 505 e 506	Considerato che il PS individua l'area in oggetto all'interno delle piattaforme produttive da riqualificare che caratterizzano tutto il sistema insediativo a nord dell'autostrada A11 (tav. P 04 "Strategie comunali") e che le aree a sud di questa, comprese fra il torrente Marina e via San Quirico sono individuate dallo stesso PO come zone ARU (finalizzate quindi ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana) si ritiene ammissibile il

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<p>riconoscimento di queste aree come zone BR che individuano i tessuti edificati che richiedono interventi di riqualificazione, in considerazione della pluralità di funzioni che ospitano e della necessità di qualificare gli spazi di servizio e di migliorare i rapporti con il contesto ambientale , con specifica classificazione come zona BR1 "Tessuti misti a vocazione residenziale".</p> <p><b>Accoglibile</b></p>
232	59802	24/09/2024	TIZIANO SGARBI Legale rappresentante della Kickoff Spa	L'osservante in qualità di legale rappresentante, chiede che la particella n. 475 del foglio n. 8, già strada ad uso pubblico da decenni, già inserita nella delibera comunale del 1980 fra le viabilità pubbliche, venga correttamente graficizzata come viabilità e non come zona D2.2. Osservazioni di pari contenuto sono la n. 115, 190 e 196.	F.8 p.lla 475	<p>Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che le previsioni urbanistiche del Piano Operativo non incidono sulla titolarità del bene.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
233	59840	24/09/2024	MASSIMO ROSMARINO tecnico incaricato dalla proprietà Fragai Liliana	L'osservante chiede di inserire nel Piano Operativo la possibilità di monetizzare il posto auto obbligatorio necessario a seguito di frazionamenti di unità immobiliari che hanno poco spazio pertinenziale.		<p>Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano quanto richiesto dall'osservazione.</p> <p><b>Non pertinente</b></p>
234	59842	24/09/2024	MASSIMO ROSMARINO tecnico incaricato dalla proprietà Virginia Ristori Tomberli	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, chiede il cambio di destinazione per le aree di pertinenza al fabbricato principale individuate nel foglio di mappa n. 10 nelle particelle nn. 1442 e 1446, da verde privato a zone B1.1.	F.10 p.lla 1446 e 1442	<p>Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati come richiesto nell'osservazione, da verde privato a zona B1.1.</p> <p><b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale.</b></p>
235	59845	24/09/2024	COMUNE DI CAMPI BISENZIO	<p>1) Inserimento tra gli elaborati di Piano Operativo del nuovo documento R.I.R. (rischio incidente rilevante) con eventuale adeguamento delle norme tecniche di attuazione e degli elaborati grafici.</p> <p>2) Adeguare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio al fine di non creare duplicazioni ed incongruenze tra i due documenti, con particolare riferimento agli articoli sui parametri urbanistici/edilizi e sulle distanze, anche alla luce dei recenti pronunciamenti giurisprudenziali ed in coerenza con le vigenti normative regionali e statali.</p> <p>3) Adeguare l'indicazione dei riferimenti di legge riportati nelle NTA incompleti o non più esistenti e correggere eventuali errori di battitura e di editing.</p> <p>4) Coordinare le norme tecniche di attuazione con le novità introdotte con il decreto salva casa approvato con legge n.105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, anche in riferimento alle dotazioni di parcheggi nel caso di cambio di destinazione d'uso.</p> <p>5) Con riferimento all'art. 5 comma 4 delle NTA, specificare con maggior dettaglio l'assimilazione delle previsioni NP alle zone F del DM 1444/68. Valutare il possibile riferimento all'art. 105 della LR 65/2014.</p> <p>6) Con riferimento all'art. 20 delle NTA, chiarire con maggior dettaglio la necessità e quantità</p>		<p>1) Si recepisce negli elaborati del PO il nuovo documento R.I.R. appositamente commissionato dall'A.C.</p> <p>Accoglibile</p> <p>2) Durante la redazione del Piano Operativo sono state date indicazioni per coordinare le NTA del PO con la stesura del RE. Dopo l'adozione del PO e gli adeguamenti degli elaborati del PO a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni tali indicazioni hanno caratterizzato l'adeguamento del RE in equilibrio con il Piano Operativo.</p> <p>Accoglibile</p> <p>3) Si provvede a correggere eventuali refusi pregando di segnalare in modo puntuale quelli che possono essere sfuggiti alla revisione. Accoglibile con conseguente diffusa modifica delle NTA (Doc.2).</p> <p>Accoglibile</p> <p>4) Si è provveduto per quanto possibile a recepire nel testo delle NTA le disposizioni innovative della L. 105/2024 (DM Salva Casa). Si fa tuttavia presente che un complessivo ed esaustivo adeguamento delle NTA sarà possibile solo dopo l'emanazione della legge regionale di adeguamento della LR 65/2014 allo stesso DM, legge regionale a cui ci risulta che si stia lavorando.</p> <p>Accoglibile</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				<p>dei posti auto da reperire in caso di frazionamento.</p> <p>7) Armonizzare ed integrare il complesso articolato del Titolo III delle NTA con il redigendo Regolamento Edilizio.</p> <p>8) Con riferimento al titolo IV- Capo 2 - sez. I delle NTA, adeguare la disciplina normativa, riferita alla possibilità di ampliamento e di frazionamento, al fine di perseguire la semplificazione e l'organicità degli articoli.</p> <p>9) Con riferimento all'art. 76 comma 2 delle NTA, adeguare la disciplina normativa riferita alla possibilità di frazionamento.</p> <p>10) Rendere meno vincolante la conformazione progettuale delle aree di trasformazione in merito all'edificato e alle opere di urbanizzazione.</p> <p>11) Integrare l'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione sulla disciplina riguardante i casi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di Costruire al fine di rendere più chiaro il procedimento.</p> <p>12) Valutare per le attività industriali e artigianali la possibilità di ampliamenti dell'attività anche mediante il supporto di piani di sviluppo aziendali.</p> <p>13) Migliorare la rappresentazione grafica nelle tavole della Disciplina d'uso del territorio in merito alla disposizione delle sigle, alla rappresentazione di alcuni perimetri di zona e alla legenda.</p> <p>14) Valutare la possibilità di inserire nel censimento degli edifici di valore contemporaneo i seguenti fabbricati: abitazione privata di via Carducci 29; abitazione privata di via Tito Speri 30; abitazione privata di via Buozzi 152.</p> <p>15) Modificare nella tavola 2_7 della Disciplina d'uso del territorio la classificazione dell'immobile ex casello idraulico oggetto di finanziamento dal PNRR da zona A1 ad Aree per attrezzature di interesse comune esistente-art.111.</p> <p>16) Procedere ad alcune modifiche puntuali nelle tavole della Disciplina d'uso del territorio per la correzione di errori materiali come di seguito:</p> <p>TAV. 2_1 - Rettificare la viabilità esistente in Via Piero Gobetti sul limite di proprietà pubblica; modificare la destinazione d'uso dell'area posta tra via Pantano e Via F.lli Cervi da zona a verde di rispetto stradale esistente in zona D2.1 in quanto pertinenza del complesso produttivo;</p> <p>TAV. 2_2 - Modificare la destinazione d'uso dell'area di pertinenza del fabbricato storico posto in via Fibbiana da zona D2.1 a zona B3;</p> <p>TAV 2_3 - Modificare la destinazione d'uso dell'area su cui insiste il nuovo fabbricato realizzato posto in Via Colombina da zona NP a zona B3;</p> <p>TAV 2_7 - Modificare la destinazione d'uso dell'area dove è stato realizzato l'ampliamento del cimitero della Misericordia e Comunale, da zona a verde privato a zona Ale, di conseguenza modificare la fascia di rispetto cimiteriale; modificare il perimetro dell'area di trasformazione ATR.2 in corrispondenza della rotatoria; rettifica area a parcheggio via 1</p>		<p>5. Si è provveduto a precisare il senso delle zone NP nelle risposte che sono state date a diverse osservazioni che hanno affrontato questo tema (si rinvia in particolare alla risposta data all'osservazione n. 173/3). Si ritiene che le risposte date più ancora delle modifiche introdotte all'art.63 chiariscano la natura delle aree NP che non sono aree "non pianificate", ma aree sulle quali il presente PO non prevede interventi insediativi o infrastrutturali e che, essendo aree inedificate o pressoché prive di edificazioni, svolgono all'attualità una funzione di connessione ecologica e di dotazioni verdi. Per questa funzione di interesse generale che tali aree svolgono allo stato attuale, esse sono da questo PO assimilate alle aree F. Non si ritiene necessario introdurre alcuna precisazione all'art. 5 delle NTA. Accoglibile</p> <p>6. Non si ritengono necessarie modifiche all'art. 20 se non per richiamare al comma 1 quarto a-linea le disposizione del comma 6 bis dell'art. 30 che recepiscono le innovazioni introdotte dalla legge 105/2024 di conversione del DM Salva Casa. Accoglibile</p> <p>7. Si veda risposta al punti n. 2. Accoglibile</p> <p>8. Si ritiene che in risposta ad altre osservazioni si è proceduto a modificare in più punti le norme in oggetto. Accoglibile</p> <p>9. Si ritiene che in risposta ad altre osservazioni si è proceduto a modificare in più punti le norme in oggetto. Accoglibile</p> <p>10. Si fa presente, come risposto ad analoghe osservazioni, che nell'introduzione del Doc. 2A è precisato che gli assetti planivolumetrici rappresentati nelle esemplificazioni progettuali delle schede norma non sono vincolanti ma sono funzionali ad individuare gli elementi realmente vincolanti per la progettazione e l'attuazione degli interventi indicati nella stessa scheda norma. In merito a questi ultimi si è provveduto ad introdurre elementi di maggiore flessibilità e chiarezza. <b>Accoglibile</b></p> <p>11. All'art. 16, comma 2, alinea 2 verrà inserito il PFTE al posto del Progetto Esecutivo. Accoglibile</p> <p>12. Si ritiene che le norme attuali consentano già significativi ampliamenti. Non accoglibile</p> <p>13. La consultazione del piano sarà migliorata a seguito della sua informatizzazione. Accoglibile</p> <p>14. Si coglie positivamente il suggerimento di ampliare l'elenco degli edifici di valore architettonico ritenendo valutare la proposta assieme ad altri suggerimenti di revisione e di ampliamento del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico secondo le normative esistenti.</p>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
				Maggio; modificare la destinazione d'uso delle aree poste in Via delle 5 giornate da zona D5 e D7 a viabilità esistente.  17) Aggiornamento degli elaborato grafici del Piano Operativo con l'approvazione in conferenza dei servizi dei seguenti progetti: collettore di scarico delle acque meteoriche scolanti provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs 36/2023; Linea tramviaria 4.2 Le piagge-Campi Bisenzio ed opere connesse ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006.		Accoglibile 15. 16. 17. Le tavole del Piano Operativo verranno modificate come richiesto dall'Osservazione. Accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati:</b> - DOC.2; - Tav e tavv. Xx ed integrazione del Doc. 1E.
236	59854	24/09/2024	GIUBILATO RAFFAELLA per Istituto Suore Carmelitane di santa Teresa e Balestri Paola	L'osservante in qualità di legale rappresentante dell'istituto Suore Carmelitane di S. Teresa di Firenze, chiede per l'area di proprietà posta in Via de Gasperi che il Piano Operativo preveda l'inserimento di una nuova scheda CTR che consenta la realizzazione di un complesso residenziale di mq 2000 di Superficie Edificabile con altezza massima di m. 15 oltre ad opere di urbanizzazione tra cui viabilità, parcheggio e verde pubblico.	F 21 p.IIa 127	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che il parziale accoglimento della proposta concorre a dotare l'ambito urbano di una dotazione di standard ad oggi carente e poco qualificata. Di conseguenza gli elaborati del PO verranno modificati inserendo una nuova area di trasformazione CTR di mq 800 di SE. <b>Parzialmente Accoglibile Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana; - Appendici DOC_2 Norme tecniche di attuazione - Tav. 2.8 – La disciplina d'uso del territorio.
237	59861	24/09/2024	Laura Degl'Innocenti legale rappresentant e della società Codema srl Manuela Gheri legale rappresentant e della società Fidico srl e Banci Mauro	Gli osservanti chiedono: 1) di rendere edificabile a fini residenziali un terreno inserito all'interno del piano Operativo nelle NP, precedentemente classificato nel RUC come PMU 4,12B, situato tra via San Martino e Circonvallazione Sud, proponendo l'inserimento di una nuova ATR con una SE di 12.000 mq di residenziale e 100 mq di commerciale e le relative opere di urbanizzazione; 2) di comprendere nella proposta della nuova ATR di cui sopra, anche l'area esterna al perimetro del territorio urbanizzato, oggi classificata come area agricola periurbana.	25-21	In riferimento all'osservazione presentata si fa presente quanto segue: 1) la scelta urbanistica effettuata del Comune di Campi Bisenzio è quella di non impegnare in termini edificatori l'insieme delle aree ancora libere interne al territorio urbanizzato. Data la complessità degli interventi da mettere in campo si ritiene che questi necessitino di una programmazione temporale basata su una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta. Non accoglibile 2) il perimetro del territorio urbanizzato è stabilito dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che tiene conto delle indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. Non accoglibile. <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Non accoglibile</b>
238	59864	24/09/2024	Stefano Cecchi tecnico incaricato da Paoli Ivano	L'osservante richiede il Cambio di zona da "Aree di Atterraggio AA – art. 102 a Interventi di completamento edilizi ACR – art. 97 o comunque una zonizzazione che preveda una potenzialità edificatoria attuabile con intervento diretto senza il coinvolgimento di altri soggetti.	33-723	L'area di trasformazione AA2, anche in parziale accoglimento di altra osservazione verrà modificata scorporando la porzione posta a sud dell'area di intervento, con la possibilità di attuare il comparto in due UMI (Unità Minime d'Intervento) distinte. Conseguentemente è stata ripartita la capacità edificatoria. <b>Parzialmente accoglibile.</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati:</b> -tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale; - Doc 2.A schede degli interventi di trasformazione urbana
239	59865	24/09/2024	Laura Degl'Innocenti legale rappresentante e della società Codema srl Manuela Gheri legale rappresentante e della società Fidico srl e Banci Mauro	L'osservante chiede di classificare l'ex PMU 4,21B come aree di riqualificazione con contestuale modifica del perimetro del territorio urbanizzato, facendolo coincidere con la Circonvallazione SUD.	17-709	La scelta urbanistica effettuata del Comune di Campi Bisenzio è quella di non impegnare in termini edificatori l'insieme delle aree ancora libere interne al territorio urbanizzato. Data la complessità degli interventi da mettere in campo si ritiene che questi necessitino di una programmazione temporale basata su una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta. In riferimento alla modifica del perimetro del territorio, si segnala che lo stesso è stabilito dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, pertanto non risulta modificabile in sede di Piano Operativo. Si fa inoltre presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche al territorio urbanizzato, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. <b>Non accoglibile.</b>
240	59866	24/09/2024	Stefano Cecchi tecnico incaricato da Alessio Paoli	L'osservante richiede la modifica alle Norme tecniche di Attuazione del P.O. per avere la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso verso la civile abitazione del fabbricato attualmente ad uso magazzino/deposito attrezzi agricoli (uso amatoriale) in nessun modo legato ad una azienda agricola o attività agricola professionale e di chiarire quali siano gli edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola e quali non.	7-825	L'osservazione non è pertinente in quanto non è compito delle controdeduzioni dare pareri di ammissibilità di interventi riguardanti specifici casi i quali debbono ovviamente essere esaminati e valutati, in fase di gestione del Piano, sulla base della disciplina approvata in via definitiva e tenendo conto della specificità e complessità del singolo caso sulla base di una esauriente documentazione. Si specifica che le norme tecniche di attuazione al Capo 2 - Disciplina delle aree rurali, individuano in modo dettagliato tutte le fattispecie che riguardano il cambio di uso all'interno delle zone agricole. <b>Non pertinente.</b>
241	59871	24/09/2024	Biancalani Cristiano legale rappresentante e della Misericordia di Campi Bisenzio	L'osservante richiede la modifica della destinazione dell'immobile da D3.1 a B1, essendo attualmente utilizzato prettamente a fini istituzionali e destinato ad ospitare progetti per la comunità.	19-408-2139	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del Piano Operativo verranno modificati da zona D3.1 a zona B.1 come richiesto nell'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
242	59872	24/09/2024	Arch. Cristina Bardelloni tecnico incaricato da Bacci Nila Nelly, Sauro e Simone	L'osservante per un immobile situato in via Padule 71-73 chiede: 1) una diversa perimetrazione del vincolo preordinato all'esproprio per il mantenimento del resede tergaie della proprietà; 2) di escludere il bene dalla previsione di un PUC e di scorporarlo dalla scheda AR.1 - Via del Padule, al fine di poter eseguire interventi con titolo diretto.	21-641	1. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche si fa presente che verrà modificata la destinazione "VP1" in riferimento al limite di proprietà e la stessa verrà inserita all'interno della zona AR.1. Conseguentemente la particella verrà rimossa dagli elenchi dei beni soggetti ad esproprio e verrà rettificato il relativo elaborato grafico, oltre alla scheda COP.C2. Accoglibile 2. Per quanto riguarda il secondo punto, la richiesta non può essere accolta in quanto la scheda ha come obiettivo la riqualificazione dell'intera area produttiva essendo stata individuata come area degradata. Non accoglibile

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale; - tavola_4_11 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.
243	59873	24/09/2024	Stefano Cecchi tecnico incaricato dalle proprietà Alessio e Andrea Paoli, Cristian ed Enzo Cocchi, Serenella Puzzoli, Paola Batani, Noemi Cimaglia	L'osservante chiede il cambio di zona all'interno del "Tessuti urbani misti (zone BR)" da zona BR2 a Zona BR1 per poter trasformare gli edifici in civile abitazione.	10-143	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene che l'area non abbia le caratteristiche per configurarsi come zona BR1 in quanto il contesto urbano di riferimento è prevalentemente di tipo produttivo. <b>Non accoglibile.</b>
244	59962	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Francesco Fabiano tecnico incaricato da vari proprietari Peep La Villa	1. L'osservante con riferimento all'area del PEEP La Villa chiede la modifica del Piano Strutturale e del Piano Operativo. Per quanto riguarda il PS, si chiede di riportare in coerenza con il perimetro originario del PEEP approvato con delibera del 1988, un'area che il PS inserisce erroneamente in "aree urbane da consolidare e completare" in "aree urbane consolidate", in quanto si tratta di un terreno a verde pubblico di pertinenza dell'area PEEP. 2. 2. Per quanto riguarda il PO, si chiede di modificare in coerenza con il perimetro originario del PEEP approvato con delibera del 1988, lo spazio a destinazione "verde privato" in zona a "verde pubblico esistente".	10-12	1. Si fa presente che la variante n. 1 al Piano Strutturale adottata non riguarda modifiche agli ambiti urbani, ma tratta l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. Non pertinente 2. La richiesta non può essere accolta in quanto il piano operativo inserisce nei tessuti consolidati gli interventi realizzati mediante l'attuazione di strumenti urbanistici non più in vigore. Detto questo si ritiene di mantenere l'area in questione all'interno del verde privato, in considerazione del fatto che il verde pubblico realizzato e riferito a quello specifico intervento, soddisfa ampiamente gli standard del piano di zona approvato e del piano operativo. Non accoglibile. <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Non accoglibile</b>
245	59963	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Sebastiano Campani	L'osservante propone l'inserimento di una stazione ferroviaria come futura infrastruttura di interscambio con la tramvia, sfruttando come percorso ferroviario di collegamento i binari esistenti nella zona di Brozzi (Officine RFI)		L'osservazione richiama un progetto risalente nel tempo, oggi ritenuto non più attuale anche dalla pianificazione sovraordinata e dunque privo delle necessarie premesse di fattibilità tecnica. Nel merito è opportuno osservare che il progetto richiamato non è mai stato accompagnato da concrete previsioni di organizzazione dei servizi ferroviari, peraltro confliggenti con l'utilizzo tecnico dell'infrastruttura ferroviaria interessata (accesso a deposito). Inoltre, la predisposizione di un nodo di interscambio con la Tramvia in una fermata prossima al capolinea più esterno non risponderebbe ai criteri di minima funzionalità di un nodo di interscambio ferro-ferro, in quanto determinerebbe la necessità di una doppia rottura di carico (al capolinea tramviario ed alla fermata di S. Piero a Ponti).

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						<b>Non accoglibile</b>
246	59966	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Ing. Alessio Cecchi	L'osservante chiede di rettificare la destinazione dell'area da viabilità esistente a zona B2 poiché trattasi di piazzale privato localizzato all'interno e a servizio del condominio.	21-2154	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati da viabilità esistente a zona B2. <b>Accoglibile</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale; - tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale.
247	59968	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Scoccianti Carlo per conto di Comitato Oasi WWF Area Fiorentina	L'osservante chiede di rinunciare alla realizzazione di quanto previsto nella scheda COP.B6, che prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e privato tra via Maccione e l'autostrada A1 in quanto detto intervento potrebbe avere un impatto negativo sulla ZCS - ZPS "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese", gravando sulla conservazione futura della fauna.	21-139	Valutate l'insieme delle osservazioni che riguardano l'area COP.B6 si ritiene di eliminare dal comparto la parte più consistente dell'intervento adibito a parcheggio pubblico confermando la modalità di attuazione prevista dalla scheda di trasformazione COP.B6. <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_8 e 2_11 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC 2B Schede delle previsioni assoggettate a conferenza a copianificazione.
248	59969	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Ing. Giuseppe Conversano tecnico incaricato da proprietà Bargioni Rosanna	L'osservante chiede di modificare la destinazione urbanistica di un lotto di terreno in località San Giusto, ripristinando la destinazione residenziale, precedentemente prevista nel RUC.	26-507-149	Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area ricade all'interno del vincolo cimiteriale dove non sono consentite nuove edificazioni, si rinvia per ulteriori disposizioni al testo unico delle leggi sanitarie "Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 art. 338" così come modificato dalla "legge 166 del 01/08/2002 art. 28". <b>Non accoglibile</b>
249	59970	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Ing. Giuseppe Conversano tecnico incaricato da proprietà Bargioni Rosanna	L'osservante chiede il cambio di destinazione di zona da EN2 - Aree del parco fluviale a zona produttiva.	39-11	L'intervento proposto non risulta ammissibile in quanto l'area è posta fuori dal territorio urbanizzato come individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. <b>Non accoglibile</b>
250	59971	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	ANDREA ed ENRICO BACCI, Cecchi Nicoletta	L'osservante chiede di modificare l'art. 80 delle NTA relativo alle zone E2 al fine di consentire la possibilità di installare impianti di produzione energia a fonte rinnovabile, con particolare riferimento alla zona di Ponte all'Asse. Inoltre chiede, in riferimento alla particella di proprietà che sia garantito un accesso carrabile di 5 mt in corrispondenza della nuova viabilità.	28-139	Non è compito della pianificazione urbanistica a livello comunale disciplinare gli accessi carrabili. Qualora l'osservante lo ritenga, nella fase della progettazione e realizzazione degli interventi, potrà essere avanzata specifica richiesta agli uffici comunali competenti. Per quanto riguarda l'ammissibilità di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili si fa presente che non è compito degli strumenti urbanistica la previsione e localizzazione degli impianti. <b>Non pertinente</b>
251	59972	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Fiaschi Sergio e Ballerini Grazia	L'osservante richiede che per un terreno situato nella località di Sant'Angelo, venga realizzata una scheda di trasformazione urbana ad uso residenziale, essendo stata classificata precedentemente nel RUC come Zona Bc. Si richiedono 1200 mq di SE.	30-576	Si ritiene che la richiesta possa essere parzialmente accoglibile con l'inserimento di una nuova scheda di trasformazione che preveda mq 800 di SE, oltre a uno spazio destinato a verde pubblico ed un parcheggio. L'intervento assieme ad altri già previsti dal PO va a completare ed a potenziare gli spazi pubblici di tutto il contesto circostante. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
						- tavola_2_9 La disciplina di uso del territorio comunale; - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana; - Appendici DOC_2 Norme tecniche di attuazione.
252	59975	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Benucci Beatrice, Nencioli Gianni, Esposito Antonietta	L'osservante chiede la seguente rettifica: da sede stradale ad area di pertinenza privata.	21-230	Si riconosce l'errata perimetrazione dell'area, pertanto si procede a modificare gli elaborati grafici del Piano Operativo come richiesto da sede stradale a zona A2. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
253	59976	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Giuseppe Conversano tecnico incaricato dalle proprietà Bargioni e Marzi	L'osservante chiede di riclassificare una porzione di un edificio destinato a laboratorio artigianale, situato tra via Buozzi e via Ponchielli, attualmente ricadente in edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954 di cui all'art. 35 delle NTA. La richiesta è stata avanzata al fine di poter assoggettare l'edificio in esame all'intervento diretto di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.	16-500	Si ritiene che stante la caratteristica architettonica degli edifici oggetto dell'osservazione verrà eliminata la campitura posta su parte di essi che li pone nella categoria "edifici non classificati successivi al 1954". In merito agli interventi ammissibili sugli edifici si ritiene corretta l'individuazione della zona urbanistica stabilita dal PO, alla quale si rimanda per la specifica disciplina di dettaglio. <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> - tavola_2_8 La disciplina di uso del territorio comunale; - tavola_3_8 La disciplina di uso del territorio comunale.
254	59977	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Enrico Fiesoli tecnico incaricato dalla proprietà Fiesoli Paolo	L'osservante in riferimento ad un terreno, situato in via Tosca Fiesoli nella località di San Lorenzo attualmente in zona B1, chiede l'inserimento di una nuova scheda di completamento edilizio ACR.	19-2468	La richiesta avanzata risulta accoglibile e pertanto verrà predisposta una nuova scheda ACR che preveda mq 200 di SE. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
255	59978	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Falcini Lidia	1. L'osservante chiede per un'area situata in via di Limite a sud dell'Autostrada A11, che la destinazione a verde sia modificata con la destinazione parcheggi privati. 2. L'osservante chiede per un terreno situato tra via Allende e via di Limite, attualmente destinata a parcheggio privato COP.C8, la ripermimetrazione del comparto escludendo l'area a forestazione.	14-575	1. L'osservazione viene parzialmente accolta inserendo una porzione dell'area di proprietà nella zona urbanistica Parcheggi privati (Ppriv). Parzialmente accoglibile 2. La proposta non risulta accoglibile essendo in contrasto con gli obiettivi della scheda COP.C8, in quanto la forestazione prevista è una delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, al fine di creare una zona di filtro a protezione delle infrastrutture viarie esistenti e pertanto il comparto deve essere attuato in modo univoco. Non accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
256	59979	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Enrico Papi tecnico incaricato dalla proprietà Novellino Gianluca	L'osservante chiede per un terreno nella località Indicatore, oggi classificato in BR2, la modifica dell'attuale perimetrazione dell'area, in quanto precedentemente classificato nel RUC come D1 e con una potenzialità edificatoria.	32-103-105-106- 109-268	La proposta non risulta accoglibile in quanto si ritiene importante il mantenimento delle aree a verde privato inedificate con funzione di filtro con il territorio aperto. Si rimanda comunque alla disciplina delle NTA del PO riferita alle aree BR2 gli interventi edilizi consentiti. <b>Non accoglibile</b>
257	59980	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore	Stefano Bonaccorsi tecnico	L'osservante chiede per un terreno situato in via Guido Mammoli il cambio di destinazione da zona NP a zona B2/B3 a completamento del tessuto residenziale esistente.	30-34	Il terreno oggetto di richiesta non ha le caratteristiche per essere inserito in un ambito di completamento residenziale in quanto non comprende tessuti edificati tipici delle articolazioni urbanistiche che caratterizzano le zone B.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
		24 del 24/09/2024	incaricato dalla proprietà Gap- Immobiliare srl			<b>Non Accoglibile</b>
<b>258</b>	59981	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Nigro Giovanni legale rappresentant e della società Immobiliare Santa Caterina srl	L'osservante chiede che per l'immobile noto come "Villa Caterina" e l'area di pertinenza posti in zona D4 all'interno della zona produttiva che si estende ad ovest del fosso Garrile a nord dell' A11 sia prevista un apposita scheda norma per un intervento, sempre finalizzato alla destinazione d'uso turistico ricettiva, con indici superiori a quelli della zona D4, sostanzialmente analoghi a quelli del vigente RU.	4-16	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto l'area non presenta caratteristiche idonee finalizzate agli ampliamenti richiesti nell'osservazione. La norma adottata ben si adatta all'edificio e all'area in questione. <b>Non accoglibile</b>
<b>259</b>	59982	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Sebastiano Campani tecnico incaricato dalla proprietà Olga Costoli	L'osservante chiede per una porzione di terreno di 400 mq ca situato nella località di San Piero a Ponti e ricadente in zona B3, l'individuazione di un'area di completamento edilizio a destinazione residenziale di tipo ACR.	33-683	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che la richiesta non può essere accolta in quanto l'area non presenta caratteristiche idonee all'edificazione in riferimento alle dimensioni e alla conformazione del lotto e alla mancanza di adeguata accessibilità. <b>Non accoglibile</b>
<b>260</b>	59983	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Nigro Giovanni legale rappresentant e della società NGS	L'osservante chiede per un'area posta fra via Tosca Fiesoli e via Chiella, il cambio di destinazione d'uso da D7 (art. 59 delle NTA) a D1 (art. 53 delle NTA) al fine di poter effettuare un intervento di nuova costruzione a destinazione produttiva per ca 2000 mq di SE.	18-619	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene di inserire l'area all'interno delle zona D2.2 in continuità della zona urbanistica esistente. <b>Parzialmente Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verranno modificate le tavole 2_6 e 2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>261</b>	59984	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Carla Casini rappresentant e legale della Società SCR srl e della ALMA Spa	L'osservante chiede per un terreno situato in via Carlo Casini in località Capalle:  1) il cambio di destinazione d'uso da verde privato a parcheggio privato oltre all'eliminazione della campitura di "interventi in corso di attuazione; 2) la possibilità, anche modificando le NTA, di realizzare nell'area a parcheggio privato un manufatto adibito alla custodia dei mezzi di trasporto a supporto dell'attività.	5-1002 5-1003	1) Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene di accogliere la richiesta. Contestualmente verrà eliminata la campitura per "interventi in corso di attuazione". Accoglibile 2) Si ritiene di accogliere l'osservazione inserendo nella zona Ppriv (art. 66) la possibilità di realizzare manufatti per la guardiania a supporto delle attività produttive secondo specifici parametri indicati nelle NTA. Accoglibile <b>Valutazione complessiva dell'osservazione:</b> <b>Accoglibile.</b> <b>Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b>
<b>262</b>	59985	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Enrico Bettarini	L'osservante chiede, per un immobile adibito a magazzino e localizzato in via Il Settembre, il cambio di destinazione da zona A2 a zona B1.	12-291	Effettuate le opportune verifiche tecniche, si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati come richiesto dall'osservazione. <b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>263</b>	59986	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore	Stefano Cecchi tecnico incaricato	L'osservante chiede, per un'area localizzata in via baracca, il cambio di zona da "NP – art. 63" a "Ppriv art. 66" della porzione di terreno evidenziata negli allegati estratto di mappa.	32-366	Effettuate le opportune verifiche tecniche e considerato il notevole interesse pubblico si fa presente che gli elaborati grafici del PO verranno modificati da zona NP a zona PPriv.

