



OGGETTO: Progetto per la realizzazione di edificio industriale a destinazione logistica del freddo in località Tomerello, posta tra Viale S. Allende e via A. Einstein con contestuale variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 07/09/2010, n. 160 del 2010 e artt. 35 e 252 ter della L.R. 65/2014. Parere del responsabile del procedimento.

Con istanza prot. 45770 e protocolli correlati del 08/08/2019 la società Frigogel S.r.l ha presentato domanda di Variante semplificata tramite SUAP ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 e art. 35 e 252 ter L.R. 65/2014 per edificio industriale con destinazione logistica del freddo da realizzare in un'area del Comune di Campi Bisenzio, località Tomerello, posta tra Viale S. Allende e Via A. Einstein.

L'area oggetto dell'intervento è di proprietà di Atene Spa che ha promesso in vendita la stessa alla società Frigogel srl con preliminare di vendita del 06/04/2018 - registrato a Prato il 16/04/2018 n. 4067 serie 1 T - trascritto all'A.E.-T. di Firenze il 16/04/2018 R.G. 15101 - R.P. 10799, e successiva modifica a preliminare di vendita del 26/07/2019. Con comunicazione prot. 63489 del 01/12/2020 della Società Atene Spa, con sede in Prato, P.I. 0090590975 - C.F. 03151330481, che la documentazione presentata ha il consenso della stessa, "*la quale fa propri tutti gli elaborati approvati a seguito della riunione conclusiva della conferenza dei servizi del 24/09/2020 presentati dal committente Frigogel srl*", dando altresì procura speciale per il prosieguo della pratica allo studio Edisistem srl.

Dati di progetto

La Variante Semplificata tramite SUAP ai sensi dell'Art. 8 D.P.R. n. 160 del 2010 è finalizzata alla realizzazione di un edificio industriale con destinazione logistica del freddo in un'area del Comune di Campi Bisenzio - loc.tà Tomerello, posta tra Viale S. Allende e Via A. Einstein.

La società ha già importanti sedi nel territorio di Campi Bisenzio, uno stabilimento in Via A.Einstein (lott.ne GALILEO) e un altro stabilimento in Via Maestri del Lavoro (lott.ne TARGETTI). Per proprie ragioni logistiche la società ha scelto di portare avanti il proprio programma di sviluppo nel Comune di Campi Bisenzio, dove sono già presenti due grandi sedi.

L'area oggetto dell'intervento è di proprietà di Atene Spa che ha promesso in vendita la stessa alla società Frigogel srl con preliminare di vendita del 06/04/2018 - registrato a Prato il 16/04/2018 n. 4067 serie 1 T - trascritto all'A.E.-T. di Firenze il 16/04/2018 R.G. 15101 - R.P. 10799, e successiva modifica a preliminare di vendita del 26/07/2019.

Parametri Urbanistici di verifica progetto

Superficie Fondiaria 29.216,30 mq
Superficie Fondiaria per verifiche urbanistiche
(ridotta per presenza di vincoli) 25.707,55 mq
Max sup. Cop. (50%) 12.853,78 mq
Superficie min. Permeabile (25%) 6.426,89 mq
H max 12 ml sotto trave
Alberature min 257 unità
Distanza dai confini 7,5 ml
Indice fondiario 1 mq/mq

Dati progetto

Unità immobiliari 1
Superficie coperta: 12.845,59 mq



Superficie utile lorda: 14.042,15 mq
Superficie permeabile: 7.082,58 mq
Superficie a manovra a parcheggio: 5.121,45 mq
Alberi previsti 257 unità

L'edificio che verrà realizzato in forma praticamente quadrata, prevede un uso industriale con funzioni di logistica del freddo, attività svolta dalla società FrigoGel Srl, proponente della presente istanza di Variante Semplificata SUAP.

L'edificio è costituito per gran parte da un unico piano adibito alle attività logistiche di deposito e di carico/scarico + relative zone impianti, oltre a due corpi di fabbrica di tre piani, sugli angoli del lato Nord, adibiti in parte a spogliatoi ed in parte ad uffici.

La parte produttiva prevede tre celle frigorifere a -20 gradi di deposito merci di cui una meccanizzata (quella centrale) e le altre normali. Entrambe le celle sono collegate alla zona di carico / scarico della merce a -5 gradi, denominata anticella, dove sono previste 14 bocche di carico.

