



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 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE CON
CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

art. 17 LR 65 del 12 novembre 2014 e art. 22 LR 10 del 12 febbraio 2010



Indice

1.OBIETTIVI, CONTENUTI E PROCEDIMENTI DELLA VARIANTE AL R.U.	3
2.IL 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	
2.2.2 COPIANIFICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	
2.2.3 PIANO OPERATIVO	
2.2.4 COPIANIFICAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	
2.2.5 REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE	
3. PARAMETRI URBANISTICI AREA OGGETTO DELLA VARIANTE.....	18
4.ENTI DA COINVOLGERE NEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	19



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.

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 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 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 (trentasettemila ottocentoottantaquattro 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

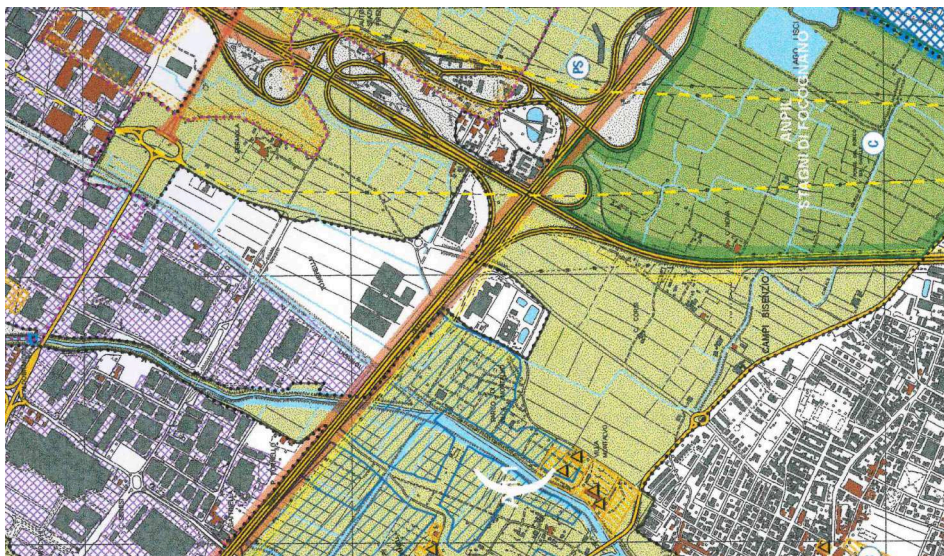
2.1.1 Il PIT

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 invariante 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.

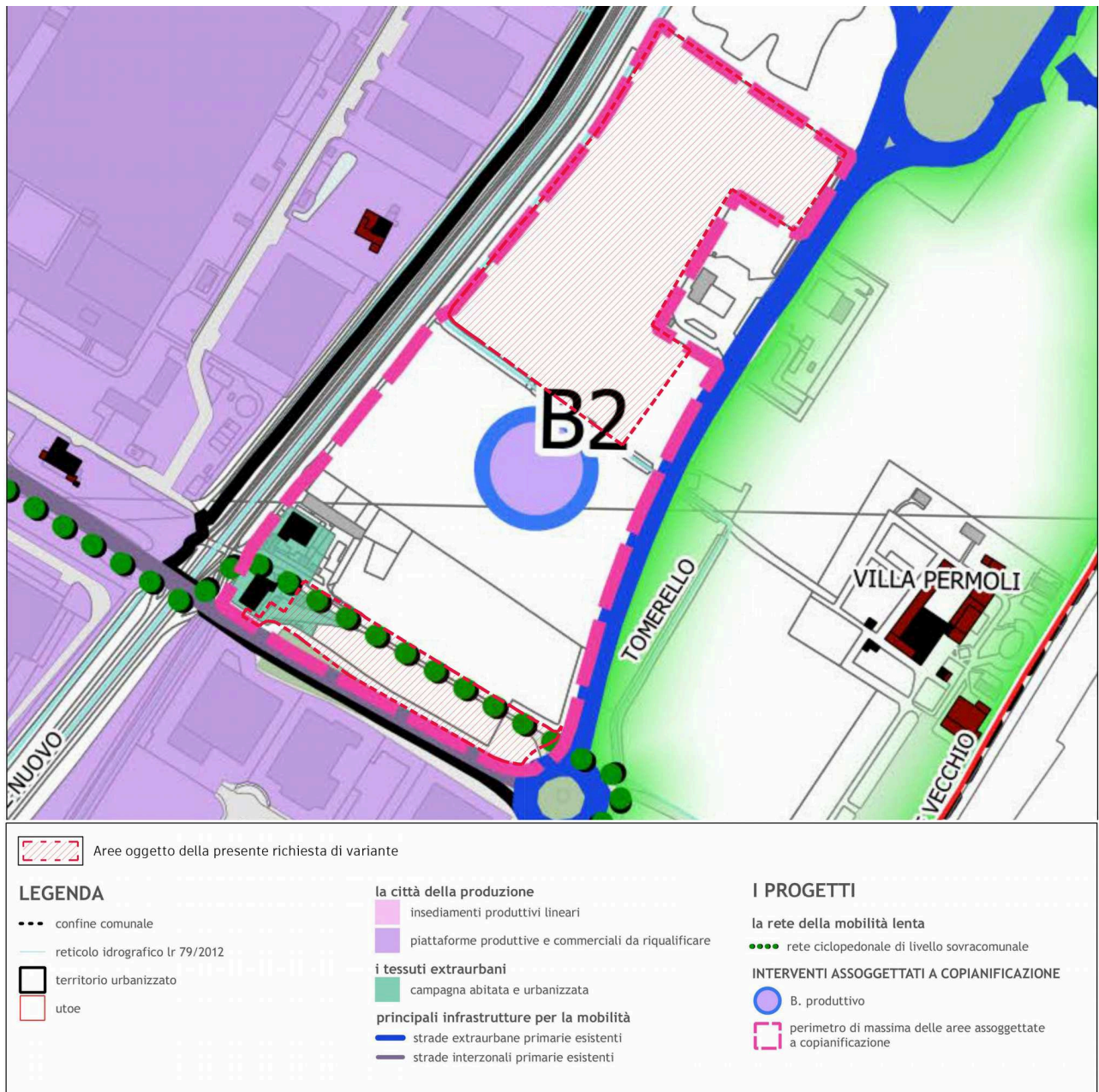
Tra le elaborazioni costituenti il quadro conoscitivo del PS vigente sono invece ampiamente indagate quelle che riguardano la programmazione commerciale e le analisi sulla struttura produttiva.