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
		24 del 24/09/2024	dalla proprietà Terentini Giuseppe			<b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>264</b>	59987	25/09/2024- Pec pervenuta entro le ore 24 del 24/09/2024	Stefano Cecchi tecnico incaricato dalla proprietà Papini Andrea	L'osservante chiede per un immobile localizzato in via Fratelli bandiera, il cambio di zona da A2 a B3 con la possibilità di avere per il terreno adiacente l'immobile una capacità edificatoria per consentire un ampliamento; entrambe le particelle nel RUC erano classificate in zona B.	33-725	In riferimento al cambio di destinazione, la richiesta risulta accoglibile, pertanto gli elaborati grafici del PO verranno modificati da A2 a B3 per l'intero lotto su cui insiste il complesso edilizio, per quanto riguarda la richiesta di ampliamento del fabbricato esistente si rimanda alla norme tecniche di attuazione. In riferimento alla richiesta avanzata alla variante n° 1 al PS, la stessa non risulta pertinente in quanto la variante stessa non tratta la specifica questione posta dall'osservazione. <b>Parzialmente accoglibile.</b> <b>Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.</b>
<b>OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE</b>						
<b>265</b>	60358	26/09/2024	Mazzanti Fabio	L'osservante chiede la modifica dell'art 46 delle NTA, più precisamente il comma 4.1 lettera d), riferito agli ampliamenti sugli edifici esistenti, aumentando le percentuali e il comma 4.2, consentendo il frazionamento delle unità immobiliari contestualmente agli interventi di ampliamento.		All'osservazione si risponde come segue. Si ritiene che gli ampliamenti consentiti nelle zone B1 siano sostanzialmente soddisfacenti stante i tipi di tessuto insediati e la densità attuale della città. Per quanto riguarda la possibilità di frazionare gli immobili contestualmente agli ampliamenti ammessi nelle zone B si fa presente che, in accoglimento di altra osservazione, tale possibilità sia pur limitata, all'incremento di una sola unità immobiliare, è stato introdotto nelle zone B1 e B3. <b>Parzialmente accoglibile</b>
<b>266</b>	60360	26/09/2024	Mazzanti Fabio	L'osservante chiede per un terreno edificato sito in via Carraia e classificato in zona B2, l'inserimento in una scheda di trasformazione urbana.	F32 part 609	Si fa presente che nelle zone B2 sono consentiti gli interventi che comportano aumento della superficie edificabile esistente. Pertanto l'inserimento di tale area in una scheda di trasformazione urbana non risulta necessaria. <b>Non pertinente</b>
<b>267</b>	61045	27/09/2024	Rebecchi Cristiano legale rappresentant e di CASA SPA	L'osservante in qualità di legale rappresentate della società Casa Spa, per un immobile situato in via Calatafimi e ricadente in zona B1 chiede, al fine di realizzare un edificio ERP, un intervento di sostituzione edilizia che preveda mq 1216 di superficie edificabile (SE).	F 19 part. 397	L'osservazione è accolta con l'inserimento di un'area per attrezzature di interesse comune di progetto Alp, art. 111 delle NTA del PO in conformità con la DGC 248/2024 con la quale è stato approvato il PFTE per la realizzazione (mediante sostituzione edilizia) di 12 alloggi ERP. <b>Accoglibile. Conseguentemente vengono modificati i seguenti elaborati del PO:</b> <b>- tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale;</b> <b>- DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana.</b>
<b>268</b>	61358	30/09/2024	Trombetta Valentina tecnico incaricato dalla proprietà	L'osservante per un terreno agricolo classificato in E1 - Aree agricole dei seminativi semplificati, chiede che sia prevista un'area attrezzata per il rimessaggio di roulotte e camper.	F18, part. 236	L'intervento proposto non risulta ammissibile in quanto l'area è posta fuori dal territorio urbanizzato come individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. <b>Non accoglibile</b>

N°	PG	DATA	RICHIEDENTE	SINTESI	CATASTO	CONTRODEDUZIONE
269	63687	08/10/2024	Albano Eleonora Federico Chiesi	<p>1. I richiedenti proprietari di due distinti immobili, chiedono che venga presa in considerazione la manifestazione d'interesse presentata nell'anno 2020 che riguarda l'accorpamento in un unico comparto di due lotti adiacenti al fine di realizzare una media struttura di vendita.</p> <p>2. La proprietà Promo Point srl che venga eliminata la destinazione a parcheggio pubblico sulla particella 1351 del F. 19.</p> <p>3. La proprietà Sicrea srl, con riferimento ad un titolo edilizio risalente al 2008 fa presente che con il Piano Operativo sono state azzerate le potenzialità, inserendo il terreno in una zona D7. Inoltre fa presente che non è stata rappresentata la strada pubblica realizzata in forza di una convenzione urbanistica del 2010.</p>	19-2237	<p>1. Si ritiene che l'ambito urbanistico di riferimento sia già dotato di strutture commerciali di consistenti dimensioni, inoltre la modifica richiesta andrebbe ad appesantire ulteriormente la dotazione infrastrutturale e di standard, pertanto la modifica richiesta dall'osservazione non può essere accolta. Non accoglibile</p> <p>2. Si ritiene accoglibile l'eliminazione di porzione dell'area a parcheggio esistente Pe 28 sul terreno di proprietà, estendendo la destinazione d'uso D3.1. Parzialmente accoglibile</p> <p>3. Si ritiene che la destinazione d'uso prevista dal piano operativo sia coerente con la natura dell'area ed il contesto urbanistico che presenta spiccate caratteristiche produttive. Per quanto riguarda la seconda richiesta si ritiene di inserire la viabilità pubblica esistente in luogo delle zona urbanistica D7 e conseguentemente anche nella zona limitrofa D5. Parzialmente accoglibile</p> <p><b>Valutazione complessiva dell'osservazione: Parzialmente accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale.</b></p>
270	75237	27/11/2024	Fabrizio Comanducci	L'osservante chiede di stralciare dall'art. 120 delle NTA il comma 3.1, più precisamente il punto riguardante la pericolosità idraulica.	27-32/436	<p>Si ritiene l'osservazione accoglibile con modifica dell'art. 120 delle NTA del Piano, eliminando il terzo capoverso del comma 3.1 e inserendo al quarto capoverso del comma 3.2 la precisazione del rispetto delle disposizione in materia di rischio idraulico.</p> <p><b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificato il DOC_2 Norme tecniche di attuazione.</b></p>
271	77965	09/12/2024	Geom. Tamburrino Giovanni	L'osservante chiede, per un immobile ubicato in via Gattinella n. 20, il cambio di destinazione da zona D2.1 a zona B3.		<p>Si ritiene accoglibile l'osservazione, la porzione dell'immobile verrà inserito all'interno della zona B3.</p> <p><b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale.</b></p>
272	80844	19/12/2024	Mazzanti Simone	L'osservante chiede di deperimetrare la particella di proprietà dalla Zona 'ISe4' e di portarla a Zona B3.	33-382	<p>Si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la particella di proprietà dell'osservante verrà inserita nella zona B3.</p> <p><b>Accoglibile. Conseguentemente verrà modificata la tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale.</b></p>
273	31205	12/05/2025	Montelatici Antonio Legale Rappresentante della soc. Centro Edilie srl	L'osservante in riferimento ad un'area di proprietà posta in LOC. San Donnino e classificata dal PO come area NP art. 63 delle NTA del PO, chiede il suo inserimento come area a destinazione produttiva, con capacità edificatoria in linea con le previsioni del PO adottato.	36- 645;647;649;65 1 e 654	<p>L'intervento proposto non risulta ammissibile in quanto l'area ricade in pericolosità per alluvioni frequenti e caratterizzata da magnitudo molto severa. Con riferimento alla LR 41/2018 per questo genere di interventi, risulta necessaria la realizzazione da parte dei soggetti competenti, di opere di tipo strutturale di salvaguardia idraulica del territorio non ancora realizzate.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michela Brachi  
Fino al 17.06.2024 Letizia Nieri

DIRIGENTE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

coordinamento ufficio di piano  
David Innocenti

ufficio di piano  
responsabile e.q. della u.o.5.1 Luciano Fabiano  
responsabile e.q. della u.o.5.2 Guglielmo Gonfiantini  
gruppo di lavoro Simona Bozzoli, Gessica Avallone,  
Paolo Canepari, Monica Cecchi, Nicoletta Tessieri

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi, Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini, Michela Biagi,  
Paolo Perna, Francesca Furter

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchi  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl

STUDI ARCHEOLOGICI  
Federica Mennuti

ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE  
Simone Pagni





n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
1	45604	17/07/2024	BUCCI Lorenzo	L'osservazione riguarda la richiesta di chiarimenti sulla pubblicazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, dove sono presenti particelle catastali di proprietà del richiedente e dei suoi familiari. Le particelle menzionate nell'elenco fanno riferimento a porzioni di marciapiede dove sono presenti uscite pedonali e carrabili, ritenute dall'osservante non confacenti ad una pista ciclabile.	F33 P203	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà effettuato l'adeguamento cartografico del piano. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina d'uso del territorio comunale
2	46891	23/07/2024	COLLINA Andrea e altri	L'osservante fa presente che la particella 2157 non può essere interessata dalle previsioni del PO in quanto si tratta di un'abitazione privata. Chiede inoltre chiarimenti riguardo al coinvolgimento dei richiedenti e di rettifica, ove necessario, di qualsiasi informazione oggi non coerente con quanto riportato nell'atto.	P 2157  F 21	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e l'area verrà inserite nelle zone B2. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.
3	47385	25/07/2024	COLLINA Andrea	L'osservante fa presente che la particella 2157 non può essere interessata dalle previsioni del PO in quanto si tratta di un'abitazione privata.	P 2157  F 21	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
4	47503	25/07/2024	Geom. Santi Giovanni per conto dei proprietari ARMENI, Di LORENZO, VAN NI e altri - Condominio Montecarlo	L'osservante contesta l'apposizione del vincolo espropriativo su porzione del resede condominiale che viene interessato dalla previsione "Vp12" la quale incombe nell'area dove sono ubicati i servizi condominiali. Il mantenimento della previsione costituirebbero un grave danno all'intero complesso condominiale.	F32 P 589	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, rimuovendo quindi la destinazione "Vp12" ed inserendo la stessa all'interno della zona BR1. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina d'uso del territorio comunale

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
5	48336	30/07/2024	Ovetta Filippo	L'osservazione chiede di rettifica dell'elenco delle particelle individuate ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo eliminando l'errato riferimento al foglio 35 part 821 sub. 66. Dall'elaborato 4.10 si evince con chiarezza che la particella 821 non è interessata dall'opera pubblica.	F35 P821 sub 66	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
6	48457	31/07/2024	Nardi Giulia (ed altri condomini)	L'osservazione chiede di rettifica dell'elenco delle particelle individuate ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo eliminando l'errato riferimento al foglio 26 part 592. Dall'elaborato 4.10 si evince con chiarezza che la particella 592 non è interessata dall'opera pubblica.	foglio 26 particella 592	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
7	48856	01/08/2024	Biancalani, Gori, Isacchi, Paoli e Ramarli	L'osservazione riguarda alcuni terreni appartenenti ad alcuni proprietari che si oppongono al passaggio della pista ciclabile dalle loro proprietà e al contempo chiedono che la pista stessa sia realizzata sull'altro lato di via del Castellaccio.	F 34 particell: 313, 149; 22, 215, 309; 319, 320, 321, 327, 328, 329	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene di spostare la pista ciclabile nella sede stradale di via del Castellaccio con conseguente eliminazione delle relative particelle dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Per il tratto successivo si ritiene necessario mantenere la previsione urbanistica e di rimandare alla successiva progettazione di dettaglio l'individuazione del definitivo tracciato nei confronti delle aree di proprietà privata. <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina d'uso del territorio comunale
8	48943	02/08/2024	FANI DANIELE (privato cittadino)	L'osservazione chiede di rettifica dell'elenco delle particelle individuate ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo eliminando l'errato riferimento al foglio 35 part 821 sub. 66. Dall'elaborato 4.10 si evince con chiarezza che la particella 821 non è interessata dall'opera pubblica.	Foglio 35 part 821	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
9	49095	02/08/2024	Ciambellotti Alessandra	L'osservazione manifesta opposizione all'apposizione del vincolo sul piazzale antistante la carrozzeria che il Piano Operativo adottato individua come area per "Viabilità da ristrutturare". Si richiede che tale area venga ridotta escludendo tale piazzale di proprietà.	F 11 part 188	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto dell'osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà rimossa la destinazione "Viabilità da ristrutturare" e verrà inserita la destinazione B1. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO:

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
						- DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_7_la disciplina di uso del territorio comunale
10	49256	05/08/2024	DARIO POZZOBON	L'osservazione chiede di rettifica dell'elenco delle particelle individuate ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo eliminando l'errato riferimento al foglio 35 part. 821 sub. 66. Dall'elaborato 4.10 si evince con chiarezza che la particella 821 non è interessata dall'opera pubblica.	Foglio 35 part 821	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
11	49521	06/08/2024	ESSEGI SRL	I richiedenti sottoscrivono l'osservazione in qualità di "utilizzatori" dell'unità immobiliare catastalmente individuata al foglio di mappa 3, particella 16, subalterno 501 del Comune di Campi Bisenzio, in forza del contratto di leasing in corso con l'istituto Credmleasing S.p.A. e dalla stessa autorizzati all'invio della presente. Negli elaborati di progetto risulta una lieve sovrapposizione tra la particella in oggetto con l'area verde di progetto indicata come Vp-7. Richiedono la corretta ripermetrazione dell'area Vp-7 lungo il confine della particella al fine di eliminare l'attuale area di sovrapposizione.	foglio 3, particella 16, subalterno 501 intestata a Credemleasing S.p.A.	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Sull'area in oggetto verrà rimossa la destinazione Vp7 e verrà inserita la destinazione D3.1, conseguentemente la particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_4 La disciplina di uso del territorio comunale
12	49615	06/08/2024	CODEMA COSTRUZIONI SRL Laura Degl'Innocenti	L'osservazione della soc. Codema si oppone alla realizzazione della rotatoria sulla particella 939 sulla circonvallazione Sud prevista dal Piano Operativo.	f 25 part 939	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che la previsione del Piano Operativo relativa alla nuova rotatoria sulla circonvallazione sud sia corretto e ragionevolmente dimensionato nei confronti della parte di città che grava su di esso. <b>NON ACCOGLIBILE</b>
13	49798	06/08/2024	IL PALAGIO - Lauto Degl'Innocenti	L'osservazione della soc. Il Palagio Srl si oppone alla realizzazione dell'opera di regimazione idraulica prevista dal Piano Operativo in riferimento alla realizzazione del collettore di scarico delle acque meteoriche scolanti provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio che intercetta un'opera di regimazione idraulica prevista per l'attuazione del PMU 4.16.	F 23 part 550	Si fa presente che la Delibera del Consiglio comunale n. 60 del 29/04/2025 supera la problematiche posta nella presente osservazione. <b>NON PERTINENTE</b>
14	49860	07/08/2024	CODEMA COSTRUZIONI SRL - Innocenti Laura	L'osservazione chiede di cancellare dall'elenco dei terreni sottoposti a vincoli espropriativo la part 1746 F 19, in quanto rientra nella perimetrazione CTT1 come area sottoposta a standard urbanistici.	F 19 part 1746	Si fa presente che il parcheggio pubblico previsto all'interno dell'area CTT.1 non rientra nelle aree oggetto di esproprio. Il vincolo preordinato all'esproprio è stato inserito in quanto riferito alla pista ciclabile. La successiva progettazione che verrà attuata in una fase successiva, individuerà il definitivo tracciato con maggior precisione al fine di tutelare maggiormente le aree di proprietà privata. <b>Non Pertinente</b>

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
15	49887	07/08/2024	CHELLINI BARBARA	L'osservazione riguarda parte del resede della loro abitazione interessato dal passaggio della pista ciclabile, i proprietari fanno anche presente che nell'elenco delle particelle le quantità riferite siano pari a zero. Il richiedente si oppone a quanto descritto e chiede di eliminare l'interessamento della porzione della particella 842 del foglio n. 21.	F 21 part 842	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà effettuato l'adeguamento cartografico del piano escludendo anche altre particelle erroneamente inserite. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_11 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale - tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale
16	49955	07/08/2024	BITETTI FRANCESCO FLORI BEATRICE	Si oppongono alla realizzazione opera di compensazione idraulica prevista dal Piano Operativo nella part 868 e 632 del foglio n. 7. Tale esproprio vanifica anche l'accesso alla propria u.i. part. 730 sub 507 in via Fornello, 18 int 5.	F 7 part 632 e 868 dalle quali si accede all'u.i. part 730 sub 507	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Le particelle oggetto di osservazione verranno rimosse dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà effettuato l'adeguamento cartografico del Piano Operativo dalla zona Cep (cassa di espansione) a zona E1. Parimenti si ritiene di rettificare tale previsione anche per le altre aree poste a sud considerate residuali. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale
17	50114	08/08/2024	PIESSE SRL legale rappresentant e ANTONELLI Paola	Si richiede di modificare il tracciato del corridoio infrastrutturale (art 124 NTA) e ciclopedonale (art 123 NTA) di progetto previsto nel PO per la circonvallazione e che va ad interessare immobili di proprietà in via dei Confini a Capalle. Si chiede lo spostamento della viabilità per liberare una porzione della particella 373 adiacente all'area a destinazione D2.2 comportando quindi anche un beneficio alla proprietà scrivente e alleggerendo in parte il danno subito derivante dal vincolo di esproprio per l'esecuzione della viabilità in questione. A tal proposito qualora sia accolta l'osservazione e la superficie evidenziata in giallo venisse unita all'area di destinazione D2.2, la scrivente società si dichiara disponibile a impegnarsi alla cessione a titolo gratuito dell'area di sedime della nuova viabilità così come individuata nel grafico allegato e ricadente nella particella 373 foglio n.4.	F 4 (0 9??) part 373	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche si ritiene accoglibile la proposta di spostamento del corridoio infrastrutturale e del percorso ciclopedonale alla luce del parere richiesto ed emesso dal consulente per il PO sui problemi della mobilità che condivide la valutazione contenuta nell'osservazione sulla corretta lettura delle norme vigenti in materia di progettazione delle intersezioni stradali. La richiesta di includere porzione della particella n. 373 nella zona D2.2 non può essere accolta in quanto detta particella ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Si fa tutta via presente che detta area può essere utilizzata per interventi di accrescimento delle strutture industriali se essi sono finalizzati al mantenimento delle attività produttive esistenti senza che ciò comporti richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 c.2 della LR 65/2014.

