



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

Allegato A)

Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.252-ter della LR 65/2014 relativa ad un'area del Comune di Campi Bisenzio, località Tomerello, posta via S.Allende e Via A.Einstein

RELAZIONE DI ADOZIONE DI VARIANTE

art. 19 LR 65 del 12 novembre 2014



Indice

1.OBIETTIVI, CONTENUTI E PROCEDIMENTI DELLA VARIANTE AL R.U.	3
2.QUADRO CONOSCITIVO	7.
2.1.1 IL PIT	
2.1.2 IL PTCP	
2.2 LE PREVISIONI DI RANGO COMUNALE VIGENTI PER L'AREA INTERESSATA.....	8
2.2.1.IL PS	8
2.2.2 COPIANIFICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	15
2.2.3 PIANO OPERATIVO	16
2.2.4 COPIANIFICAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	17
2.2.5 REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE	19
2.2.6 PAI -PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO	23
2.2.7 PGRA	25
3. PARAMETRI URBANISTICI AREA OGGETTO DELLA VARIANTE.....	28
4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	28
5. CONFORMITA'	29
6. AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	30
7. PROCEDIMENTO D'ADOZIONE	31
8. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICO-IDRAULICHE.....	31
9. GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE	32



1. OBIETTIVI, CONTENUTI E PROCEDIMENTI DELLA VARIANTE AL R.U.

Nel vigente Regolamento Urbanistico le aree oggetto della presente variante sono destinate l'una a "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione - Zone D5" (art. 133) e l'altra a "Zone con prevalente destinazione agricola - Zona E" (art. 154).

Nel vigente Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28 ottobre 2021 e divenuto efficace a partire dal 14 gennaio 2022, tutte le aree nella disponibilità della Soc. "Nigro & C. Costruzioni Srl" costituiscono parte di un più ampio comparto di nuova definizione, denominato "B2", per il quale lo strumento urbanistico prevede una Superficie Edificabile massima complessiva di mq. 23.000 (ventitremila) a destinazione produttiva e per servizi alla produzione.

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato adottato con delibera consiliare n. 201 del 2 Dicembre 2004 ed approvato con delibera consiliare n. 90 del 20 Luglio 2005; l'ultima variante con effetti generali sulla distribuzione dei dimensionamenti è stata adottata con delibera consiliare n. 28 del 10 Febbraio 2012, è stata approvata con delibera consiliare n. 148 del 3 Ottobre 2012 ed è efficace dal 07.11.2012. Pertanto la Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è decaduta in data 7.11.2017 secondo l'art.55 commi 5 e 6 della LR 1/2005.

Successivamente all'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, avvenuto con Delibera del Consiglio Comunale n. 190 del 29 luglio 2019, si è tenuta, in data 11 febbraio 2022, la Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014 relativa alle previsioni di aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato; tale Conferenza ha ritenuto conforme la previsione che interessa l'area in oggetto, indicata con la lettera B2 – Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione

Con Direttiva dirigenziale n. 83 del 30/01/2023 è stato dato mandato al Servizio Programmazione Strategica del Territorio di procedere con l'avvio del procedimento di alcune proposte di modifica agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Fra quelle ritenute prioritarie e che



indicano le volontà pianificatorie anticipatrici delle previsioni degli strumenti futuri, vi è la variante per cambio di destinazione urbanistica di un'area in fregio a via Allende.

Tale variante costituisce modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica ritenuta prioritaria per la conduzione degli stessi nelle more della loro completa revisione ed è necessario procedere con l'art. 252ter della legge regionale del governo del territorio per approvare varianti agli strumenti urbanistici.

La variante al RU deve concludere il suo iter entro la data del 31.12.2023, data di scadenza della Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico e della Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LRT65/2014, approvata con Delibera CC n.68 del 12/04/2018, la cui durata, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della LR 29.05.2020, n. 31, è stata prorogata fino al 31.12.2023.

L'area individuata nella variante è attualmente tra quelle destinate alla trasformazione degli assetti insediativi, realizzabile tramite piano attuativo o PUC, denominata SA_3 - Tomerello. Si trova a nord del territorio comunale, nell'UTOE n. 1, a ridosso della viabilità di scorrimento di via Allende ed all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 nel nuovo PS. Attualmente l'area è utilizzata a fini agricoli, e confina a sud con l'area produttiva oggetto di Variante SUAP.

Il vigente Piano Strutturale prevede, la realizzazione di una rete ciclopedonale di valenza sovracomunale, un tratto della quale attraversa l'area Ex Canile così come graficamente rappresentato nell'elaborato P.04 del Piano Strutturale; tale percorso andrà a far parte di un progetto più generale di pista ciclopedonale di collegamento tra la Stazione di Pratignone e la ciclopedonale del Parco di Villa Montalvo, la quale passerà per un tratto dall'area di proprietà del Soggetto Proponente la variante in oggetto.

Con Delibera di Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.9 del 1.03.2023, è stato approvato lo schema di accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. n. 241/1990



relativo a richiesta di variante al regolamento Urbanistico presentata dalla Soc. Nigro & C. Costruzioni srl. L'atto è stato stipulato in data 6 marzo 2023 presso il Notaio Francesco d'Ambrosi. All'art. 2 punto 5 dell'Accordo si stabilisce che il proponente dovrà fornire all'Amministrazione Comunale il progetto definitivo dell'intero percorso pedociclabile compreso tra via Perfetti Ricasoli e via di Limite di cui, il tratto relativo all'area oggetto della citata variante SUAP, approvata con deliberazione consiliare n. 128/2021 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT del 16.06.2021, era già previsto tra le opere di urbanizzazione esterne al comparto da realizzare a cura del privato, come indicato nella relativa Scheda d'Ambito della variante SUAP, e come risultante da più recente nota pervenuta in data 28/02/2023 al n. 14161 del Protocollo Generale del Comune di Campi Bisenzio da parte dell'attuale proprietaria dell'area Soc. "NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L." con la quale il Soggetto proponente si impegna a completare la progettazione raccordandola ed allineandola con quella generale.

Nell'ambito della suddetta Variante SUAP l'Amministrazione ha ritenuto di inserire, quali opere funzionali al progetto, la nuova previsione di percorso ciclabile, dal confine comunale di Campi Bisenzio (in prosecuzione della ciclabile in Località Pratignone) a Via Einstein, e la riproposizione dell'adeguamento della rotatoria all'altezza dell'intersezione tra Via Allende – Via Einstein. Pertanto con la Variante SUAP sono stati apposti, o nel caso della rotatoria, reiterati, i conseguenti vincoli espropriativi che interessano, del tutto o in parte, le seguenti particelle catastali:

- ciclabile: Foglio 4 particelle 17-24-37-20-99-488-489-25-50
- rotatoria: Foglio 4 particelle 491-526 Foglio 8 particelle 437-514

L'intero percorso pedociclabile compreso tra via Perfetti Ricasoli e via di Limite che ricade nelle aree oggetto della Variante SUAP e della presente Variante, dovrà essere adeguatamente progettato all'interno del piano attuativo e sarà oggetto di cessione volontaria ai sensi della normativa vigente in materia di espropri.

Al punto 6 dell'Accordo citato, il proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese il collegamento ciclopedonale di completamento della pista di collegamento fra Perfetti Ricasoli e



via di Limite limitatamente al tratto ricadente nelle aree nella disponibilità della società "NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L."; al punto 4 del suddetto Accordo, di realizzare, a propria cura e spese, l'ampliamento della rotatoria tra via A. Einstein e via S. Allende come da progetto definitivo presentato con la Variante SUAP.