Sugli angoli fronte nord si trovano le parti di pregio adibite principalmente ad uffici, mensa e spogliatoi, le quali sono aggettanti ai piani superiori rispetto alla sagoma del fabbricato al piano terra e sono dotate di accessi pedonali protetti, di cui uno sul fronte est per i clienti, e uno sul fronte nord di servizio ai dipendenti. L'edificio è libero su tutti i lati con una superficie destinata a manovra e parcheggio di mq 5.121,45, di cui una parte sul lato est è adibita a parcheggio dipendenti e visitatori e separata dall'attività lavorativa, e l'altra è adibita a parcheggio bilici sul lato nord e furgoni sul lato ovest.

La superficie permeabile di progetto è pari a mq 7.082,58 superiore a quella minima richiesta (mq 6.426,89) e comprende oltre le aree a verde di manto erboso piantumate con alberi di alto fusto un'area permeabile realizzata con autobloccanti.

Le alberature previste sono pari a 1 ogni 100 mq di SF e saranno costituite da cipressi, per un totale di 257 alberi.

Variante al Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio è stato adottato con Del.C.C. n. 201 del 02/12/2004, approvato con Del.C.C. n. 90 del 20 luglio 2005 ed è stato integrato e modificato con successive varianti.

In data 16/06/2020 con Del.C.C. n.101 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale.

La Variante istituisce una nuova scheda d'ambito, suddivisa in 2 sub-ambiti, denominata "SA_2 – Tomerello", con destinazione urbanistica D2 "Aree produttive di nuova definizione" nel sub-ambito 1.1 (con SUL massima pari a 14.042,75 mq) e cassa di espansione e compensazione idraulica nel sub-ambito 1.2.

L'area oggetto della Variante è costituita dalle seguenti particelle catastali:

- Foglio 4 particelle 99-488-489-190-491
- Foglio 8 particelle 500-513

Nell'ambito della Variante in oggetto l'Amministrazione ha ritenuto di inserire inoltre, quali opere funzionali al progetto, una nuova previsione di percorso ciclabile, da Località Pratignone a Via Einstein, e la riproposizione dell'adeguamento della rotatoria all'altezza dell'intersezione tra Via Allende – Via Einstein.

In considerazione di quanto sopra esposto con la Variante si appongono, o riappongono come nel caso della rotatoria, i conseguenti vincoli espropriativi che interessano, del tutto o in parte, le seguenti particelle catastali:

- ciclabile
- rotatoria

Foglio 4 particelle 17-24-37-20-99-488-489-25-50



Foglio 4 particelle 491-526
Foglio 8 particelle 437-514

Tale tipologia di variante ricade quindi, ai sensi dell'art.35 della L.R. n.65/2014 e s.m.i., tra quelle con procedura semplificata.

Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico

L'intero territorio comunale di Campi Bisenzio è disciplinato dalla scheda d'ambito n. 6 del PIT con valenza di piano paesaggistico regionale.

Nell'area non sono presenti vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., e non ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo della Piana così come definite dall'accordo di pianificazione tra il Comune di Campi Bisenzio e la Regione Toscana per la "Variante per l'Integrazione al Piano Strutturale di Campi Bisenzio per l'Ambito di territorio interessato dal Parco Agricolo della Piana", ratificato con delibera C.C. n. 9 del 07/01/2019.

L'area oggetto della presente Variante, poiché situata fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato dal Nuovo Piano Strutturale nella Tav. P04, è stata oggetto di Copianificazione nell'ambito della redazione del Nuovo PS. La previsione del Nuovo Piano Strutturale considera anche ulteriori terreni posti a nord e a sud rispetto all'area interessata dalla Variante, con un dimensionamento pari a 23.000 mq di SE con destinazione produttiva. La Conferenza di Copianificazione ha ritenuto tale previsione conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 e s.m.i., raccomandando come per tale previsione sia "opportuno prevedere indirizzi per la 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".

PTC – Piano Territoriale di Coordinamento

Il PTC approvato con delibera Consiglio Provinciale n°1 del 10.01.2013 prevede:

- Ambiti di reperimento per istituzione di parchi, riserve, ANPIL, art.10 delle N.T.A. del PTC;
- Sistema Territoriale dell'Area Fiorentina con Accordo di Pianificazione siglato nel 2006 tra Provincia di Firenze e Comune di Campi Bisenzio.