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
						<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - tavola_4_3 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_3 La disciplina di uso del territorio comunale
<b>18</b>	50115	08/08/2024	Geom Nannicini incaricato da vari proprietari	Si chiede che venga eliminato dalle aree dei firmatari dell'osservazione la previsione di "Percorsi ciclopedonabili di progetto" di cui all'art. 123 e di "Verde di arredo stradale di progetto VSTp" di cui all'art. 121 delle NTA del Piano Operativo. Si chiede quindi che vengano escluse le aree di cui al foglio di mappa n° 21 da porzioni delle particelle 2406, 2426, 2432, 2434, 2428, 2410, 2404 e 2448 e per intero dalle 2422 e 2415 (Cfr. allegato "A") e che per le stesse sia mantenuta la destinazione agricola in particolare la zona E1 "Aree agricole dei seminativi semplificati" di cui all'art. 79. Si ritiene inoltre che le dimensioni della strada siano sovradimensionate e si chiede che venga spostato il tracciato.	F 21 porzioni delle particelle 2406, 2426, 2432, 2434, 2428, 2410, 2404 e 2448 e per intero partt. 2422 e 2415	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che la previsione del Piano Operativo sia di fondamentale importanza. La necessaria progettazione di dettaglio che verrà attuata in una fase successiva, individuerà il definitivo tracciato con maggior precisione al fine di tutelare maggiormente le aree di proprietà privata. Non Pertinente <b>NON ACCOGLIBILE</b>
<b>19</b>	50207	08/08/2024	Becagli Emanuele tecnico incaricato dalla proprietà MARIOTTI ELISABETTA	L'osservazione riguarda parte del resede della loro abitazione posta in via San Martino 29 interessato dal passaggio del percorso ciclopedonale. Il richiedente si oppone a quanto descritto ed asserisce inoltre che ciò causerà un grave danno economico alle proprietà, si segnala inoltre il passaggio in tali aree dei sottoservizi.	F24 partt 277, 279, 8 sub 500 graffata con 546	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene di non eliminare la previsione della pista ciclabile in quanto ritenuta importante per la fruizione del territorio. Sarà compito della successiva progettazione di dettaglio riferita alla specifica opera pubblica da realizzare, definire in maniera precisa le aree sottoposte ad esproprio e al contempo per quanto possibile salvaguardare la proprietà privata. <b>NON ACCOGLIBILE</b>
<b>20</b>	50208	08/08/2024	DAVIDE PORTA legale rappresentant e della Nuova Assistenza Soc. Coop. Soc. ONLUS	Opposizione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo alla realizzazione di un'opera di regimazione idraulica (CEp, art 134 delle NTA del PO adottato) in Via Mammoli - località Puntalto, rimuovendo la particella 551 del foglio 23 dagli elenchi delle aree per le quali è prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Dall'osservazione emerge anche che l'area è interessata dalla realizzazione di una cassa di espansione a supporto dell'attuazione del PMU 4.16.	F23 part 551	Si fa presente che la Delibera del Consiglio comunale n. 60 del 29/04/2025 supera la problematiche posta nella presente osservazione. <b>NON PERTINENTE</b>
<b>21</b>	50277	08/08/2024	Geom Campani tecnico incaricato dai	L'osservante fa presente che la particella 2160 non può essere interessata dalle previsioni del PO in quanto si tratta di un'abitazione privata. Il Piano Operativo prevede la realizzazione del collegamento viario tra via delle Betulle e la nuova strada posta ad est dell'abitato di Campi Bisenzio.	F mappa 21, part 2160 vari subaltrni: 1-9, 2-10, 3-11,	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elechi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b>

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
			vari proprietari		4-12, 5-13, 6-14, 7-15, 8-16	Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_11 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale
22	50347	09/08/2024	ROBERTO VALERIO in rappresentanza del condominio posto ai civici 33 al 53 di Via Generale C.A. Dalla Chiesa	Il PO adottato, nella tav 1 di sintesi e nella tav 2.10, prevede in corrispondenza dell'incrocio tra Via C.A. Dalla Chiesa e Via della Repubblica la realizzazione di un Parcheggio Pubblico di Progetto (Pp8). La previsione di cui sopra, ha quindi portato all'inserimento dell'area, pari a 63 mq e ricadente nella Part. 414 (di proprietà condominiale), negli elenchi dei beni su cui è prevista l'apposizione del vincolo. Denotano la non corretta sovrapposizione grafica tra la cartografia catastale ed il disegno del nuovo Piano Operativo, su cui è stata inserita la previsione di Parcheggio Pubblico. Come si può ben notare nell'estratto catastale, l'area su cui il Comune prevede suddetta opera pubblica, è chiaramente identificata dalla Part. 355 del F.27, senza che il perimetro della nuova previsione di parcheggio pubblico debba andare ad insistere ed interessare in alcun modo la proprietà privata condominiale. Chiedono di rimuovere la particella 414 del foglio 27 dalle aree su cui è apposto vincolo espropriativo.	F 27 part 414	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elechi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale
23	50348	09/08/2024	DANIELE POLI legale rappresentante e Soc. Polistrade	Opposizione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo alla realizzazione di un'opera di regimazione idraulica (CEp, art 134 delle NTA del PO adottato) sui terreni F 27 partt 35 e 596. Tale previsione viene considerata incongruente in quanto su quei terreni dovrà essere realizzata da parte dell'osservante una cassa di espansione prevista dalla convenzione stipulata col comune e relativa al PMU SA_1 PALAGETTA. Inoltre tutto ciò si configura come un esproprio "inutile" in quanto l'opera dovrà comunque essere ceduta gratuitamente al Comune. Si chiede pertanto di rimuovere tali particelle dall'elenco aree soggette ad esproprio per opere pubbliche.	F 27 partt 35 e 596	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elechi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà effettuato l'adeguamento cartografico del Piano Operativo dalla zona Cep (cassa di espansione di progetto) a zona Cee (cassa di espansione esistente). <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_11 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale
24	50384	09/08/2024	POLI ALFIERO E CASTAGNOLI SANDRO	Opposizione all'apposizione del vincolo espropriativo per realizzazione di opera idraulica CEP art 134 NTA.	F 21 Plla 206	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che la previsione del Piano Operativo sia di fondamentale importanza per la sicurezza di parte del territorio del comune. Sarà compito della successiva progettazione di dettaglio riferita alla specifica opera pubblica da realizzare, definire le specifiche porzioni delle aree sottoposte ad esproprio. <b>NON ACCOGLIBILE</b>
25	50621	12/08	BENCINI LUCIA	L'osservazione chiede di rettifica dell'elenco delle particelle individuate ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo eliminando l'errato riferimento al foglio 35	F 35 part 821	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elechi riferiti all'apposizione del

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
		/2024		part 821 sub. 66. Dall'elaborato 4.10 si evince con chiarezza che la particella 821 non è interessata dall'opera pubblica.		vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
26	50631 e 50640	12/08/2024	MATI ROBERTO e VAGLIO ANTONELLA	Il PO adottato, nella tav 1 di sintesi e nella tav 2.10, prevede in corrispondenza dell'incrocio tra Via C.A. Dalla Chiesa e Via della Repubblica la realizzazione di un Parcheggio Pubblico di Progetto (Pp9). Asseriscono la non corretta sovrapposizione grafica tra la cartografia catastale ed il disegno del nuovo Piano Operativo, su cui è stata inserita la previsione di Parcheggio Pubblico. Come si può ben notare nell'estratto catastale, l'area su cui il Comune prevede suddetta opera pubblica, è chiaramente identificata dalla Part. 359 del F.27, senza che il perimetro della nuova previsione di parcheggio pubblico debba andare ad insistere ed interessare in alcun modo la proprietà privata condominiale. Chiedono di rimuovere la particella 359 del foglio 27 dalle aree su cui è apposto vincolo espropriativo.	F 27 part 359	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale
27	50655	12/08/2024	SILVIA PANERAI	Il PO adottato, nella tav 1 di sintesi e nella tav 2.10, prevede in corrispondenza dell'incrocio tra Via C.A. Dalla Chiesa e Via della Repubblica la realizzazione di un Parcheggio Pubblico di Progetto (Pp9). Asseriscono la non corretta sovrapposizione grafica tra la cartografia catastale ed il disegno del nuovo Piano Operativo, su cui è stata inserita la previsione di Parcheggio Pubblico. Come si può ben notare nell'estratto catastale, l'area su cui il Comune prevede suddetta opera pubblica, è chiaramente identificata dalla Part. 359 del F.27, senza che il perimetro della nuova previsione di parcheggio pubblico debba andare ad insistere ed interessare in alcun modo la proprietà privata condominiale. Chiedono di rimuovere la particella 359 del foglio 27 dalle aree su cui è apposto vincolo espropriativo.	F 27 part 359	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale
28	50661	12/08/2024	MANGANO SALVATORE e BITETTI	Si oppongono alla realizzazione opera di compensazione idraulica prevista dal Piano Operativo nella part 868 e 632 del foglio n. 7. Tale esproprio vanifica anche l'accesso alla propria u.i. part. 730 sub 507 in via Fornello, 18 int 5.	F 7 part 632 e 868	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Le particelle oggetto di osservazione verranno rimosse dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza verrà effettuato l'adeguamento cartografico del Piano Operativo dalla zona Cep (cassa di espansione) a zona E1. Parimenti si ritiene di rettificare tale previsione anche per le altre aree anche esse considerate residuali. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
29	50663	12/08/2024	AMERINI LEONARDO comproprietario con altri	L'osservante chiede di variare la destinazione urbanistica di un'area posta su via di Gramignano tra il complesso sportivo Hidron e lo stadio comunale Zatopek inserita dal PO nelle aree VSp 1. Si chiede che l'area abbia la destinazione d'uso D5 in maniera da dare continuità urbanistica alla zona posta su via di Gramignano, tra lo stadio comunale ed il complesso sportivo. Chiedono inoltre la rimozione del vincolo dalla particella 28 del foglio di mappa n. 23. VEDI OSSERVAZIONE N. 117 PG 57643.	F23 part 38 terreno in via di Gramignano	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si ritiene di fondamentale importanza la previsione di incrementare la dotazione di attrezzature sportive in prossimità dello stadio Zatopek. <b>NON ACCOGLIBILE</b>
30	50671 integrato e corretto con prot 50673 pari data	12/08/2024	SETTECASE Fabio	L'osservante in proprio e per conto di altri proprietari di un terreno posto tra le Vie Brescia e Venezia, evidenzia che a partire dal Piano Regolatore del 1971 e per tutti i vari strumenti urbanistici che si sono susseguiti fino all'attuale Piano Operativo, la destinazione del terreno in questione è sempre stata quella di verde pubblico ed oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, nonostante le molte comunicazioni inviate a tutte le varie amministrazioni comunali presenti per modificare la destinazione del terreno. Si rileva pertanto un mancato interesse nel tempo alla realizzazione dell'opera pubblica che ha limitato l'uso del terreno per molti anni a causa del vincolo preordinato all'esproprio. Si chiede quindi di non attivare la procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sul terreno foglio 13 particella 881.	F 13 part 881	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Sull'area in oggetto verrà rimossa la destinazione Vp e Pp e nella stessa verrà inserita una nuova area di trasformazione di mq 150 di SE. Conseguentemente la particella verrà rimossa dagli elenchi dei beni soggetti ad esproprio e rettificata il relativo elaborato grafico. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale
31	50700	12/08/2024	MARINO GIORGIO	L'osservante chiede chiarimenti in merito ad alcune comunicazioni inviate al Comune di Campi Bisenzio in occasione del procedimento espropriativo riferito ad alcuni lavori di sistemazione di un tratto di via Prunaia.		Si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto non riferita all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio apposto dal PO ma riferita a procedimenti espropriativi già conclusi. <b>Non pertinente</b>
32	50823	13/08/2024 arrivo pec il 12/08/2024	Arch. Cristina Bardelloni tecnico incaricato dalle proprietà Bacci e Immobiliare San Francesco	L'osservante in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà di due fabbricati ad uso produttivo con annessa pertinenza posti in Via di Padule, chiede che sia rimossa la destinazione a verde pubblico che grava su porzione delle aree di pertinenza e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in quanto tali spazi risultano di primaria importanza nello svolgimento delle attività delle imprese.	F 21 partt 641 e 199	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Su parte dell'area in oggetto verrà rimossa la destinazione "VP1" e la stessa verrà inserita all'interno della zona AR.1. Conseguentemente la particella verrà rimossa dagli elenchi dei beni soggetti ad esproprio e verrà rettificato il relativo elaborato grafico, oltre alla scheda COP.C2. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_11 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_11 La disciplina di uso del territorio comunale - DOC 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana - DOC 2B Schede delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
33	50824 sostituita da 50825	12/08/2024 arrivo pec il 12/08/2024	BIANCO SALVATORE (comproprietario)	L'osservazione riguarda gli immobili posti in via Vittorio Alfieri al numero civico 106 e 108 ed il confinante PMU 4.10 e riguarda la questione riferita alla necessità di traslare la strada prevista dallo stesso PMU 4.10 così da agevolare gli accessi carrabili agli edifici esistenti di proprietà dell'osservante e di evitare l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione minuscola della stessa proprietà.	F 10 part 581 sub 2 e 500	Si fa presente che con DGC 293 del 27/11/2024 è stata approvata la variazione del tracciato della nuova strada a servizio del piano attuativo PMU 4.10 che fa venire meno le questioni sollevate nell'osservazione presentata. <b>ACCOGLIBILE</b>
34	50826	12/08/2024 arrivo pec il 12/08/2024	DI LENA STELIO per conto dei residenti del condominio via Manetti, 9-11	L'osservazione riguarda il Condominio posto in via Manetti 9-11. Si oppongono al vincolo preordinato all'esproprio di cui all'area ISp4 in quanto la stessa incombe su una striscia dell'area di pertinenza del condominio ed in particolare sulla rampa di accesso ai garage interrati.	F 19 part 1723	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Su parte dell'area in oggetto verrà rimossa la destinazione "ISp4" e la stessa verrà inserita all'interno della zona B2. Oltre a ciò la particella menzionata verrà rimossa dagli elenchi dei beni sottoposti ad esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_7 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_7 La disciplina di uso del territorio comunale
35	50833	12/08/2024 arrivo pec il 12/08/2024	PIERALLI GEMMA	Gli osservanti chiedono che al fine dell'allargamento della strada di accesso al parcheggio COP.C9 avvenga solo dal lato opposto alla loro abitazione in quanto il bordo dell'altra proprietà non ha recinzione come invece nel caso della proprietà degli osservanti.	F 39 part 159	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile senza che la stessa comporti modifiche grafiche. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dagli elenchi riferiti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
36	50834 e 50835 (integrativa)	13/08/2024 arrivo pec il 13/08/2024	FRASCONA' GAETANA	Opposizione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ricadente su porzione del F.27 - P.359, relativo alla realizzazione di un Parcheggio Pubblico di progetto (Pp, art 114 delle NTA del PO adottato).	F 27 porzione part 359	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dall'elenco riferito all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4_individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
		12/08/2024				
<b>OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE</b>						
37	51031 FUORI TERMI NE	13/08/2024	GUASTI ADRIANO	L'osservante si oppone all'apposizione del vincolo espropriativo per un terreno di proprietà che il PO ha destinato in parte alla linea tramviaria e in parte in zona NP e posto in angolo fra via Masaccio, via Don Gnocchi e via Achille Grandi. Viene chiesto di trovare un accordo utilizzando l'istituto della "perequazione urbanistica" che consideri l'area nella sua totalità edificabile. In alternativa che venga concesso un premio edificatorio sottoponendo l'intervento alla redazione di un piano attuativo.	F 21 part 2200	Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che la previsione urbanistica del Piano Operativo sia di fondamentale importanza per la valorizzazione del contesto urbano della città oltrechè del collegamento del territorio di Campi Bisenzio con la città di Firenze. Nell'ambito della richiesta di poter procedere verso un impegno dei suoli proposti dall'osservazione, si ritiene che questo necessiti di una programmazione temporale sviluppata sulla base di una strategia complessiva di riassetto, sviluppo e valorizzazione del territorio e che questa debba avvenire in modo oculato e sulla base di standard qualitativi elevati. <b>NON ACCOGLIBILE</b>
38	51032 FUORI TERMI NE	13/08/2024	Legale Rappresentan te MIAS SrL - GUASTI ADRIANO	L'osservante si oppone all'apposizione vincolo espropriativo per la realizzazione di un parcheggio pubblico Pp64 nell'area posta fra via Einstein, in angolo con via Biancospino a Capalle. Contesta che la destinazione dell'area attribuita dal PO adottato, ovvero Interventi di Rigenerazione urbana (art 100 NTA) penalizzi il proprietario in quanto la realizzazione del parcheggio pubblico è a servizio di quanto precedentemente edificato e privo di standard urbanistici. Chiede di trovare un accordo utilizzando la "perequazione urbanistica" che consideri l'area nella sua totalità edificabile, oppure venga concesso un premio edificatorio considerando l'intera area in un contesto di piano attuativo; inoltre fa presente che anche il terreno di via del Biancospino (F 7 part 191), adiacente alla particella 495 è sempre di proprietà MIAS srl.	F 7 part 495 porzione	Si premette che le aree oggetto di esproprio sono tutte quelle rappresentate negli elaborati grafici del gruppo 4 "Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo", in merito alla particella in questione non sussiste tale vincolo. Asserito ciò la previsione Pp64 verrà modificata estendendo in detta area la destinazione a superfici per attività produttive in coerenza anche con l'osservazione n. 146 del Piano Operativo. Si fa infine presente che tale area fa parte degli ambiti soggetti a rigenerazione urbana ARU.2, la cui modalità di attuazione è quella prevista dagli articoli 125 e 126 della LR 65/2014. <b>NON PERTINENTE</b>
39	55013	06/09/2024	Florence insurance claims srl, via Marconi 30 Firenze	L'osservante fa presente di appreso tramite il sito del comune dell'avvio della procedura di esproprio riguardante alcune particelle di proprietà nel comune di Campi Bisenzio, più precisamente nei pressi della nuova ipercoop (non viene indicato un indirizzo o una particella in particolare). L'osservante vorrebbe conoscere quali sono le tempistiche per l'esproprio e conoscerne il valore al fine di decidere se opporsi o meno all'esproprio.		I documenti presentati non sono sufficienti per individuare l'area interessata dall'osservazione. Si fa comunque presente che la fase urbanistica che riguarda la procedura espropriativa termina con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio con validità quinquennale. Sarà compito della successiva progettazione di dettaglio riferita alla specifica opera pubblica da realizzare, definire in maniera precisa le aree o porzioni di queste effettivamente interessate dal procedimento espropriativo ed i valori attribuiti alle aree stesse. Per i motivi esposti l'osservazione risulta <b>NON PERTINENTE</b>
40	56244	12/09/2024	RINDI Elisabetta	L'osservante si oppone all'apposizione vincolo espropriativo in quanto la particella catastale risulta presente nel DOC_4 "Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" ma la stessa proprietà, nella cartografia prescrittiva del PO, non risulta interessata da alcuna opera pubblica, il parcheggio su via 2 Settembre è previsto ma in	F12 part 315	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dall'elenco riferito all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b>

n°	protocollo	data	RICHIEDENTE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	catasto	CONTRODEDUZIONE
				altra posizione.		Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
<b>41</b>	61331	30/09/2024	Riccardo Marchioro Amm. Condominio via C.A. Dalla Chiesa	Opposizione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ricadente su porzione del F.27 - P.414, relativo alla realizzazione di un Parcheggio Pubblico di progetto (Pp - art 114 delle NTA del PO adottato).	F 27 part 414	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dall'elenco riferito all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi; - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale
<b>42</b>	61516	30/09/2024	Ridolfi Simona	Opposizione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ricadente su porzione del F.27 - P.359, relativo alla realizzazione di un Parcheggio Pubblico di progetto (Pp, art 114 delle NTA del PO adottato).	F 27 part 359	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dall'elenco riferito all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi; - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale
<b>43</b>	61519	30/09/2024	Bait Roberto	Opposizione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ricadente su porzione del F.27 - P.359, relativo alla realizzazione di un Parcheggio Pubblico di progetto (Pp, art 114 delle NTA del PO adottato).	F 27 part 359	Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. La particella oggetto di osservazione verrà rimossa dall'elenco riferito all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. <b>ACCOGLIBILE</b> Conseguentemente verranno modificati i seguenti elaborati del PO: - DOC_4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_4_10 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi - tavola_2_10 La disciplina di uso del territorio comunale



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michela Brachi  
Fino al 17.06.2024 Letizia Nieri

DIRIGENTE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI CONTRIBUTI ENTI

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

coordinamento ufficio di piano  
David Innocenti

ufficio di piano  
responsabile e.q. della u.o.5.1 Luciano Fabiano  
responsabile e.q. della u.o.5.2 Guglielmo Gonfiantini  
gruppo di lavoro Simona Bozzoli, Gessica Avallone,  
Paolo Canepari, Monica Cecchi, Nicoletta Tessieri

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi, Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini, Michela Biagi,  
Paolo Perna, Francesca Furter

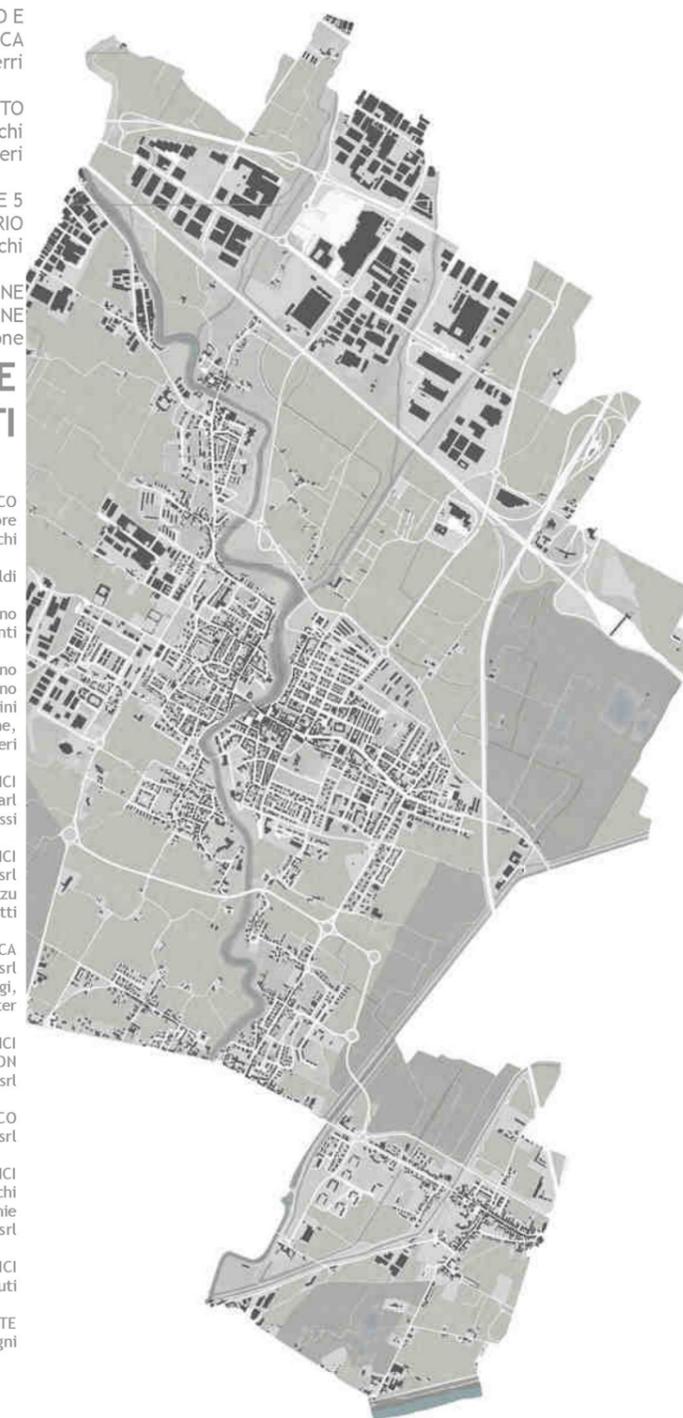
STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchi  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl

STUDI ARCHEOLOGICI  
Federica Mennuti

ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE  
Simone Pagni





## **CONTRIBUTI FORMULATI DAGLI ENTI ALLA VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE E AL PIANO OPERATIVO**

1. Città Metropolitana di Firenze PG n. 59764 del 24.09.2024;
2. Comune di Poggio a Caiano PG n. 59841 del 24.09.2024;
3. Comune di Prato PG n. 59794 del 24.09.2024;
4. Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio PG n. 52214 del 23.08.2024;
5. Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio PG 60236 del 25.09.2024. Trasmissione contributi settori regionali:
  - 5.1 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio;
  - 5.2 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio UO Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio;
  - 5.3 - Direzione Attività Produttive Settore Turismo, Commercio e Servizi;
  - 5.4 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale;
  - 5.5 - Direzione "Tutela dell'Ambiente ed Energia" Settore Transizione Ecologica;
  - 5.6 - Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia, Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR;
  - 5.7 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Centrale;
  - 5.8 - Direzione Urbanistica e sostenibilità Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
  - 5.9 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Mobilità ciclabile e sostenibile - attuazione PNRR e altri fondi;
  - 5.10 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale;
  - 5.11 - Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;
6. SNAM Centro di Scandicci PG n. 55924 del 11.09.2024;
7. Ministero della cultura - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E PER LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO PG n. 62506 del 03.10.2024;
8. Comune di Firenze - Direzione Sistema Tramviario Metropolitano, PG n. 48386 del 30/07/2024.



## CONTRODEDUZIONI AI CONTRIBUTI FORMULATI DAGLI ENTI ALLA VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE E AL PIANO OPERATIVO

### 1. Città Metropolitana di Firenze - PG n. 59764 del 24.09.2024

#### 1.

La città metropolitana di Firenze in riferimento alla variante n. 1 al Piano Strutturale e al Piano Operativo, riporta di seguito le coerenze con Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. n. 1 del 10/01/2013.

1. B6 - Parcheggio privato in zona D e parcheggio pubblico tra Via Maccioni e l'Autostrada. Dall'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, l'area oggetto di intervento, individuata nella Tavola n. 18 ricade in ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater delle NA, disciplinata dall'art. 10 delle N.A. del PTCP; in particolare si tratta dell'ambito denominato "A11 – Piana Fiorentina". In considerazione del fatto che la nuova previsione urbanistica si va a collocare in posizione marginale dell'ambito di reperimento a confine con l'ambito urbano e che non prevede la costruzione di nuova edificazione, si ritiene che essa non sia in contrasto con la disciplina dell'art. 10 sopra richiamata;

2. B7 - Delocalizzazione zona a "Deposito a cielo aperto" con rigenerazione urbana a Ponte all'Asse. Dall'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, l'area oggetto di intervento, individuata nella Tavola n. 18 ricade in parte all'interno dell'insediamento – città esistente, disciplinato dall'art. 22 delle N.A. del PTCP e in parte in ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater delle NA, disciplinata dall'art. 10 delle N.A. del PTCP; in particolare si tratta dell'ambito denominato "A11 – Piana Fiorentina". In considerazione del fatto che la nuova previsione urbanistica si va a collocare in posizione marginale dell'ambito di reperimento a confine con l'ambito urbano e che non prevede la costruzione di nuova edificazione, si ritiene che non sia in contrasto con la disciplina dell'art. 10 sopra richiamata.

3. C7 - Parcheggio Pubblico San Cresci. Dall'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, l'area oggetto di intervento, individuata nella Tavola n. 18 ricade in ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater delle NA, disciplinata dall'art. 10 delle N.A. del PTCP. In particolare si tratta dell'ambito denominato "A11 – Piana Fiorentina". In considerazione del fatto che la nuova previsione urbanistica si va a collocare in posizione marginale dell'ambito di reperimento a confine con l'ambito urbano e che non prevede la costruzione di nuova edificazione, si ritiene che non sia in contrasto con la disciplina dell'art. 10 sopra richiamata.

4. C8 - Parcheggio privato con verde drenante nel triangolo fra via Allende e via di Limite. Dall'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, l'area oggetto di intervento, individuata nella Tavola n. 18, ricade all'interno dell'insediamento – città esistente, disciplinato dall'art. 22 delle N.A. del PTCP. Non si rilevano elementi di contrasto con il PTCP.

5. C9 – Estensione parco Chico Mendez con parcheggio pubblico e chiosco. Dall'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, l'area oggetto di intervento, individuata nella Tavola n. 18, ricade: - in ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater delle NA, disciplinata dall'art. 10 delle N.A. del PTCP; - in piccola parte all'interno dell'insediamento – città esistente, disciplinato dall'art. 22 delle N.A. del PTCP. - all'interno del Sito di Importanza Comunitaria SIR 45 – Stagni della Piana Fiorentina e Pratese, riportato in cartografia a titolo ricognitivo e disciplinato dall'art. 15 delle NA del PTCP. Per tali aspetti si rimanda ai competenti uffici regionali. - In aree per il contenimento del rischio idraulico, riportate a titolo ricognitivo e disciplinate dall'art. 4 delle NA. Per gli aspetti idraulici si rimanda agli uffici competenti. Dato che dalla proposta preliminare risulta che l'attività di somministrazione che comporta nuova edificazione ricade nella porzione dell'insediamento-città esistente, si ritiene che non ci siano elementi di contrasto con il PTC vigente.