La società "ATENE - S.P.A.", quale soggetto attuatore dell'intervento edilizio di cui alla Scheda d'ambito "SA_2 - Tomerello" ha presentato al Comune di Campi Bisenzio istanza prot. 45770 e protocolli correlati in data 8 agosto 2019, per domanda di Variante Semplificata tramite SUAP, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 e degli artt. 35 e 252-ter L.R.T. 10 novembre 2014 n. 65, finalizzata alla realizzazione di un edificio industriale con destinazione logistica del freddo su porzione dell'area inserita tramite Copianificazione art.25 LR65/2014 nel PS con destinazione produttiva. La Variante SUAP è stata adottata con determina n. 1177 del giorno 28 dicembre 2020 del Settore 4 - Programmazione e gestione del territorio, pubblicata sul B.U.R.T. n. 53 del 30 dicembre 2020, e successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 27 maggio 2021, pubblicata sul B.U.R.T. n.24 del 16 giugno 2021; essa è denominata "SA_2 - Tomerello". Con tale DCC 128/2021, relativa al progetto per la realizzazione del descritto edificio industriale, ai fini della mitigazione del rischio idraulico, è stata altresì approvata variante al Regolamento Urbanistico Comunale avente ad oggetto area di circa mq. 37.884,05 (trentasettemilaottocentoottantaquattro virgola zero cinque), distinta al C.T. del Comune di Campi Bisenzio - tra maggiore consistenza - in Fg. 8 dai Mappali 500 e 513, già regolata dall'art. 142 R.U.C. con destinazione "cassa di espansione e compensazione idraulica"; il progetto approvato con tale delibera ha previsto altresì la realizzazione di ulteriore cassa di espansione e compensazione idraulica a servizio dell'edificio da realizzarsi, per mq. 15.800 (quindicimilaottocento) circa, nonché l'acquisizione da parte del "COMUNE DI CAMPI BISENZIO" della restante porzione dell'area destinata a "cassa di espansione e compensazione idraulica", in quanto opera a valenza pubblica, idonea e funzionale alla mitigazione del rischio idraulico dell'area nord, produttiva, soggetta a fenomeni di esondazione del Fosso Tomerello.



Con SCIA con valenza di Variante in corso d'opera del PdC n.4219 dell'8/08/2019, è stato dichiarato che "per questioni di equità fra i vari proprietari di tutte le aree dell'intero comparto è stato deciso dalla proprietà di rinunciare a circa 500mq di SE autorizzata dal PdC".

Poichè l'edificio oggetto di permesso a costruire n. 4219 dell'8/08/2019 non è ancora stato terminato, si attende la conclusione dei lavori per successivamente riconoscere un credito edilizio, ovvero la residuale SE non utilizzata all'interno del comparto oggetto del PdC suddetto, la quale potrà essere trasferita mediante procedura di variante ai sensi dell'art. 252ter LR65/2014 oppure direttamente con l'approvazione del POC, previa variante al procedimento di cui all'art.35 della LR65/2014.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO - Coerenza esterna ed interna

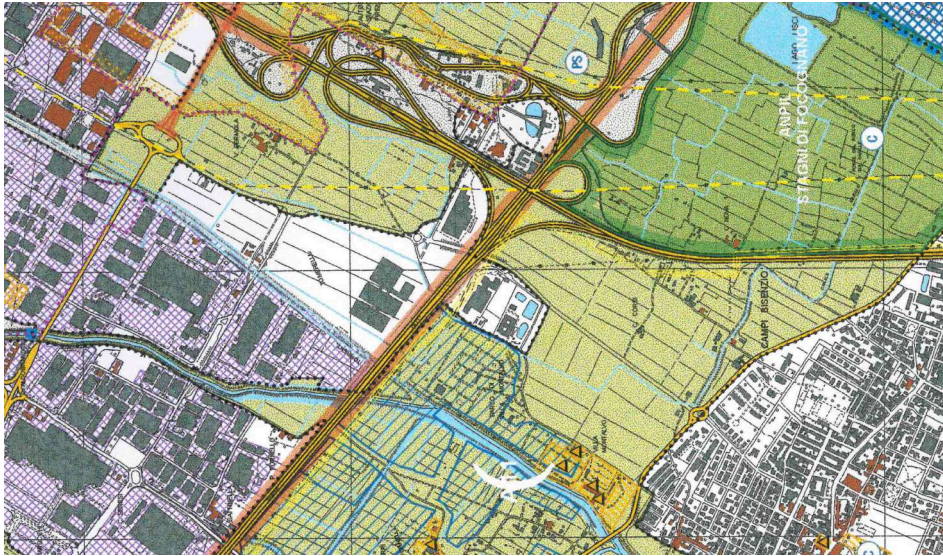
2.1.1 Il PIT

Il territorio comunale di Campi Bisenzio è compreso nell'ambito n. 6 del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) ed il quadro conoscitivo del PIT è da considerarsi quale riferimento anche per l'area che qui interessa. Un'analisi di coerenza con gli obiettivi legati alle invarianti strutturali del PIT/PPR sarà contenuta nel documento preliminare di VAS.

Non ci sono beni paesaggistici identificati all'interno dell'area oggetto di variante.

2.1.2 il PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale comprende Campi Bisenzio nel "Sistema territoriale dell'area fiorentina" e l'ambito oggetto di variante è all'interno del "Limite degli insediamenti", limitrofo alle Aree fragili, e alle autostrade A11 e A1, oltre che alla Strada statale Leonardo Da Vinci.



PTCP - carta dello statuto del territorio revisione ed adeguamento ai sensi della LR 1/2005

2.2 LE PREVISIONI DI RANGO COMUNALE VIGENTI PER L'AREA INTERESSATA:

2.2.1. il PS

Il Nuovo Piano Strutturale dispone di un consistente quadro conoscitivo che presenta molti elementi analitici utili alla definizione del patrimonio territoriale come inteso all'art. 3 della l.r. 65/2014. Il Regolamento urbanistico del 2005 e tutte le successive varianti si appoggiano sostanzialmente al quadro conoscitivo relativo al precedente PS del 2001; alcune elaborazioni erano state aggiornate in occasione della variante che ha portato all'approvazione dell'attuale RU nel 2012.

Ai fini e con i limiti legati alla porzione di territorio interessata dalla varianti di cui si tratta si da atto in particolare della pertinenza e della validità sostanziale:

- sugli usi del suolo e sui sistemi e strutture agrarie e del verde urbano;
- degli studi sulle tematiche ambientali, che andranno a confluire negli approfondimenti legati al procedimento di VAS.

Tra le elaborazioni costituenti il quadro conoscitivo del PS vigente sono invece ampiamente indagate quelle che riguardano la programmazione commerciale e le analisi sulla struttura produttiva.

Il quadro conoscitivo di riferimento è inoltre arricchito localmente in occasione delle varianti di



