



Allegato lett. A)

**OGGETTO:** VARIANTE ALLE NTA DEL RUC: Modifica della Scheda del RUC n°6.11 Tavola n°17 e 18 Località via Mammoli (ex Tintoria). **Adozione ai sensi della L.R.T. 65/2014.**

**Relazione del Responsabile del Procedimento (art. 18, L.R.T. n. 65/2014)**

Il RUC è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004; è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 ed è efficace dal 10 agosto 2005.

A seguire il RUC è stato interessato da una serie di varianti e in particolare dalla Variante n. 3 finalizzata al riallineamento del RUC al Piano Strutturale (adottata con Delibera CC n. 72 del 19 luglio 2007 - approvata con Delibera CC n. 118 del 13 ottobre 2008) e dalla Variante al RUC inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita. La variante (redatta dall'Arch.Marco Zaoli) è stata adottata con delibera C.C. 28 del 10/02/2012 ed è stata approvata con delibera C.C. 148 del 03/10/2012. E' efficace dal 07/11/2012.

Premesso che:

- in data 23 novembre 2007 con n° prot. 70884 la società Crocicchio dell'oro Srl assieme a Roganti Luigi e Marchetti Bianca, a cui è in seguito subentrata la POLIARMA scarl, hanno presentato la proposta di Piano di Recupero relativo all'area ex Tintoria Magni integrato più volte in corso d'istruttoria (ultime integrazioni del 15/12/2012 n.prot.38162);

-il piano di recupero è stato adottato secondo le procedure di cui all'art.69 della LRT 1/2005 con Delibera G.C.n.168 del 27.06.2012 ed approvato con Delibera G.C. n.266 del 28.11.2012, previo rilascio dell'attestazione di conformità n.9358/A del 27.11.2012;

-normativa di riferimento durante la fase adozione e approvazione del piano di recupero: Regolamento urbanistico di cui alla terza variante (approvato con Delibera C.C. n.118 del 13.10.2008, che all'art.119 subordinava l'edificazione dell'area all'approvazione del piano di recupero);

- con delibera C.C. n.28 del 10.02.2012 viene adottata variante al RU inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita. La variante viene approvata con deliberazione C.C.n.148 del 3.10.2012 efficace dal 7.11.2012;

- la convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del piano di recupero dell'ex Tintoria Magni e che fra le altre cose, stabilisce modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati e altri obblighi inerenti il piano, è stata stipulata il 1° febbraio 2013 - rogito Notaio Santalucia di Firenze - rep.11297- registrata a Firenze il 12.02.2013 al n.2787 e trascritta a Firenze il 12.02.2013 n.3573 R.P.;

- in data 24.05.2013 è stato rilasciato il Permesso di costruire n.4053/C relativo alle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del piano di recupero ex Tintoria Magni;

- in data 3.06.2013 è stato rilasciato il permesso di costruire n.4054/C relativo alla progettazione unitaria dei fabbricati dislocati nell'area oggetto di Piano di recupero ex Tintoria Magni, consistenti in n.7 blocchi per un totale di 105 alloggi per una volumetria convenzionale complessiva di mc 23.968,45 da imputare a sostituzione edilizia oltre a mc 1.076,40 per premi edificatori.



Preso atto che all'art.7, punto 1) della Convenzione allegata al Piano di recupero viene definito l'impegno dei proponenti a realizzare ad esclusiva cura e spese, nell'area agricola adiacente individuata con campitura diagonale azzurra nella planimetria allegata alla convenzione, le opere necessarie alla compensazione idraulica e l'autocontenimento, secondo le specifiche tecniche e progettuali dettate dal competente Consorzio di Bonifica o da altro soggetto competente.

Inoltre sempre all'art.7 della Convenzione allegata al Piano di recupero si dice al punto 2) che la realizzazione delle opere di cui al punto 1) ed il loro collaudo costituiscono, sotto il profilo del rischio idraulico, condizione necessaria e sufficiente per il rilascio dei certificati di agibilità e/o abitabilità degli edifici.

Al punto 3) dell'art.7 si definisce inoltre, che tali opere dovranno essere mantenute in efficienza a totale carico degli operatori e le relative aree dovranno essere vincolate ed utilizzate solo per usi agricoli e, comunque, non in contrasto con la normativa in materia di rischio idraulico.



### ***Estratto catastale***

Con la citata convenzione si dà indicazione alla proprietà di realizzare le opere di compensazione idraulica in un'area limitrofa alla lottizzazione (part. n.638 Foglio 30.) perciò in un'area attualmente destinata nel RU in "zone agricole a carattere seminativo" art.152.