6. C10 – Realizzazione infrastruttura verde cosiddetta Green-Line. Dall'analisi della Carta dello Statuto del

Territorio del PTCP, l'infrastruttura verde Gree-Line, individuata nella Tavola n. 18, ricade: - principalmente in tutela del territorio aperto, disciplinato dall'art. 7 delle NA del PTCP; - in ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater delle NA, disciplinata dall'art. 10 delle N.A. del PTCP; - in parte all'interno dell'insediamento – città esistente, disciplinato dall'art. 22 delle N.A. del PTCP. Data la natura della previsione non si rilevano elementi di contrasto con il PTC vigente.

*Controdeduzione: Si prende atto del parere favorevole del contributo nel quale viene esplicitata la coerenza del Piano Operativo con il Piano Territoriale di coordinamento della Città Metropolitana.*

**Esito del contributo: Accogliabile**

## 2. Comune di Poggio a Caiano PG n. 59841 del 24.09.2024

### 2.

Il Comune di Poggio a Caiano con riferimento all'intervento COP.B7 - Deposito Ponte all'Asse, chiede di assoggettare l'intervento a Piano Attuativo in luogo del Progetto Unitario Convenzionato, al fine di verificare in sede progettuale il rispetto delle prescrizioni previste nella scheda norma in merito alle valutazioni relative al rumore, alla dispersione in atmosfera di polveri ed in generale all'impatto dell'attività sugli insediamenti limitrofi appartenenti al proprio territorio ed eventualmente fare le proprie osservazioni.

*Controdeduzione: Gli elaborati del Piano Operativo verranno modificati come richiesto nel contributo, nella scheda COP.B7 verrà inserita la modalità di attuazione mediante piano attuativo in luogo del Progetto Unitario Convenzionato. Si accoglie il contributo con modifica del Doc. 2B - Schede delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione inserendo che l'intervento sarà sottoposto a piano attuativo.*

**Esito del contributo: Accoglibile**

## 3. Comune di Prato PG n. 59794 del 24.09.2024

### 3.

Il Comune di Prato in riferimento all'area COP.D4\* chiede che nell'articolo n. 95 comma 5 delle NTA del PO, sia aggiunto il riferimento alle altre prescrizioni richieste in sede di Copianificazione del Comune di Prato relative alla mobilità sostenibile, compensazione ambientale, perequazione territoriale e viabilità, oltre alla verifica di cui all'art. 26 comma 2 della L.R. 65/2014, come riportato nei verbali del 11/02/2022 e 15/04/2024.

*Controdeduzione: Si fa presente che la conferenza di Copianificazione in riferimento alla previsione D4 "Insediamento grande struttura di vendita e logistica area Gonfienti", non ha concluso le verifiche di cui all'art. 26 della LR 65/2014.*

*Al momento della definizione della Conferenza di Copianificazione la previsione sarà eventualmente fatta propria dagli strumenti urbanistici del Comune di Campi Bisenzio attraverso le opportune procedure. L'eventuale relativa scheda di trasformazione riporterà l'insieme delle prescrizioni presenti nei verbali già sottoscritti e quelle che eventualmente saranno ritenute necessarie per la chiusura di detta procedura.*

**Esito del contributo: Accoglibile**

## 4. Regione Toscana Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio PG n. 52214 del 23.08.2024

### 4.

Il settore regionale fa presente che nell'ambito della procedura di conformazione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 21 della disciplina del piano del PIT/PPR, si occupa di supportare l'amministrazione comunale che intenda procedere, come previsto dall'art. 5 comma 4 dell'elaborato 8B del PIT/PPR, a definire con maggior dettaglio e precisione, il quadro conoscitivo delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004, la cui rappresentazione cartografica del PIT/PPR a valore meramente ricognitivo.

Rileva pertanto che all'interno del piano operativo e della variante n. 1 al PS non sono stati prodotti quadri conoscitivi di maggior dettaglio, si rende disponibile qualora il Comune intenda procedere a tale aggiornamento ad attivare un confronto istruttorio anche con il coinvolgimento dei competenti organi ministeriali.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo del settore regionale facendo presente che come richiesto anche dal contributo della Soprintendenza, verrà aggiornato il QC del Piano Operativo con un elaborato grafico nel quale sono inserite ulteriori aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni, comma 1 lettera m).*

**Esito del contributo: Accoglibile**

## 5. Regione Toscana PG 60236 del 25.09.2024 come articolata nei seguenti settori:

### 5.1 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio

#### CONTRIBUTI GENERALI

### 5.1 - 1.

#### 1. Rischio idraulico

Si rileva che le seguenti previsioni sono localizzate in aree colpite dai recenti eventi alluvionali secondo quanto rappresentato in <https://webgis.sir.toscana.it/mapstore/#/viewer/openlayers/10795>: COP B6, COP B7, COP C2, COP C7, AA 1, AR 1, ARU 3, ATR 1, ATR 2, ATR 3, ATT 1, ATP 1, ATP 2, ACR 1, ACR 4, ACR 5, ACR 6, ACR 9, ACR 10, CTT 1, CTR 3, CTR 7, CTR 8a, CTR 8b, CTR 9, CTR 10. In considerazione delle oggettive condizioni di pericolosità si ritiene che l'Amministrazione dovrebbe limitare il più possibile il consumo di nuovo suolo al fine di evitare di aggravare ulteriormente tali condizioni, valutando quali previsioni siano fondamentali per le strategie comunali.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo regionale e si fa presente che le aree di trasformazione inserite nel Piano Operativo tengono conto degli studi idraulici svolti e risultano allineate con quanto previsto dall'art. 8 commi c) e d) della LR 41/2018. Si fa comunque presente che nell'elaborato DOC.A\_GEO Schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica verranno individuate le aree destinate alle opere finalizzate al non aggravio del rischio idraulico. In merito alle aree colpite da eventi alluvionali si ricorda che la rappresentazione grafica di cui al link indicato è stata adeguata e corretta a seguito di segnalazione dell'amministrazione comunale riportando l'effettivo perimetro interessato.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 2.

### 2. Patrimonio edilizio esistente

Si reputa necessario attribuire priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto se riferito al settore produttivo, prima di procedere ad una nuova edificazione. Pertanto si chiede, se non già realizzato, di predisporre un censimento del patrimonio da recuperare e di calibrare il PO in modo che nel quinquennio venga data un'effettiva priorità agli interventi che prevedono il recupero dell'edificato esistente. A tal proposito si invita l'Amministrazione ad un confronto con i contenuti del PTM di recente adozione.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo regionale e si fa presente che le aree produttive esistenti nelle quali si registrano fenomeni di dismissione sono state inserite all'interno delle aree di rigenerazione urbana che prevedono prioritariamente interventi di recupero e riqualificazione del tessuto produttivo esistente. Si fa presente che l'analisi del patrimonio edilizio esistente rientra negli obiettivi dell'Amministrazione; quanto al PTM di recente adozione si rileva che la stessa Città Metropolitana nel suo contributo si è espressa favorevolmente non rilevando contrasti tra il Piano Operativo di recente adozione e la propria pianificazione.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 3.

### 3. Aree di decollo e di atterraggio

In termini generali si chiede di produrre un elaborato che evidenzi nel complesso le aree di decollo e di atterraggio e le loro correlazioni, specificando quindi le quantità dei volumi in decollo ed i possibili ambiti di atterraggio. Si rileva che le aree AA, AC e CT sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento di volumi e che le aree AR, ARU e AT sono invece individuate sia come aree di decollo che di atterraggio. Per maggiore chiarezza, come fatto per le aree AA, ARU e AT, si chiede di esplicitare nelle schede norma delle aree AC, CT e AR, se è previsto decollo e/o atterraggio di volumi.

*Controdeduzione: Si fa presente che le schede di trasformazione previste dal PO esplicitano quanto richiesto nel contributo.*

*Esito: non pertinente*

## 5.1 - 4.

### 4. Edilizia sociale

Nelle schede dove è prevista la realizzazione di edilizia sociale, per maggiore chiarezza, si chiede di integrare la tabella dei parametri urbanistici con la quota destinata a questa e di esplicitare se è consentito "cedere una equivalente SE di edifici residenziali esistenti oppure di corrispondere oneri aggiuntivi di urbanizzazione a destinazione vincolata nella misura stabilita da apposito Regolamento" (art. 127 delle NTA). Si ritiene inoltre necessario specificare nella norma gli estremi di tale Regolamento, se già esistente, oppure definire i termini per la sua redazione.

*Controdeduzione: L'art. 127 possiede il meccanismo per l'individuazione e quantificazione delle quote riferite all'edilizia sociale. Il Comune di Campi è dotato di regolamento per monetizzare le quote di edilizia sociale prevista dagli interventi di trasformazione del territorio, attualmente l'ufficio sta lavorando al nuovo RE nel quale verrà aggiornato anche il meccanismo della monetizzazione.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 5.

### 5. Verde esistente e di progetto

Tenuto conto che il contributo del verde compensativo di nuovo impianto non è paragonabile a quello di un albero adulto e sano se non dopo molti anni, si reputa importante ogni sforzo per mantenere la vegetazione esistente. Si chiede pertanto di introdurre una norma nelle NTA, che riguardi le nuove previsioni esterne ed interne al territorio urbanizzato, comprese quelle trasformazioni non disciplinate da una scheda norma (come ad esempio diversi nuovi parcheggi pubblici o l'ampliamento di aree per l'istruzione), volta a tutelare il più possibile la vegetazione presente, in particolare le alberature nonché gli elementi di alta valenza ecologica come le siepi campestri, prescrivendone l'integrazione nel progetto. Si ritiene poi opportuno richiamare tale norma nella sezione "elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento" in ogni scheda che coinvolga, con l'intervento di previsione, il verde esistente. Inoltre, in relazione alle previsioni ATR 1, ATR 2, ATR 3, ATR 4, ATT 1, AR 2, CTR 2, CTR 7, CTR 9, per le quali è prevista la localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico, è sempre opportuno prescrivere che la dotazione di verde pubblico sia realizzata contestualmente agli interventi edilizi. Si chiedono infine chiarimenti in merito all'area posta lungo Via Barberinese, accanto a Villa Il Palagio, a cui il POC attribuisce la destinazione "verde pubblico esistente" nella tavola 2.7, che appare in effetti un'area incolta ed inutilizzata.

*Controdeduzione: Il Piano Operativo è dotato di alcuni allegati che forniscono il quadro di riferimento per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi. Tra questi emergono le "Linee guida alla progettazione NBS" che forniscono un utile contributo per la progettazione e mantenimento dell'efficienza delle aree verdi.*

*All'interno delle NTA del PO in particolare nella Parte III e IV di esse sono inseriti i criteri necessari per la corretta realizzazione degli spazi verdi a corredo delle trasformazioni urbanistico edilizie, oltre a norme dedicate alle aree e agli elementi vegetali di valore paesaggistico, ecosistemico ed ambientale.*

*In riferimento alla possibilità di realizzare contestualmente la dotazione di verde pubblico agli interventi edilizi, si fa presente che ciò rientra nelle normali pratiche di attuazione degli interventi, tanto è che rimane inibita l'agibilità degli edifici in assenza di collaudo e cessione al comune delle opere urbanizzative, comprese le aree destinate a verde pubblico.*

*Per quanto riguarda la richiesta di chiarimenti in merito all'area posta lungo Via Barberinese, accanto a Villa Il Palagio, si fa presente che si tratta di una porzione di verde a raso che ha la funzione di filtro tra la viabilità esistente ed il complesso monumentale.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 6.

### 6. Aree NP - Aree non interessate da previsioni insediative (art. 63)

Preso atto che tali aree risultano interne al T.U. definito dal PS e che la disciplina del Piano Operativo specifica che tali aree "nel presente Piano Operativo non sono interessate da previsioni insediative, da previsioni infrastrutturali o per dotazioni di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico" e che pertanto in esse non sono ammessi interventi di nuova edificazione, con specifico riferimento alle NP che presentano continuità con le aree agricole periurbane, si ritiene opportuno per esse definire una norma che ne garantisca la funzione di serbatoio ecologico e di biodiversità all'interno del TU per il limitrofo tessuto insediativo.

*Controdeduzione: Si fa presente che la previsione NP - Aree non interessate da previsioni urbanistiche, individua le aree ricadenti nel territorio urbanizzato che possono essere oggetto di future trasformazioni nella logica di una progressiva attuazione delle linee strategiche del Piano Strutturale. Si ritiene che sull'insieme delle aree individuate sia necessario uno studio a carattere territoriale che individui e coniughi diversi aspetti che caratterizzano in specifico modo tali aree, quali i margini edificati, gli aspetti ambientali, la sicurezza idraulica e lo sviluppo territoriale.*

*All'attualità esse svolgono una significativa funzione di elementi di connessione ecologica ed ambientale*

*(e di dotazione verde) all'interno del territorio urbanizzato ed a tal fine esse contengono una disciplina d'uso che agevola il recupero e l'adeguamento dell'edificato esistente, la sistemazione delle aree pertinenziali (assimilandole alle aree a verde privato) ed il sostegno ad attività agricole amatoriali ed a produzioni orticole nella aree non edificate attraverso la possibilità di realizzare piccole strutture di servizio.*

*Non si ritiene necessario introdurre alcun comma a sostegno di una "vocazione pianificatoria" di queste aree le quali, come chiarito in precedenza, sono come tutto il territorio comunale assoggettabili a nuove previsioni di pianificazione urbanistica nel rispetto delle prescrizioni dello Statuto del territorio ed in coerenza con gli indirizzi strategici del PS.*

*Si ritiene semmai di integrare il testo con alcune precisazioni e con il recepimento di osservazioni relative alla disciplina di uso e di intervento in queste aree.*

*Esito: parzialmente accoglibile*

## CONTRIBUTI ALLE NTA DEL PO

### 5.1 - 7.

#### 1. Art. 19 – Dotazione di parcheggi pubblici

Al fine di contenere l'impatto negativo che i parcheggi hanno sulla qualità dello spazio pubblico, in relazione al comma 4, si chiede di chiarire, riguardo ai parcheggi da realizzare lungo la viabilità pubblica esistente, a quali condizioni è consentita la monetizzazione dell'intervento di piantumazione o la realizzazione di interventi compensativi. Sempre con riferimento al comma 4, con l'obiettivo di mitigare l'effetto isola di calore e l'impatto paesaggistico delle aree a parcheggio, si chiede di specificare che la dotazione minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq di parcheggio debba garantire una densa ombreggiatura degli stalli e una buona schermatura dell'infrastruttura. Si ritiene infine opportuno richiamare i criteri dell'art. 19 in ogni scheda che preveda la realizzazione di un parcheggio pubblico.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo sulla dotazione dei parcheggi pubblici art. 19 comma 4, ritenendo che la norma riguardante la monetizzazione delle piantumazioni realizzate lungo la viabilità pubblica esistente debba tenere conto della sicurezza stradale, per tale motivo non risulta possibile stabilire a priori una norma né condizioni di dettaglio. Si ritiene di inserire al comma 4, terzo alinea la seguente frase: dovrà essere garantita una densa ombreggiatura degli stalli e una buona schermatura dell'infrastruttura. Si provvede a richiamare agli articoli 20, 21 e 66 le disposizioni dell'art. 19, comma 4.*

*Esito: parzialmente accoglibile*

### 5.1 - 8.

#### 2. Art. 20 – Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale Art. 21 – Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione Art. 66 – Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv)

Tenuto conto dell'impatto ambientale e paesaggistico dei parcheggi di superficie, soprattutto se a servizio di grandi e medie strutture di vendita o di poli sportivi, si ritiene necessario introdurre le stesse prescrizioni riferite alle dotazioni arboree e di spazi verdi previste all'art. 19 comma 4 per i parcheggi pubblici. Si chiede inoltre di specificare che i parcheggi siano realizzati con la massima superficie permeabile possibile.

*Controdeduzione: Si provvede a richiamare agli articoli 20, 21 e 66 le disposizioni dell'art. 19, comma 4.*

*Esito: parzialmente accoglibile*

### 5.1 - 9.

#### 3. Art. 114 – Aree per parcheggi pubblici (P)

Riguardo al Pp 51 (La disciplina di uso del territorio comunale - 2.4), si rileva 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). Tenuto conto anche dell'analisi condotta per la limitrofa area di rigenerazione urbana ARU 1 che evidenzia l'assenza di spazi verdi, si ritiene quindi necessario eliminare la previsione di parcheggio, in contrasto con quanto riportato, e prevedere il mantenimento dell'area a verde anche a servizio della ARU 1 assecondandone la chiara vocazione e rafforzandone la valenza.

*Controdeduzione: Si ritiene che il Pp51 sia necessario all'intera zona produttiva che risulta sotto dotata di parcheggi.*

*Esito: non accoglibile*

### 5.1 - 10.

#### 4. Pp 49 (La disciplina di uso del territorio comunale – 2.12)

Si rileva che il parcheggio è stato posizionato proprio in corrispondenza di un folto gruppo di siepi di acero campestre di forte valenza ecologica da tutelare (carta QC.09 del piano strutturale) e si ritiene pertanto opportuno, nel caso non sia possibile rivedere la posizione del parcheggio, valutare un trasferimento delle siepi o la loro integrazione nel progetto.

*Controdeduzione: Si fa presente che il Pp49 fa parte del progetto della Tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Tale progetto prevede che la parte vegetativa posta in corrispondenza del futuro parcheggio Pistoiese (Pp 49) verrà rimossa e compensata ai sensi della L.R. n. 39 del 21/03/2000 Legge forestale della Toscana - art. 44 "Rimboschimento compensativo".*

*Esito: accoglibile*

### 5.1 - 11.

#### 5. Pp 11 (La disciplina di uso del territorio comunale – 2.12)

Si chiedono chiarimenti rispetto al Pp11 adiacente al parcheggio Pp 26 della previsione COP. C9, ricordando che le previsioni esterne al territorio urbanizzato devono essere sottoposte a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Si rileva inoltre che il parcheggio è interno ad una porzione della ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese" e al Parco Agricolo della Piana, pertanto occorre verificarne la fattibilità rispetto alle misure di conservazione dell'area protetta.

*Controdeduzione: L'area a parcheggio Pp11 verrà stralciata dal PO e conseguentemente verrà estesa a tale area quella agricola.*

*Esito: accoglibile*

### 5.1 - 12.

#### 6. Pp 6 (La disciplina di uso del territorio comunale – 2.5)

Si chiede di rivedere l'assetto dell'area traslando il parcheggio lungo la Via Pistoiese e lasciando il verde pubblico nell'area retrostante per tutelare al meglio le siepi campestri di sanguinello (carta QC.09 del piano strutturale). Si ritiene inoltre opportuno, disciplinare tutti quei parcheggi che non sono inclusi in alcuna scheda di trasformazione, interna o esterna al TU, ma che ricadono in un contesto delicato (ad esempio in adiacenza a siti Natura 2000 come il Pp 12 nella tavola La disciplina di uso del territorio comunale – 2.12),

con prescrizioni progettuali volte ad integrare nel miglior modo possibile il parcheggio nel contesto e a tutelare l'area limitrofa. In seguito all'analisi del documento di dimensionamento degli standard sul territorio comunale, ed in particolare con riferimento al dimensionamento delle aree per parcheggio pubblico, si rileva che il fabbisogno di parcheggi rispetto agli abitanti previsti (abitanti presenti al 31/12/2023 + abitanti insediabili con gli interventi in corso di attuazione + abitanti insediabili con le nuove previsioni del PO) in tutte le UTOE appare soddisfatto già dai parcheggi esistenti. Considerati i potenziali effetti ambientali negativi derivanti dalla impermeabilizzazione di vaste superfici da destinare a parcheggio, si invita l'Amministrazione a valutare e motivare l'effettiva necessità di tutti i parcheggi di progetto proposti ed a calibrare l'estensione di quelli necessari.

*Controdeduzione: Il parcheggio Pp6 verrà spostato su via Pistoiese. Tenendo conto del parere favorevole del settore competente Vinca, si ritiene, come specificato nello stesso parere, di demandare alla fase progettuale la verifica degli interventi ubicati in prossimità dei siti Natura 2000.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 13.

### 4. Norme di natura edilizia

4.1 - L'articolo 27, comma 2, annovera tra gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti). Si ricorda che l'articolo 3, comma 6 della l.r. 5/2010, dispone: "I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le aziende unità sanitarie locali competenti per territorio". Si invita dunque ad integrare la disciplina del Piano con le suddette prescrizioni obbligatorie.

*Controdeduzione: Si ritiene che il Regolamento Edilizio sia l'elaborato corretto in cui inserire queste specifiche norme come in genere tutte le questioni riguardanti gli aspetti e le prestazioni igieniche sanitarie, comprese le deroghe per gli edifici di impianto storico. In attesa dell'aggiornamento del RE si ritiene di inserire un richiamo all'art. 27 comma 2 e riportare le norme prescrittive all'art. 36 comma 4 quando si affronta le deroghe ai requisiti igienico sanitari per gli edifici storici, inserendo due nuovi commi: 4.3 e 4.4.*

*Esito: non pertinente*

## 5.1 - 14.

### 4.2 - Art. 27, comma 2.1

Nell'articolo 27, comma 2.1 sono inclusi negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 "gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali". Si osserva che gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, ai sensi della normativa regionale non sono inclusi nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa, bensì rientrano nella ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 135 bis, comma 3, lett. d) della l.r. 65/2014) e seguono il regime amministrativo dettato dall'art. 10, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001. Preme tuttavia evidenziare, principalmente, che tali interventi, ove non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 135 bis, comma 3, lett. d) citato, costituiscono categoria autonoma che eccede la ristrutturazione edilizia (art. 134, comma 1, lett. i) e che è soggetta a permesso di costruire. Si suggerisce il riallineamento della disposizione in parola.

*Controdeduzione: Gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite di un edificio di cui all' art. 27 comma 2.1 non sono una ridefinizione delle categorie della ristrutturazione edilizia ma mirano a risolvere il caso, tutto altro che raro, di edifici (anche di valore storico architettonico) assoggettati a restauro o*

*ristrutturazione edilizia R1,) che hanno limitate porzioni, non distinguibili dal complesso dell'edificio, crollate e demolite che richiedono quindi interventi di ripristino. Non a caso si fanno ricadere nella categoria R1 "gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali". Il ripristino di queste porzioni non corrisponde alla categoria R6 (comma 3.4 dell' art. 27) che è rivolta non solo alle parti di edifici ma anche ad interi edifici. A conferma di questa lettura della norma si segnala che la disposizione del comma 2.1 si sposa con la chiara indicazione del comma 3 dell' art. 32 ( edifici di classe 1) e del comma 3 dell' art. 33 (edifici di classe 2) che ammettono su tali edifici gli interventi di ripristino di edifici o di parti di essi "soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R6 su edifici assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art. 27 comma 3.4)". Con questo chiarimento si ritiene di aver fornito un'esauriente e puntuale spiegazione della norma dell'art. 27 comma 2.1.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 15.

### 4.3 - Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Con riferimento alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso contenuta nell'articolo 30 nelle NTA, si suggerisce di verificare tale disciplina alla luce delle recenti innovazioni apportate all'art. 23-ter del DPR 380/2001 con DL 69/2024 convertito con legge 105/2024.

*Controdeduzione: Si è provveduto ad adeguare l'art. 30 alla legge 105/2024 indicando anche le speciali condizioni.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 16.

### 4.4 - Articolo 72, comma 11.1

Nell'articolo 72, comma 11.1 si prevede che l'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della l.r. 65/2014 è consentita previa presentazione di SCIA. A tale riguardo si ricorda che ai sensi dell'art. 78, comma 1 della l.r. 65/2014 la realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire, con la possibilità di ricorrere ad una SCIA alternativa ai sensi dell'art. 134 comma 2 ter nei casi previsti dal regolamento di attuazione. Si chiede pertanto di specificare nell'art. 72, comma 11.1 che la SCIA citata può essere presentata esclusivamente ai sensi dell'art. 134 comma 2 ter della l.r. 65/2014.

*Controdeduzione: Si fa presente che al comma 11.1 dell'art. 72 viene precisato che le procedure e le modalità per la realizzazione di questi manufatti sono definiti dal regolamento e si aggiunge per ulteriore chiarezza: "dalla stessa legge". Si inserisce comunque ("ad abundantiam") che la SCIA è ammessa ai sensi dell' art. 134 comma 2 ter della LR 65/2014.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 17.

### 4.5 - Territorio rurale

Nella parte dedicata al territorio rurale, si rileva l'assenza di una specifica disciplina per l'ospitalità in spazi aperti nell'ambito dell'esercizio dell'attività agrituristica ai sensi dell'art. 13 della l.r. 30/2003. Si ricorda che l'ospitalità in spazi aperti, ove non espressamente preclusa nelle aree individuate dall'amministrazione comunale ai sensi della citata normativa regionale, è ammessa su tutto il territorio comunale e può essere svolta nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 27, 27 bis e 27 ter del regolamento regionale 46/R/2004.

*Controdeduzione: Per la realtà di Campi Bisenzio l'ospitalità in spazi aperti non è un'attività particolarmente richiesta né diffusa. Si ritiene comunque opportuno accogliere l'invito ad individuare eventuali aree escluse da tale attività seguendo il criterio di evitare le aree particolarmente delicate come le zone EN a vocazione naturalistica, le aree a pericolosità idraulica molto elevata, le zone E1 ed E2 a nord dell'autostrada (per la loro vocazione produttiva) e le zone a sud della via Pistoiese per la presenza di importanti elementi di valore paesaggistico ambientale parco Chico Mendez, fiumi Arno e Bisenzio e corsi d'acqua della bonifica). A tal fine si inserisce un apposito punto con la lett. i) nel comma 8 dell'art. 78.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 18.

### 4.6 - Recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale

Si ricorda che ai sensi dell'art. 95, comma 2, lettera b) della l.r. 65/2014 e dell'art. 4 della l.r. 3/2017 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale...) il piano operativo effettua la ricognizione degli immobili abbandonati e in condizioni di degrado siti nel territorio rurale ed integra la disciplina del territorio rurale dettando specifiche disposizioni volte a favorire il recupero e la rifunzionalizzazione di tali immobili. Si richiede pertanto di procedere a tale adeguamento, a seguito del quale non sarà più applicabile sul territorio comunale la disciplina di cui alla l.r. 3/2017.

*Controdeduzione: Si ritiene che la disciplina del territorio rurale del PO adottato soddisfi le richieste dell'art. 4 comma 1 lett. b della LR 3/2017 con l'unica differenza (non sostanziale) che il PO individua le destinazioni ammesse nelle diverse zone e non quelle escluse. Si ritiene opportuno dare atto di questa condizione nella relazione del RUP che accompagna la delibera di controdeduzioni.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 19.

### 4.7 - Articolo 46 e 48, comma 4, lett. d)

All'articolo 46 e 48, comma 4, lett. d) si suggerisce di definire con maggiore precisione le aree di pertinenza "particolarmente ampie" per le quali sono riconosciuti ampliamenti planivolumetrici maggiori del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, fino al massimo di 50 mq di SE.

*Controdeduzione: Si ritiene di lasciare indefinita la superficie dei lotti particolarmente ampi considerato che il parametro di principale riferimento sia l'indice di copertura.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 20.

### 4.8 - Art. 46 comma 4.2

Con riferimento all'art. 46 comma 4.2 ed in generale alle norme che regolamentano gli interventi di sostituzione edilizia si ritiene opportuno definire una percentuale sull'esistente e/o stabilire un limite di superficie massima invece che riferirsi ai parametri di zona di appartenenza.

*Controdeduzione: L'ultimo a-linea del comma 4.2 non introduce la sostituzione edilizia come ulteriore modalità di ampliamento ma solo come possibilità di effettuare contestualmente la demolizione del fabbricato esistente ed il suo ampliamento sulla base dei parametri e delle condizioni già stabilite dalle norme in particolare ai commi 4.1 e 5. Non si rende necessario introdurre nuovi parametri e misure di ampliamento per la sostituzione edilizia.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 21.

### 5. Dimensionamento degli insediamenti - Appendice 1 delle NTA

Si rileva che il dimensionamento del POC contiene "una stima di interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio piccoli interventi di completamento edilizio consentiti nelle diverse zone D del territorio urbanizzato, interventi di ampliamento di strutture esistenti non residenziali nel territorio rurale, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate, interventi di rigenerazione urbana e simili. Tali valori sono individuati nelle tabelle con la dicitura "plafond" da intendersi come valori limiti non superabili per interventi non tabulati e non quantificabili né localizzabili esattamente [...]".

Ricordando che ai sensi dell'art. 5 comma 2 il dimensionamento del PS (e di conseguenza del POC) è costituito "dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana" e che ai sensi del comma 5 tale dimensionamento deve essere articolato secondo le tabelle di cui alla DGR 682 del 26/06/2017, si chiede di attenersi a tali tabelle distribuendo il dimensionamento secondo le modalità previste dall'Allegato 2B. Di conseguenza è opportuno eliminare la voce "plafond" dalle tabelle del dimensionamento del POC e ridistribuirne le quantità secondo le succitate indicazioni, tenendo conto che ai sensi della LR 65/2014 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo le eccezioni riportate nelle tabelle del DGR 682 del 26/06/2017, non devono essere inclusi nel dimensionamento interno ed esterno al T.U.

Si ricorda infine che ai sensi dell'art. 95 commi 9 e 11 allo scadere del quinquennio dalla approvazione del POC perdono efficacia le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati di iniziativa privata e gli interventi di rigenerazione urbana qualora non sia stata stipulata convenzione o atto d'obbligo, nonché le previsioni di cui all'art. 95 comma 3 lett. d) qualora entro la scadenza non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Pertanto si ricorda che tali previsioni devono essere puntualmente individuate e dimensionate in quanto soggette a scadenza quinquennale.

*Controdeduzione: Il dimensionamento del PO adottato è basato sulle tabelle di cui all'Allegato 2B della DGR 682/2017. A queste tabelle sintetiche, per giustificare l'origine e monitorare l'attuazione del dimensionamento, si è ritenuto opportuno affiancare tabelle analitiche, in cui ogni cifra delle tabelle dell'allegato 2B è scomposta in addendi riferiti a singoli interventi di nuova edificazione e di riuso. Nella nuova edificazione è compreso, oltre a ciò che deriva da interventi AC, CT, AT, AR, ARU, anche un plafond dedicato a interventi diretti di nuova edificazione derivanti da indice fondiario, come previsto dalla disciplina delle zone produttive, per le quali si ritiene utile soddisfare esigenze di crescita anche tramite consolidamento e densificazione dei tessuti urbani. Il plafond riguarda quindi nuova edificazione in zone "a indice", in aree non perimetrate come lotti edificatori AC, CT, AC ecc.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 22.

### 6. Controdeduzione relative alla nuova edificazione

In relazione alle altezze massime previste per le nuove edificazioni, si ricordano le direttive 1.1 e 1.2 ed i relativi orientamenti dell'obiettivo 1 della disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 6 del PIT-PPR che chiedono di evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato e di assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Si ritiene opportuno richiamare queste direttive tra gli indirizzi progettuali delle previsioni ARU 1, ARU 2, ARU 3, ARU 4, ATP 1, ATP 2, ATR 1, ATR 2 per le quali sono previste altezze e/o dimensioni dell'edificato apparentemente incoerenti con il contesto.

*Controdeduzione: Si ritiene che, data la particolare conformazione del territorio del Comune di Campi Bisenzio che risulta molto articolato nelle altezze degli edifici, il salto di scala non sia significativo, tanto è*

*che innalzare di poco gli edifici, come proposto in alcune schede di trasformazione, consenta di mantenere una maggiore quantità di suolo scoperto da interessare con aree verdi, parcheggi aree pertinenziali a servizio degli edifici. Non si ritiene che quanto suggerito che si fonda con principi generali sorta l'effetto desiderato.*

*Esito: non accoglibile*

## 7. Previsioni esterne al territorio urbanizzato

### 5.1 - 23.

#### 1. COP. B1 – COP. B3

Si ritiene opportuno trasformare quelli che sono stati indicati come indirizzi progettuali in prescrizioni da rispettare, essendo delle indicazioni fondamentali per realizzare un insediamento produttivo sostenibile, secondo criteri attuali.

*Controdeduzione: Si ritiene che il tenore attribuito agli indirizzi progettuali sia commisurato all'ottenimento degli specifici aspetti richiesto dal progetto.*

*Esito: non accoglibile*

### 5.1 - 24.

#### 2. COP. B2

Per maggiore chiarezza si chiede 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 DCC n. 89 del 09/04/2024.

*Controdeduzione: Si ritiene che il collegamento con la variante anticipatrice citata costituisca la modalità più corretta per l'attuazione dell'intervento.*

*Esito: non accoglibile*

### 5.1 - 25.

#### 3. COP. B6

Si chiede di esplicitare meglio la necessità di un parcheggio pubblico in questa zona e così esteso, tenuto conto che la previsione:

- ricade nel sistema morfogenetico "bacini di esondazione" (Invariante I del PIT-PPR) che, tra le indicazioni per le azioni, riporta di "limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli";

- presenta oggettive criticità dal punto di vista idraulico (schede di fattibilità geologica, sismica ed idraulica) per cui sarebbero necessarie le opere di messa in sicurezza previste dalla legge;

- rappresenta un grande impatto da un punto di vista ambientale e paesaggistico, ricadendo per di più in area di vincolo paesaggistico e intercettando una direttrice di connettività da ricostituire per la quale costituisce uno spazio aperto periurbano strategico. Di conseguenza, considerato quanto sopra e i recenti eventi alluvionali (l'area risulta essere stata allagata <https://webgis.sir.toscana.it/mapstore/#/viewer/openlayers/10795>), si ritiene opportuno rivalutare la previsione eliminando il parcheggio pubblico anche come previsione strategica del PS. Per quanto riguarda quello privato, di cui si ritiene opportuno specificare l'estensione, si chiede di predisporre nella scheda norma uno schema grafico che sia di indirizzo alla progettazione e di tradurre in progetto i riferimenti prescrittivi richiamati nelle conclusioni della copianificazione e riguardanti il vincolo

paesaggistico in cui ricade l'area.

*Controdeduzione: Si fa presente che la previsione è stata sottoposta all'esame della conferenza di Copianificazione che nella seduta del 11.02.2022 ha espresso il parere di coerenza a quanto previsto dall'art. 25 c. 5 della LR 65/2014, con prescrizioni che sono state inserite integralmente all'interno della scheda COP.B6 "Previsioni assoggettate a copianificazione".*

*Comunque si accoglie parzialmente il contributo e in riferimento al Piano Operativo, verrà eliminata la parte della previsione riferita alla parte destinata a parcheggio pubblico, che verrà inserita nella zona E1 e mantenuta invece la residuale porzione a parcheggio privato.*

*Conseguentemente verrà modificato l'elaborato DOC.2a, Schede degli interventi di trasformazione urbana e la TAV. 2.11 La disciplina di uso del territorio comunale.*

*Esito: parzialmente accoglibile*

### 5.1 - 26.

#### 4. COP. C2

Si ritiene necessario indicare nella scheda norma un'altezza massima ammissibile per il nuovo fabbricato scolastico che sia compatibile con il contesto. Si chiede infine di precisare se i parcheggi pubblici di previsione saranno ad uso esclusivo dell'istituto scolastico.

*Controdeduzione: L'area COP.C2 riguarda la nuova realizzazione di un polo scolastico per l'istruzione secondaria di secondo grado, in coerenza con la strategia di area vasta di incrementare la dotazione di servizi di livello sovracomunale. La previsione è stata sottoposta all'esame della conferenza di Copianificazione che nella seduta del 11.02.2022 ha espresso il parere di coerenza a quanto previsto dall'art. 25 c. 5 della LR 65/2014, senza alcuna prescrizione. Si tratta di un intervento di competenza della Città Metropolitana che è ancora nella fase di reperimento dei necessari finanziamenti. Per questi motivi si ritiene di mantenere la previsione così come adottata. La dotazione di parcheggi pubblici è prevista nel DM del 1975.*

*Esito: non accoglibile*

### 5.1 - 27.

#### 5. COP. C5 - COP. C7

Tra gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento si legge che almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area. Si chiede di chiarire come si coordini questa condizione con quanto previsto al comma 4 dell'art. 19 delle NTA riguardo alle dotazioni arboree e di spazi verdi dei parcheggi pubblici. Si chiede inoltre di esplicitare nella scheda che le aree ricadono all'interno del Parco Agricolo della Piana, aspetto di cui bisogna tener conto nella progettazione dell'intervento. La previsione COP. C7 è anche adiacente al varco che fa parte di una direttrice di connettività da ricostituire (tavola P.02 – II del PS) e pertanto si ritiene necessario produrre una scheda norma più approfondita che abbia anche uno schema grafico di progetto.

*Controdeduzioni: Si fa presente che la prescrizione riferita alla necessità che il 10% dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da copertura verde con alberatura idonea prevale sulla norma delle NTA citata. Entrambi gli interventi sono stati sottoposti alla Conferenza di copianificazione che nella seduta del 11/02/2022 ha espresso il parere di coerenza ai sensi dell'art. 25 comma 5 della LR 65/2014, la prima senza ulteriori prescrizioni la seconda con prescrizioni che sono state integralmente riportate nella relativa scheda facente parte del Piano Operativo.*

*Esito non accoglibile*

## 5.1 - 28.

### 6. COP. C8

Si chiede di specificare nella tabella dei parametri urbanistici la superficie dell'area destinata a parcheggio privato e quella destinata a forestazione urbana. Rilevando che l'area è parte del Parco agricolo della Piana ed è individuata come area a valenza ambientale e connessioni ecologiche (Tavola PP.01 del PS), si chiede di evidenziare come siano state tradotte dal punto di vista progettuale gli indirizzi e prescrizioni di cui alla Disciplina del Parco della Piana, in particolare per quanto riguarda le superfici a parcheggio. Inoltre la scheda norma deve tenere adeguatamente conto delle prescrizioni di cui alla Sezione C della scheda del PIT-PPR relativa al vincolo DM 140/67 ed in particolare della tutela delle visuali. In tal senso si ritiene opportuno uno schema di progetto che contenga uno studio delle visuali di interesse paesaggistico.

*Controdeduzioni: L'intervento è stato sottoposto alla Conferenza di copianificazione che nella seduta del 11/02/2022 ha espresso il parere di coerenza ai sensi dell'art. 25 comma 5 della LR 65/2014, con specifiche prescrizioni che sono state riportate nella relativa scheda facente parte del Piano Operativo. Stante il genere di opere che si vanno a realizzare e cioè un parcheggio drenante e un'area verde e viste le prescrizioni specifiche della scheda, si ritiene che ciò possa costituire la base per una corretta progettazione dell'intera opera.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 29.

### 7. COP. C9

Tra gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento si legge che almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area. Si chiede di chiarire come si coordini questa condizione con quanto previsto al comma 4 dell'art. 19 delle NTA riguardo alle dotazioni arboree e di spazi verdi dei parcheggi pubblici. Si chiede inoltre di chiarire l'eventualità, prevista nella scheda norma, di realizzazione attraverso PUC di iniziativa privata, trattandosi di un parcheggio pubblico. Infine, tenuto conto del delicato contesto paesaggistico e ambientale – l'area in oggetto ricade all'interno del vincolo di cui all'art. 142 c. 1 lett. b) del D. Lgs 42/2004, all'interno di una porzione della ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese" e all'interno del Parco Agricolo della Piana (nella scheda è richiamato solo il vincolo paesaggistico) – si ritiene necessario produrre una scheda norma più approfondita che abbia anche uno schema grafico di progetto e si chiede di specificare che "il perimetro dell'area sia delimitato da un'ampia cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%, costituita da vegetazione autoctona adatta al contesto ed efficace nella schermatura del parcheggio e nella protezione del sito".

*Controdeduzioni: Si fa presente che la prescrizione riferita alla necessità che il 10% dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da copertura verde con alberatura idonea prevale sulla norma delle NTA da voi citata. L'attuazione della scheda evidenzia Progetto unitario convenzionato di iniziativa pubblica o privata. Si ritiene che la successiva progettazione di dettaglio dovrà ottenere il parere favorevole del Settore VAS e Vinca della Regione Toscana, nel parere di tale settore rimesso al Piano Operativo niente è stato sollevato su questo specifico intervento. Si fa infine presente che l'area a parcheggio viene ridotta significativamente.*

*Esito: Non accoglibile*

## 5.1 - 30.

### 8. Previsione di nuova viabilità - Via di Centola

Tra gli "Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento" della scheda norma ATP 2 è ricompresa la realizzazione del nuovo tratto di via Centola che consente l'innesto di detta via sulla rotatoria su via dei Confini. Preso atto che l'intervento ricade all'interno del Parco agricolo della Piana, si evidenzia quanto segue. La previsione stradale intercetta un'importante direttrice di connettività da ricostruire che incrocia il corridoio ecologico da riqualificare del fiume Bisenzio, costituendo un significativo nodo ecologico in un varco strategico da tutelare (tavola P.02 – II del PS). Si ricorda che il Parco agricolo della Piana si qualifica come area agricola di specifica valenza ambientale e di particolare pregio paesaggistico e culturale e costituisce l'infrastruttura verde che connette e qualifica l'Area vasta Firenze-Prato-Pistoia (art. 38 ter del PIT). Via di Centola costituisce inoltre un percorso di valore storico della rete viaria ed è un elemento costitutivo del Parco agricolo della Piana (art. 6.3 della disciplina del Parco - PP.03 del PS). Si rileva infine che nella disciplina del Parco all'art. 5.1.b si legge che il Piano Strutturale garantisce "il mantenimento, ripristino e potenziamento delle connessioni verticali fra il sistema collinare e montano del Montalbano, della Calvana e del Monte Morello, il territorio della Piana e l'ambito perifluviale dell'Arno" e " il mantenimento e la qualificazione ecologica degli spazi aperti periurbani e rurali come elementi strategici per la definizione di una rete ecologica d'area vasta". Alla luce di quanto esposto, e considerato che le dimensioni della nuova viabilità, come rappresentata nella tavola La disciplina di uso del territorio comunale – 2.12, appaiono sovradimensionate all'esigenza di realizzare una connessione tra l'ultimo tratto di Via di Centola (da Case Giusti) e la rotatoria su Via dei Confini, si invita l'Amministrazione, anche al fine di tutelare il tracciato storico ed il valore ambientale del corridoio ecologico in cui si inserisce, ad orientare la progettazione stradale per quanto possibile all'adeguamento della viabilità esistente o alla realizzazione di nuovi tratti che siano comunque coerenti con la viabilità storica.

*Controdeduzione: Si ritiene di intervenire sulla configurazione della strada diminuendone l'impatto sul territorio aperto. Conseguentemente verrà modificata la TAV. 2.3 La disciplina di uso del territorio comunale.*

*Esito: accoglibile*

## 5.1 - 31.

### 9. EX 1 (Tav. 12) – art. 94

Sull'area, esterna al T.U., e "[...] posta in aderenza ad un insediamento industriale classificato in zona BR2 e individuato con asterisco\*", è consentito realizzare interventi di ampliamento delle strutture e delle attività esistenti", si suppone limitrofe e secondo quanto previsto all'art. 25 c. 2 della L.R. 65/2014. Posto che la limitrofa area BR2 non è classificata come produttiva ma come area a tessuti misti degradata (art. 61), è necessario chiarire in primo luogo quali sono le scelte dell'Amministrazione rispetto a tale area (mantenimento dell'attività produttiva o sua "radicale trasformazione o riconversione") per comprendere l'ammissibilità della previsione di ampliamento di attività produttive esistenti. Per quanto riguarda la limitrofa area EX 1, definita all'art. 94 come "area del territorio rurale destinata all'ampliamento di strutture produttive collocate sul confine interno del territorio urbanizzato" si ritiene che, essendo appunto un'area esterna al T.U., non possa essere individuata e disciplinata come area destinata all'edificazione dotata di indici di edificabilità propri che sono peculiari di un'area edificabile interna al T.U. Si ricorda, peraltro, che gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti, finalizzate al mantenimento delle attività produttive, non richiedono né il ricorso alla conferenza di Copianificazione né l'individuazione di un'area specifica. Si chiede pertanto di stralciare la definizione di EX 1 dall'art. 94 eventualmente riportando le indicazioni per l'ampliamento dell'attività produttiva nella disciplina della limitrofa area BR2.

*Controdeduzione: L'area destinata all'ampliamento dell'attività produttiva è collocata nel territorio rurale e non si ritiene pertinente disciplinarla nell'ambito della zona BR2 che è una tipica zona del territorio urbanizzato. La soluzione individuata, per quanto criticabile, ha il vantaggio di stabilire nel dettaglio le dimensioni e le condizioni dell'ampliamento e di un corretto inserimento del nuovo insediamento nel contesto ambientale ed infrastrutturale. L'art. 94 verrà integrato inserendo la necessità di stipulare uno specifico atto che stabilisca il vincolo tra l'ampliamento e l'edificio preesistente.*

*Esito: Parzialmente accoglibile*

## 5.1 - 32.

### 8. Aree di trasformazione ARU 1 - ARU 2

1. Si chiede di indicare la SE esistente nelle aree di intervento e si ritiene opportuno produrre uno schema che individui gli edifici che potrebbero essere destinati al riuso, alla trasformazione edilizia o al decollo. Sempre in riferimento ai parametri urbanistici si chiede, per maggiore chiarezza, di stabilire le superfici minime inderogabili per il verde pubblico e i parcheggi di cui al D.M. 1444/68.

Tra gli elementi vincolanti la progettazione e l'attuazione dell'intervento si legge che, per il potenziamento delle dotazioni di parcheggi e di verde pubblici a servizio dell'area, possono essere inclusi nel perimetro dell'ARU (senza che questo costituisca variante al PO): le aree destinate a verde di arredo stradale e a parcheggio pubblico poste lungo via Gattinella e fra la stessa via e il torrente Marina per l'ARU 1; le aree poste lungo la viabilità perimetrale per l'ARU 2. A tal proposito, per una più efficace programmazione degli interventi di rigenerazione, si ritiene opportuno includere sin da subito tutte le dotazioni che risultano necessarie alla sostenibilità dell'intervento nel perimetro delle ARU.

Si rileva che in entrambe le ARU è consentito il decollo di volumi, ma anche l'atterraggio. Si chiede come quest'ultimo sia compatibile con la criticità derivante dall'edificazione ad alta densità riportata nell'analisi delle aree. Si rileva inoltre che tra le modalità di attuazione di entrambe le schede norma, è ammesso il decollo anche delle premialità che saranno assegnate in sede di definizione dell'intervento di rigenerazione urbana, a condizione che il decollo di detti volumi sia funzionale all'adeguamento della viabilità e/o all'accrescimento delle dotazioni territoriali, in particolare parcheggi e aree a verde pubblici. A tal proposito si evidenzia che le premialità, come definite all'art. 125 della L.R. 65/2014, sono strettamente legate agli interventi di rigenerazione ed, in particolare, alle superfici esistenti di cui è previsto l'utilizzo, sia attraverso il recupero in loco che attraverso il trasferimento in altre aree. Si ritiene pertanto utile specificare in norma che le premialità possono decollare solo contestualmente al trasferimento di superfici esistenti.

Infine si ricorda che le aree ricadono nel sistema morfogenetico "alta pianura" per il quale è richiesto di "limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche" e pertanto si valutano positivamente tutti gli interventi volti a restituire permeabilità al suolo.

Riguardo all'ARU 2, si chiede di tener conto, nel progetto di rigenerazione, del corridoio ecologico fluviale da riqualificare (carta della rete ecologica del PIT-PPR e tavola P.02 – II del PS) che interessa in parte l'area e di esplicitare nella scheda che l'intervento dovrà essere strutturato anche per contribuire a questo obiettivo. A tal proposito si ricorda che uno degli obiettivi specifici del tessuto TPS2 che caratterizza l'area è "riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città".

*Controdeduzione: Il Piano Operativo individua agli artt. 13; 49; 61; 62; 99; 100 le aree assoggettabili ad interventi di rigenerazione urbana da condurre ai sensi degli artt. 125 e 126 della LR 65/2014. Su di esse è possibile attivare da parte dei soggetti interessati interventi di rigenerazione urbana con le modalità e le procedure previste dagli artt. 125-126 della LR 65/2014. Spiccano nella trattazione data dal Piano Operativo alcune aree in particolare individuate da apposito perimetro e sigla descritte e disciplinate nelle schede di un apposito paragrafo dell'Allegato 2A. All'interno di detto paragrafo sono illustrati i motivi della scelta delle aree e della procedura di attuazione a cui sono sottoposti gli interventi di rigenerazione urbana. Con questo si intende chiarire che il ruolo del Piano Operativo risiede per sua stessa natura, nella pianificazione degli interventi di rigenerazione urbana ai quali dovrà seguire la progettazione di dettaglio.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 33.

### 2. ARU 3

Si chiede di indicare la SE esistente nelle aree di intervento nonché un valore minimo per il verde pubblico.

Per quanto riguarda i parcheggi, tenuto conto dell'impatto ambientale e paesaggistico che hanno i parcheggi di superficie, si chiede di chiarire 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. Tenuto conto che possono essere realizzati parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale e/o parcheggi di relazione si chiede di definire una quantità di parcheggi pubblici che, fermo restando la effettiva necessità, sia proporzionata alla dimensione dell'intervento. Si rileva inoltre che l'area ricade nel sistema morfogenetico "bacini di esondazione" per il quale è importante lasciare più superficie permeabile possibile. Nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita, si ricorda che le aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono soggette alle preliminari valutazioni della conferenza di copianificazione di cui all'art. 26. Si chiede, pertanto, all'Amministrazione di verificare tale aspetto. Si chiedono infine chiarimenti in merito alla presenza, tra le destinazioni d'uso ammesse, di quella turisticoricettiva.

*Controdeduzioni: Si ribadisce quanto illustrato ai contributi precedenti e si fa presente che nella scheda si forniscono gli obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana oltre all'individuare i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse e la modalità di attuazione degli interventi che si rifanno agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014.*

*Esito: non accoglibile*

## 5.1 - 34.

### 3. ARU 4

Tra gli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area, si riscontra la realizzazione di una vasta area destinata a verde. Considerata la presenza all'interno del perimetro dell'area, in posizione centrale, di una vasta porzione a verde, si ritiene opportuno inserire tra gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento che la nuova area verde di progetto si sviluppi su quella esistente salvaguardando gli alberi e le siepi che ci sono ed integrandoli nel progetto, con particolare riguardo alle siepi di acero campestre individuate nella carta QC.09 del piano strutturale.

Per maggiore chiarezza si chiede di indicare nei parametri urbanistici la SE esistente nell'area e, di questa, quella destinata al riuso, nonché la SE in atterraggio da altre aree.

Sempre per quanto riguarda i parametri urbanistici si ritiene necessario stabilire un valore minimo per il verde pubblico. Si rileva inoltre che l'area ricade nel sistema morfogenetico "fondovalle" per il quale è importante lasciare più superficie permeabile possibile.

In riferimento alla previsione di parcheggi pubblici, considerato che nella scheda norma si parla di una forte dotazione di parcheggi anche destinata ai fruitori della tramvia e alle nuove funzioni da insediare nell'area, tenuto conto della previsione di ulteriori estese aree a parcheggio pubblico in aree prossime alla ARU 4 (AR 2 - ATR 4 - Pp 49) e dei complessivi impatti negativi che possono derivarne, si ritiene opportuno effettuare una valutazione complessiva sulle necessità di tali dotazioni pubbliche che coordini i contenuti dei vari interventi. Tale valutazione deve tenere anche conto delle ulteriori previsioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale e/o parcheggi di relazione riferiti alle specifiche categorie funzionali previste nelle varie schede norma.

*Controdeduzione: Si ribadisce quanto illustrato ai contributi precedenti e si fa presente che nella scheda si forniscono gli obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana oltre all'individuare i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse e la modalità di attuazione degli interventi che si rifanno agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014.*

*Esito: Non accoglibile*

## 5.1 - 35.

### 4. AA 1

In considerazione delle ampie visuali di pregio verso il paesaggio circostante, ed in particolare il rilievo di Monte Morello, non si ritiene opportuno andare ad occludere tali visuali con interventi che prolungano l'edificazione lungo strada. Tenuto conto anche della vicinanza della ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese" e del Parco agricolo della Piana, occorre che l'area sia destinata ad utilizzi compatibili con i valori in essa presenti in coerenza con gli orientamenti della Direttive 1.1 e 1.4 di cui alla Scheda d'Ambito n.6 del PITPPR.