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Il Piano Strutturale vigente approvato con Delibera CC n°62 del 20.07.2006 e l' Accordo di Pianificazione Delib.CC n°62 del 20.07.2002, prevedono:

-Area per edificio logistica:

1.D6 Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello metropolitano (art.41)

2.B6 Sottosistema delle aree produttive (art.27)

3.B1 Sottosistema delle permanenze (art.22)

-Area per Cassa per mitigazione idraulica

1.C4 Sottosistema aree agricole (art.32)

Il Piano Strutturale adottato con Delibera CC n°101 del 16.06.2020, prevede:

-Area per edificio logistica

-Zona B2 copianificata

-Zona Campagna abitata e urbanizzata



- Area per cassa di mitigazione idraulica
- Zona Area Agricola Periurbana

Il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera CC n°148 del 3.10.2012 prevede:

- Area per edificio logistica:
 - 1.Zona E a prevalente funzione agricola (art.154)
 2. Zona Elenchi B – Edifici areali negli Elenchi della LR 59/80 art.111, Classificazione tipi d'intervento art.103
 - 3.Zona F Attrezzature di interesse metropolitano (art.139)
- Area per cassa di mitigazione idraulica
- Zona E a prevalente funzione agricola (art.154)

Vincoli

I vincoli che ricadono nelle aree oggetto di variante sono:

- Area per edificio logistica:
 1. Vincolo di inedificabilità stradale art. 102 NTA RU vigente
 2. Vincolo Oleodotto art. 100 NTA RU vigente
 3. Vincolo di inedificabilità corsi d'acqua art. 102 NTA RU vigente
- Area per cassa d'espansione idraulica:
 1. Vincolo di inedificabilità elettrodotta art. 102 NTA RU vigente
 2. Parco Agricolo della Piana Disciplina Normativa PP03 del PS adottato e Tav.PP01

Valutazione Ambientale Strategica

La variante in oggetto è stata sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Con nota PEC prot. 10385 del 19/02/2020 è stato trasmesso il Documento Preliminare ai Soggetti Competenti in materia di VAS.

L'autorità competente per la VAS del Comune di Campi Bisenzio, riunitasi in separata seduta dopo la conferenza dei servizi del 02/07/2020, svoltasi nell'ambito della valutazione del progetto ai sensi dell'art.8 del D.P.R 160/2010, ha espresso parere di non assoggettabilità a VAS per il progetto in esame confermando *“le prescrizioni espresse dai soggetti competenti che dovranno essere recepite nelle successive fasi della progettazione”*.

Conformità

Il sottoscritto Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, 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 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) adottato in data 17/12/2015 con Delibera n.230 relativa alla seduta del C.I. Integrato del 17 dicembre 2015;
- B) profili di coerenza interna (art. 18, c.2, lett. b della LR 65/2014 e s.m.i.) con:
- il PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Del.C.C. n. 122 del 27.09.2004 e varianti successive;
 - il NUOVO PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 101 del 16.06.2020;
 - 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 di approvazione

Il sottoscritto Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, 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'articolo 35 e 252 ter e che seguirà la procedura di approvazione semplificata ai sensi dello stesso articolo.

Deposito indagini geologico-idrauliche

La valutazione degli elaborati costituenti le indagini geologico-idrauliche, avvenuta con esito positivo, si è svolta nell'ambito della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art.8 del d.p.r 160/2010, per la valutazione del progetto.

Garante dell'informazione e della partecipazione

Con Determina n. 1089 del Dirigente del V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio in data 22.12.2017 è stato nominato il Garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui agli artt. 37 e 38 della LR 65/2014 nella persona della Dr.ssa Simonetta Cappelli.

Viste le risultanze della Conferenza dei servizi (riunioni del 16/06/2020, 02/07/2020, 06/08/2020, 24/09/2020), ed in particolare quanto determinato nella seduta del 24/09/2020 con la quale si conclude la conferenza dei servizi con esito positivo, "*salvo le prescrizioni emerse nel corso delle sedute e previo positivo riscontro sulle integrazioni richieste nel corso della seduta odierna inerenti aspetti di competenza dell'amministrazione comunale*".