Comune di Campi Bisenzio

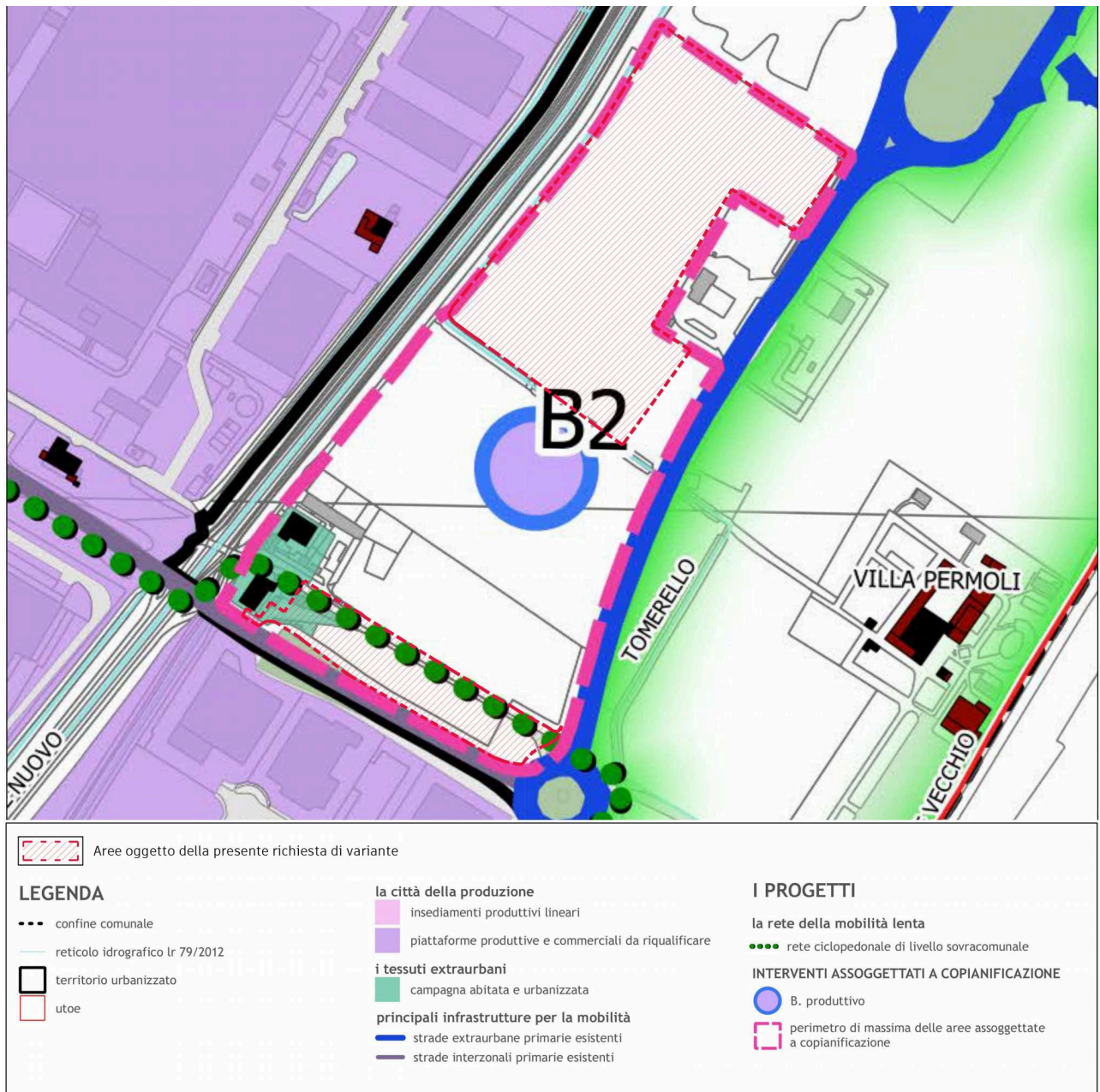
Città Metropolitana di Firenze

cui si tratta dagli studi necessari alla completa discussione in sede di conferenza di copianificazione di cui agli artt. 25 co 5 e 26 della l.r. 65/2014.





Estratto Piano Strutturale _Tav.P04



Piano strutturale: legenda.



Nella tavola QC_04- Trasformazioni territoriali del PS si evince la trasformazione della trama agraria dell'area oggetto della variante dal 1954 al 2016 (vedi fig.1,2,3,4); nella tavola P02_Invariante III del PS, l'area risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato (vedi fig.5).

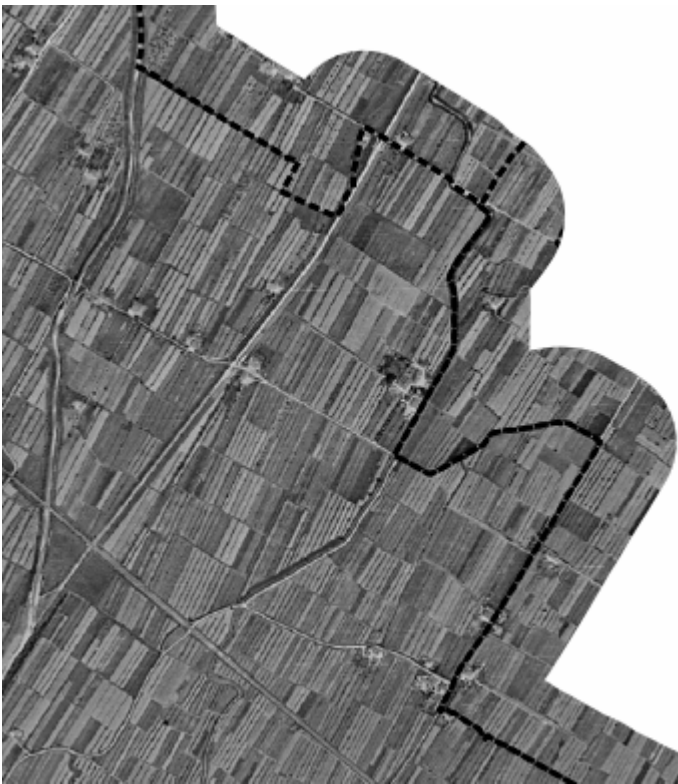


Fig.1 Tav. QC04 Trasformazioni territoriali al

1954

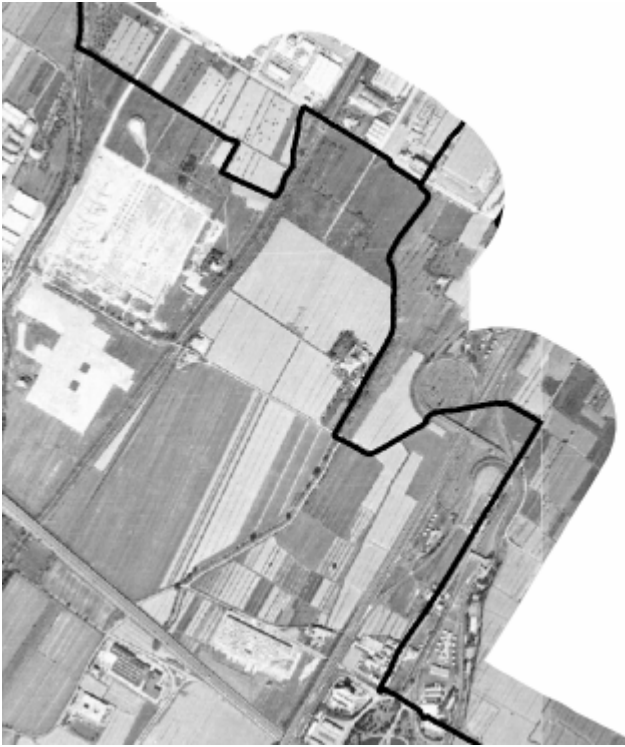


Fig. 2 Tav. QC04 Trasformazioni territoriali al 1978



Fig. 3 Tav. QC04 Trasformazioni territoriali al 1996

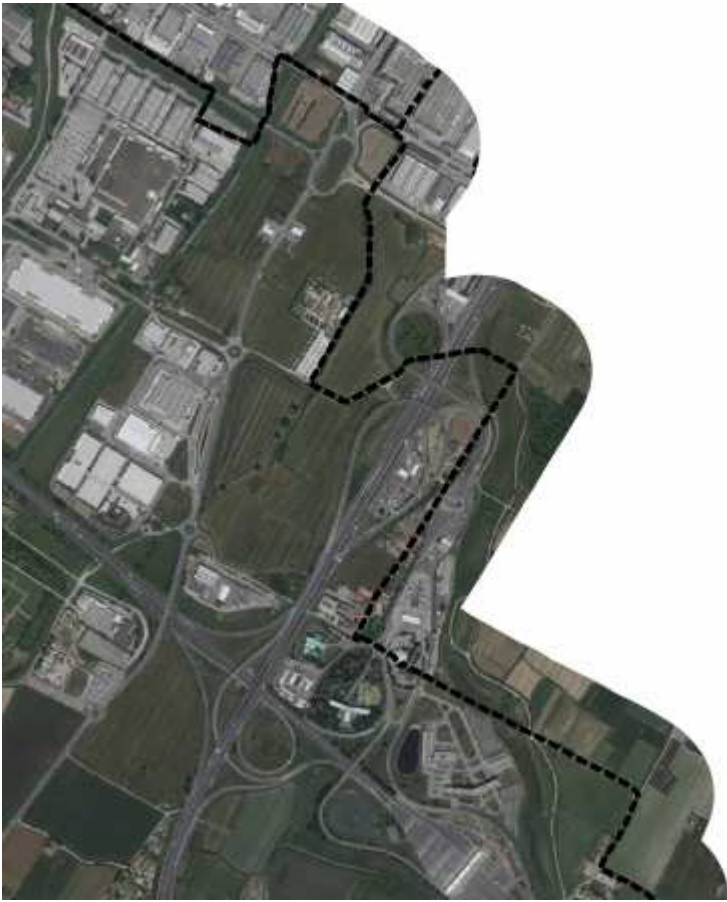


Fig. 4 Tav. QC04_ Trasformazioni

territoriali al 2016



Fig.5 Tav.P02_ IIII Invariante_strutturale



Legenda della Tav.P02_ IIII Invariante strutturale

2.2.2 COPIANIFICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Il Nuovo Piano Strutturale è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28 ottobre 2021, l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 15/12/2021 ed il PS è divenuto efficace dal 14/01/2022.