*Controdeduzione: La scheda AA1 verrà modificata tenendo in conto il suggerimento fornito. Conseguentemente verrà modificata la TAV. 2.9 La disciplina di uso del territorio comunale ed il Doc.2A*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 36.

### 5. AA 2

In relazione all'altezza massima prevista per la nuova edificazione, si richiama la direttiva 1.2 dell'obiettivo 1 della disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 6 del PIT-PPR "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva" e si chiede di prevedere un'altezza coerente con il contesto insediativo del nucleo storico di San Piero. Inoltre, anche al fine di tutelare le dotazioni arboree presenti, si chiede di attribuire centralità alla progettazione del verde pubblico, valorizzando il collegamento con l'abitato storico da Via di San Paolo e collocando le aree destinate alla nuova edificazione e alla sosta prevalentemente sui margini esterni dell'area.

*Controdeduzione: A seguito di altre osservazioni è stata rivista la conformazione della scheda. Si fa presente che per quanto possibile è stato creato un passante verde di collegamento con l'abitato storico di via San Paolo.*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 37.

### 6. AR 1

Per maggiore chiarezza, si chiede di specificare la SE di riuso e di scorporare la superficie del parcheggio da quella della strada antistante. Inoltre si chiedono chiarimenti in merito alla presenza, tra le destinazioni ammesse, di quella turistico-ricettiva che appare poco adatta al contesto.

*Controdeduzione: Si ritiene che la conformazione della strada con il parcheggio a margine sia compatibile con l'intervento proposto dalla scheda; per quanto riguarda la destinazione d'uso turistico-ricettiva si ritiene che questa sia compatibile stante anche la possibilità del collegamento veloce con la città di Firenze costituito dalla Tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio.*

*Esito: Non accoglibile*

## 5.1 - 38.

### 7. AR 2 - ATR 4

Si ritiene che i due interventi, adiacenti, debbano essere coordinati, per contenuti e quantità, in particolare per quanto riguarda i parcheggi, attribuendo comunque centralità alla progettazione del verde pubblico nella

definizione degli spazi aperti delle due aree di progetto.

*Controdeduzione: Il Piano Operativo ha inteso proporre interventi di trasformazione degli assetti insediativi abbastanza proporzionati nelle dimensioni, stante anche che l'esperienza precedente abbia mostrato la scarsa riuscita di trasformazioni corpose comprendenti ampie porzioni di territorio. Per questi motivi si ritiene di mantenere le due schede distinte al fine di favorire la trasformazione ipotizzata.*

*Esito: Non accoglibile*

## 5.1 - 39.

### 8. AR 3

Si rileva che l'area ricade all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare del fiume Arno, è adiacente al Parco Agricolo della Piana e fronteggia una porzione della ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese". Si chiede, pertanto, nella scheda norma di formulare indirizzi progettuali che tengano dovutamente conto di questi tre aspetti per la successiva definizione dei contenuti del piano attuativo. Nella scheda si specifica, inoltre, che non è ammesso l'atterraggio di volumi e che il decollo delle volumetrie può essere consentito solo dopo la conclusione della bonifica dell'area. Preso atto che la scheda norma è riferita allo scenario in cui le volumetrie (crediti edilizi) sono oggetto di recupero in loco, si chiede di chiarire quale sia l'assetto alternativo dell'area in caso di decollo, specificando se sono state già individuate delle possibili aree di atterraggio e quali sono le quantità in gioco.

*Controdeduzione: Si prende atto della presenza nelle vicinanze del corridoio ecologico del fiume Arno e del Parco Agricolo della Piana, ma non si ritiene di inserire indicazioni progettuali in merito, in quanto sarà la progettazione attuativa a garantire il rispetto di detti ambiti in coerenza con le disposizioni specifiche di ognuno.*

*In merito alla vicinanza della ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese" si rimanda al parere favorevole VINCA che condiziona la trasformazione alla valutazione di incidenza nel rispetto della DGR 13/2022.*

*Si specifica che la scheda consente l'atterraggio dei volumi, nelle quantità stabilite nella scheda, in tutte le aree che il Piano Operativo consente. Nel caso di decollo totale dei volumi si ritiene che sarà compito della pianificazione attuativa definire nel dettaglio l'assetto dell'area.*

*Esito: Non accoglibile*

## 5.1 - 40.

### 9. ATT 1

Si rileva che tra gli elementi vincolanti per la progettazione della scheda norma è prevista la localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico adiacenti l'area dello stadio (VSp1 e VSp2 - Tav. 2.7) e che all'interno della ATT 1 non sono previste ulteriori aree verdi pubbliche. Considerato che tali aree risultano esterne all'area di intervento, ma condizione per la realizzazione del complesso degli interventi privati, si ritiene opportuno includere le aree di verde pubblico VSp nella scheda norma al fine di disciplinarle in modo specifico e di garantirne la realizzazione coordinata. Preso atto, inoltre, che la disciplina generale attribuita alle aree a verde pubblico per impianti sportivi (VS) (art. 113 comma 4 delle NTA) stabilisce che "[...] è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.", si ritiene opportuno precisare tra gli indirizzi progettuali della scheda che sulle due aree VSp, considerato che la scheda già prevede la realizzazione di una

consistente area destinata a parcheggio pubblico (Pp 68), è esclusa la realizzazione di ulteriori parcheggi. Si ritiene inoltre opportuno ampliare la fascia di "verde stradale di progetto" al fine di includervi i filari alberati di progetto che costituiscono le opere di mitigazione alla nuova Via Barberinese e consentire di implementarne le dotazioni ambientali con l'obiettivo di costituire una adeguata fascia di verde a filtro tra la nuova viabilità e il centro abitato. Si ricorda inoltre che, l'art. 156 ter comma 2 lett. d del previgente RU, come integrato a seguito della Variante introdotta con la conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto di opera pubblica per la "Realizzazione del collegamento stradale denominato "Circonvallazione di Campi Bisenzio: Prolungamento della Circonvallazione Sud da Via Barberinese alla nuova rotatoria di Capalle", stabilisce che "per un corretto inserimento urbano e territoriale, i progetti dei vari tratti della circonvallazione di Campi Bisenzio (cosiddetto Ring) che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, dovranno garantire:

- sui fronti urbani, la compatibilità funzionale ed ambientale rispetto agli insediamenti presenti, articolati secondo le funzioni prevalenti (residenza, industria, attrezzature pubbliche);
- sui fronti rurali, un corretto inserimento paesistico, volto a valorizzare gli elementi morfologici della piana in relazione al limite del centro abitato." A tal proposito si ritiene opportuno che tali indicazioni vengano fatte proprie dal POC attraverso puntuali indirizzi e prescrizioni.

*Controdeduzione: Si fa presente che le aree in cessione sono interne alla scheda e dovranno essere, come dalla stessa individuato, quelle in prossimità all'area dello stadio. Si ritiene di aggiungere una prescrizione alla scheda ATT1 in riferimento alla compatibilità dell'intervento nei confronti del contesto urbanistico e paesaggistico circostante. Conseguentemente verrà modificato l'elaborato DOC.2a Schede degli interventi di trasformazione urbana con l'aggiunta della seguente prescrizione: "L'intervento dovrà garantire la compatibilità funzionale ed ambientale rispetto agli insediamenti presenti e il corretto inserimento paesistico, volto a valorizzare gli elementi morfologici della piana in relazione al limite del centro abitato".*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 41.

### 10. ATP 2

Preso atto che la scheda norma prevede tra gli elementi vincolanti per la realizzazione degli interventi la cessione delle aree a verde pubblico di proprietà poste all'esterno dell'ATP che costituiscono la Green Line, si ritiene opportuno che tali aree siano localizzate ed inserite all'interno della scheda norma come fatto per la previsione ATP 1.

*Controdeduzione: Si ritiene che quanto richiesto faccia parte degli elementi vincolanti della scheda.*

*Esito: Non pertinente*

## 5.1 - 42.

### 11. ATR 3

Al fine di tutelare le alberature presenti nell'area, si invita l'Amministrazione a rivedere lo schema di assetto della previsione prevedendo che l'area destinata a verde pubblico ricomprenda l'area attualmente alberata.

*Controdeduzione: La scheda ATR.3 verrà modificata secondo quanto richiesto. Conseguentemente verrà modificato l'elaborato DOC.2a, Schede degli interventi di trasformazione urbana e la TAV. 2.10 La disciplina di uso del territorio comunale.*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 43.

### 12. CTT 1

Sono necessari chiarimenti in relazione alle previsioni della scheda norma facenti parte del più ampio polo di attrezzature sportive in quanto viene precisato negli "obiettivi di progetto" che a causa delle condizioni di pericolosità idraulica, non possono essere previsti interventi edilizi sull'area in oggetto e pertanto, al fine di favorire la trasformazione dell'area secondo gli obiettivi del PS, il POC assegna ad essa una potenzialità edificatoria per destinazioni direzionali e di servizio che può essere localizzata all'interno di una delle aree ricadenti nel "progetto guida" di cui all'art. 113 comma 7 delle NTA. Premesso che è necessario chiarire che le quantità che si vogliono far decollare dalla CTT derivano da volumi esistenti legittimi oggetto di recupero, si ritiene comunque che la norma debba individuare delle funzioni che siano compatibili con le condizioni di pericolosità o eliminare l'area di previsione.

*Controdeduzione: Gli assunti del Piano Operativo appaiono ben chiari, stante la pericolosità idraulica di alcune aree e la necessità di individuare le aree da cedere al Comune che possono apparire come elementi di incertezza si fa presente che preventivamente lo stesso Piano Operativo prevede che sia redatto un progetto guida che fornisca gli indirizzi alla successiva progettazione dei singoli interventi previsti dalle schede.*

*Esito: Non pertinente*

## 5.1 - 44.

### 13. CTP 1

Si rileva che la previsione va ad affiancare un'area individuata dal PO come degradata, è adiacente ad una porzione della ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese" e al Parco Agricolo della Piana e va ad incidere su un varco importante per una direttrice di connettività da ricostituire (tavola P.02 – II del PS). Si richiamano, a questo proposito, gli orientamenti "mantenere e riqualificare i varchi esistenti" e "promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse" della direttiva 1.1 relativa all'obiettivo 1 della disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 6 "Firenze – Prato - Pistoia". Ciò premesso si ritiene che la scheda norma non contenga elementi ed indirizzi sufficienti a tutelare il delicato contesto ambientale; si reputa necessario attuare la previsione in oggetto dopo o almeno contestualmente al recupero dell'area degradata, prevedendo un progetto complessivo e organico per tutto il comparto produttivo che si affaccia su Via dei Bassi, che tenga anche conto delle emergenze ambientali da tutelare.

*Controdeduzione: Si ritiene di modificare la scheda CTP.1 al fine di mantenere un'area a verde sul margine est della stessa. Conseguentemente verrà modificata la TAV. 2.12 La disciplina di uso del territorio comunale ed il Doc. 2A.*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 45.

### 14. CTR 2

Si invita l'Amministrazione a rivalutare lo schema di intervento in maniera tale da salvaguardare buona parte delle alberature esistenti inglobandole nell'area di verde pubblico.

*Controdeduzione: Si ritiene di inserire nella scheda CTR.2 una prescrizione indirizzata verso il mantenimento delle alberature esistenti. Conseguentemente verrà modificato il Doc. 2A.*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 46.

### 15. CTR 6

Si chiede di chiarire il ruolo del verde privato che affianca quello pubblico fino a Via San Martino e si invita l'Amministrazione a valutarne la trasformazione in verde pubblico per una maggiore efficacia dell'intervento proposto.

*Controdeduzione: L'intervento avrà una maggiore quota di verde pubblico con un lieve riassetto delle aree a verde privato.*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 47.

### 16. CTR 8A – CTR 8B

Rilevato che tutta questa zona ricade all'interno di una direttrice di connettività da ricostituire, occorre tener presente questo aspetto per le trasformazioni che la coinvolgono, al fine di prescrivere un progetto d'insieme degli spazi verdi aperti pubblici e privati che effettivamente contribuisca al raggiungimento di questo obiettivo.

*Controdeduzione: Si fa presente che nell'area in questione e poco più a nord sono previste trasformazioni che prevedono spazi aperti a verde pubblico che insieme alle aree inedificate esistenti garantiscono il mantenimento della direttrice di connettività da ricostituire.*

*Esito: Non pertinente*

## 5.1 - 48.

### 17. Aree ACR

Per maggiore chiarezza ed una più facile lettura, si chiede di riportare nella scheda norma gli schemi di intervento presenti nelle tavole della disciplina di uso del territorio comunale. ACR 6 – ACR 10 Si chiede di invertire lo schema insediativo al fine di tutelare le alberature presenti. ACR 8 Si ritiene necessario, per quanto possibile, tutelare le alberature presenti integrandole nel progetto. A tal proposito si chiede di rivedere, in base a questo aspetto, l'assetto dell'area per quanto riguarda il verde pubblico, valutando di spostare l'area a verde nella parte est dell'intervento che si affaccia su via Erbosa e su via dei Platani, dove è presente un filare di alberature.

*Controdeduzione: Gli interventi denominati ACR comprendono ambiti territoriali di ridotte dimensioni, si ritiene di mantenerli nella forma attuale. Per la ACR.6 e la ACR 10 viene inserita nelle schede una prescrizione al fine di salvaguardare le alberature esistenti. Conseguentemente verrà modificato il Doc.2A.*

*Esito: Accoglibile*

## 5.1 - 49.

### 9. Tavole della disciplina di uso del territorio comunale

1. Si segnala che alcune strade, come ad esempio Via della Prunaia, e alcuni parcheggi, come il Pp 37 nella tavola 2.3, risultano di progetto, ma sembrano ormai realizzati. Si chiedono inoltre chiarimenti riguardo all'area Ale 58 (aree per attrezzature di interesse comune esistenti) nella tavola 2.8, che risulta attualmente un'opera incompiuta da anni e che sarebbe più opportuno classificare come area degradata. Si chiede pertanto di accertarsi che non vi siano previsioni da aggiornare allo stato di fatto.

*Controdeduzione: Si fa presente che il parcheggio ha la denominazione Pe37 ossia esistente. Via della Prunaia è in fase di completamento. Non si ritiene di inserire l'edificio in zona Ale 58 nelle aree degradate.*

*Esito: Non accoglibile*

## 5.1 - 50.

### 10. PIANO STRUTTURALE

In riferimento alla previsione D4, si rileva 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. Pertanto, per contribuire a questo importante obiettivo ecologico e salvaguardare le residue risorse esistenti, si chiede di prescrivere, per la fase attuativa, una folta ed ampia fascia di adeguata vegetazione nella parte di area che costeggia il torrente Marinella.

*Controdeduzione: La previsione D4 "Grande Struttura di Vendita e Logistica Area Gonfienti" rimane oggetto della Variante 1 al PS perché, come già argomentato in sede di Rapporto Ambientale (RA) di VAS, essa non assume valore conformativo del regime e della destinazione dei suoli, ma quello di mero indirizzo strategico.*

*La Conferenza di Copianificazione svolta il 15 Aprile 2024 infatti si esprimeva ritenendo che la previsione D4 poteva essere ricompresa tra le strategie del Piano Strutturale a condizione che il suo successivo inserimento nel POC venisse condizionato al completamento, con esito positivo, delle verifiche di cui all'art. 26 c.2 della LR 62/2014. Valutando che in quella sede non furono risolte positivamente tali verifiche, la conferenza sospese le proprie determinazioni. La previsione D4 "Grande Struttura di Vendita e Logistica Area Gonfienti" non è stata inserita nel POC adottato e non può essere quindi osservata.*

*Esito: Non pertinente*

**Esito complessivo del contributo: Parzialmente accoglibile**

## 5.2 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio u.o. Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio

### 5.2 - 1.

Si rileva la necessità di conferire nel Sistema informativo Regionale come istituito ai sensi della L.R. 65/2014, i dati riguardanti il governo del territorio del comune, secondo specifiche regole tecniche reperibili presso il sito dedicato della Regione Toscana. Si ricorda che ad oggi i dati territoriali si limitano agli strati informativi cartografici riguardanti il perimetro del territorio urbanizzato, previsioni di piani attuativi, di interventi di rigenerazione urbana, di progetti unitari convenzionati e di interventi edilizi diretti.

Per quanto riguarda eventuali proposte ai dati territoriali di titolarità regionale e Ministeriale relativa ai beni paesaggistici (art. 142, comma 1 D.Lgs 42/2004) dovranno essere seguite secondo la disciplina dell'elaborato 8b del PIT con valenza di Piano Paesaggistico in conformità all'allegato 1 del presente contributo.

Si ricorda infine che tutti i dati georeferenziati che compongono la base informativa territoriale sono scaricabili dal sistema geoscopio della Regione, che comprende anche dati di altri enti ritenuti utili al processo di pianificazione, a tal proposito si fornisce l'allegato 2 dove si fa presente, in attuazione dell'art. 16 comma 3 del regolamento 32/R/2017, l'obbligo del comune di fornire i dati del dimensionamento degli strumenti urbanistici sia in fase di adozione che di approvazione utilizzando specifico software.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo regionale e si provvederà all'inserimento dei dati territoriali e dimensionali richiesti sia relativi alla fase di adozione che quelli successi di approvazione definitiva secondo le modalità tecniche previste dalla Regione Toscana.*

**Esito complessivo del contributo: Accoglibile**

## 5.3 - Direzione Attività Produttive Settore Turismo, Commercio e Servizi

### 5.3 - 1.

Con riferimento alla previsione D4 - grande struttura di vendita, che la conferenza di copianificazione del 15/04/2024 ha deciso di sospendere, si ricorda i contributi trasmessi in data 08/02/2022 (prot. n. 49184) e 04/02/2024 (prot. 210115) e che dalla documentazione presentata non risultano ulteriori elementi di competenza.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo.*

**Esito complessivo del contributo: Accoglibile**

**5.4 - 1.**

Il contributo riguarda l'estensione del sistema tramviario fiorentino in ambito metropolitano. Si ricorda che il riferimento per la verifica della coerenza del sistema tramviario fiorentino e le sue estensioni con la programmazione regionale è il PRIIM (Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità). Inoltre per garantire il completamento dell'estensione del sistema tramviario fiorentino è stato firmato nel 2014 il primo Accordo di Programma fra la Regione Toscana e i Comuni interessati. Nel 2021 è stato siglato l'ultimo aggiornamento dell'Accordo di Programma per l'Estensione del Sistema Tramviario Fiorentino nell'Area Metropolitana e il Collegamento Infrastrutturale Metropolitano fra le Città di Firenze e Prato, firmato da Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Comune di Firenze, Comune di Bagno a Ripoli, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Prato, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Scandicci (DPGR n. 267 del 14 dicembre 2021). Con riferimento a tale programmazione, il territorio del Comune di Campi Bisenzio risulta interessato dall'estensione del sistema tramviario fiorentino "Linea 4.2 Le Piagge – Campi Bisenzio" e parte del "collegamento infrastrutturale fra le Città di Firenze e Prato lungo la dorsale strategica "Firenze Peretola – Prato Est Museo Pecci - Prato area ex-Banci" mediante una tipologia di trasporto a guida vincolata da progettare nell'ambito del presente Accordo". Si rileva che per quanto riguarda la linea tramviaria, questa risulta coerente con gli strumenti di programmazione regionale, la cui esatta ubicazione sarà rimandata al progetto definitivo in corso di approvazione con il quale il comune di Firenze è soggetto attuatore e il comune di Campi Bisenzio è soggetto competente ai fini PAU. In merito invece al collegamento infrastrutturale fra le città di Prato e Firenze, per il quale è in corso lo sviluppo progettuale finalizzato alle istanze ministeriali, si chiede di recepire tale tracciato all'interno degli strumenti urbanistici.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo in merito alla linea tramviaria Le Piagge – Campi Bisenzio e al collegamento infrastrutturale fra le Città di Firenze e Prato lungo la dorsale strategica "Firenze Peretola – Prato Est Museo Pecci - Prato area ex-Banci".*

*Per questo ultimo si fa presente la disponibilità da parte dell'amministrazione comunale di inserire il tracciato nei propri strumenti urbanistici, una volta che sarà definito in modo più accurato il progetto di dettaglio che ad oggi è limitato ad uno sviluppo progettuale necessario per ottenere i finanziamenti ministeriali.*

**Esito del contributo: Accoglibile**

**5.5 - 1.**

Si rileva che dall'analisi del Piano Strutturale e del Piano Operativo non si rilevano profili di interesse per il settore. Si ricorda in linea generale che il piano operativo e i relativi piani attuativi dovranno garantire il conseguimento degli obiettivi comunitari in tema di energie rinnovabili e case green., a tal proposito si richiamano le direttive n. (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio "sulla prestazione energetica nell'edilizia" e n. (UE) 2023/2413 del Parlamento europeo e del Consiglio "sulla promozione delle energie da fonti rinnovabili". Si ricorda infatti che lo strumento urbanistico deve innanzitutto richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente consentendo così il rispetto delle prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici, le ristrutturazioni e le manutenzioni straordinarie e degli obblighi di efficientamento energetico degli edifici esistenti. Inoltre nel redigere lo strumento urbanistico l'Ente locale dovrà tener conto delle disposizioni introdotte dal Decreto Legge 63/2024 "Disposizioni urgenti per le imprese agricole, della pesca e dell'acquacoltura, nonché per le imprese di interesse strategico nazionale" e dal Decreto 21 giugno 2024 "Disciplina per l'individuazione di superfici e aree idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del 2 luglio.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo.*

**Esito del contributo: Accoglibile**

## 5.6 - Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia, Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR

### 5.6 - 1.

#### Contributo inerente l'inquinamento acustico - Sintesi

Il contributo è stato predisposto mettendo in relazione gli esiti del Rapporto Ambientale e della disciplina del Piano Operativo adottato, con la documentazione del Piano di Classificazione acustica adottato e con il procedimento di PAU riguardante la linea tramviaria 4.2 Le Piagge -Campi Bisenzio. In merito al procedimento di PAU connesso alla linea tramviaria 4.2, come già comunicato con specifica nota, si rileva il superamento dei limiti di valore previsti per legge che riguardano anche i ricettori sensibili (scuole), si invita il Comune a predisporre il Piano di Risanamento Acustico contenente le misure di mitigazione necessarie al rispetto dei limiti. Si evidenzia inoltre anche che il tracciato della linea 4.2 riportato nelle tavole del Piano Operativo è diverso, nella parte terminale, da quello valutato nel progetto definitivo della stessa linea oggetto di procedimento di PAU. In conclusione si evidenzia la necessità di un riallineamento tra gli strumenti urbanistici, il progetto definitivo della linea 4.2 e l'aggiornamento contestuale del Piano di Classificazione Acustica, stabilendo quadri conoscitivi univoci e misure condivise. In particolare, per quanto riguarda il PCCA è necessario:

1. ricostruire il quadro complessivo dei ricettori sensibili potenzialmente impattati derivanti dalle misure e dalle valutazioni inserite nel PCCA adottato e da quelli indicati nel progetto definitivo della linea tramviaria 4.2;
2. valutare l'inserimento nel PCCA di una fascia di rispetto associata alla linea tramviaria così come proposto dallo studio acustico del progetto definitivo della linea Tramviaria 4.2.

*Controdeduzione: Il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica, compresi tutti gli aspetti che riguardano sia il tracciato della stessa che le opere di mitigazione. Le nuove linee tramviarie devono attenersi a quanto prescrive il PCCA e rispettarne i limiti imposti e se del caso individuare le misure di mitigazione. Illustrato ciò si ritiene che il contributo posto al piano Operativo sia non pertinente.*

*Esito: Non pertinente*

### 5.6 - 2.

#### Contributo aspetti inerenti le bonifiche - Sintesi

Il contributo rileva che ad oggi non sono presenti interferenze sulla linea 4.2 con siti in bonifica così come si evince anche dal SISBON regionale. Si precisa che il SISBON (Sistema Informativo Siti Interessati da procedimenti di Bonifica) svolge solo una funzione ricognitiva dei siti potenzialmente contaminati ricadenti nell'area di interesse e contiene le informazioni sull'iter di bonifica, pertanto si rileva la possibilità che tali dati non siano del tutto esaustivi e aggiornati, si rimanda agli atti del comune competente in materia ai sensi della L.R. 30/2006 per avere un quadro più esaustivo. Si evidenzia che solo dopo la conclusione di detto endoprocedimento sulla base dei suddetti contributi che saranno acquisiti, qualora ne ricorrano le condizioni, il settore potrà procedere al rilascio del nulla-osta preventivo ex art. 242-ter del D.Lgs 152/2006 alla realizzazione dell'intervento. Con riferimento invece all'interferenza dell'opera oggetto di PAU con eventuali siti con procedimento di bonifica conclusi, si ricorda che sono ammessi solo gli interventi che non modificano il modello concettuale assunto con l'ADR (analisi di rischio), rinviando comunque al comune la necessità di approfondimenti sulla base di atti emanati dalla stessa amministrazione competente, qualora l'intervento incida sul modello concettuale del singolo sito, dovrà essere presentata al comune una nuova

analisi di rischio ai sensi del D.Lgs 152/2006.

*Controdeduzione: Il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica, compresi tutti gli aspetti che riguardano possibili interferenze con i siti in bonifica anche al fine del rilascio della VIA. Illustrato ciò si ritiene che il contributo posto al piano Operativo sia non pertinente.*

*Esito: Non pertinente*

**Esito complessivo del contributo: Non pertinente**

## 5.7 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Centrale;

### Contributo al Piano Operativo - Sintesi

Il contributo della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale pervenuto con l'invio collettivo dalla Regione Toscana prot. arrivo n. 60236 del 25/09/2024 non è oggetto di votazione in quanto relativo al procedimento di deposito al Genio Civile delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di corredo al Piano Strutturale, previsto dall'art. 104 della L.R.T. n. 65/2014.