### ***Inquadramento urbanistico***

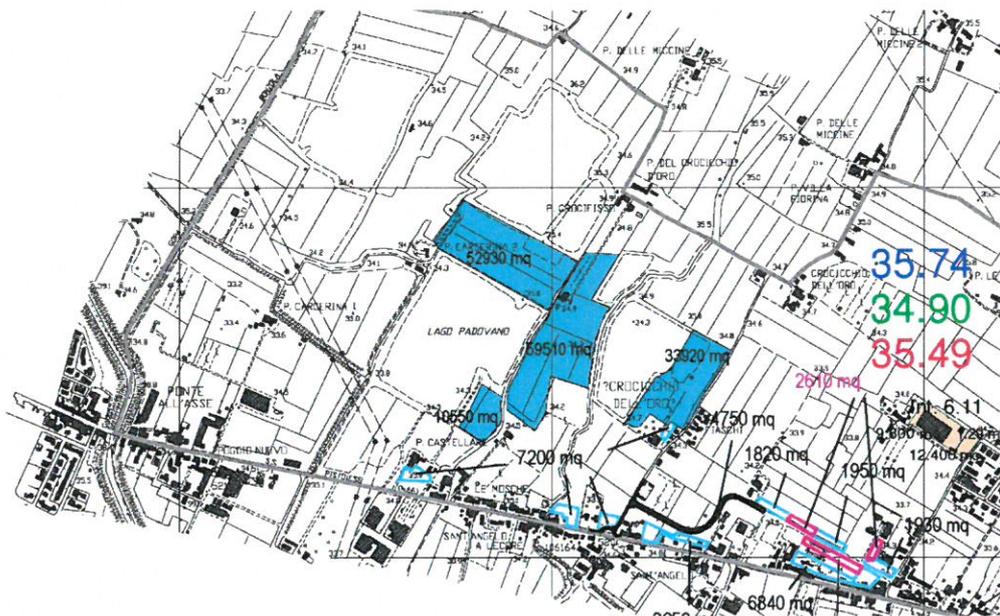
Nel PIT l'area è nella salvaguardia "A" del Parco Agricolo della Piana. L'art.38quater del testo integrato della Disciplina Generale del PIT per effetto della Variante al PIT approvata con Delibera C.R.T in data 16.07.2014 n.61 quale Integrazione al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'aeroporto; tale articolo stabilisce al comma 1 che a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina e fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo di pianificazione previsto all'art.38ter, comma 8, sono consentite solo nuove previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, a destinazione agricola o ambientale ovvero relative ad attività ad esse strettamente correlate.

Ricade inoltre all'interno del "territorio aperto" secondo l'art.7 delle NTA del PTCP approvato con DCP n.1 del 10.01.2013 e perciò esterna al perimetro del "territorio urbanizzato" secondo l'art.4 e art.224 della LRT n.65/2014.

Per il PGRA (Piano Generale Rischio Alluvioni) adottato in data 17/12/2015 con Delibera n.230 relativa alla seduta del C.I. Integrato del 17 dicembre 2015, l'area ricade in area a "pericolosità idraulica P2".

L'area oggetto della variante attualmente è inserita nel "Sistema funzionale ambientale" (art.28 NTA del PS) e in particolare nel "Sottosistema funzionale delle aree di particolare rilevanza naturalistica" (art.31 delle NTA del PS) e nel "Sottosistema delle aree agricole- C4" (art.32).

La scheda n.6.11 del RU vigente relativa alla Lottizzazione in località via Mammoli (ex Tintoria), tra le varie indicazioni, stabilisce che "L'intero intervento andrà messo in sicurezza idraulica realizzando tutte le aperture e gli accessi in modo che garantiscano una tenuta idraulica, da realizzarsi soltanto con soglie fisse e non con porte a tenuta, sino alla quota minima di 36,00 mt slm con un franco quindi di una cinquantina di cm sul battente duecentennale del Bisenzio ovvero rialzando il piano di imposta dell'intervento a quota 36,00 mt slm. La compensazione viene calcolata alla quota di 35,49 mt slm; valutando per il terreno una quota media di 34,2 e con una superficie di trasformazione morfologica di circa 10.000 mq si ottiene quindi un volume di circa 13.000 mc. Il calcolo definitivo sarà effettuato in fase progettuale. La compensazione volumetrica verrà effettuata nelle aree predisposte a tale scopo ed individuate nel presente RU nell'ambito della propria cella idraulica."(vedi Tav.C/29)