Richiamati i seguenti pareri degli uffici interni, interamente recepiti ed allegati al presente, costituenti anche il positivo riscontro delle integrazioni effettuate dal proponente, conformative alle richieste emerse nella seduta della conferenza dei servizi del 24/09/2020 per la variante urbanistica e altezza max edificazione:



- parere U.O. 4.2 - OO.PP. Strade e Pubblica Illuminazione - Settore 4 pervenuto con prot. interno al n. 33466 del 01/07/2020 e successivo parere pervenuto con prot. interno 40049 del 06/08/2020: favorevole con prescrizioni;
- parere U.O. 4.7 - Edilizia e Strumenti attuativi - Settore 4 pervenuto con prot. interno al n. 62687 del 26/11/2020: parere favorevole *"per quanto attiene alla disciplina edilizia e per quanto di competenza, alla realizzazione del complesso industriale con destinazione logistica del freddo rappresentato nelle tavole allegate alla variante semplificata SUAP redatta ai sensi dell'art. 35 e 252ter della L.R. 65/2014 per quanto valutato da questo ufficio, con riferimento alla costruzione del fabbricato principale, alla realizzazione della cassa di espansione e compensazione idraulica nel sub-ambito 1.2, ai parcheggi e alle opere di mitigazione e sistemazione a verde"*;
- parere U.O. 4.4 - Ambiente, Mobilità e Trasporti- Settore 4 pervenuto con prot. interno al n. 63879 del 02/12/2020: parere favorevole a condizione che *"in fase esecutiva, la segnaletica stradale verticale e orizzontale dovrà essere concordata con questo ufficio"*;
- parere U.O. 4.5 - Protezione Civile - Settore 4 pervenuto con prot interno al n. 63883 del 02/12/2020: parere favorevole *"alle seguenti condizioni: 1) al fine di garantire la sicurezza della circolazione dei disabili occorre che i percorsi pedonali da questi utilizzabili consentano di raggiungere sempre l'ingresso all'edificio senza dover transitare sulle aree destinate alla circolazione veicolare; 2) per l'idoneità delle opere idrauliche si prende atto delle valutazioni tecniche dei progettisti che devono garantire il corretto funzionamento delle stesse"*;
- parere U.O. 4.6 - Programmazione strategica del territorio - Settore 4 pervenuto con prot. interno al n. 66979 del 18/12/2020: parere favorevole;

In data 14/12/2020 al n. 65625 ed in data 15/12/2020 al n. 66142 sono state sostituite/integrate - per mero errore grafico - le tavole di variante urbanistica relativa alla previsione della cassa idraulica e riferite alla porzione di particella 500 fg. 8 ricadente in vincolo paesaggistico (d.lgs. 42/2004 - art. 136), di seguito elencate:

- B1 – Rilievo strumentale, foto aerea 1:2000 con ambiti della variante, documentazione fotografica, vincoli e fasce di rispetto
- C1 – Estratti dei piani riguardante l'area, sintesi della normativa idraulica
- C2 – Estratti RUC Vigente, RUC modificato e sovrapposto
- E0 – Coerenza del nuovo insediamento. Planimetria generale dell'intervento comprensiva della vasca di regimazione idraulica
- E11 – Relazione illustrativa

Pertanto è stato modificato il perimetro di detta area escludendo la porzione di essa ricadente nel vincolo paesaggistico.

Il progetto edilizio comprensivo delle opere di urbanizzazione e della prevista cassa idraulica a servizio dell'edificato è rimasto invariato.

L'area oggetto di variante, che viene individuata sul RUC a cassa di espansione idraulica Foglio 8 particelle 500-513, di superficie mq 37.884,05 circa, è in parte di fruibilità pubblica in quanto idonea e funzionale ad opere di mitigazione del rischio idraulico dell'area nord-produttiva relative ai fenomeni di esondazione del Fosso Tomerello dovuti alle insufficienze provocate dal tombamento del fosso suddetto in corrispondenza del sottopasso Autostrada A11.



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

Il presente parere è espresso dal rappresentante Unico abilitato ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione di questa Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 14 – ter comma 3 L. 241/90, è conforme ai contenuti di cui all'art. 18, L.R. n. 65/2014, ed costituisce parere per il rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 L.R. 65/2014 per nuova edificazione del fabbricato, realizzazione della cassa di espansione e compensazione idraulica nel sub-ambito 1.2 a servizio dell'edificazione, e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - da parte del soggetto proponente l'intervento, relative a parcheggi, alle opere di mitigazione e sistemazione a verde.

Campi Bisenzio, 24 dicembre 2020

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente del Settore 4
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.