### Non oggetto di votazione

## 5.8 - Direzione Urbanistica e sostenibilità Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

### 5.8 - 1.

Il settore regionale fa presente che nell'ambito della procedura di conformazione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 21 della disciplina del piano del PIT/PPR, si occupa di supportare l'amministrazione comunale che intenda procedere, come previsto dall'art. 5 comma 4 dell'elaborato 8B del PIT/PPR, a definire con maggior dettaglio e precisazione, il quadro conoscitivo delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004, la cui rappresentazione cartografica a valore meramente di tipo ricognitivo. Rileva pertanto che all'interno del piano operativo e della variante n. 1 al PS non sono stati prodotti quadri conoscitivi di maggior dettaglio, si rende disponibile qualora il Comune intenda procedere a tale aggiornamento ad attivare un confronto istruttorio anche con il coinvolgimento dei competenti organi ministeriali.

*Controdeduzione: Si fa presente che a seguito del Contributo della Soprintendenza è stato implementato il quadro conoscitivo con riferimento alle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004 lett. m).*

**Esito del contributo: Accogliabile**

## 5.9 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Mobilità ciclabile e sostenibile - attuazione PNRR e altri fondi

### 5.9 - 1.

Il contributo riguarda la coerenza della rete ciclabile con la programmazione regionale prevista dal PRIIM (Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità), con particolare riferimento alla Ciclovia del Sole. Per quanto riguarda il Piano Operativo si riscontra la coerenza con le previsioni del PRIIM, per la variante n. 1 al Piano Strutturale, si chiede che la tavola Tav.P04 sia adeguata al tracciato di cui al progetto definitivo della Ciclovia del Sole e variante automatica approvata dal comune di Campi Bisenzio con D.C.C. n. 106 del 30/04/2024 non conforme in alcuni tratti. Infine con riferimento agli interventi di previsione prossimi alla Ciclovia del Sole (Aree B6, C7 e C9), si consiglia che questi non alterino la funzionalità della ciclovia del sole con particolare riferimento al segnalamento e protezione dei ciclisti nei tratti in sede promiscua, alla continuità e sicurezza dei percorsi in sede propria, alla previsione, nelle aree di parcheggio pubbliche direttamente connesse con la rete ciclabile, di stalli per la sosta di biciclette con struttura "bloccatelaio" ed eventualmente di aree di sosta dotate di servizi per il ciclista.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo che rileva la conformità del tracciato della ciclovia del sole con il Piano Operativo. In merito al tracciato riportato nella tavola Tav. P04 della variante n. 1 al Piano Strutturale, si ritiene che al momento non sia possibile la modifica della tavola grafica in quanto la variante puntuale al PS tratta esclusivamente l'inserimento di interventi di copianificazione al fine di allinearsi alle trasformazioni del Piano Operativo. Si fa comunque notare che tale situazione non inficia la strategia del piano in quanto il tracciato è nel suo complesso ben delineato, lo stesso è stato valutato con esito positivo in sede di conferenza di copianificazione nel corso di approvazione del Piano Strutturale (verbale del 06/09/2019).*

**Esito del contributo: Non pertinente**

## 5.10 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale

### 5.10 - 1.

Il settore regionale riporta tre questioni allegando le relative richieste già effettuate in riferimento al singolo procedimento, come di seguito illustrate.

1. Per la previsione della Linea Tramviaria 4.2 Le Piagge-Campi Bisenzio, si conferma il contributo trasmesso al comune di Campi Bisenzio (nota prot. 391511 del 10/07/2024) nell'ambito del procedimento di PAU, in riferimento alle intersezioni con le strade regionali, con le infrastrutture di interesse nazionale e le infrastrutture ferroviarie.

*Controdeduzione: Con riferimento al progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, si fa presente che il contributo è stato già esaminato e valutato nell'ambito del suddetto procedimento.*

*Esito: Non pertinente*

### 5.10 - 2.

2. Per l'area a destinazione produttiva in località Tomerello (COP.B2), il settore Regionale conferma il contributo trasmesso al comune di Campi Bisenzio (nota prot. 517777 del 14/11/2023) nell'ambito della variante al Regolamento Urbanistico anticipatrice del Piano Operativo relativa ad un'area del Comune di Campi Bisenzio, località Tomerello, posta Via S.Allende e Via A. Einstein - approvata con DCC n.89 del 09/04/2024. Si riporta nuovamente la sintesi. Nel contributo del Settore si fa presente che la città Metropolitana di Firenze ha avviato una conferenza dei servizi per l'approvazione di un progetto di fattibilità tecnico-economica che riguarda la riqualificazione dell'intersezione tra la Via Mezzana Perfetti-Ricasoli, Via di Pratignone e la Via S. Allende e riporta un estratto cartografico della nuova intersezione. Si rilevano pertanto possibili elementi di criticità con riferimento alle vigenti norme stradali, accessibilità e fasce di rispetto, e si chiede pertanto di approfondire con gli enti proprietari delle strade pubbliche la compatibilità della previsione.

*Controdeduzione: Per questo punto, si ricorda che la l'area produttiva COP. B2 prevista dal Piano Operativo e posta in Via Allende - Via Einstein, deriva dalla variante al Regolamento Urbanistico anticipatrice del PO e approvata con DCC n. 89 del 09/04/2024, alla quale si rimanda per i contenuti specifici e per le controdeduzioni già espresse ai contributi regionali posti in quella sede. Per quanto riguarda la nuova intersezione viaria si fa presente che in riferimento ad altre previsioni urbanistiche Città Metropolitana ha modificato alcuni assunti progettuali sulla specifica questione viabilistica.*

*Esito: Non pertinente*

### 5.10 - 3.

3. Per il piano attuativo 4.10, si conferma il contributo trasmesso al comune di Campi Bisenzio (nota prot. 536877 del 24/11/2023) nell'ambito della variante urbanistica relativa. si riporta nuovamente la sintesi. L'Ente richiama i contenuti del Piano attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico in relazione alla rete delle infrastrutture esistenti e di previsione. In particolare richiama l'Accordo di Programma fra Comune di Campi Bisenzio e Regione Toscana approvato con DGR 1261 del 13.11.2018 per il completamento della circonvallazione Ovest (variante alla statale Barberinese) su cui si attesta l'intervento. L'Ente evidenzia che la nuova viabilità costituisce tracciato stradale finalizzato a ridurre il traffico nell'abitato di Campi Bisenzio e a collegare l'area pratese rivestendo il ruolo di strada extraurbana. In tal senso suggerisce di verificare le alternative all'intersezione prevista in rotatoria e gli aspetti di compatibilità della nuova area

produttiva con le infrastrutture esistenti e di progetto.

Inoltre si riportano le seguenti variazioni in riferimento al futuro tracciato di completamento della circonvallazione Ovest (variante alla statale Barberinese):

“L'intervento rientra fra le viabilità locali con funzione di integrazione alla viabilità regionale di cui alla DCR 87/88 del 2013. La Regione con specifico Accordo firmato in data 07/03/2017 ha finanziato la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento denominato “Prolungamento della Circonvallazione Sud da Via Barberinese alla nuova rotatoria di Capalle”

Sono non più disponibili le risorse FSC 2014-2020 destinate all'intervento di cui all'Accordo di Programma tra RT e Comune di Campi. Ad oggi risultano assegnate per la realizzazione dell'opere risorse FSC 2021-2027 per complessivi 12,5 milioni, come previsto dall'Accordo per la Coesione tra Presidenza del Consiglio dei Ministri e Regione Toscana sottoscritto in data 13 marzo 2024, approvato dalla Regione con DGR n. 289 del 13-03-2024.

Le risorse sono state assegnate alla Regione con Delibera CIPESS n. 28 del 23-04-2024 pubblicata in G.U. n 169 del 20-07-2024.”

*Controdeduzione: Per quanto riguarda il piano attuativo PMU 4.10, oggetto di variante urbanistica al RU vigente ed approvata con DCC n. 107 del 28/12/2023, si fa presente che la variante ha già svolto le procedure tecnico amministrative necessarie per essere approvato; tale contributo infatti è stato già esaminato e valutato nell'ambito del suddetto procedimento.*

*Esito: Non pertinente*

**Esito complessivo del contributo: Non pertinente**

**5.11 - Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici**

**5.11 - 1.**

Si fa presente che dall'analisi della documentazione non si rilevano particolari problematiche. Per eventuali interventi in area boscata o nel caso fossero interessate aree sottoposte a vincolo idrogeologico o piante forestali non ricomprese nei boschi, dovrà essere verificata la corrispondenza della L.R. 39/00 e del DPGRB 48/R/2003.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo del settore regionale tenendo in conto le specifiche normative di riferimento.*

**Esito del contributo: Accoglibile**

## 6. SNAM Centro di Scandicci - PG n. 55924 del 11.09.2024

### 6 - 1.

Si evidenzia che sul territorio comunale sono presenti alcuni metanodotti Snam rete Gas eserciti ad alta pressione e che pertanto ogni intervento in prossimità degli stessi e delle loro fasce di rispetto, dovrà essere preventivamente concordato e autorizzato. In particolare si segnala l'incompatibilità con il gasdotto dell'intervento previsto nella scheda ATP1 nella zona industriale TRE VILLE.

*Controdeduzione: Si prende atto del contributo inserendo una specifica disposizione nelle Norme Tecniche di Attuazione, che nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, dovrà essere rispettato quanto riportato nel D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", nonché in accordo alle normative tecniche italiane ed internazionali.*

*Inoltre sarà specificato che ogni intervento in prossimità degli stessi e delle loro fasce di rispetto e sicurezza dovrà essere preventivamente concordato da Snam Rete Gas.*

*Per quanto riguarda la scheda ATP1 si ritiene di specificare puntualmente il rispetto di tali prescrizioni nella scheda norma, rimandando alla fase di pianificazione attuativa le opportune verifiche tecniche, che dovranno comprendere anche le necessarie opere di picchettamento in campo, riservando la eventuale possibilità di valutare la fattibilità dello spostamento della propria infrastruttura con oneri a carico del richiedente, purché venga messa a disposizione un'area che garantisca le stesse condizioni attuali di posa.*

**Esito del contributo: Accoglibile**

**7. Ministero della cultura - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E PER LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO - PG n. 62506 del 03.10.2024.**

**A) QUADRO CONOSCITIVO PIANO OPERATIVO**

**7 - 1.**

1. Con riferimento ai documenti 3B - Schedatura degli edifici di presuntivo interesse culturale e 3C - Schedatura degli edifici notificati, che riportano gli immobili notificati ai sensi della parte II del codice, si segnala la necessità di integrare le schede con i procedimenti di verifica in corso di svolgimento, inoltre la schedatura dovrà trovare specifica corrispondenza nella Tav. 3 – Patrimonio edilizio esistente di impianto storico.

*Controdeduzione: Risulta avviata la procedura di Valutazione di Interesse Culturale (VIC) per i seguenti immobili:*

*-Annesso Villa Rucellai;  
-Ex Casello Idraulico.*

*Gli immobili verranno inseriti nel DOC\_3B Schedatura degli edifici di presuntivo interesse culturale ed aggiornata la cartografia tavola 3\_7 Patrimonio edilizio esistente di impianto storico.*

*Esito: Accoglibile*

**7 - 2.**

2. Si chiede di integrare la relazione tecnica nella parte di Quadro conoscitivo con l'elenco dei beni culturali che includono anche le evidenze archeologiche.

*Controdeduzione: Si fa presente che è stato redatto il Doc. 1D "Quadro conoscitivo per gli aspetti archeologici" relativo al potenziale archeologico nel territorio di pertinenza del Comune di Campi Bisenzio (FI), come richiesto al successivo punto D Aspetti di tutela Archeologica.*

*Esito: Accoglibile*

**7 - 3.**

3. Con riferimento anche al contributo della Regione Toscana – settore Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, riguardante la necessità di fornire quadri conoscitivi di maggior dettaglio per le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del codice, si specifica che dovranno essere ricomprese anche le zone di interesse archeologico art. 142 comma 1 lett. m);

A tal proposito si segnala l'opportunità di redigere una tavola specifica denominata "Beni Paesaggistici, culturali e aree vincolate per legge" facente parte del Quadro Conoscitivo e che ricomprenda tutto il patrimonio culturale (beni archeologici, beni architettonici oggetto di provvedimento espresso di tutela, beni paesaggistici), riportando l'attenzione anche sulla categoria di beni culturali ope legis ai sensi dell'art. 10, comma 4, lett. g.

Si chiede che sull'elaborato siano individuati i beni di presuntivo interesse culturale, comprensivi di parchi e giardini storici e delle pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti di interesse artistico o storico di cui

all'art. 10, comma 4, lett. g.

Per quanto riguarda i beni ope legis si suggerisce l'inserimento della seguente dicitura: "Oltre quelli rappresentati si ricorda che risultano sottoposti alle tutele di cui alla Parte II del Codice dei Beni Culturali, fino alla verifica di cui all'art. 12, tutti gli edifici la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti".

L'elaborato ricognitivo dovrà trovare corrispondenza con un elenco dei singoli beni e con la schedatura di cui ai doc. 3A e 3B.

*Controdeduzione: Si fa presente che una tavola unica con tutti i contenuti indicati non sarebbe di facile lettura, ma i contenuti richiesti sono stati tutti inseriti, in forma più fruibile, anche grazie alle integrazioni in fase di controdeduzione ai contributi e alle osservazioni, come di seguito illustrato.*

*I beni immobili tutelati dal Dlgs 42/2004 sono già presenti nella tav. V01 del PS approvato, che si ritiene essere la sede opportuna per i vincoli sovraordinati.*

*Per gli aspetti archeologici è stata redatta una integrazione della Dott.ssa Archeologa Federica Mennuti che si traduce in un apposito elaborato del PO (DOC.1D) le cui conclusioni normative sono recepite nelle NTA del PO all'art. 130 che riporta tal quale la proposta di norma dell'archeologo.*

*I beni di presuntivo interesse culturale, con particolare riferimento ai fabbricati, sono contenuti in un fascicolo di schedatura e in tavole dedicate al patrimonio immobiliare esistente. In riferimento a tali edifici, come già indicato al punto 1 lett. A) del contributo si procede all'aggiornamento prima descritto.*

*In merito invece ai beni di presuntivo interesse culturale (art. 10, comma 4, lett.g del Dlgs 42/2004), si ritiene che tale individuazione e classificazione, comporti uno specifico approfondimento finalizzato a valutare le caratteristiche storico-architettoniche dei beni, il loro stato di manutenzione nel tempo ed il loro rapporto con il contesto circostante (edificato, corsi d'acqua, ambito urbano ed agricolo, ecc) di non facile determinazione rispetto a quanto svolto con gli edifici storici. Si redige pertanto un elaborato di tipo conoscitivo nel quale viene effettuata la ricognizione dei beni richiesti e sul quale dovranno essere effettuati i necessari approfondimenti.*

*Esito: Accoglibile*

**7 - 4.**

4. Si chiede il riconoscimento delle aree di pertinenza dei beni culturali immobili, come previsto dall'art. 4 comma 2 dell'elaborato 8B del PIT/PPR "Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore (..) provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

*a) riconoscere per i beni culturali immobili le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale" di conseguenza dovranno essere indicate nelle NTA specifiche prescrizioni per il mantenimento dell'integrità, della prospettiva e delle condizioni di decoro.*

*Controdeduzione: Nelle le tavole del Piano Operativo, recependo quanto convenuto e definito in sede di Piano Strutturale, sono rappresentati gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, disciplinati nelle NTA, che potranno essere oggetto di modifica in sede di conferenza paesaggistica. Si ricorda che gli ambiti di pertinenza sono ambiti propriamente rurali come indicato all'art. 15 comma 5 della Disciplina del PS. Si fa infine presente che l'art. 88 del Piano Operativo contiene al comma 3 specifiche prescrizioni per gli interventi che interessano gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche.*

*Esito: Accoglibile*

## B) PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

### 7 - 5.

1. Si segnala che la Tav. 1 di sintesi del PO contiene un insieme di informazioni tali da non rendere di immediata leggibilità la trama dei tessuti storici, il perimetro del territorio urbanizzato e le emergenze storico architettoniche.

*Controdeduzione: Si fa presente che il Piano Operativo verrà informatizzato e pertanto la lettura di tutti gli elaborati sarà facilitata e resa maggiormente leggibile.*

*Esito: Accogliabile*

### 7 - 6.

Con riferimento alla nota SABAP prot. 20008 del 06/10/2020, si ritiene necessaria una verifica del perimetro del territorio urbanizzato delle aree ancora libere e/o interessate da piani non attuati e la verifica dei contesti segnalati in detta nota che insistono su aree vincolate ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett.d) e ai sensi dell'art. 142 comma 1 del codice, che si trovano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ma non sono interessati da previsioni insediative (art. 63 NTA).

Si ritiene che il PO deve impegnare nuovo suolo solo in seguito alla saturazione delle capacità insediative connesse ad aree dismesse oggetto di riqualificazione.

*Controdeduzione: Si precisa che la Variante n. 1 al Piano Strutturale non ha per oggetto la revisione del perimetro del territorio urbanizzato, il quale è stato definito con l'approvazione dello stesso Piano Strutturale redatto ai sensi della LR 65/2014 in conformità al PIT-PPR avvenuta con deliberazione C.C. n. 221 del 28/10/2021, pubblicato sul BURT del 15.12.2021 ed efficace dal 14.01.2022. Si sottolinea che la scelta delle capacità e dei parametri del dimensionamento sono di competenza e a discrezione del proponente nelle misure e alle condizioni stabilite dal PS approvato e vigente già peraltro sottoposto a positivo procedimento di VAS e in conformità al PIT-PPR. Premesso tutto ciò, quanto avanzato nella nota, non può essere osservato né può essere oggetto di contributi.*

*Esito: Accogliabile*

## C) ASPETTI DI TUTELA ARCHEOLOGICA

### 7 - 7.

Il Quadro conoscitivo deve essere integrato con le attestazioni di beni e di aree di interesse archeologico come già individuate dai provvedimenti di tutela espressi, ai sensi della parte II e III del D lgs 42/2004 .

Si chiede di elaborare una cartografia accompagnata da un elenco di dettaglio dei luoghi, dove si distingue fra aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico ai sensi del Codice; siti compresi entro le zone di interesse archeologico individuate ai sensi dell'art. 142, co.1, m), cioè paesaggio identificato da elementi di interesse archeologico e individuati all'interno del PIT/PPR; siti ad oggi non formalmente tutelati, ma desumibili da documenti d'archivio e/o da bibliografia, definiti per cronologia e funzione, da identificare all'interno della cartografia come aree a rischio archeologico e/o risorsa archeologica.

È pertanto opportuno che tutti gli allegati grafici e cartografici restituiscano con corretto posizionamento e dimensionamento e localizzazione georeferenziata i sopraccitati siti e luoghi di interesse archeologico insistenti nel territorio comunale, ampliando il corredo cartografico con tavole e carte del potenziale archeologico del territorio.

Si raccomanda l'aggiornamento dei dati, al fine di gestire e superare le difficoltà derivanti da impatto fra

archeologia e trasformazioni (ad esempio, la nuova realtà archeologica di via Tosca Fiesoli, via Castronella - PMU 4.12 - in relazione alla nuova arteria Circonvallazione Sud).

Si ritiene che:

- il quadro conoscitivo archeologico e le indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica venga redatto da un archeologo professionista con il possesso dei requisiti previsti per legge.

- si debba inserire uno specifico articolato che contenga nel dettaglio il livelli di potenziale e di rischio archeologico presenti nelle allegate cartografie recependo anche i rimandi alla studio preliminare per una carta archeologica in Tutela e Restauro 2020 (C. Bigagli, G. Poggesi, A. Palchetti, Per una carta archeologica nel territorio di Campi Bisenzio, T&R 2020 pp. 217 220).

Per quanto riguarda le NTA del Piano Operativo, si chiedono le seguenti integrazioni:

Aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio archeologico

1. Sono aree, edifici, manufatti e rinvenimenti sporadici individuati sulla base del Piano Strutturale, deivincoli esistenti e di una ricognizione aggiornata delle fonti disponibili. I siti archeologici con relative pertinenze tutelate da vincolo monumentale, le aree di rischio archeologico e gli elementi di interesse archeologico sono individuati con apposito perimetro o simbolo e rappresentati nelle tavole xxx

2. Costituiscono elementi qualificativi delle aree a rischio archeologico:

- le strutture e i reperti archeologici, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;

- le eventuali relazioni esistenti tra il patrimonio archeologico portato alla luce e i complessi e manufatti di valore storico architettonico

3. Il patrimonio archeologico presente nelle aree di cui al presente articolo ancorché non soggette a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del D.L gs. n. 42/2004 nonché gli elementi qualificativi di dette aree:

- sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al fine di salvaguardare l'integrità e la leggibilità dei reperti e delle relative aree di sedime, preservandone la valenza storico culturale e identitaria;

- possono essere oggetto di azioni di valorizzazione, volte a promuovere la conoscenza dei valori archeologici, storici, culturali, artistici e demotnoantropologici in quanto testimonianza della cultura architettonica e dell'espressione della civiltà nel territorio.

4. Fermo restando quanto specificato al successivo comma 5, ogni azione di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente articolo, sia correlata ad interventi urbanistico edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. A tal fine:

a) gli interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, o comunque comportanti la stipula di convenzione, sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore 'Archeologia'. Questa ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, anche finalizzata ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera così da scongiurare sia nell'interesse del privato che ai fini della tutela del patrimonio archeologico la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento o di danneggiamento di strutture e reperti archeologici;

b) le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, ancorché non comportanti la stipula di convenzione, devono essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo. L'Amministrazione Comunale provvede ad informare tempestivamente il settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, dell'avvenuto inoltramento dell'istanza. Per tali interventi la Soprintendenza può dettare specifiche avvertenze e/o prescrizioni da recepire in sede di rilascio del titolo edilizio;

c) per altri interventi edilizi, comunque denominati, che comportano l'esecuzione di opere di scavo o

movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, e per i quali non sia previsto il rilascio di un titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale, l'avente titolo è tenuto con anticipo di almeno 20 giorni sull'esecuzione di dette opere

ad inoltrare al settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, specifica comunicazione di preavviso recante idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni correlate all'attività edilizia programmata, in modo da rendere possibile l'esecuzione di tali opere sotto il controllo della Soprintendenza, senza costi aggiuntivi per l'interessato;

d) in caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del vigente Codice dei Contratti, resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 41 e Allegato I.8 del medesimo decreto legislativo.

5. in ogni caso, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e/o alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. Nell'ambito dei propri compiti istituzionali le autorità competenti, o le persone delegate dalle stesse, possono accedere in qualunque momento previo preavviso nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Sono comunque riservate allo Stato le competenze di tutela in materia di ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico, di cui agli art. da 88 a 93 del D.Lgs. n. 42/2004. Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta dell'Amministrazione Comunale, avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 42/2004.

6. Per gli interventi da effettuarsi nelle aree a rischio archeologico di cui al presente articolo il Regolamento Edilizio su indicazioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio può definire le modalità di gestione dei movimenti di terra nei cantieri per la prevenzione del rischio, nonché le precauzioni da adottare per la tutela di potenziali archeologici presenti nel sottosuolo.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree a rischio archeologico individuate in data successiva all'entrata in vigore del presente Piano Operativo.

*Controdeduzione: Si fa presente che è stato redatto il Doc. 1D "Quadro conoscitivo per gli aspetti archeologici" relativo al potenziale archeologico nel territorio di pertinenza del Comune di Campi Bisenzio (FI). Tale aggiornamento ha tenuto conto di tutte le indicazioni fornite dal contributo da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato (SABAP). Esso è così articolato:*

*- reperimento della documentazione bibliografica e d'archivio di tutti gli interventi, le evidenze e le attestazioni di beni e di aree di interesse archeologico che hanno interessato il territorio negli ultimi anni;*

*- redazione delle SCHEDE DEI SITI ARCHEOLOGICI NOTI (schede 1-20), schede di dettaglio di tutte le evidenze positive, e di un elenco sintetico di riferimento;*

*- controllo puntuale del posizionamento cartografico delle evidenze raccolte;*

*- redazione di una CARTA DELLE PRESENZE ARCHEOLOGICHE, su base CTR, articolata in 3 fogli in scala 1:12.000 e quadro d'insieme in scala 1:35.000, sulla quale sono state posizionate topograficamente le evidenze delle Schede;*

*- integrazione delle NTA del Piano Operativo.*

*Esito: Accoglibile*

## D) OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO

### 7 - 8.

Si rileva che la conformazione degli strumenti urbanistici comporta l'applicazione degli effetti di cui all'art. 146 comma 5 del D.Lgs 42/2004, pertanto si ritiene di fornire indirizzi per la disciplina delle trasformazioni che dovranno garantire:

- il mantenimento dei cono visivi;
- la coerenza dei nuovi interventi con il contesto urbano e architettonico di riferimento;
- la qualità architettonica del progetto;
- la coerenza tra le scelte materiche/cromatiche e i valori paesaggistici di riferimento;
- la coerenza tipologica con il contesto,
- che il progetto del verde non abbia carattere residuale, ma sia redatto in sintonia con il progetto architettonico;
- disciplinare e limitare le movimentazioni di terra e modellazione dei suoli al fine di garantire che eventuali trasformazioni avvengano in coerenza con i valori paesaggistici da tutelare;
- la coerenza tra la definizione morfologica dei nuovi manufatti e quelli oggetto di ristrutturazione con il contesto;
- la coerenza tra le scelte materiche e i valori paesaggistici e culturali del contesto;
- indirizzare le tinteggiature dei manufatti verso una definizione coerente col contesto, auspicando la redazione di piani del colore preceduti da rilievi critici.

*Controdeduzione: Il contributo avanzato si riferisce a diversi aspetti che riguardano tutti gli interventi di trasformazione sul territorio. In riferimento agli interventi sui fabbricati esistenti, le NTA del Piano Operativo prevedono che per tutti i manufatti di valore storico architettonico (Classe 1, 2, 3 e per gli Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954) la redazione della relazione storico-critica, finalizzata a guidare la progettazione degli interventi al fine di non alterare i valori riconosciuti sia degli edifici che delle aree ove questi insistono. Oltre a ciò, agli articoli 36 e seguenti delle NTA del PO, vengono specificamente normati tutti gli interventi riferiti alle varie parti architettoniche degli edifici che comprendono anche gli interventi sulle finiture e coloriture dei manufatti oltre alla caratterizzazione degli spazi pertinenti. Per quanto riguarda la nuova edificazione si fa infine presente che le schede delle aree di trasformazione contengono elementi di indirizzo ed elementi prescrittivi, che approfondiscono gli aspetti riferiti alla qualità architettonica degli interventi. Alcuni degli aspetti sollevati dal contributo si ritiene debbano essere trattati dal Regolamento Edilizio attualmente in fase di revisione.*

*Esito: Non pertinente*

## E) NTA PIANO OPERATIVO

### 7 - 9.

*art. 27 ristrutturazione edilizia*

3.3 Interventi di tipo R5 - Per i beni sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice si dovrà inserire il richiamo all'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 "Si precisa che quando detti interventi interessano immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 sono in ogni caso prevalenti le disposizioni dell' art. 21 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

3.4 Interventi di tipo R6 - Dovrà essere prevista la possibilità di recupero delle strutture originarie (nel caso si tratti di edilizia tradizionale e con elementi di valore) e degli elementi di valore, ove presenti, previa presentazione di relazione storica e strutturale.