Il Piano Strutturale, recependo gli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, presso la Regione Toscana in data 06/09/2019, inserisce l'area oggetto della presente istanza, comprensiva dell'area relativa alla Variante SUAP, nell'elenco delle previsioni assoggettate a copianificazione sotto la lettera B – Produttivo e Direzionale e, nello specifico l'area in oggetto è identificata come segue:



• B2 – Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende – Via Einstein
Nel documento Doc 2A sono riportate le condizioni stabilite dalla conferenza di copianificazione per tale previsione:

- Destinazioni d'uso prevista : Industriale Artigianale
- Dimensionamento massimo : SE = 23.000 mq
- Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione: Occorre prevedere indirizzi per mitigazione degli impatti paesaggistici ed ambientali dell'area (fasce verdi ed alberate lungo la via Allende) in funzione della sua posizione al margine del grande ambito produttivo a nord della A11 ed a tutela dell'area verde che si interpone tra l'area oggetto della previsione e l'autostrada A1.
- Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO: il Piano Operativo dovrà prevedere una fascia verde di rispetto e una cortina di alberature tra il nuovo insediamento e la via Allende, localizzando le nuove edificazioni nella porzione del lotto più prossima agli insediamenti esistenti e mantenendo varchi visivi e connessioni verso il territorio aperto.

Parte dell'area oggetto di Copianificazione "B2", ma esterna dall'istanza di questa variante collocata nella parte sud del lotto lungo Via Einstein e occupata dai due fabbricati diruti, è classificata nei Tessuti extraurbani – campagna abitata e urbanizzata (Tav. P.04 – Le strategie dello sviluppo sostenibile – Le strategie comunali). Nella tavola P.02 – III Statuto del territorio – Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali tale area è classificata come TR11 - Campagna urbanizzata (Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista), disciplinata dall'art. 12 comma 10 della Disciplina del Piano.

2.2.3 PIANO OPERATIVO

In data 29/07/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n.190 è stato avviato, ai sensi dell'art.17 della L.R.T. 65/2014, il procedimento per la formazione del Piano Operativo, approvandone il documento di avvio. Con la stessa delibera è stato dato avvio al procedimento di conformazione del PO al PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano ed è stato dato avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica con studio di incidenza (VINCA).



In data 11/02/2022 si è tenuta la Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014 relativa alle previsioni di aree di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato

2.2.4 COPIANIFICAZIONE PIANO OPERATIVO

In data 11 febbraio 2022 si è tenuta la Conferenza di copianificazione del POC; la previsione che interessa l'area in oggetto (indicata con la lettera B2 – Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende – Via Einstein), graficamente rappresentata nella tavola COP.2a – Individuazione delle previsioni contenute nella conferenza di Copianificazione rispetto alle previsioni approvate nel Piano Strutturale (di cui sopra si riporta un estratto) e descritta nell'elaborato COP.1 – Relazione, è stata sottoposta al parere della conferenza di copianificazione la quale, come riportato nell'elaborato Verbale della conferenza di copianificazione del 11/02/2022, ha ritenuto conforme la previsione con la seguente prescrizione: “prevedere il mantenimento di una congrua fascia verde ed alberata lungo la via Allende, in funzione della mitigazione paesaggistico ambientale del margine dell'ambito produttivo ormai consolidato ed a tutela dell'area verde che si interpone tra l'area oggetto della previsione e l'autostrada A1”.

Dal Verbale della Conferenza si estrae il paragrafo dedicato alla zona "B2" in esame:

B2 - Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende - Via Einstein - Si conferma quanto già espresso nella conferenza di Copianificazione del PS del 06/09/2019 in merito alla necessità di prevedere prescrizioni nel POC finalizzati alla mitigazione degli interventi edilizi e per il mantenimento di una congrua fascia verde ed alberata lungo la via Allende, in funzione della sua posizione al margine del grande ambito produttivo a nord della A11 ed a tutela dell'area verde che si interpone tra l'area oggetto della previsione e l'autostrada A1. Tali interventi di mitigazione devono essere riconfermati anche in considerazione che nella zona a sud nel frattempo è stato rilasciato un permesso a costruire per una struttura logistica di notevole dimensione.

Le conclusioni della conferenza di copianificazione indicano:



B2 – prevedere il mantenimento di una congrua fascia verde ed alberata lungo la via Allende, in funzione della mitigazione paesaggistico ambientale del margine dell'ambito produttivo ormai consolidato ed a tutela dell'area verde che si interpone tra l'area oggetto della previsione e l'autostrada A1.