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



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.

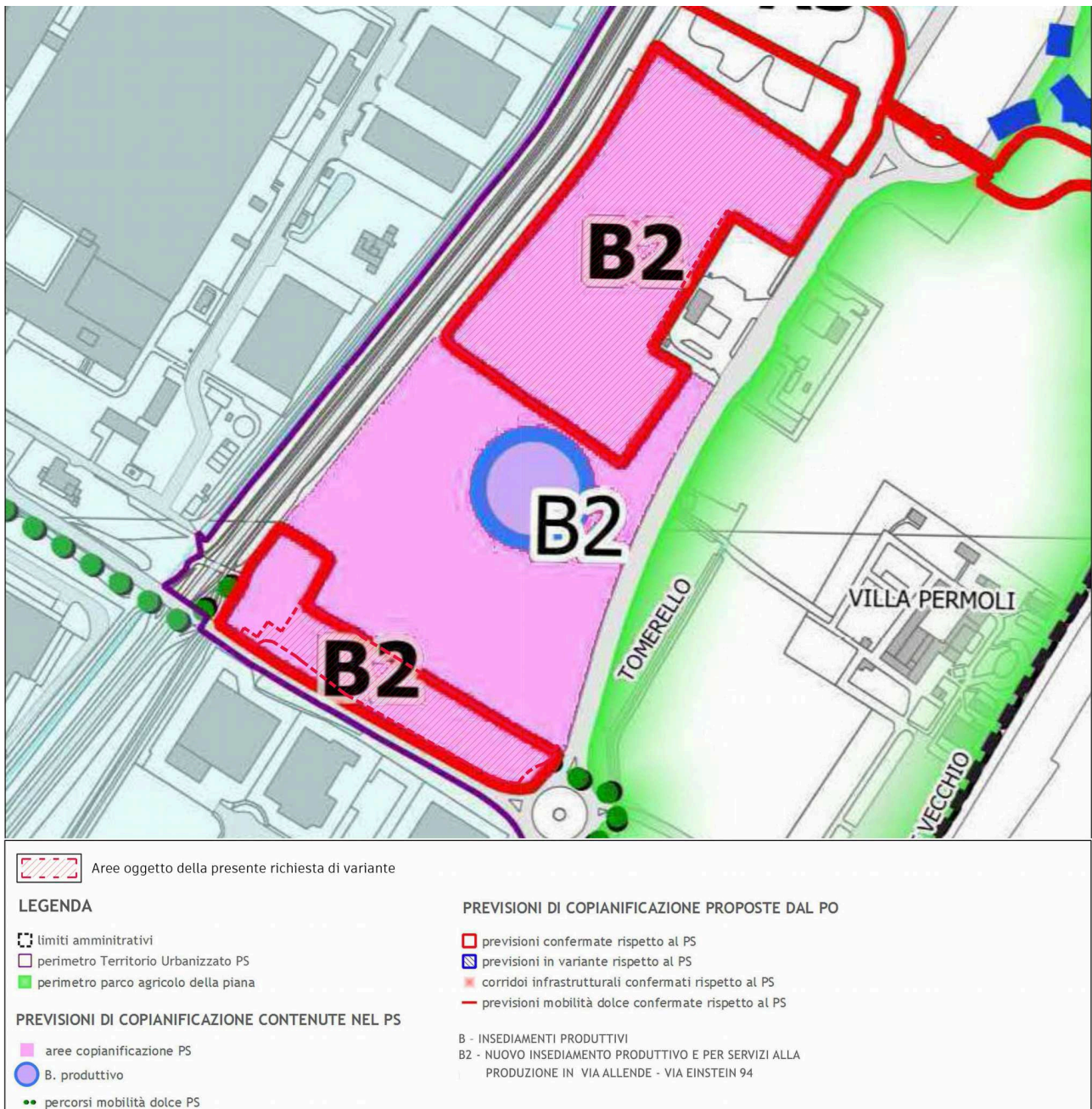


Figura 5: Estratto tavola Conferenza di Copianificazione nuovo Piano Operativo

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



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

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.