Per i beni sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice si dovrà inserire il richiamo all'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 "Si precisa che quando detti interventi interessano immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 sono in ogni caso prevalenti le disposizioni dell' art. 21 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

*Controdeduzione: All' art. 27, comma 3.3 - Nelle NTA del Piano Operativo viene inserito quanto richiesto. All'art. 27, comma 3.4 - si ritiene inopportuno inserire quanto richiesto per due ragioni: la prima è che il testo delle NTA è la puntuale trasposizione della norma del 135 bis della LR 65/2014; la seconda è che gli interventi di tipo R6 riguardano edifici, o parti di essi, crollati o demoliti per i quali l'unico intervento possibile è la ricostruzione, che può essere di tipo filologico ma che è e rimane una ricostruzione.*

*Esito: Parzialmente accoglibile*

### 7 - 10.

*Art. 30 mutamento della destinazione d'uso*

È necessario esplicitare che i mutamenti di destinazione d'uso, laddove vadano ad incidere su manufatti tradizionali, non potranno comportare l'alterazione dei caratteri tipologici, morfologici e materici.

*Controdeduzione: Il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e materici degli edifici di impianto storico è ribadito più volte nelle norme del Titolo III delle NTA. Si ritiene tuttavia ammissibile per gli edifici di classe 1 una precisazione proprio in riferimento ai mutamenti di destinazioni d'uso, al comma 5 dell' art. 32. Per quanto riguarda di gli edifici di classe 2 e di classe 3 si ritengono già chiare e sufficienti le disposizioni del comma 5 dell' art. 33 e del comma 4 dell' art. 34. Non si ritiene necessario ne' opportuno introdurre particolari specificazioni all' art. 30 che disciplina i mutamenti di destinazione d'uso per la totalità degli edifici e non solo per quelli di impianto storico.*

*Esito: Parzialmente accoglibile*

### 7 - 11.

*Art. 32 edifici di classe 1*

E3.1 - Si chiede di valutare l'inserimento di adeguate fasce di rispetto, disciplinate con indicazioni ottimali per il mantenimento dell'integrità, delle condizioni di decoro e della prospettiva nei confronti delle aree e degli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D. lgs 42/2004.

*Controdeduzione: Gli immobili di particolare valore storico architettonico, posti sia all'interno del territorio urbanizzato che nel territorio rurale, sono classificati come zone ES – Emergenze storico architettoniche. Tali zone sono in genere assai ampie e comprendono "oltre agli edifici principali di particolare pregio e agli edifici minori, i giardini, i parchi, le aree a verde o scoperte ad essi connessi," (art. 44 comma 2); le zone ES poste nel territorio rurale o a contatto con il territorio rurale sono di norma contornate da ambiti di*

*pertinenza molto estesi e disciplinati all'art. 88 delle NTA con la precisa finalità di preservare la relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale che hanno con il patrimonio insediativo di valore storico culturale, identitario e testimoniale. Non si ravvede la necessità di introdurre ulteriori ambiti di tutela.*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 12.

E3.2 - Si ritiene opportuno inserire un preciso richiamo alla disciplina prevista dal Codice dei beni culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004) anche per gli immobili tutelati ope legis. Si ricorda inoltre che tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe esposte o meno alla pubblica vista sono soggetti a tutela ai sensi dell'art. 11 co. 1 lett.a) del D.Lgs. 42/2004 e per tali elementi è vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente disporre ed eseguire il distacco.

*Controdeduzione: Si inserisce un apposito richiamo all' art. 31 comma 7.*

*Esito: Accoglibile*

## 7 - 13.

E3.3 - Si segnala inoltre che Palazzo Fagnoni, con giardino annesso, e la Chiesa di San Giovanni Battista (cd Chiesa dell'Autostrada del Sole), classificati come Architetture contemporanee di significativo interesse (art. 37), sono tutelati ai sensi della parte II del Codice e per tale motivo devono essere individuati anche nelle tavole della Disciplina d'uso del territorio comunale (tav.2.4. e tav. 2.10) come edifici di classe 1.

*Controdeduzione: Non si ritiene opportuno cambiare sulle tavole del PO l'individuazione di tali edifici; la loro segnalazione fra le "Architetture contemporanee di significativo interesse" consente infatti di distinguerli dagli edifici classificati di rilevante valore storico architettonico in quanto di impianto storico. Si provvede però ad introdurre, all' art. 37 comma 1, un apposito richiamo al vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 a cui sono assoggettati e che li assimila agli edifici di classe 1.*

*Esito: Parzialmente accoglibile*

## 7 - 14.

*E4 - Art 39 criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati*

E4.1 - Punto 5. Si chiede di inserire, tra i criteri, che si dovrà tenere conto della eventuale presenza di vincoli paesaggistici o di beni vincolati ai sensi della parte II del Codice, e che dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolare per interventi di sistemazione di spazi esterni pertinenziali e per interventi sui prospetti e sulle coperture degli edifici.

*Controdeduzione: Si provvede ad inserire apposito richiamo all' art. 39 comma 5.7*

*Esito: Accoglibile*

## 7 - 15.

E4.2 - Interventi su manufatti di particolare interesse (tabernacoli e edicole sacre).

Punto 6. Si richiama la disciplina di tutela ai sensi dell'art. 11 co. 1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004, relativa a tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe esposte o meno alla pubblica vista: per tali elementi è vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente disporre ed eseguire il distacco.

*Controdeduzione: Si ritiene di aver risposto a questo punto con la risposta data al punto E3.2 e la modifica fatta all'art. 31 comma 7.*

*Esito: Accoglibile*

## E5 - TERRITORIO RURALE

### 7 - 16.

Si ritiene opportuno inserire come elementi da tutelare e valorizzare anche i manufatti storici (edifici, ponti, mulini etc.), oltre ai percorsi e alla viabilità storica.

In relazione alla viabilità rurale/poderale, gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico ambientale tesi a ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti non dovranno prevedere ampliamenti se si tratta di percorsi storici anche minori.

*Controdeduzione: L'analisi e la classificazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico ha già individuato i manufatti di valore storico architettonico e storico testimoniale. Per quanto riguarda la viabilità storica è riportata nella tavola P.01 del Piano Strutturale; per gli interventi che la riguardano si inserisce un apposito richiamo all' art. 78 comma 8 lett. h) delle NTA.*

*Esito: Accoglibile*

### 7 - 17.

*E6 - Art. 77 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti*

È necessario esplicitare che i mutamenti di destinazione d'uso, laddove vadano ad incidere su manufatti tradizionali, non potranno comportare l'alterazione dei caratteri tipologici, morfologici e materici.

*Controdeduzione: Le norme di cui al titolo III, già modificate sulla base del precedente punto E2, sono rivolte sia al patrimonio edilizio urbano che a quello rurale.*

*Esito: Accoglibile*

### 7 - 18.

*E7 - Art. 88 - Gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche*

Si chiede di valutare l'inserimento di adeguate fasce di rispetto, disciplinate con indicazioni ottimali per il mantenimento dell'integrità, delle condizioni di decoro e della prospettiva nei confronti delle emergenze storico architettoniche presenti nel territorio rurale, in analogia con le aree e gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D. lgs 42/2004. Le disposizioni prescrittive dovranno riguardare anche l'installazione degli impianti per telefonia mobile in questi ambiti, che dovranno prevedere soluzioni tecniche cronologiche tali da mitigare l'impatto visivo; si dovranno pertanto indicare nelle NTA indicazioni ottimali al fine del

mantenimento dell'integrità, della prospettiva e delle condizioni di decoro, previa valutazione dei potenziali effetti negativi che l'installazione di tali infrastrutture comporta sui beni tutelati ai sensi della parte II e III del Codice e sui relativi ambiti di pertinenza.

*Controdeduzione: Per la fascia di rispetto delle emergenze storico-architettoniche presenti nel territorio rurale si rimanda a quanto riposto al punto E3.1. Non si ritiene di inserire prescrizioni in merito all'installazione della telefonia mobile in quanto la materia è disciplinata da specifica normativa di settore.*

*Esito: Parzialmente accoglibile*

## 7 - 19.

*E8 - Art. 122 - Piazze*

Si ritiene opportuno inserire nelle NTA una disciplina tesa a disciplinare gli interventi su piazze/strade storiche.

*Controdeduzione: Si ritiene che per quanto riguarda le strade storiche le precisazioni fatte in particolare per le strade del territorio rurale in risposta al precedente punto E5 diano risposta anche alla presente richiesta. Si ritiene invece opportuno inserire all' art. 122 un comma finale che detta alcune precise disposizioni per gli interventi sulle piazze storiche.*

*Esito: Parzialmente accoglibile*

## 7 - 20.

*E9 - Art. 129 - Aree ed immobili di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Leg. 42/2004)*

Si ritiene opportuno approfondire il riferimento agli obiettivi e alle direttive contenuti nelle schede d'ambito e nelle schede di vincolo, indicando possibili azioni di tutela e valorizzazione in considerazione delle peculiarità del territorio.

Si ritiene necessario articolare il riferimento agli interventi ammissibili mediante norme più specifiche atte a regolare le trasformazioni dei beni paesaggistici, in quanto non si ritiene sufficiente il rimando alla Disciplina dei Beni Paesaggistici del PI T PPR.

*Controdeduzione: Si ritiene che l'art. 129 contenga già circostanziate disposizioni e mirati indirizzi per l'applicazione delle norme di tutela dei DM, tenuto conto che esse sono declinate anche nelle norme delle zone agricole E1 , E2, EN1 ed EN2 interessate dalle fasce di tutela dell' Autostrada A1 e dell' Autostrada A11.*

*Esito: Non pertinente*

## 7 - 21.

*E10 - Art. 133 - progetti di riqualificazione dei margini urbani e varchi territoriali*

E10.1 - Trattandosi di aree incluse nel perimetro del territorio urbanizzato si richiede di specificare norme più dettagliate e individuare gli interventi ammessi, soprattutto quando queste aree risultano limitrofe ai tessuti storici, come nel caso di San Donnino (tav. 2.12).

*Controdeduzione: Si ritiene che l'articolo in oggetto contenga già indicazioni sufficientemente dettagliate per definire le azioni necessarie per la riqualificazione dei margini urbani tenuto anche conto che tali disposizioni:*

*- sono integrate dalle indicazioni contenute nelle "Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions*

*per il Comune di Campi Bisenzio" redatte da PNAT, allegate al PO, con particolare riferimento alle impostazione delle sistemazioni ed alla scelta delle essenze arboree, come indicato al comma 2 dello stesso art.132;*

*- sono connesse alle norme delle zone B e D che riguardano le aree urbanizzate adiacenti al confine con il territorio rurale.*

*Esito: Non pertinente*

## 7 - 22.

E10.2 - Si richiede inoltre una normativa che disciplini gli impianti di produzione da Fonti energetiche rinnovabili e gli impianti per telefonia mobile, soprattutto in presenza di Immobili tutelati ai sensi della parte II del Codice e delle relative aree di pertinenza, e negli ambiti più sensibili.

*Controdeduzione: Non è competenza degli strumenti urbanistici disciplinare gli impianti di produzione da fonti energetiche rinnovabili e gli impianti per la telefonia mobile.*

*Esito: Non pertinente*

## 7 - 23.

Si rileva infine che gli elaborati di Piano Operativo riportano il tracciato della Linea Tramviaria 4.2 in cui il capolinea nel Comune di Campi Bisenzio è situato in prossimità della Villa Rucellai, complesso tutelato ai sensi della Parte II del Codice, pertanto si ritiene necessario che il Piano Operativo riporti uno specifico approfondimento sull'area oggetto di intervento al fine di limitare le interferenze, di salvaguardare le visuali, il decoro, e mantenere una fascia di rispetto con specifiche norme che tutelino il complesso vincolato.

*Controdeduzione: Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stato individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica.*

*Esito: Non pertinente*

### F) SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma)

## 7 - 24.

1. Con riferimento alle schede di trasformazione urbana (DOC.2A) si richiede sia per gli interventi ricadenti in aree tutelate dalla Parte III del Codice e per le aree di trasformazione, che per quelli che possono determinare effetti sul patrimonio culturale, paesaggistico e archeologico la produzione, a corredo delle prescrizioni, la redazione di elaborati grafici planivolumetrici e viste prospettiche, anche di massima, in grado di esplicitare l'impatto degli interventi in relazione ai valori paesaggistici da preservare; ad esempio **schemi grafici in prospettiva e sezioni ambientali possono risultare utili alla comprensione preliminare delle trasformazioni o foto simulazione ante-post operam degli interventi.**

2. Nelle schede andrà inoltre inserita un'apposita sezione con una planimetria in scala adeguata che inquadri l'intervento sul PIT in modo da avere contezza dei vincoli presenti (parte II o III del Codice ) e che renda espliciti i valori paesaggistici da tutelare in ottemperanza alle prescrizioni della scheda di vincolo e/o dell'elaborato 8 B del PIT/PPR.

Dovranno inoltre essere forniti indirizzi efficaci per lo sviluppo della disciplina di piano, con approfondimenti di dettaglio del contenuto della Sezione 4 lettera C di ciascuna scheda di vincolo e dell'elaborato 8 B del PIT,

con riferimento a possibili azioni di tutela e valorizzazione.

Andrà di conseguenza inserita l'analisi della condizione di fattibilità relativa anche agli aspetti paesaggistici, con la previsione di specifiche misure di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

*Controdeduzione: Le schede delle aree di trasformazione contengono già l'indicazione della presenza di vincoli parte III del Codice del Paesaggio. Le schede sono corredate da esemplificazioni progettuali di dettaglio che assieme ai parametri urbanistici definiscono in termini planivolumetrici gli interventi. Le schede inoltre sono corredate da descrizioni, elementi vincolanti ed indirizzi progettuali, che guidano la progettazione e approfondiscono in maniera esaustiva gli obiettivi che il progetto deve soddisfare e raggiungere. Non si ritiene necessario né opportuno introdurre in questa fase pianificatoria elementi propri della fase progettuale e attuativa, quali viste prospettiche e fotoinserti. Le schede adottate quindi contengono, dove ritenuto necessario, condizioni di fattibilità che integrano le prescrizioni sovraordinate dei vincoli del Codice del Paesaggio.*

*Esito: non accoglibile*

## 7 - 25.

### ATR.2 - Via Barberinese via di Gramignano (UTOE 2)

Dato atto che la previsione intercetta un complesso tutelato ai sensi della Parte II del Codice, Villa Il Palagio con Terreni e Beni Pertinenziali (DM 6/3/2008 emesso ai sensi del D. Lgs 42/ si ritiene che le previsioni debbano tenere conto della presenza del vincolo diretto, in quanto il perimetro dell'area di intervento intercetta l'area vincolata (foglio 19 part. 1563, 1564, 165 5), e pertanto si ritengono necessari approfondimenti di carattere progettuale, per le ridefinizione del perimetro della previsione, e il ridimensionamento delle altezze massime consentite, al fine di salvaguardare le visuali, il decoro, e mantenere una fascia di rispetto con specifiche norme che tutelino il complesso vincolato.

Lo schema di dettaglio non è inoltre sufficiente a illustrare l'intervento proposto, che pertanto dovrà essere approfondito e corredato da fotoinserti e valutazioni di intervistibilità, elaborati planivolumetrici e viste prospettiche più dettagliate.

*Controdeduzione: La scheda progettuale ATR. 2 - Via Barberinese via di Gramignano facente parte del PO adottato, deve essere vista con attenzione, tanto è che la proposta progettuale prevede le dovute tutele nei confronti di Villa Il Palagio. Detto questo è necessaria una doverosa premessa che attiene alla natura della scheda; si tratta infatti della riproposizione di una previsione urbanistica del RU vigente che risente per certi versi dell'impostazione di detto strumento sia come localizzazione e che come dimensione.*

*Si fa presente comunque che il vincolo di Villa Il Palagio lambisce una fascia dell'area d'intervento posta a Nord e che il progetto propone una ampia porzione inedita destinata a verde pubblico con il solo inserimento ad est della fascia di una piazza e a confine con il margine sud un parcheggio. I volumi edilizi sono concentrati ad est dell'area di intervento e non sono assolutamente posti in prossimità del complesso monumentale. Per quanto riguarda le altezze dei nuovi edifici, le stesse vanno a degradare per gli edifici posti in prossimità del complesso.*

*Per quanto esposto si ritiene che l'intervento sia ben congegnato nel proporre uno schema progettuale che ha come punto principale il porsi in maniera corretta nei confronti del complesso monumentale di Villa Il Palagio. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 26.

### ATR.4 Via Manderi S. Donnino (UTOE 3)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta al vincolo paesaggistico dell'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 G.U. n.182 del 1967.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 27.

### ATP.1 - Via Leonardo da Vinci (UTOE 2)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (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) e in area tutelata ai sensi dell'Art 142 comma 1 lett. c) fascia di rispetto del fiume Bisenzio.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 28.

### ATP.2 - Via di Centola (UTOE 2)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art 142 com a 1 lett. c) fascia di rispetto fiume Bisenzio.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 29.

### AR.2 - Via Villari, loc S. Donnino (UTOE 3)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta al vincolo paesaggistico dell'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 G.U. n. 182 del 1967.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 30.

### AR.3 -Via Trento (UTOE 3)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all' Art 142 comma 1 lett. c) fascia di rispetto fiume Bisenzio.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento, che sono riferiti all' Art 142 comma 1 lett. b), i territori contermini ai laghi e all' Art 142 comma 1 lett. c) fascia di rispetto del fiume Arno. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 31.

ARU.2 - VIA Biancospino (UTOE 1)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta al vincolo paesaggistico 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, e nell'ambito del vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art 142 comma 1 lett. c) fascia di rispetto torrente Marina.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 32.

ARU.4 - Via dei Manderi loc. S.Donnino (UTOE 3)

Si segnala che l'intervento ricade in area soggetta al vincolo paesaggistico dell'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 G.U. n.182 del 1967.

*Controdeduzione: Si prende atto di quanto espresso nel contributo segnalando che la specifica scheda del Piano Operativo riporta il corretto inquadramento dei vincoli che interessano l'area di intervento. Si ribadisce inoltre quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## 7 - 33.

Si segnala infine che per una positiva conclusione del procedimento di conformazione, le schede norma dovranno raggiungere un livello di dettaglio tale da poter descrivere fin da questa fase gli esiti delle trasformazioni con specifiche riferite a volumetrie, tipologie e materiali, in relazione alla classificazione del vincolo.

*Controdeduzione: Si ribadisce quanto controdedotto ai punti 1 e 2 del contributo F SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA (schede norma).*

*Esito: Non accoglibile*

## G) VINCOLI SOVRAORDINATI

### 7 - 34.

Si prende atto che gli elaborati del Piano Operativo non comprendono una tavola ricognitiva dei vincoli sovraordinati, pertanto l'eventuale tavola dei vincoli sovraordinati dovrà rappresentare la ricognizione completa del patrimonio culturale (beni archeologici, beni architettonici oggetto di provvedimento espresso di tutela, beni paesaggistici).

*Controdeduzione: Si ritiene di aver risposto a questo punto con la risposta data al punto A 3.*

*Esito: Accoglibile*

## H) DOC. 2B SCHEDE DELLE PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

### 7 - 35.

In relazione alle previsioni che ricadono in ambiti tutelati ai sensi della parte III del Codice, si chiede che la scheda sia integrata con la valutazione dell'intervento in relazione ai valori paesaggistici del contesto, verificando la rispondenza agli obiettivi individuati dalla specifica scheda d'ambito del PIT PPR e quelli della specifica Scheda di vincolo. Si segnala che l'intervento COP.A9 Ciclopedonale Polo Scientifico di Sesto Fiorentino Villa Montalvo, oltre a ricadere in ambiti tutelati ai sensi della parte III del Codice, intercetta l'ambito della Chiesa di San Giovanni Battista tutelata ai sensi della parte II del Codice, e pertanto dovranno essere adottate misure atte a garantire il mantenimento dell'integrità, della prospettiva e delle condizioni di decoro, previa valutazione dei potenziali effetti che la realizzazione di tale infrastruttura comporta sul bene tutelato e sui relativi ambiti di pertinenza.

*Controdeduzione: L'intervento è stato sottoposto alla Conferenza di copianificazione che nella seduta del 11/02/2022 ha espresso il parere di coerenza ai sensi dell'art. 25 comma 5 della LR 65/2014 senza alcun rilievo o condizione rispetto alla previsione urbanistica. La previsione è soggetta a vincolo paesaggistico (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, Art. 136, DLgs42/2004).*

*Le schede adottate contengono, dove ritenuto necessario, condizioni di fattibilità che integrano le prescrizioni sovraordinate dei vincoli del Codice del Paesaggio.*

*Esito: Non accoglibile*

## I) DISCIPLINA DEL PIANO (DOC. 2) VARIANTE N. 1 PIANO STRUTTURALE

### 7 - 36.

- la previsione D4 (ex B4 e D2), attualmente sospesa e non presente nella Variante n. 1 al PS, si colloca in prossimità dell'Area archeologica di Gonfienti, tutelata ai sensi della parte II del Codice, e pertanto dovranno essere verificate le condizioni di intervisibilità da e verso tale emergenza, in quanto potenziale bersaglio visivo di interesse pubblico.

*Controdeduzione: Si fa presente che la conferenza di Copianificazione in riferimento alla previsione D4 "Insediamento grande struttura di vendita e logistica area Gonfienti", non ha concluso le verifiche di cui all'art. 26 della LR 65/2014. Al momento della definizione della Conferenza di Copianificazione la previsione sarà eventualmente fatta propria dagli strumenti urbanistici del Comune attraverso le opportune procedure. L'eventuale relativa scheda di trasformazione riporterà l'insieme delle prescrizioni presenti nei verbali già sottoscritti e quelle che eventualmente saranno ritenute necessarie per la chiusura di detta procedura.*

*Esito: Non pertinente*

## 7 - 37.

Con riferimento alle previsioni che ricadono in ambito tutelato ai sensi della Parte III del Codice si richiama la necessità che il relativo dimensionamento sia valutato in relazione ai valori paesaggistici del contesto, agli obiettivi e alle prescrizioni specificate nella Scheda d'Ambito del PIT PPR e nelle Schede di vincolo, verificando la presenza di potenziali bersagli visivi (Villa di Montalvo, Area archeologica di Gonfienti, Chiesa di San Giovanni Battista), e le condizioni di intervisibilità.

*Controdeduzione: Si precisa che la Variante n. 1 al Piano Strutturale non ha per oggetto la revisione del dimensionamento degli insediamenti. Si sottolinea che la scelta delle capacità e dei parametri del dimensionamento sono di competenza e a discrezione del proponente nelle misure e alle condizioni stabilite dal PS approvato e vigente già peraltro sottoposto a positivo procedimento di VAS e in conformità al PIT-PPR. Premesso tutto ciò quanto esplicitato nella nota, non può essere osservato né oggetto di contributi.*

*Esito: Non pertinente*

## 7 - 38.

In relazione alle previsioni individuate dalla Variante al PS, come da risultanza delle conferenze di copianificazione, localizzate nell'elaborato P.04, dovranno essere approfonditi, mediante appositi elaborati, gli aspetti relativi all'inserimento paesaggistico nel contesto di riferimento, l'eventuale interferenza con la presenza di immobili tutelati ai sensi del D. lgs 42/2004, oltre alla previsione di adeguate misure di mitigazione al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità e soddisfare le direttive della Scheda d'ambito n. 6 del PIT/PPR.

*Controdeduzione: Le schede delle aree di trasformazione contengono già l'indicazione della presenza di vincoli parte III del Codice del Paesaggio. Le schede sono corredate da esemplificazioni progettuali di dettaglio che assieme ai parametri urbanistici definiscono in termini planivolumetrici gli interventi. Le schede inoltre sono corredate da descrizioni, elementi vincolanti ed indirizzi progettuali, che guidano la progettazione e approfondiscono in maniera esaustiva gli obiettivi che il progetto deve soddisfare e raggiungere. Non si ritiene necessario né opportuno introdurre in questa fase pianificatoria elementi propri della fase progettuale e attuativa, quali viste prospettiche e fotoinserti. Le schede quindi contengono, dove ritenuto necessario, condizioni di fattibilità che integrano le prescrizioni sovraordinate dei vincoli del Codice del Paesaggio.*

*Esito: non accoglibile*

**Esito complessivo del contributo: Parzialmente accoglibile**

**8. Comune di Firenze - Direzione Sistema Tramviario Metropolitan, PG n. 48386 del 30/07/2024.**

**Ing. Martinelli Filippo Dirigente del Sistema Tramviario Metropolitan**

**8.**

Linea Tramviaria 4.2 – Tratta Le Piagge-Campi Bisenzio non in linea con le previsioni del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica Rafforzato approvato e del progetto Definitivo consegnato. Si richiama l'esigenza di riportare, nel nuovo Piano Operativo (P.O.), il tracciato del Progetto Definitivo (P.D.) consegnato, il quale non si discosta dalle previsioni del PFTE rafforzato approvato e ammesso a finanziamento dal D.M. 16/11/2021 n. 448, condividendo al contempo la scelta di inserire negli elaborati del P.O. il tracciato della possibile Variante al PD nella tratta finale della linea.

*Alla luce di quanto deliberato dalla Regione Toscana (DGR n. 496 del 15/04/2025) è stato individuata Piazza Aldo Moro come capolinea della linea tramviaria 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio. Si fa comunque presente che il progetto della tramvia 4.2 Le Piagge Campi Bisenzio è sottoposto al procedimento di PAU ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, che si esplica mediante una conferenza dei servizi che coinvolge tutti i soggetti competenti in materia, al fine di definire in modo compiuto il definitivo progetto dell'opera pubblica.*

*Esito: Accoglibile*

**Esito del contributo: Accoglibile**