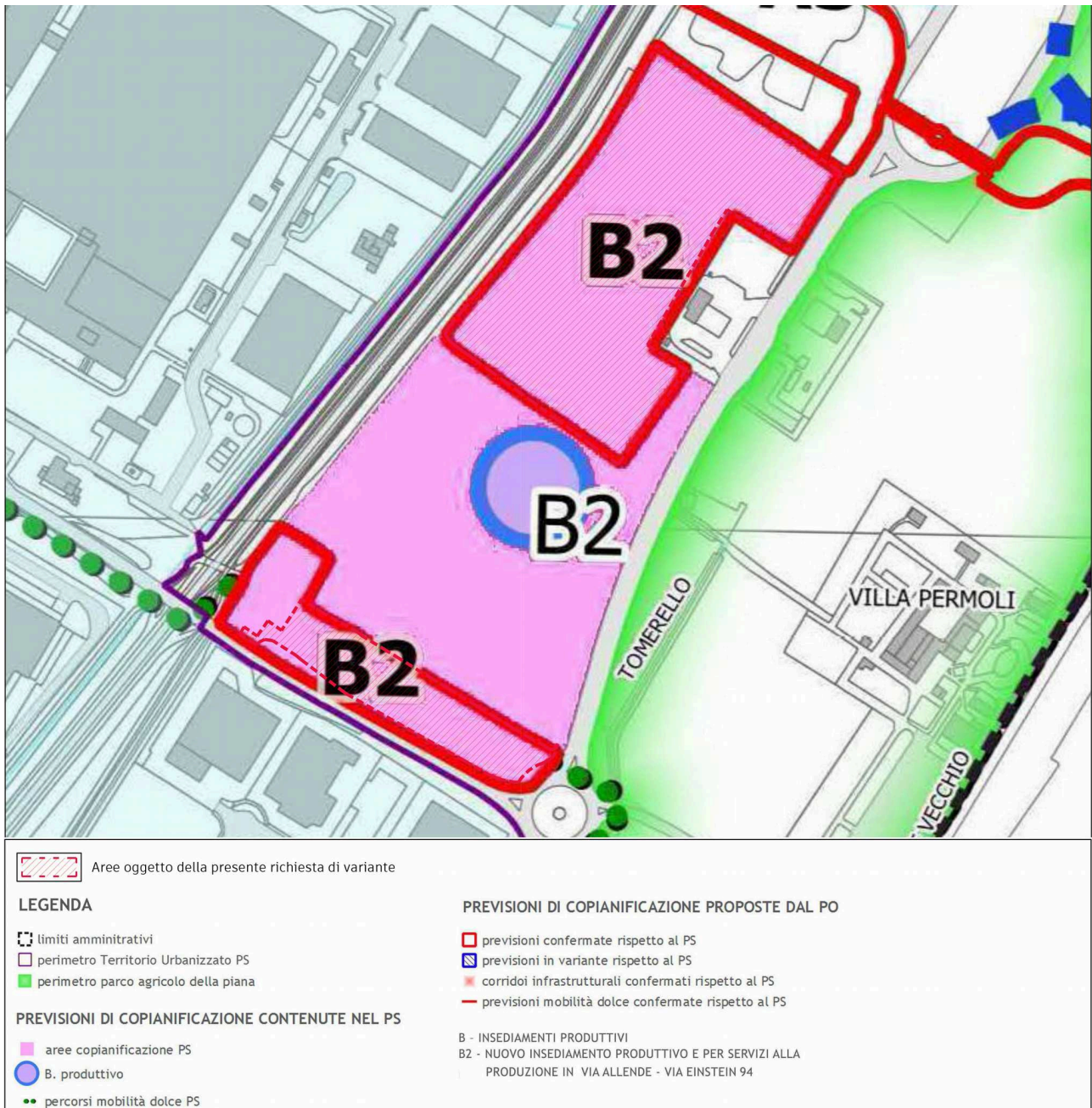


Figura 5: Estratto tavola Conferenza di Copianificazione nuovo Piano Operativo

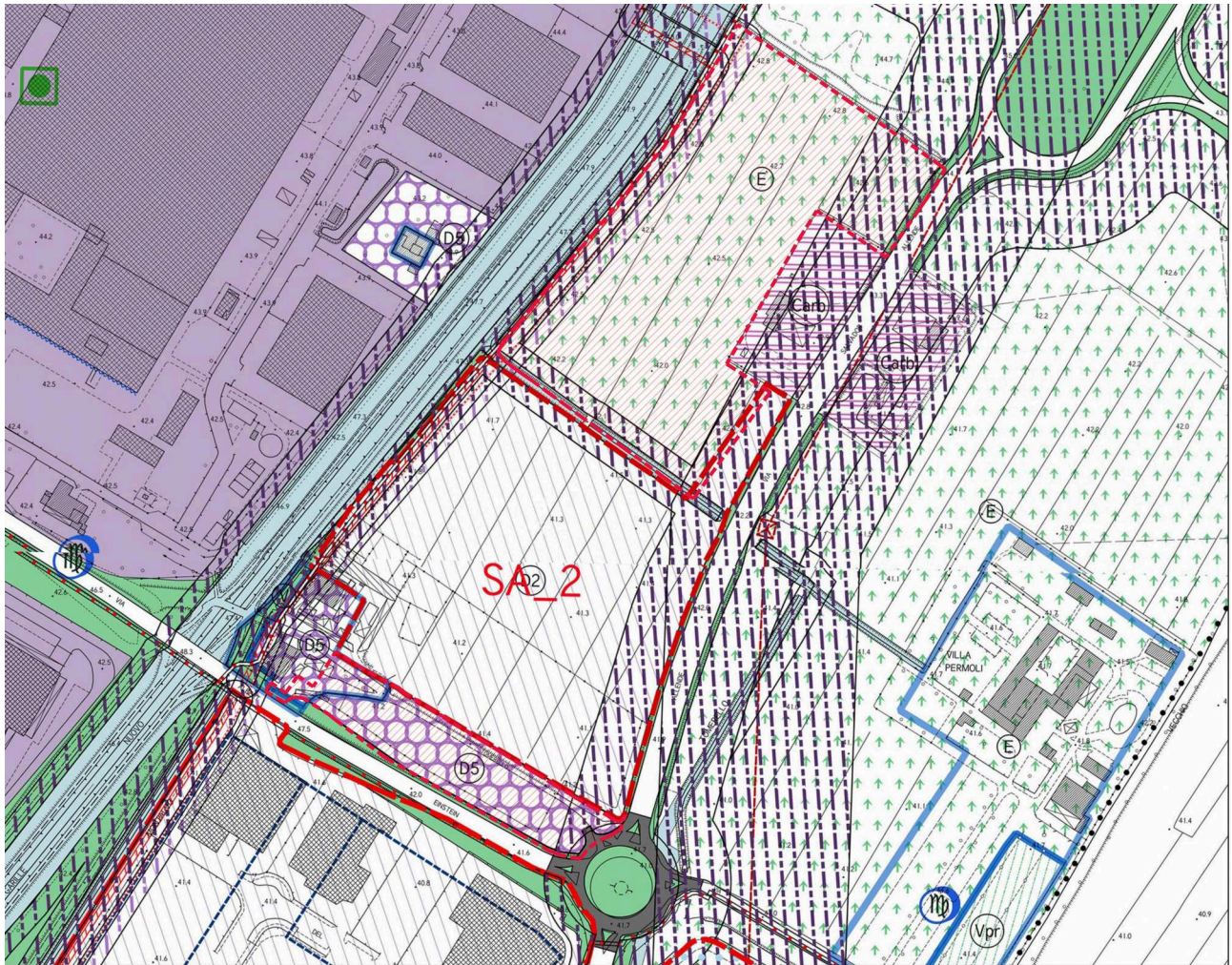


2.2.5 REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'area oggetto di variante ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- D5 – Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – art. 133
- E – zone con prevalente destinazione agricola – art. 154


L'area oggetto della Variante SUAP, a seguito dell'approvazione della variante stessa, ha destinazione urbanistica D2 - Aree produttive di nuova definizione – art. 132, ad eccezione della porzione collocata nella parte sud del lotto lungo Via Einstein e occupata dai due fabbricati diruti, classificata *nei Tessuti extraurbani – campagna abitata e urbanizzata (Tav. P.04 – Le strategie dello sviluppo sostenibile – Le strategie comunali)*. Nella tavola P.02 – III Statuto del territorio – Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali tale area è classificata come *TR11 - Campagna urbanizzata* (Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista), disciplinata dall'art. 12 comma 10 della Disciplina del Piano.