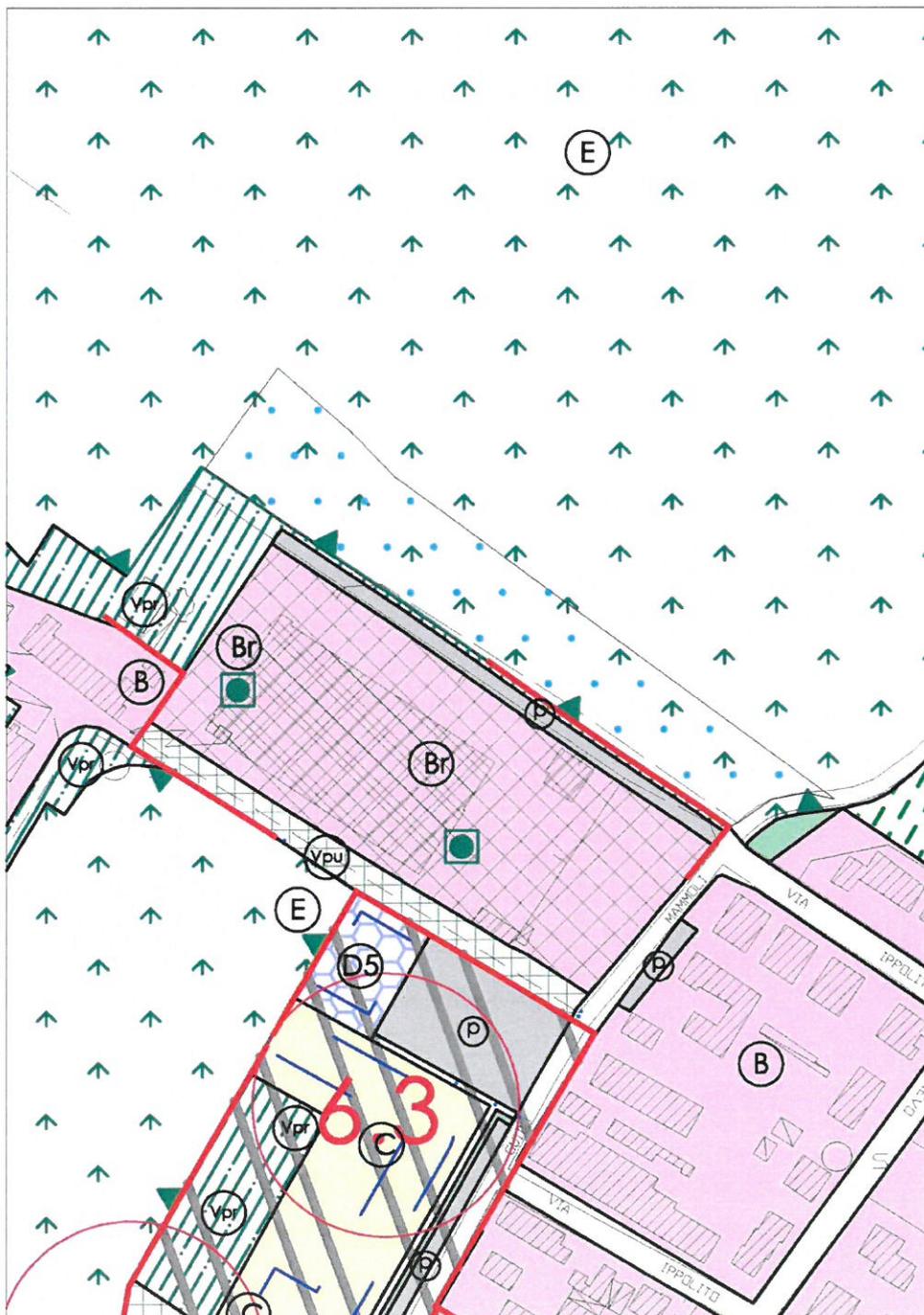
### Tav.C/29

Perciò si desume dalla suddetta scheda idraulica di RU che l'area su cui ad oggi è possibile realizzare la cassa di compensazione e di autocontenimento sia appunto quella individuata nella Tav. C/29 "Carta dei battenti idraulici e dei volumi compensativi" allegata al RU vigente e che la cella idraulica afferente la lottizzazione di via Mammoli è tra le "celle idrauliche in destra idraulica al T. Bisenzio".