 Aree oggetto della presente richiesta di variante


LEGENDA

 Area soggetta a P.M.U. o piano attuativo - artt. 11 e 13

 Aree sottoposte a totale inedificabilità - art. 102

 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione zona (D5) - art. 133

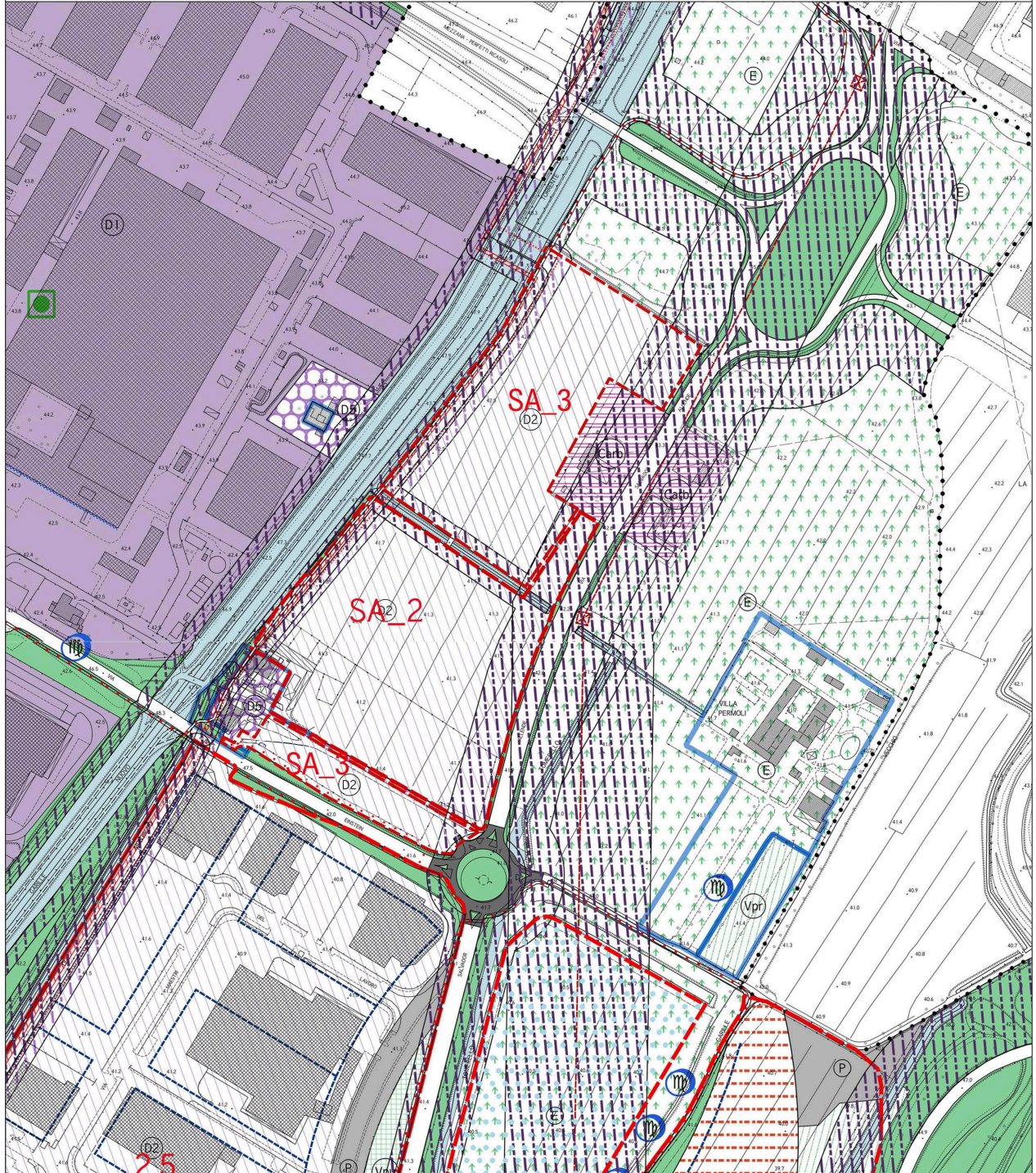
 Zone con prevalente destinazione agricola (zona E) - art. 154

 Aree produttive di nuova definizione (zona D2) - art. 132

Estratto Regolamento urbanistico attuale _ Scala 1/4.000



R.U.C. MODIFICATO



Estratto Regolamento urbanistico modificato _ Scala 1/4.000



LEGENDA	
	Confine del territorio comunale
	Aree sottoposte a totale inedificabilità - art.102
	Aree inedificabili intorno a pozzi dell'acquedotto
MOBILITA'	
	Grande viabilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.87
	Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.88
	Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.88
	Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 80
	Strade vicinali e poderali da tutelare - art.92
	Itinerari pedo-ciclabile - art.93
	Area di sosta e di servizio alla bicicletta - art.94
SERVIZI	
	Anello dei servizi a rete - art. 98
	Impianti per reti di adduzione e di scarico (acque, gas, elettricità, telefono; rete fognaria)- art. 97
	Impianti per la telefonia cellulare - art. 98
	Area ecologica per la raccolta differenziata RSU- art. 99
	Elettrodotta - art. 100
	Cloacodotto - art. 100
	Metanodotto - art. 100
	Area di servizio per distribuzione carburante - art. 101
ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE	
	Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e categorie di intervento art. 103
	Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 109
	Edifici ed areali negli Elenchi della legge regionale N°58/80 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art.103
	Zone residenziali da consolidare (zona B) - art.116
	Zone di completamento residenziali complesse (zona Bc) - art.116
	Zone per la residenza sociale (zona Bp) - art.120
	Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br) - art.119
	Aree residenziali di nuova definizione (zona C) - art. 131
	Aree produttive da consolidare (zona D1) - art. 121
	Aree produttive di nuove definizioni (zona D2) - art. 132
	Le aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superficiali esistenti (zona D1a) - art. 122
	Le industrie a rischio di incendio rilevante (zona D3) - art. 123
	I depositi di materiali edili a cielo aperto (zona D4) - art. 124
	Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5) - art. 133
	Vincolo di allineamento edilizio - art.112
	Vincolo di facciata - art.113
	Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.114
	Aree soggette a P.M.U. o piano attuativo- art. 11 e 13
	Aree assoggettate a P.C.I. - art. 15
STANDARD URBANISTICI	
	Parcheggi pubblici -art. 138
	Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 138
	Aree per attrezzature di interesse comune - art.137
	Aree per l'istruzione - art. 136
	Attrezzature metropolitane (Interporto; ecc.); zona F - art. 139
AMBIENTE	
	Corsi idrici - art. 141
	Corsi idrici di progetto - art. 141
	Casse di espansione idraulica - art. 142
	Bacino di compensazione delle celle idrauliche - art. 142
	Area da bonificare - art.143
	Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L. - zona F) esistente e di progetto - art. 144
	Parchi pubblici urbani e territoriali - art. 145
	Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) - art.146
	Zone con prevalente destinazione agricola (zone E) - art.154
	Zone agricole per orto-foro-vivai e per la pastorizia (zone E) - art.155
	Orti urbani - art.140
	Verde privato vincolato - art. 115
	Verde di rispetto - art. 96
	Alberi monumentali da tutelare - art. 125
	Presenze di elementi documentali di storia del territorio - art. 126
	Sito archeologico - art. 127
	Aree non inserite nel presente Regolamento Urbanistico - art.169

Regolamento urbanistico: legenda.



L'istanza di variante al Regolamento Urbanistico Vigente, formulata ai sensi dell'art. 252-ter della L.R.T. 65/2014 e riferita alle aree già precedentemente identificate, ha come oggetto la variazione dalla destinazione attuale "zona con prevalente destinazione agricola E" (art.154), e "area a prevalente destinazione terziaria di nuova edificazione D5" (art.133) verso la destinazione urbanistica D2 - "Aree produttive di nuova definizione" (art. 132 delle NTA del R.U.C.) ad eccezione dei due edifici diruti ricadenti in area D5.

La richiesta di variante risulta coerente con le previsioni del Nuovo Piano Strutturale approvato, il quale inserisce l'area oggetto della presente istanza all'interno di un comparto di nuova edificazione a destinazione produttiva con superficie edificabile massima pari a 23.000 mq complessivi (previsione B2 - Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende – Via Einstein).

La richiesta di variante risulta altresì coerente con gli esiti della Conferenza di Copianificazione relativa alle previsioni del Nuovo Piano Operativo per le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato. La conferenza ha infatti confermato la previsione del Piano Strutturale relativa al comparto B2.

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del Piano Strutturale approvato nel 2021, conforme al PIT – PPR.

2.2.6 PAI - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Il PAI per il bacino dell'Arno è entrato in vigore con la pubblicazione del D.P.C.M. 6 maggio 2005 "Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3/10/2005), le norme di attuazione e gli allegati sono stati pubblicati sulla G.U. n. 248 del 24.10.2005, riferimento formale per la corretta applicazione della normativa alle aree a pericolosità.

Il PAI del bacino dell'Arno è tuttora vigente e dal 2 febbraio 2017, con la pubblicazione in G.U. del decreto ministeriale n. 294 del 26 ottobre 2016, la sua competenza è passata all'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale.

Nell'ambito della cartografia facente parte del piano si rileva che nell'area di intervento non sono presenti aree con pericolosità da frana né aree con propensione al dissesto.



Nella seduta della Conferenza Operativa del 30 novembre 2022 è stato approvato in via tecnica il progetto di PAI "Dissesti Geomorfologici" relativo a tutto il territorio del Distretto Appennino Settentrionale.

La Conferenza Istituzionale Permanente con delibera n. 28 del 21 dicembre 2022 ha adottato il progetto di Piano. Il progetto di piano non è stato ancora approvato essendo l'iter in corso.

Relativamente al PIANO DI BILANCIO IDRICO, nella cartografia associata al piano le aree oggetto di intervento rientrano in parte nelle aree oggetto di variante sono classificate D2, come riportato nella seguente immagine, perciò ricadono della disciplina dell'art. 11 delle Norme del Piano suddetto.



Ad oggi, nel bacino del fiume Arno e negli ex bacini regionali toscani il PAI vigente si applica per la parte relativa alla pericolosità da frana e da dissesti di natura geomorfologica mentre la parte relativa alla pericolosità idraulica del PAI è abolita e sostituita integralmente dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Nell'ambito dei propri compiti istituzionali connessi alla difesa del territorio l'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale ha disposto, ai sensi dell'art. 17, comma 6-ter della Legge 18.05.1989 n. 183, la redazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, inteso come strumento di individuazione delle aree a rischio alluvionale

e quindi, da sottoporre a misure di salvaguardia ma anche di delimitazione delle aree di pertinenza fluviale: il piano è, quindi, funzionale a consentire, attraverso la programmazione di azioni (opere, vincoli, direttive) il conseguimento di un assetto fisico dell'ambito fluviale compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo (ai fini insediativi, agricoli, industriali) e la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali.

La cartografia di Piano rappresenta la Pericolosità da alluvione in ambito fluviale nel Distretto Appennino Settentrionale ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del D. Lgs 49/2010, con definizione dei tre scenari di probabilità di inondazione scarsa (P1), media (P2) ed elevata (P3).

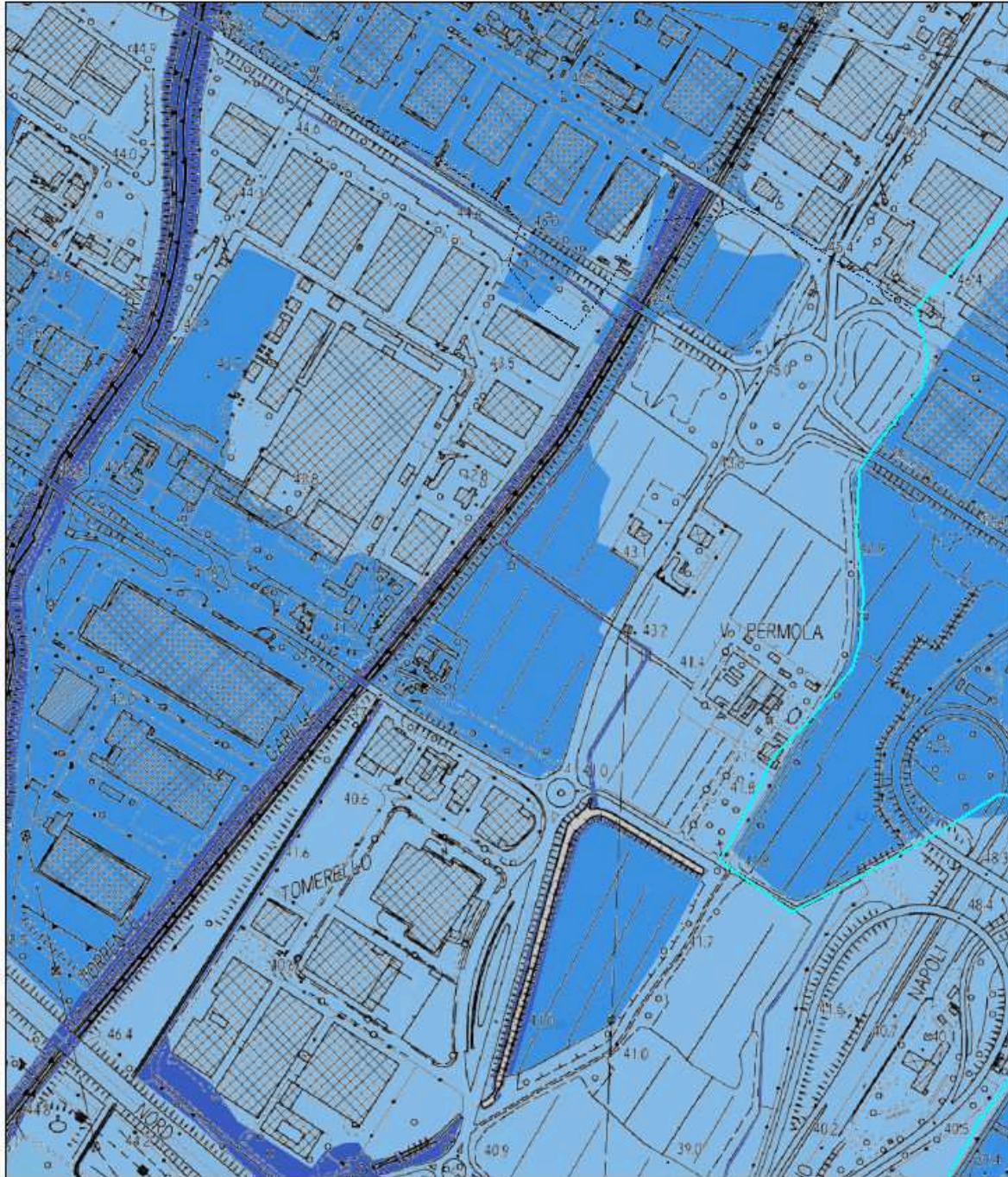
Si riportano di seguito le analisi della cartografia di Piano relativa alla pericolosità da alluvione – dominio fluviale, relativamente al progetto e si prende in considerazione lo studio relativo al Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio.

Si evidenzia che il progetto andrà realizzato in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 13 della Legge regionale 41/2018. Si evince dall'estratto di Mappa della Pericolosità Idraulica che l'area ricade in parte in area P1 e in parte in P2.

Figura 14 - Estratto del PGRA – Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale in corrispondenza dell'area di intervento. - (in linea rossa il tracciato di progetto)



Mappa della Pericolosità da alluvione



19/9/2023, 13:00:05

CTR 1:10000 - II Edizione

CTR_10K_WGS84

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

P1

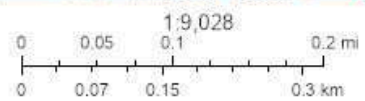
P2

P3

Pericolosità Dominio Costiero

P2

P3



Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, HERE, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

AdB Distretto: Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS (Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, HERE, Garmin, Foursquare, FAO, METI/NASA, USGS |



3. PARAMETRI URBANISTICI AREA OGGETTO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici del comparto produttivo SA_3 Tomerello:

Superficie territoriale [S.T.] 35.315,36 mq

Superficie fondiaria [S.F.] 29.630,82 mq

Destinazione urbanistica D2 – Aree produttive di nuova definizione

Superficie Edificabile [S.E.] 8.957,25 mq

Superficie coperta (50% di S.F.) [S.C.] 14.815,41 mq

Altezza massima [H max] 12,00 ml sotto trave

Attuazione dell'intervento: Piano Attuativo e Permesso di Costruire/SCIA alternativa al P.d.C.

La Superficie Edificabile massima realizzabile è determinata sull'intero comparto, comprensivo dell'area della Variante SUAP (ambito SA_2 Tomerello), e corrisponde a complessivi mq 23.000. Pertanto la Superficie Edificabile massima realizzabile sarà determinata con esattezza per differenza rispetto alla superficie effettivamente realizzata nel comparto della Variante SUAP stessa.

Sono esclusi gli edifici storici diruti esistenti presenti nell'area denominata Ex Canile.

Il P.d.C. n. 4219 prevede nell'ambito della Variante SUAP una S.E. massima realizzabile pari a 14.042,75 mq, pertanto ad oggi la S.E. residua del comparto B2 ammonta a 8.957,25 mq (23.000 mq - 14.042,75 mq). Eventuali residui del dimensionamento della Variante SUAP, definiti a seguito della chiusura dei lavori del PdC n.4219 dell'8/08/2019, potranno essere riutilizzati all'interno del comparto produttivo oggetto della presente variante al RU a seguito di procedura di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.252ter LRT65/2014 o di approvazione del POC, previa variante al procedimento di cui all'art.35 della LR65/2014.

4. Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi dell'art. 7 LR10/2010 e smi, il procedimento di VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione di piani e programmi. La VAS è avviata



dall'Autorità precedente o dal proponente contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione di piano o programma e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

In questo caso è stata svolta la procedura di Assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt.22/23 della LR10/2010, dopo l'avvio del procedimento della variante avvenuto con Delibera Commissariale con i poteri di C.C. n.15 del 30.03.2023, integrata con deliberazione n. 16 del 13.04.2023, e, successivamente all'avvio della procedura VAS, con l'invio all'Autorità Competente del documento preliminare di cui all'art.22/23 della LR10/2010 e smi, con PEC prot. n. 22191 del 31.03.23 e PEC prot. n. 22984 del 04.04.23.

A seguito dell'acquisizione dei pareri e contributi da parte degli Enti e Organismi pubblici, l'Autorità Competente, con Verbale del 14 maggio 2023, ha deciso di NON assoggettare a VAS la Variante in oggetto.

5. Conformità

La sottoscritta Arch. Letizia Nieri, Responsabile della U.O. 4.6 Programmazione Strategica del Territorio, in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art. 18 c.1 LR 65/2014 e s.m.i., che il procedimento della presente Variante al Regolamento Urbanistico è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in piena coerenza con:

- la Legge Regionale "Norme per il governo del territorio" 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. e suoi regolamenti d'attuazione e delle norma ad essa correlate.

La Variante inoltre dimostra:

A) profili di coerenza esterna (art. 18, c.2, lett. a della LR 65/2014 e s.m.i.) con:

- il PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) approvato con Del.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 della Regione Toscana e successiva " Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica" adottata con Del. C.R.T. n. 58 del 02.07.2014;
- il PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (il PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n.1 del 10.01.2013;
- il PGRA (Piano Generale Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino) approvato con delibera del



Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016 ed aggiornato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 26 del 20/12/2021;

B) profili di coerenza interna (art. 18, c.2, lett. b della LR 65/2014 e s.m.i.) con:

1. il nuovo PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 101 del 16/06/2020 e di cui sono state approvate le controdeduzioni, con deliberazione C.C. n. 29 del 11/02/2021, e successiva deliberazione di C.C. n. 98 del 13/04/2021, finalizzate all'indizione della Conferenza paesaggistica per la valutazione di coerenza del Piano al PIT-PPR, e definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 221 del 28/10/2021 ed efficace dal 14/01/2022;
2. il rispetto alle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale (art. 18, c.2, lett. c);
3. il rispetto dei criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 (art. 18, c.2, lett. d);
4. il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento d'attuazione di cui all'art.130 (art. 18, c.2, lett. f).

6. Avvio del procedimento per apposizione vincolo preordinato all'esproprio

Ai sensi dell'art.11 e 16 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., è stato dato regolarmente avviso dell'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio mediante personale comunicazione (protocollata in data 01/08/2023) ai soggetti interessati. Relativamente all'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in coerenza con l'art. 16 comma 11 del DPR 327/2001, è pervenuta da parte della Soc. La Fenice srl, proprietaria del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio di mappa 4, particella 526, una nota prot. n. 50244 del 14/08/2023 con la quale la suddetta Società ha evidenziato che il procedimento espropriativo correlato alla variante .apporrebbe il vincolo solo su una piccola porzione pari a mq 0,74 della particella rispetto al totale di mq 4,00 e che per questo motivo chiede che o il rilevato stradale venga leggermente modificato in modo tale da non interessare la particella 526 del foglio 4 oppure che l'eventuale esproprio si estenda a tutta la particella 526. Pertanto questa A.C. procede nel proporre in questa Variante l'inserimento nel Particellare d'Esproprio (Tav.04 della Variante in oggetto) della superficie della particella 526 Fg4 per



intero (ossia 4mq) anzichè in porzione (0,74mq).

7. Procedimento d'adozione

La sottoscritta Arch. Letizia Nieri, Responsabile della U.O. 4.6 Programmazione Strategica del Territorio, in qualità di Responsabile del Procedimento, vista la LR 65/2014 e s.m.i., dà atto della riconducibilità della variante in oggetto alla fattispecie di cui all'art.19 poiché trattasi di variante ordinaria al Regolamento Urbanistico che individua la previsione di modifica all'esterno del territorio urbanizzato.

8. Deposito indagini geologico-idrauliche

La variante riguarda la modifica di destinazione urbanistica da zona "E" e area "D5" a zona D2, pertanto, alla luce dell'approvazione del Quadro conoscitivo di riferimento del nuovo PS, si procede al deposito delle apposite indagini geologiche all'Ufficio del Genio Civile competente con nota prot. 36012 del 6.06.2023 (deposito n.10/23 dell'1.06.2023).

La variante è soggetta a controllo obbligatorio.

Con nota prot. 0355431 del 20/07/2023, da parte del Genio Civile Valdarno Centrale, è stato chiesto a modifica ed integrazione:

- a) un chiarimento in merito alle condizioni di fattibilità del lotto sud, alla luce delle disposizioni di cui all'art.16 della L.R. 41/18;
- b) uno specifico approfondimento relativamente alle verifiche di efficienza idraulica dell'area di laminazione, al fine di verificare la garanzia del franco di sicurezza rispetto alle arginature;
- c) di rappresentare nella tavola 02 "Variante urbanistica - conteggi urbanistici" il vincolo di inedificabilità relativamente al Fosso Tomerello. In tale fascia sarebbe auspicabile non fosse variata l'attuale destinazione urbanistica agricola.

Con nota assunta a prot. 0362616 del 26/07/2023 il Comune ha trasmesso gli elaborati integrativi consistenti in:

- lettera di accompagnamento a firma Arch. Marco Valentini del 21/07/23;
- Relazione tecnica rev.06 del 21/07/23;
- Relazione idraulica rev.01 del luglio 2023;
- Tav.02 rev.05 del 21/07/23.

L'Ufficio del Genio Civile Valdarno Centrale ha successivamente ritenuto l'indagine effettuata conforme alle Direttive approvate con D.G.R. 31/2020, e comunicato pertanto l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. 5/R/2020 con nota prot. di arrivo n. 50162, pervenuta al Comune in data 11/08/2023.



9. Garante dell'informazione e della partecipazione

Con Determinazione dirigenziale Settore 4 n. 237 del 10/03/2022, è stata nominata come Garante della Informazione e Partecipazione, la dott.ssa Maria Leone, dipendente dell'Ente con il ruolo di Responsabile dell'Ufficio del Sindaco, per le finalità di cui agli artt. 37 e 38 della LR 65/2014.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- **1. RELAZIONE TECNICA**
- **2. Tav. 01 ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - DEFINIZIONE AMBITO RICHIESTA DI VARIANTE**
- **3. Tav.02 VARIANTE URBANISTICA - CONTEGGI URBANISTICI**
- **4. Tav.03 RUC VIGENTE, MODIFICATO, SOVRAPPOSTO**
- **5. Tav.04 PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO**
- **6. SCHEDA D'AMBITO**
- **7. RELAZIONE IDRAULICA DI FATTIBILITA'**
- **8. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' DPGR 5/R/2020**

Campi Bisenzio, 2 ottobre 2023

Il Responsabile E.Q.. della U.O. 4.6
Programmazione Strategica del Territorio
Vicario del Dirigente del Settore 4
Responsabile del Procedimento
Arch. Letizia Nieri