Pertanto la variante urbanistica prevede la modifica della Scheda idraulica allegata al RUC n°6.11, inserendo al posto di "La compensazione volumetrica verrà effettuata nelle aree predisposte a tale scopo ad individuate nel presente RU nell'ambito della propria cella idraulica", la modifica seguente "La compensazione volumetrica verrà effettuata nell'area predisposta a tale scopo ed individuata nel presente RU nell'ambito dell'area nord limitrofa alla lottizzazione". Inoltre la presente variante propone la modifica cartografica delle Tavole N°17 e 18 per la sovrapposizione dell'area a destinazione "zone agricole a carattere seminativo" art.152 del RU con zona "Casse di espansione e compensazione idraulica" art.142 del RU. Come specificato infatti all'art.142 comma 1 nella cartografia 1:2000 sono evidenziate con apposita simbologia le casse di espansione idraulica che in parte definiscono una destinazione urbanistica specifica ed in parte sovrappongono azione urbanistica di zona (prevalentemente agricola).



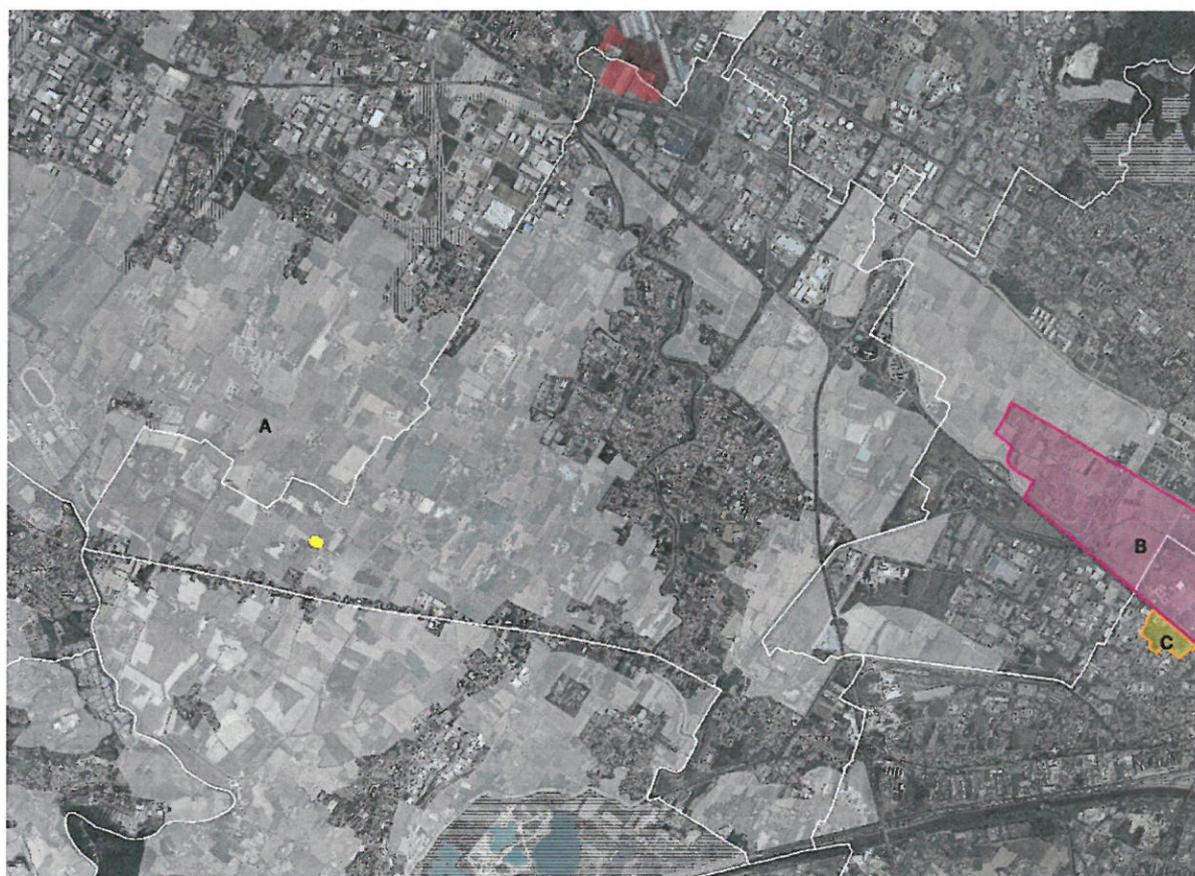
*Estratto di tavola variante RUC - Stato di progetto*





*Area per cassa d'espansione idraulica con sovrapposta Salvaguardia A del PIT*

*Tavola S1 PIT*





**Estratto cartografia PGRA 2015**



Autorità di Bacino del Fiume Arno

Piano di Gestione del Retico di Alluvioni - Pericolosità Idraulica



Cartografia in scala 1:10.000

Legend: P1, P2, P3, Linea A66

Stralcio n.230

Cartografia a protezione nel marzo 2015



*Valutazione Ambientale Strategica*

In riferimento all'art.5 comma 3ter della LRT n.10/2010 così come modificata dalla LRT 25 febbraio 2016, n.17 "nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa".

La Variante in oggetto è stata sottoposta all'Autorità Competente per la VAS del Comune di Campi Bisenzio, la quale in data 17/05/2016 ha ritenuto che essa sia da escludere dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

*conformità*

Il sottoscritto Dirigente del Settore "Servizi tecnici/Valorizzazione del territorio", in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica, ai sensi dell'art.18 co.1 LR.n°65/2014, 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 "Norme per il governo del territorio" 10 novembre 2014, n.65 e suoi regolamenti d'attuazione e delle norme ad essa correlate.

La Variante inoltre dimostra:

profili di coerenza esterna (art. 18, c.2, lett. a) 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 (PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n.1 del 10.01.2013;
- Per il PGRA (Piano Generale Rischio Alluvioni) adottato in data 17/12/2015 con Delibera n.230 relativa alla seduta del C.I. Integrato del 17 dicembre 2015;

profili di coerenza interna (art. 18, c.2, lett. b) con:

- il PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Delibera C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 122 del 27.09.2004 e varianti successive;
- 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);
- il rispetto dei criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 (art. 18, c.2, lett. d);
- 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);

*procedimento d'adozione*



Il sottoscritto Dirigente del Settore "Servizi tecnici e valorizzazione del territorio" in qualità di Responsabile del Procedimento, vista la LR. 65/14 entrata in vigore dal 27.11.2014, dà atto della non riconducibilità della variante in oggetto alla fattispecie di cui all'articolo 30. La procedura di variante al RU infatti non rientra fra i casi delle cosiddette "varianti semplificate" ai sensi dell'art.30 della LRT.n.65/2014 in quanto non è soddisfatta la condizione definita dal comma 2 dell'art.30, ossia che le varianti con procedura semplificata abbiano come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. Di conseguenza la procedura da seguire sarà quella di cui all'art. 19 L.R.T. 65/2014.

*deposito indagini geologico-idrauliche*

La variante, prevedendo soltanto la "mera" modifica cartografica relativa alla sovrapposizione dell'area a destinazione "zone agricole a carattere seminativo" art.152 del RU con zona "Casse di espansione e compensazione idraulica" art.142 del RU, senza nuove previsioni di aumenti volumetrici all'interno del territorio, non necessita di nuove indagini. Si fa presente inoltre che non si modificano i parametri relativi a Indici volumetrici, né di altezza, né di rapporto di copertura. Si ritiene quindi che tale variante rientri nell'art.3 comma 4 lett. b) del Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR n.1/2005, n.53/R del 25 ottobre 2011, ossia "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate" e lett. d) "varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità".

Si dà atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPRT del 25.10.2011 e tuttora vigente ai sensi dell'art. 245 della stessa L.R.T. n. 65/2014, con nota prot. 26311 del 27/04/2016 sono state inviate all' Ufficio del Genio Civile di Prato per il deposito la certificazioni di cui al 2° comma all'art. 5 del citato D.P.G.R.T. n. 53/R, unitamente alla documentazione prevista dal citato art. 5, da questo ricevute in data 28/04/2016 con numero di deposito 14/16.

La variante è composta dai seguenti elaborati:

1. relazione illustrativa – allegato A)
2. estratto cartografia territoriale regionale CTR – (denominato TAV.1) – allegato B)
3. estratto fotogrammetrico – (denominato TAV.2) – allegato C)
4. estratto catastale Foglio 30, partt.637,638,639 – (denominato TAV.3) – allegato D)
5. estratto Tav.17-18 di RUC vigente – (denominato TAV.4) –allegato E)
6. estratto Tav.17-18 di RUC modificato – (denominato TAV.5) – allegato F)
7. scheda idraulica - Stato attuale – allegato G)
8. scheda idraulica - Stato modificato – allegato H)
9. scheda idraulica - Stato sovrapposto – allegato I)

Campi Bisenzio, 18 Maggio 2016



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SERVIZI TECNICI / VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO  
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti