



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA ALLEGATO A  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Letizia Nieri

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## piano strutturale

### Relazione di avvio del procedimento della variante n. 1 al piano strutturale

art.17 LR 65/2014 e art.21 Disciplina PIT-PPR

PROGETTO URBANISTICO  
*coordinatore*  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

*responsabile ufficio urbanistica*  
Letizia Nieri

*ufficio di piano*  
Paolo Canepari  
Christian Ciampi

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi  
Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini  
Michela Biagi  
Paolo Perna  
Valeria Dini





## Indice generale

Premessa.....	4
1. I temi della variante al Piano Strutturale.....	7
2 Obiettivi della Variante n.1 al PS e del PO.....	11
3. Enti ed organismi pubblici da consultare.....	15
4. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante.....	17
Appendice 1 – Previsioni assoggettate a copianificazione oggetto di Variante al PS.....	18
Appendice 2 – Modifiche del territorio urbanizzato oggetto di Variante al PS.....	77
ALLEGATI.....	80

## Premessa

Il Comune di Campi Bisenzio è dotato di Piano Strutturale (PS) redatto ai sensi della LR 65/2014 in conformità al PIT-PPR. Il PS è stato approvato con deliberazione C.C. n. 221 del 28/10/2021, pubblicato sul BURT del 15.12.2021 ed efficace dal 14.01.2022.

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico (RU) che è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005. Il Regolamento Urbanistico ha esaurito la propria efficacia quinquennale nel mese di novembre 2017, ad eccezione delle previsioni contenute nelle Varianti successivamente divenute efficaci.

Il Comune di Campi Bisenzio, con Delibera C.C. n. 190 del 29/07/2019 ha avviato la formazione del nuovo piano operativo comunale ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014. Con lo stesso atto 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).

Nell'ambito del percorso di formazione del nuovo PO, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno acquisire proposte e contributi da parte di cittadini e di soggetti pubblici e privati interessati alle previsioni del nuovo strumento di pianificazione urbanistica. A tal fine, con Determina dirigenziale n. 71 del 31/01/2020 è stato pubblicato l'avviso per una Manifestazione d'interesse relativa alla formazione del Piano Operativo.

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.

Tra le previsioni del nuovo Piano Operativo che ricadono all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, la Conferenza di copianificazione ha esaminato in via preliminare interventi che determinano variante al Piano Strutturale vigente, in particolare relativamente a insediamenti produttivi, servizi e grandi strutture di vendita (quest'ultime interne al territorio urbanizzato ma soggette a copianificazione ai sensi dell'art.26 co.1 L.R. 65/2014).

Dalle manifestazioni di interesse esaminate, e dalla conseguente conferenza di copianificazione, è emersa l'esigenza di dare avvio ad una Variante al Piano Strutturale, per introdurre nel PS le seguenti modifiche:

- estendere le proposte da sottoporre a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 e 26 della LR 65/2014, come indicato al paragrafo 1.1
- apportare tre modeste rettifiche al perimetro del territorio urbanizzato, come indicato al paragrafo 1.2,
- aggiornare conseguentemente il dimensionamento del PS, come indicato al paragrafo 1.3.

Il presente documento costituisce avvio del procedimento per la formazione della Variante n° 1 al Piano Strutturale.

Il procedimento di formazione della Variante al Piano Strutturale affiancherà il procedimento già in corso per la formazione del Piano Operativo.

La presente relazione è così strutturata:

1. Nel primo capitolo si indicano i temi della Variante al PS come sopraelencati: previsioni assoggettate a copianificazione, dimensionamento del PS, rettifiche del perimetro del territorio urbanizzato.

2. Nel capitolo secondo si riportano in sintesi, come inquadramento dei temi della Variante al PS, gli obiettivi e le azioni del Piano Strutturale e del Piano Operativo già contenuti nei rispettivi avvisi. Le nuove previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione sono messe in relazione agli obiettivi del PS vigente.

Viene inquadrato il tema della valutazione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, e della procedura di VAS, il cui documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010 contestuale all'avvio del procedimento del PO sarà integrato contestualmente al presente avvio del procedimento.

3. Il terzo capitolo individua i soggetti istituzionali (come definiti agli artt. 8 comma 1 e 17 commi 1 e 3 lett. d) della LR 65/2014) da consultare al fine di acquisire sia eventuali apporti tecnici e conoscitivi, sia pareri, nullaosta o altri assensi comunque denominati.

4. Il quarto capitolo, come previsto dall'art. 17 comma 3 lett. e) ed f) illustra i criteri su cui è stato impostato il programma delle attività di informazione e partecipazione e individua il garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione di tale programma.

In allegato alla presente relazione è riportata la tavola di localizzazione delle previsioni assoggettate a copianificazione, rispetto al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal vigente PS ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. Si riportano in appendice le schede selezionate per la Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della LR 65/2014 relativa alla variante al PS. Il verbale conclusivo della Conferenza di copianificazione relativa al PO è riportato in allegato: esso affronta le singole previsioni dando indicazioni e prescrizioni specifiche che dovranno essere recepite dai piani. In appendice della presente relazione si allegano inoltre gli estratti delle tre aree interessate da rettifiche del perimetro del territorio urbanizzato.

La presente relazione costituisce integrazione all'avvio del procedimento anche ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Il presente documento viene trasmesso agli enti di cui al capitolo terzo contestualmente all'atto di avvio del procedimento.

Inoltre la presente relazione costituisce documentazione a supporto della richiesta di convocazione finalizzata principalmente ad estendere al PS le proposte da sottoporre a

conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 comma 3 bis e dell'art. 26 della LR 65/2014, già illustrate nell'ambito del procedimento del PO. A tal fine saranno trasmessi anche i documenti di approfondimento del quadro conoscitivo relativi alla previsione di grande struttura di vendita in località Gonfienti, già esaminati in sede di conferenza di copianificazione relativa al PO.

## 1. I temi della variante al Piano Strutturale

### 1.1 Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Per indicare le previsioni di copianificazione che sono specificatamente oggetto della variante al PS si ritiene opportuno premettere una complessiva ed aggiornata ricognizione delle previsioni sottoposte alla conferenza di copianificazione.

In sede di prima seduta della Conferenza di copianificazione sono state presentate le seguenti proposte, che si elencano mettendo in evidenza:

- al primo punto quelle che il PO mette in atto in continuità con il PS;
- al punto 2 le previsioni che il PO introduce con conseguenti necessarie modifiche al PS, seppur in linea con gli obiettivi dello stesso: queste sono le previsioni oggetto della Variante al PS di cui alla presente Relazione di Avvio del procedimento;
- al punto 3 si elencano quelle previsioni che il PS contiene solo a livello di strategia generale e le previsioni già contenute nel PS che non sono però oggetto del primo PO.

Successivamente sono emersi avanzamenti delle fasi progettuali e pianificatorie per i quali si riportano eventuali commenti a fianco di ciascuna previsione

#### 1. SELEZIONE DI PREVISIONI PER LA COPIANIFICAZIONE DEL PO, GIA' OGGETTO DI COPIANIFICAZIONE PER IL PS VIGENTE:

A1 - Linea tramviaria 4

A2 - Ciclovia del Sole e valorizzazione Bisenzio (si tratta di un mero recepimento nel Piano Operativo di un progetto già approvato di opera pubblica, con avvisi di esproprio in corso)

A3 - Superstrada ciclabile Firenze-Prato

A4 - Prolungamento del Ring a Nord e riqualificazione assi viari Capalle (Il PO recepisce la previsione copianificata nell'ambito del PS come corridoio infrastrutturale, demandando al progetto l'approfondimento della previsione strategica)

A5 - Completamento del Ring ad Est

A6 - Completamento del Ring ad Ovest e potenziamento delle connessioni con Prato

A8 - Corridoi infrastrutturali per tracciati ferroviari

A9 - Ciclopedonale Sesto Fiorentino (previsione sottoposta a copianificazione per il PO, che non comporta variante al PS in quanto già contenuta nelle strategie di Piano senza valore conformativo; l'intervento è già in corso di realizzazione, per cui si tratta di un mero recepimento di opera pubblica approvata)

A10 - Ciclopedonale San Donnino (previsione sottoposta a copianificazione per il PO, che

non comporta variante al PS in quanto già contenuta nelle strategie di Piano senza valore conformativo)

B1 - Nuovo insediamento produttivo Strada Mezzana Perfetti Ricasoli - via di Pratignone

B2 - Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende - Via Einstein

B3 - Nuovo insediamento produttivo in via Tosca Fiesoli

C1 - Area sosta camper e spettacoli viaggianti - zona Tomerello

C2 - Scuola secondaria di secondo grado via Prunaia

C3 - Polo scolastico di San Martino

C5 - Nuove infrastrutture a parcheggio Fondazione Spazio Reale

D3 - Insediamento Grande Struttura di Vendita Area Via Palagetta - Via Circonvallazione sud (permesso di costruire rilasciato a seguito di Variante a Regolamento Urbanistico)

NB: Le previsioni D1 e D2 sono state presentate alla conferenza di copianificazione del primo PS ma non recepite nel PS approvato La previsione D2 e B4 sono riformulate nella previsione C4 del PO che comporta Variante del PS.

La previsione B5 - Nuovo insediamento produttivo loc. Ponte del Santo con la presente Variante al PS viene stralciata dalle previsioni assoggettate a copianificazione in quanto si introduce una modifica al territorio urbanizzato come indicato nel paragrafo 1.2.

## 2. ULTERIORI PREVISIONI SOTTOPOSTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI PO E PS, SOGGETTE A VARIANTE AL PS:

B6 - Parcheggio privato in zona produttiva nel triangolo di proprietà tra via Maccione e Autostrada

B7 - Delocalizzazione zona a “Deposito a cielo aperto” in area di rigenerazione urbana località Ponte all’Asse

C7 - Parcheggio pubblico San Cresci

C8 - Parcheggio pubblico verde drenante nel triangolo fra via Allende e via di Limite

C9 - Estensione parco Chico Mendez con parcheggio e chiosco

C10 - Estensione del Parco Agricolo della Piana anche a nord di via di Centola, realizzazione infrastruttura verde cosiddetta Green Line

D4 (EX B4 E D2) - Insediamento Grande Struttura di Vendita e Logistica Area Interporto Gofienti (previsione proposta alla conferenza di copianificazione di PS non recepita nel PS approvato)

NB: le suddette previsioni sono oggetto della variante al PS di cui si dà avvio con la



presente Relazione. Si riportano in Appendice le schede di tali previsioni. La previsione B8 - Zona produttiva in fregio a via Pistoiese Loc.S.Angelo con cessione terreni e lago Padovano Loc.Carcerina, sebbene oggetto di Conferenza di copianificazione del PO, a seguito di approfondimenti per gli aspetti idraulici non è oggetto della presente Variante al PS.

**3. PREVISIONI GIA' OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL PS VIGENTE, NON OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL PRIMO PO O RECEPITE NEL VIGENTE PS COME PREVISIONI STRATEGICHE:**

A7 - Riqualficazione strada Pistoiese

C4 - Fondazione Spazio Reale - nuovo centro sportivo

C6 - Area sportiva con annesse funzioni secondarie ACF Fiorentina (previsione proposta alla conferenza di copianificazione di PS non recepita nel PS approvato).

## **1.2 Il perimetro del territorio urbanizzato e del Parco Agricolo della Piana**

La tavola di copianificazione allegata individua e localizza le previsioni di cui al paragrafo precedente rispetto al territorio urbanizzato del PS vigente, . Tale individuazione sostituisce quella presente nel documento di avvio del Piano Operativo, che faceva riferimento al territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale sul governo del territorio.

La Variante al PS comprende anche tre puntuali rettifiche al perimetro del territorio urbanizzato definito nel PS vigente:

- nell' area compresa fra via Centola e l'insediamento di via Vasari al fine di favorire l'adeguamento del tracciato della via Centola e un più ordinato assetto degli insediamenti,
- Con la presente Variante al PS viene rimossa la previsione assoggettata a Conferenza di copianificazione "B5 - Nuovo insediamento produttivo loc. Ponte del Santo" e viene modificato il perimetro del territorio urbanizzato per includere l'area destinata all'ampliamento di attività produttive esistenti,
- in loc Valico, nella parte sud del territorio comunale, per includere nel perimetro del territorio urbanizzato l'area destinata all'ampliamento di uno stabilimento industriale.

Le tre suddette rettifiche e le previsioni assoggettate a copianificazione potrebbero comportare modifiche al perimetro del Parco Agricolo della Piana, compensate comunque dalla proposta "C10 Estensione del Parco Agricolo della Piana anche a nord di

via Centola, realizzazione infrastruttura verde cosiddetta Green Line”, che propone di estendere detto perimetro come già affrontato in sede di conferenza di copianificazione riferita al PO.

### **1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale**

Le previsioni assoggettate a copianificazione introdotte con la Variante al PS comportano un aggiornamento del dimensionamento del Piano Strutturale vigente. Le previsioni di cui all’elenco 1 e all’elenco 2 del paragrafo precedente concorreranno anche al dimensionamento del nuovo Piano Operativo, se saranno da esso recepite.

Non si esclude che nel corso della variante al PS si rendano necessari circoscritti adeguamenti del dimensionamento delle previsioni poste all’interno del territorio urbanizzato e a tal fine si segnala fino dall’avvio tale eventuale circostanza.

Per i dimensionamenti delle previsioni assoggettate a copianificazione si fa riferimento a quanto indicato nel PS per quanto non oggetto di modifica. Per le previsioni introdotte o modificate con la conferenza di copianificazione per il PO, che comportano variante al PS, si fa riferimento alle schede riportate in appendice ed al verbale della seduta della conferenza che si allega.

## **2 Obiettivi della Variante n.1 al PS e del PO**

Gli obiettivi della Variante n. 1 al PS sono allineati con quelli del PS vigente, che il PO mette in atto a livello operativo in uno scenario di breve-medio termine.

Si riportano in forma sintetica gli obiettivi già enunciati nell'avvio del PS vigente e del PO in corso di redazione:

### **2.1 Gli obiettivi del piano strutturale**

Gli obiettivi che il PS intende perseguire definiscono ed alimentano le strategie dello sviluppo sostenibile nel territorio comunale, in coerenza con le indicazioni e le condizioni poste dalla disciplina statutaria del piano e con una specifica attenzione ai temi ed alle politiche di area vasta. Le strategie, e quindi gli obiettivi del piano, sono distinte, sia nella rappresentazione che nella normativa, fra:

- strategie che attengono alla dimensione ed alle relazioni sovracomunali,
- strategie che attengono alla scala locale.

Di seguito si elencano i sette obiettivi generali che il piano persegue, il primo dei quali riguarda esplicitamente le problematiche di area vasta mentre i sei successivi attengono prevalentemente alla dimensione comunale, anche se spesso richiamano progetti e temi di livello sovracomunale.

I sette obiettivi e i relativi sotto temi estratti dalla Relazione di Avvio del PS vigente sono:

#### **Obiettivo 1: Condividere le politiche e le strategie di area vasta**

*1A . La mobilità*

*1B. Il sistema produttivo*

*1C. I servizi di area vasta*

*1D. Il parco agricolo della piana*

*1E. La mitigazione del rischio idraulico*

*La perequazione territoriale*

#### **Obiettivo 2 : La riqualificazione ambientale del territorio rurale e periurbano**

*2A. I parchi fluviali del Bisenzio, Marina e Marinella*

---

2B. *Le connessioni ecologiche*

2C. *Il territorio a vocazione agricola*

**Obiettivo 3: Preservare il carattere policentrico del sistema insediativo**

3A. *Riconoscere le diverse identità del sistema insediativo*

3B. *Distinguere i ruoli e mantenere la separazione fra i centri del sistema insediativo*

3C. *Rafforzare e qualificare le polarità urbane*

**Obiettivo 4: Rigenerare la città e ridefinire i margini con il territorio rurale**

4A. *La rigenerazione urbana come progetto di città*

4B. *Le aree degradate e gli insediamenti dismessi*

4C. *Riqualificare le aree di frangia e ridisegnare i confini della città*

4D. *Sperimentare nuovi modelli abitativi*

4E. *Rigenerare il patrimonio edilizio di recente formazione*

**Obiettivo 5: Riordinare e riqualificare le piattaforme produttive e commerciali**

5A. *Rinnovare la vocazione manifatturiera*

5B. *Attrezzare e qualificare gli insediamenti produttivi*

5C. *Razionalizzare i grandi insediamenti commerciali*

**Obiettivo 6: Elevare le prestazioni sociali della città: la città pubblica e la rete dei servizi**

6A. *Migliorare la qualità del sistema dei servizi*

6B. *Sviluppare ed integrare le reti delle aree verdi e degli spazi della comunità*

6C. *Potenziare la rete della mobilità lenta*

**Obiettivo 7: Un piano per i cittadini**

7A. *La partecipazione alla costruzione del piano*

7B. *La semplificazione del piano*

## **2.2 Gli obiettivi del Piano Operativo**

Gli obiettivi del PO sono organizzati sui tre ambiti tematici sotto indicati ai quali fanno riferimento azioni riconducibili alle politiche ed alle strategie di area vasta ed azioni proprie delle strategie del piano alla dimensione comunale:

1. il territorio urbanizzato
2. il territorio rurale
3. il sistema della mobilità.

### **1. Il territorio urbanizzato**

- 1.1 Tutelare il carattere reticolare e policentrico del sistema insediativo
- 1.2 Rafforzare e qualificare il capoluogo
- 1.3 Tutelare e valorizzare l'identità dei centri minori della pianura
- 1.4 Razionalizzare ed integrare gli insediamenti produttivi e commerciali
- 1.5 Promuovere il recupero ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente
- 1.6 Sperimentare nuovi modelli abitativi
- 1.7 Riqualficare le aree di frangia e ridisegnare i confini della città
- 1.8 Migliorare la qualità e la distribuzione dei servizi di interesse pubblico
- 1.9 Integrare le reti dei percorsi, delle aree a verde, degli spazi e dei servizi della città pubblica

### **2. Il territorio rurale**

- 2.1 Tutelare la struttura ecosistemica del territorio
- 2.2 Costituire il parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella
- 2.3 Valorizzare il territorio a vocazione agricola
- 2.4 Riqualficare le aree e gli insediamenti con funzioni non agricole

### **3. Il sistema della mobilità**

- 3.1. Adeguare la rete delle infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale
- 3.2 Migliorare i collegamenti alla scala locale

### 3.3 Potenziare e integrare la rete della mobilità lenta

## 2.3 Le nuove previsioni di copianificazione rispetto agli obiettivi del Piano

Le previsioni introdotte ex novo fuori dal territorio urbanizzato riguardano piccole modifiche come aree di sosta pubblica e privata, attrezzature a servizio di parchi e di aree produttive, delocalizzazioni di funzioni incongrue (Obiettivi di riferimento: *5B. Attrezzare e qualificare gli insediamenti produttivi* e *6A. Migliorare la qualità del sistema dei servizi*). Sono introdotte anche due previsioni di notevole rilevanza: l'estensione del Parco Agricolo della Piana anche a nord di via Centola e la realizzazione di una infrastruttura verde (cosiddetta Green Line fortemente correlata all'Obiettivo *2B connessioni ecologiche*, e *6B. Sviluppare ed integrare le reti delle aree verdi e degli spazi della comunità*, oltre che *4C. Riqualificare le aree di frangia e ridisegnare i confini della città* e *1D. Il parco agricolo della piana*) e l'insediamento della Grande Struttura di Vendita e Logistica in località Gonfienti (correlato all'Obiettivo *5C. Razionalizzare i grandi insediamenti commerciali*).

## 2.4 Effetti territoriali attesi

Si fa presente che nella Relazione presentata alla conferenza di copianificazione del PO sono presenti, per ciascuna previsione, un paragrafo relativo agli effetti attesi da un punto di vista paesaggistico e ambientale, oltre alle prime indicazioni sugli aspetti legati ai rischi geologici e idraulici.

L'art.17 della LR 65/2014, al comma 3 lettera a), stabilisce che l'atto di avvio del procedimento di formazione del piano deve contenere, oltre agli obiettivi ed alle azioni conseguenti, anche "la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici". L' indicazione degli effetti attesi delle previsioni oggetto della Variante sono contenute nel documento di VAS allegato alla presente relazione di avvio, nonché per le previsioni assoggettate a copianificazione nell' appendice che contiene le schede delle previsioni già sottoposte alla conferenza per il PO.

Si fa inoltre riferimento ai paragrafi di approfondimento degli effetti attesi nei documenti di avvio del procedimento del PS vigente e nel documento di avvio del nuovo PO già oggetto di delibera consiliare.

### **3. Enti ed organismi pubblici da consultare**

#### **3.1 Enti ed organismi ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi**

Gli enti e gli organismi pubblici ai quali si ritiene di dover chiedere contributi per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e per la redazione del Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale sono:

- Regione Toscana
- Città metropolitana di Firenze
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato
- AUSL Toscana Centro
- ARPAT (dipartimento provinciale)
- IRPET
- Consorzio di Bonifica Medio Valdarno
- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Centrale
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
- Comune di Calenzano
- Comune di Sesto Fiorentino
- Comune di Firenze
- Comune di Prato
- Comune di Poggio a Caiano
- Comune di Signa

Contributi saranno poi richiesti ad altri enti e soggetti con competenze ambientali in relazione al procedimento della Valutazione Ambientale Strategica che prende avvio, contestualmente al procedimento di formazione del PO, con il Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art.17 comma 2 della LR 65/2014 e dell'art.23 della LR 10/2010.

Alla Regione Toscana ed ai competenti organi del MIBACT sopraindicati il presente documento di avvio del procedimento è inviato anche ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del P.I.T.-P.P.R.

### **3.2 Enti ed organismi competenti all'emanazione di pareri, nullaosta o assensi comunque denominati**

I soggetti coinvolti per l'emanazione di pareri, nullaosta e assensi richiesti al fine dell'approvazione del nuovo Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale sono:

- Regione Toscana (con particolare riferimento anche al settore Tutela della Natura e del Mare per il parere obbligatorio sulla valutazione di incidenza)
- Città metropolitana di Firenze
- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Centrale

Alla conferenza paesaggistica per la verifica di avvenuta conformazione del Piano Operativo e della Variante del PS al PIT-PPR partecipano:

- Regione Toscana
- Organi competenti del Ministero per i Beni e le attività culturali.

Alla conferenza paesaggistica è invitata la Città metropolitana di Firenze.



## **4. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante**

### **4.1 Il programma delle attività**

La presente Relazione di Avvio del procedimento della Variante al PS prevede un programma di attività di informazione e partecipazione che si svolgerà in modo parallelo al Programma delle attività di informazione e di partecipazione (PAIP) redatto ai sensi della LR n. 65 del 10.11.2014 art. 17 comma 3 lettera e) attinente alla formazione del PO e in parte già messo in atto. La redazione della variante al PS è infatti fortemente intrecciata con la redazione del Piano operativo e potranno quindi essere utilizzate le stesse occasioni di incontro e di informazione della cittadinanza. Si sottolinea che per la Variante al PS dovranno essere affrontati gli specifici contenuti delle previsioni oggetto della Variante e in particolare agli aspetti relativi allo statuto del territorio coinvolti eventualmente dalla stessa Variante.

### **4.2 Il garante dell'informazione e della partecipazione**

Il garante dell'informazione e della partecipazione per la Variante al Piano Strutturale per il nuovo Piano Operativo e, in sostituzione della dr.sa Simonetta Cappelli, è la dott.ssa Maria Leone .

## **Appendice 1 - Previsioni assoggettate a copianificazione oggetto di Variante al PS**

Si selezionano di seguito le schede delle previsioni già assoggettate a conferenza di copianificazione in riferimento al Piano Operativo, che comportano variante al Piano Strutturale.

### **B - Insediamenti produttivi**

#### **B6 - Parcheggio privato in zona produttiva e parcheggio pubblico tra via Maccione e Autostrada**

##### ***TIPOLOGIA***

Produttivo - Infrastrutture

##### ***PIANI INTERESSATI***

La presente previsione interessa il nuovo Piano Operativo e comporta Variante al PS approvato nel 2021.

##### ***DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE***

Si tratta di un parcheggio di tipo privato da inserire in una zona “D” produttiva esistente dove è situata una azienda di trasporti e noleggi furgoni. Da tempo la società cercava uno spazio idoneo per parcheggiare i mezzi destinati al noleggio ed essendo priva di adeguati spazi esterni ha temporaneamente utilizzato il terreno frontistante la sede aziendale. La proposta di trasformazione prevede la destinazione a zona produttiva dell’area utilizzata a parcheggio senza alcuna possibilità di edificare in quanto l’area ricade all’interno della fascia di inedificabilità di 60mt dell’autostrada. Inoltre si prevede anche la realizzazione di un parcheggio pubblico a confine con l’area suddetta.

## ***PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI***

Nel PS l'area ricade fuori dal Perimetro del Parco Agricolo della Piana e nel RU vigente ricade in parte in area "Orti Urbani", in parte a "Parcheggio pubblico" e in parte "Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi".

## ***MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE***

La posizione del parcheggio privato, come scritto in precedenza, è legata alla presenza dell'azienda di noleggio mezzi, e considerate le caratteristiche della zona e il regime proprietario non sussistono ragionevoli alternative a tale localizzazione. Nel precedente strumento urbanistico l'area era destinata a "Orti urbani" che nel lungo periodo di vigenza del RU non hanno trovato interesse né possibilità di realizzazione anche per la posizione eccentrica rispetto agli insediamenti.

## ***VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI***

Si valuta che la previsione consenta di migliorare la proposta attuale di spazi di servizio alla piattaforma produttiva esistente, facilitando la possibilità di trovare idonee aree di sosta sia per l'attività privata sia per l'interesse pubblico. Inoltre i progetti dovranno garantire adeguati requisiti di sostenibilità, quali ad esempio la realizzazione del piazzale con materiale drenante, come lo stabilizzato naturale, e la messa a dimora di alberi per garantire ombreggiature e riduzione di CO<sub>2</sub>. Saranno necessarie le principali opere di urbanizzazione tra cui fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione stradale; per la loro realizzazione potranno essere applicati i criteri i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione". Per la infrastrutturazione primaria, ad esempio, si dovrà prevedere che:

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%
- le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio
- devono essere presenti spazi per moto e ciclomotori rapportati al numero di addetti/utenti/potenziabili abitanti del quartiere
- al fine di eliminare il rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e di garantire un consistente risparmio idrico, deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici

scolanti non soggette ad inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc...) vengono convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere utilizzate a scopo irriguo. Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (strade carrabili, parcheggi) dovranno essere convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione anche di tipo naturale prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione" o norma equivalente.

Al fine di minimizzare i consumi idrici e quelli energetici sarà previsto per l'irrigazione del verde pubblico un impianto di irrigazione a goccia automatico (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione" o norma equivalente.

Devono essere previste apposite aree che possono essere destinate per la raccolta differenziata locale dei rifiuti provenienti da uffici, commercio, etc quali carta, cartone, vetro, alluminio, acciaio, plastica, tessile, cuoio, gomma, umido, RAEE, coerentemente con il regolamento comunale di gestione dei rifiuti

I criteri di progettazione degli impianti di illuminazione devono rispondere a quelli contenuti nel documento di CAM "Illuminazione" emanati con Decreto 23 dicembre 2013 (Supplemento ordinario alla GU n.18 del 23 gennaio 2014) e smi.

### ***Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione***

#### ***Aspetti idraulici***

L'area risulta classificata ad allagamenti frequenti (P3 PGRA) con magnitudo da moderata a molto severa e battente pari a 35.68m slm. L'intervento ricade al di fuori del territorio urbanizzato. Dovrà essere fatto riferimento a quanto prescritto all'art.13 (infrastrutture lineari ed a rete) comma 4 lettera b) della L.R. 41/2018 garantendo che non venga superato il rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, oltre a gestirne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

#### ***Aspetti geologici e sismici***

L'intervento in oggetto si ubica in prossimità del margine orientale del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell'opera. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite

indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017

***VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR***

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico dell' Autostrada A1 ed in fase attuativa si dovrà dare conto del rispetto delle prescrizioni e delle direttive del PIT-PPR.

***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***

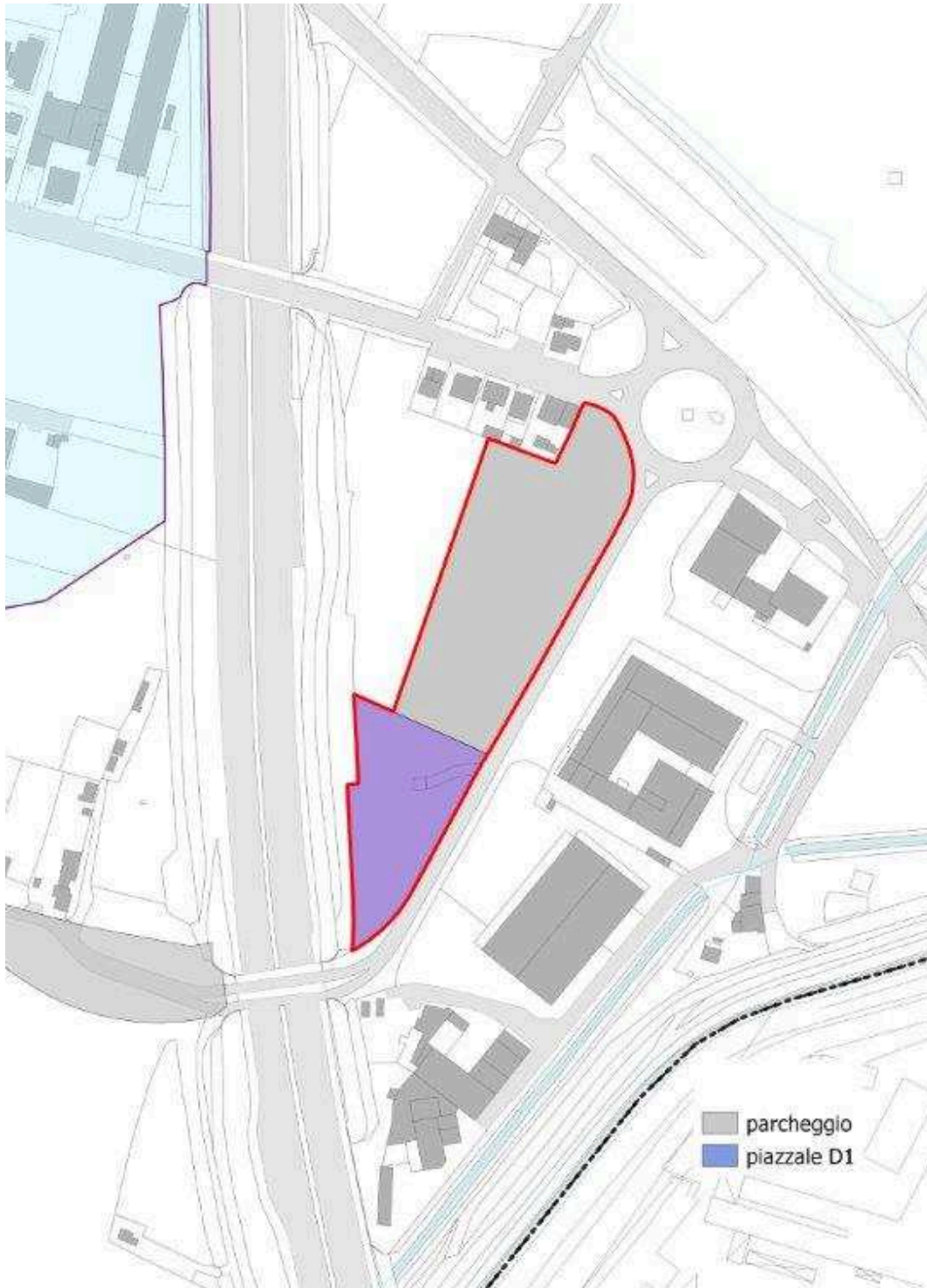




***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.***



**Proposta preliminare del Piano Operativo  
(Esemplificazione dell'assetto urbanistico dell'area)**





## **B7 - Delocalizzazione zona a “Deposito a cielo aperto” con rigenerazione urbana a Ponte all’Asse**

### ***TIPOLOGIA***

Infrastrutture

### ***PIANI INTERESSATI***

La presente previsione interessa il nuovo Piano Operativo e comporta Variante al PS approvato nel 2021.

### ***DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE***

L’azienda che ha presentato la proposta di Manifestazione d’Interesse (contributo n.171), opera nel settore del trattamento dei residui di terra ed inerti in genere, per il successivo riutilizzo in altre fasi di lavoro e in questo momento è considerata un punto di riferimento per molte aziende del settore edile del territorio campigiano e anche dei comuni limitrofi. Per conseguire una maggiore efficienza del ciclo produttivo e per meglio armonizzare l’attività d’impresa con le previsioni del Piano Operativo è stata individuata un’area, maggiormente distanziata da insediamenti residenziali, dove trasferire l’attività anche per non provocare disturbi in termini di polveri diffuse nell’aria dovute ai cicli della lavorazione degli inerti e del loro stoccaggio. L’area individuata ricade all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato nel PS approvato. L’attività urbanisticamente è individuata come “deposito a cielo aperto”, e all’interno dell’area non sono previste costruzioni particolari, se non semplici strutture appoggiate a terra dove allocare uffici di direzione e per lo smistamento del personale e servizi.

L’A.C. ha interesse a delocalizzare l’azienda in esame per riqualificare l’area in fregio alla via Pistoiese, caratterizzata da un’edilizia di primo novecento che costituisce una testimonianza del patrimonio edilizio di impianto storico ed è opportunamente oggetto di classificazione del Piano Operativo.

## ***PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI***

Nel PS approvato la zona è esterna al perimetro del territorio urbanizzato; nel RU vigente ricade all'interno dell'ex PMU 6.1, soggetto a stralcio per rischio idraulico.

## ***MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE***

La scelta localizzativa è dovuta al fatto che il deposito a cielo aperto è situato in via Pi-stoiese e il terreno dove è possibile la delocalizzazione è già di proprietà dei proponenti.

## ***VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI***

Si valuta che la previsione consenta di migliorare l'attuale condizione di spazi di servizio alla piattaforma produttiva esistente, con depositi a cielo aperto la cui attività provoca segnalazioni frequenti all'Ufficio Ambiente del Comune di Campi Bisenzio per la presenza di polveri nell'aria. Inoltre il progetto dovrà garantire adeguati requisiti di sostenibilità, quali ad esempio la realizzazione del piazzale con materiale drenante, come lo stabilizzato naturale, e la messa a dimora di alberi per garantire ombreggiature e riduzione di CO<sub>2</sub>. Saranno necessarie le principali opere di urbanizzazione tra cui fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione stradale; per la loro realizzazione potranno essere applicati i criteri i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione". Per la infrastrutturazione primaria, ad esempio, si dovrà prevedere che:

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area,
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%,
- le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio,
- devono essere presenti spazi per moto e ciclomotori rapportati al numero di addetti/utenti/potenziabili abitanti del quartiere,

-al fine di eliminare il rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e di garantire un consistente risparmio idrico, deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici scolanti non soggette ad inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc...) vengono convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere utilizzate a scopo irriguo. Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (strade carrabili, parcheggi) dovranno essere convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione anche di tipo naturale prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 “Impianti per la raccolta e utilizzo dell’acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione” o norma equivalente.

Dovranno inoltre essere adottati tutti i necessari accorgimenti per minimizzare i consumi idrici e quelli energetici.

***Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione***

***Aspetti idraulici***

La zona ricade nel PGRA in Pericolosità idraulica P3 e magnitudo idraulica molto severa, pertanto la fattibilità idraulica dovrà essere condizionata da quanto definito dalla LR41/2018.

***Aspetti geologici e sismici***

L’intervento in oggetto si ubica nella porzione sud-occidentale del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell’opera. L’intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018 e DPGR 36/R/2009 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall’opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il

progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017

### **VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR**

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e non è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del PS approvato nel 2021 e conforme al PIT-PPR. Pertanto la conformità dovrà essere valutata in sede di PO.

### ***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***



***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.***



## **C7 - Parcheggio Pubblico San Cresci**

### ***TIPOLOGIA***

Servizi - Infrastrutture

### ***PIANI INTERESSATI***

PS PO

### ***DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE***

Il parcheggio di San Cresci è stato richiesto con riferimento all'obiettivo "INFRASTRUTTURE E SERVIZI ALLA COMUNITA' implementazione di infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (dotazioni di parcheggi)" attraverso le Manifestazioni d'Interesse per la formazione del nuovo Piano Operativo (contributo n.17) finalizzate ad acquisire contributi e proposte riferiti ad alcuni obiettivi specifici ritenuti di particolare importanza dall'Amministrazione Comunale.

Nella fattispecie è stata proposta la realizzazione di un parcheggio in Via San Cresci tra il termine della strada e l'inizio della pista ciclabile (zona Baccellina).

Dal Ponte alla Baccellina a Piazza del Popolo, oltre 500m lungo via Pistoiese (lato Campi Bisenzio) non è presente nemmeno un parcheggio pubblico. A seguito del notevole sviluppo urbanistico dell'area (iniziato nel 2009 con la costruzione di oltre 50 unità abitative) e proseguito con la recente realizzazione di altre 5 unità abitative, via San Cresci è perennemente occupata su una carreggiata da macchine parcheggiate (in ovvio divieto di sosta, per fortuna mai formalizzato con l'installazione di cartelli) creando non pochi disagi e pericoli.

Si propone quindi la creazione di un parcheggio pubblico tramite esproprio del terreno ex ditta G&V (che nel 2010 era un parcheggio su ghiaia ora recintato) oppure tramite rimozione della terra di riporto che è stata lasciata durante i lavori di realizzazione dei palazzi (via San Cresci in origine era perfettamente parallela alla Pistoiese).

### ***PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI***

L'area in oggetto ricade nel PS Tav.P04, nel Parco Agricolo della Piana e margine da riqualificare"e in prossimità di un varco territoriale che dovrà essere opportunamente disegnato nel Piano Operativo. Nel RU vigente l'area è inserita tra le zone destinate a "Cassa d'espansione idraulica" (Tav.C29). La previsione a cassa d'espansione idraulica non è confermata nel PO.

### ***MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE***

La scelta di realizzare un parcheggio pubblico in questa zona, deriva dalla estrema necessità di standard a parcheggio pubblico in questa area densamente edificata nei primi anni 2000, con scarse opere di urbanizzazione a cui l'A.C. cerca di rimediare attraverso questa previsione, oggetto di richiesta da parte dei residenti dell'area.

### ***VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI***

Si valuta che la previsione consenta di migliorare la proposta attuale di spazi di servizio all'area residenziale esistente, facilitando la possibilità di trovare idonee aree di sosta in prossimità di via Pistoiese e delle zone limitrofe densamente abitate.

Si considera che la progettazione debba essere in linea con i requisiti di legge per le opere pubbliche:

L'area a parcheggio non sarà asfaltata ma verrà realizzata con materiale drenante, come ad esempio lo stabilizzato naturale, e verranno piantumati alberi per garantire ombreggiature e riduzione di CO2. Saranno necessarie le principali opere di urbanizzazione tra cui fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione stradale; per la loro realizzazione dovranno essere applicati i criteri i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione". Per la infrastrutturazione primaria, ad esempio, si dovrà prevedere:

-almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area



- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%
- le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio
- devono essere presenti spazi per moto e ciclomotori rapportati al numero di addetti/utenti/potenziati abitanti del quartiere
- al fine di eliminare il rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e di garantire un consistente risparmio idrico, deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici scolanti non soggette ad inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc...) vengono convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere utilizzate a scopo irriguo. Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (strade carrabili, parcheggi) dovranno essere convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione anche di tipo naturale prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione" o norma equivalente.
- Al fine di minimizzare i consumi idrici e quelli energetici sarà previsto per l'irrigazione del verde pubblico un impianto di irrigazione a goccia automatico (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione" o norma equivalente.
- Devono essere previste apposite aree che possono essere destinate per la raccolta differenziata locale dei rifiuti provenienti da uffici, commercio, etc quali carta, cartone, vetro, alluminio, acciaio, plastica, tessile, cuoio, gomma, umido, RAEE, coerentemente con il regolamento comunale di gestione dei rifiuti



***Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione***

***Aspetti idraulici***

L'area risulta classificata ad allagamenti frequenti (P3 PGRA) con magnitudo prevalentemente severa e battente pari a 35.90m slm. L'intervento ricade al di fuori del territorio urbanizzato. Dovrà essere fatto riferimento a quanto prescritto all'art.13 (infrastrutture lineari ed a rete) comma 4 lettera b) della L.R. 41/2018 garantendo che non venga superato il rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, oltre a gestirne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

***Aspetti geologici e sismici***

L'intervento in oggetto si ubica nella porzione meridionale del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell'opera. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017

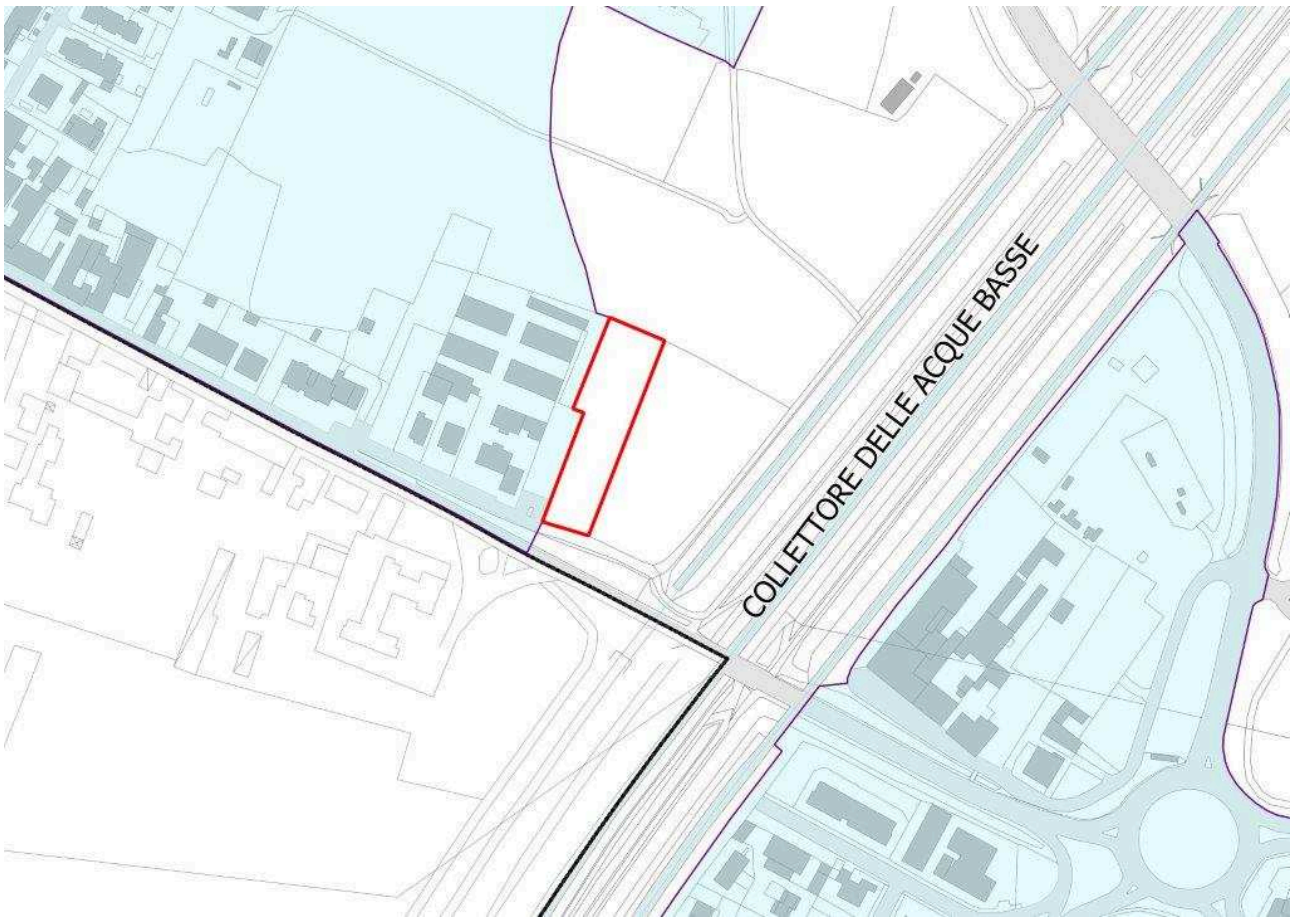
***VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR***

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e non è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del PS approvato nel 2021 e conforme al PIT-PPR. Pertanto la conformità dovrà essere valutata in sede di PO.

***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***



***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.***



## **C8 - Parcheggio pubblico con verde drenante nel triangolo fra via Allende e via di Limite**

### ***TIPOLOGIA***

Servizi - Infrastrutture

### ***PIANI INTERESSATI***

PS e PO

### ***DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE***

La proposta è stata inoltrata all'A.C. nell'ambito del bando delle manifestazioni d'Interesse (contributo n.123). L'area oggetto dell'intervento è individuata tra via di Limite, l'Autostrada A11 e via Allende. Attualmente il terreno meglio identificato al foglio di mappa n.14, particelle 575 e 577, è un campo incolto; l'area di proprietà privata è stata recintata sulla parte adiacente via di Limite per evitare il continuo sversamento e deposito di rifiuti. La proprietà ha quindi manifestato l'interesse per un cambio di destinazione d'uso a parcheggio. La porzione dell'area di proprietà pubblica, individuata catastalmente al Foglio n.14 particella 582, sarà destinata a zona di forestazione, per ottemperare alle indicazioni strategiche del PS, di creazione di zone filtro con nuove piantumazioni arboree finalizzate alla decarbonatazione lungo le infrastrutture viarie di maggior scorrimento.

### ***PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI***

Il PS prevede che l'area in oggetto sia dentro il Parco Agricolo della Piana, mentre nel RU vigente l'area è classificata con destinazione d'uso "verde di rispetto".

### ***MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE***

La localizzazione del parcheggio pubblico deriva dalla necessità di attrezzare la zona di parcheggi pubblici, vista l'evidente carenza per l'insediamento di un numero elevato di uffici nel comparto direzionale/logistica di via Allende (ex PMU 2.5). La previsione di standard pubblici all'interno del piano attuativo, e di parcheggi privati (ex L.122/90) evidentemente non è sufficiente a garantire un servizio adeguato, correlato alla elevata

richiesta di posti auto limitrofi alla piattaforma produttiva e di servizi.

La scelta dell'area di forestazione è chiaramente giustificata dalla vicinanza all'asse di grande scorrimento di via Allende.

### **VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI**

L'intervento si inserisce nel programma dell'Amministrazione di potenziare, attrezzare e qualificare gli insediamenti produttivi, favorendone il mantenimento delle attività esistenti anche attraverso il miglioramento dei servizi e standard. L'area non è interessata da vincoli paesaggistici.

Si considera che la progettazione debba essere in linea con i requisiti di legge per le opere pubbliche:

Il parcheggio non sarà asfaltato ma verrà realizzato con materiale drenante, come ad esempio lo stabilizzato naturale, e verranno piantumati alberi per garantire ombreggiature e riduzione di CO2. Saranno necessarie le principali opere di urbanizzazione tra cui fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione stradale; per la loro realizzazione dovranno essere applicati i criteri i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione". Per la infrastrutturazione primaria, ad esempio, si dovrà prevedere:

-almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area

-il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%

-le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio

-devono essere presenti spazi per moto e ciclomotori rapportati al numero di addetti/utenti/potenziati abitanti del quartiere



-al fine di eliminare il rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e di garantire un consistente risparmio idrico, deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici scolanti non soggette ad inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc...) vengono convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere utilizzate a scopo irriguo. Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (strade carrabili, parcheggi) dovranno essere convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione anche di tipo naturale prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 “Impianti per la raccolta e utilizzo dell’acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione” o norma equivalente.

-Al fine di minimizzare i consumi idrici e quelli energetici sarà previsto per l’irrigazione del verde pubblico un impianto di irrigazione a goccia automatico (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa UNI/TS 11445 “Impianti per la raccolta e utilizzo dell’acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione” o norma equivalente.

- Devono essere previste apposite aree che possono essere destinate per la raccolta differenziata locale dei rifiuti provenienti da uffici, commercio, etc quali carta, cartone, vetro, alluminio, acciaio, plastica, tessile, cuoio, gomma, umido, RAEE, coerentemente con il regolamento comunale di gestione dei rifiuti

***Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione***

***Aspetti idraulici***

L'area risulta classificata ad allagamenti frequenti (P3 PGRA) con magnitudo prevalentemente molto severa e battente pari a 40.18m slm. L'intervento ricade al di fuori del territorio urbanizzato. Dovrà essere fatto riferimento a quanto prescritto all'art.13 (infrastrutture lineari ed a rete) comma 4 lettera b) della L.R. 41/2018

garantendo che non venga superato il rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, oltre a gestirne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

### ***Aspetti geologici e sismici***

L'intervento in oggetto si ubica nella porzione Nord orientale del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell'opera. Da evidenziare la presenza nel contesto in studio di un'ampia area interessata da fenomeni di subsidenza rilevati dalle analisi interferometriche. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017

### ***VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR***

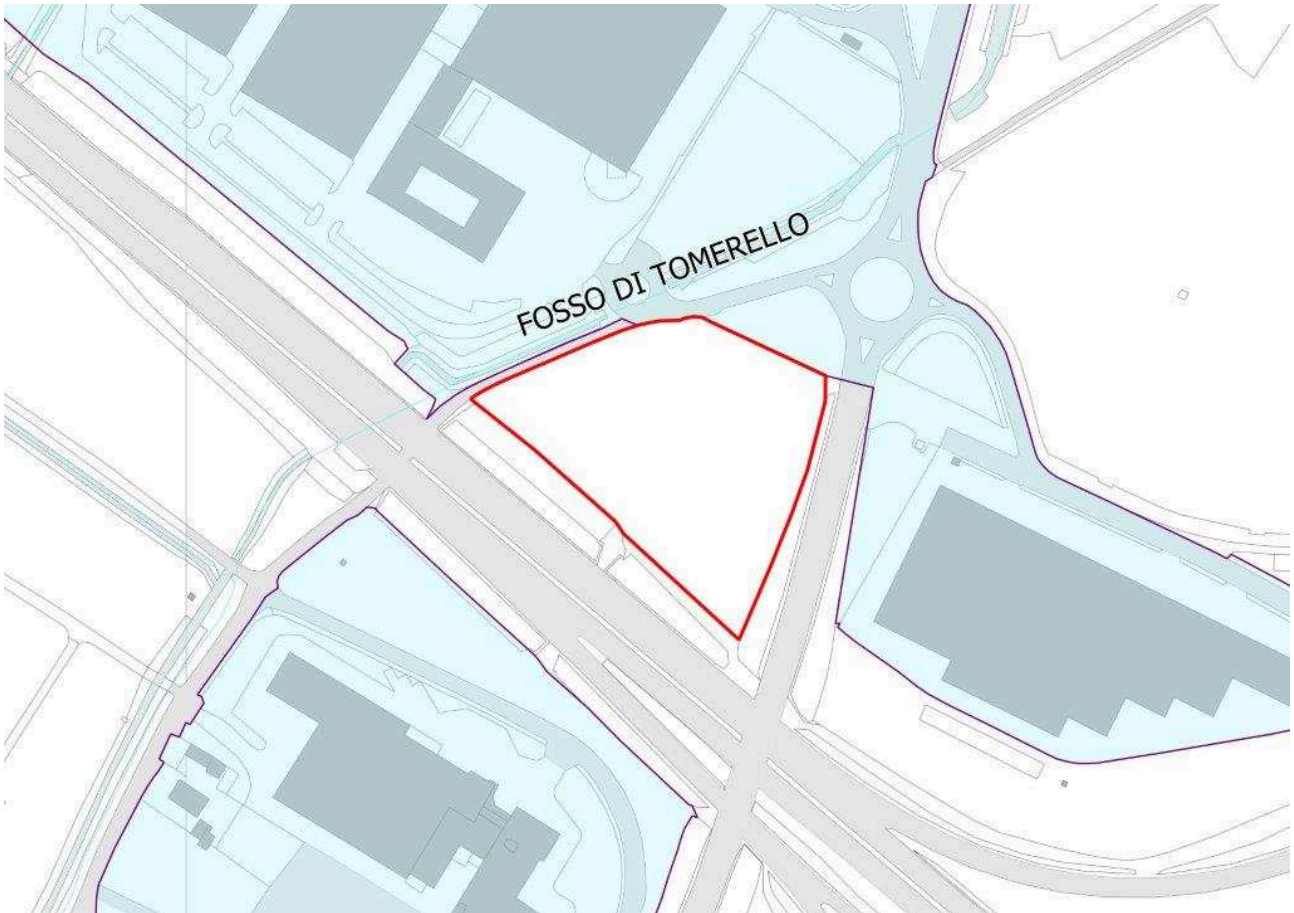
L'area è interessata da vincoli paesaggistici (Immobili ed aree di notevole di interesse pubblico, art.136 co.1 lett.d) e non è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del PS approvato nel 2021 e conforme al PIT-PPR. Pertanto la conformità dovrà essere valutata in sede di PO.

***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***

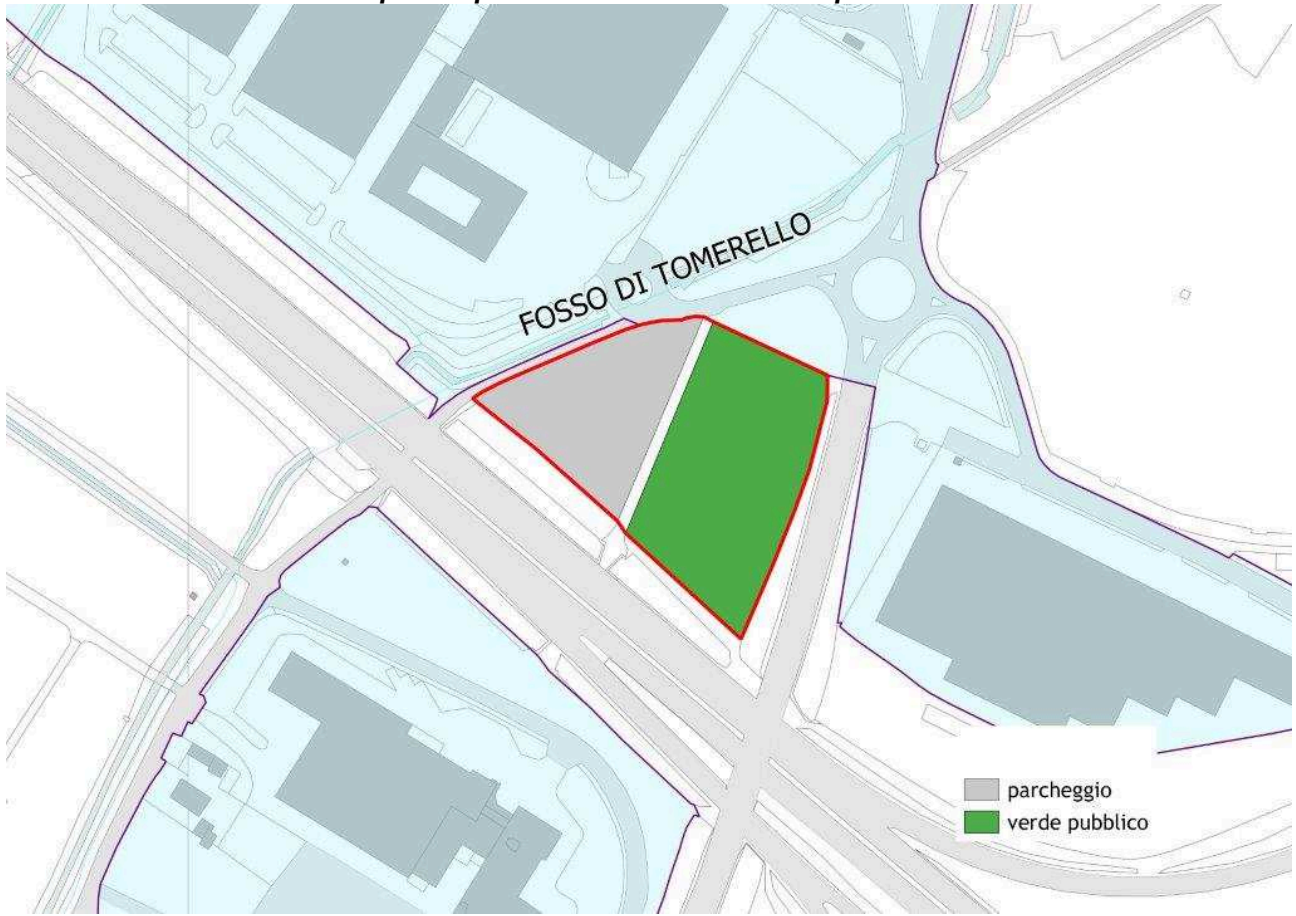




***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.***



**Proposta preliminare del Piano Operativo**



## **C9 - Estensione Parco Chico Mendez con parcheggio pubblico e chiosco**

### **TIPOLOGIA**

Servizi - Infrastrutture

### **PIANI INTERESSATI**

PS e PO

### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE**

La proposta di destinazione a parcheggio pubblico della particella 229 Fg.39, nasce dalla proposta presentata dalla proprietà dell'area nell'ambito delle Manifestazioni d'Interesse (contributo n.147) per il PO in cui, a fronte di una previsione all'interno della particella suddetta, suddivisa in due parti di cui una per edificazione privata e l'altra per parcheggio pubblico, è stata presa in considerazione solo quest'ultima essendo l'area ricadente dentro il Parco Agricolo della Piana. All'interno dell'area viene prevista la realizzazione di un chiosco gestito dal privato, dove si potrà creare un punto di ristoro adiacente al Parco stesso e a tutt'oggi mancante.

### **PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

Nel PS approvato l'area ricade all'interno del Parco Agricolo della Piana, e nel RU vigente ricade all'interno di aree a "cassa d'espansione idraulica".

### **MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE**

La scelta localizzativa deriva dal fatto che il Parco Chico Mendes, realizzato all'interno di una ex cava utilizzata per anni come discarica abusiva e bonificata alla fine degli anni '90, è sostanzialmente privo di parcheggi pubblici; pertanto questa occasione di acquisizione da parte dei privati del terreno per la realizzazione di un parcheggio di mq consente di ovviare a questa carenza. Inoltre l'A.C. ha deciso che è necessario attrezzare l'area, dotandola anche di servizi per il ristoro, con la realizzazione di un chiosco gestito privatamente, che consentirà di somministrare cibi e bevande.

### **VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI**

L'intervento si inserisce nel programma dell'Amministrazione di potenziare, attrezzare e qualificare gli spazi verdi di connessione e i parchi naturalistici, favorendone il mantenimento delle aree esistenti anche attraverso il miglioramento dei servizi e standard. L'area è interessata da vincoli paesaggistici.

Si considera che la progettazione debba essere in linea con i requisiti di legge per le opere pubbliche:

Il parcheggio non sarà asfaltato ma verrà realizzato con materiale drenante, come ad esempio lo stabilizzato naturale, e verranno piantumati alberi per garantire ombreggiature e riduzione di CO<sub>2</sub>. Saranno necessarie le principali opere di urbanizzazione tra cui fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione stradale; per la loro realizzazione dovranno essere applicati i criteri i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, “Criteri Ambientali Minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione”. Per la infrastrutturazione primaria, ad esempio, si dovrà prevedere:

-almeno il 10% dell’area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area

-il perimetro dell’area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%

-le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell’impianto di illuminazione del parcheggio

-devono essere presenti spazi per moto e ciclomotori rapportati al numero di addetti/utenti/potenziati abitanti del quartiere

-al fine di eliminare il rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e di garantire un consistente risparmio idrico, deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici scolanti non soggette ad inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc...) vengono convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere utilizzate a scopo irriguo. Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (strade carrabili, parcheggi) dovranno essere convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione anche di tipo naturale prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 “Impianti per la raccolta e utilizzo dell’acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e ma-

nutenzione” o norma equivalente.

-Al fine di minimizzare i consumi idrici e quelli energetici sarà previsto per l’irrigazione del verde pubblico un impianto di irrigazione a goccia automatico (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa UNI/TS 11445 “Impianti per la raccolta e utilizzo dell’acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione” o norma equivalente.

- Devono essere previste apposite aree che possono essere destinate per la raccolta differenziata locale dei rifiuti provenienti da uffici, commercio, etc quali carta, cartone, vetro, alluminio, acciaio, plastica, tessile, cuoio, gomma, umido, RAEE, coerentemente con il regolamento comunale di gestione dei rifiuti

Per il chiosco si applicheranno sempre i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, “Criteri Ambientali Minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione”

### ***Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione***

#### ***Aspetti idraulici***

L'area risulta classificata ad allagamenti poco frequenti (P2 PGRA) con magnitudo molto severa e battente pari a 38.24m slm. L'intervento ricade al di fuori del territorio urbanizzato. Dovrà essere fatto riferimento a quanto prescritto all'art.13 (infrastrutture lineari ed a rete) comma 4 lettera b) della L.R. 41/2018 garantendo che non venga superato il rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, oltre a gestirne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

#### ***Aspetti geologici e sismici***

L'intervento in oggetto si ubica nella porzione meridionale del territorio comunale. Il

contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell'opera. Si segnala la presenza in affioramento di terreni prevalentemente granulari con il combinato disposto della presenza della falda che può, in presenza di sismica provocare fenomeni di liquefazione dei terreni. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017

***VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR***

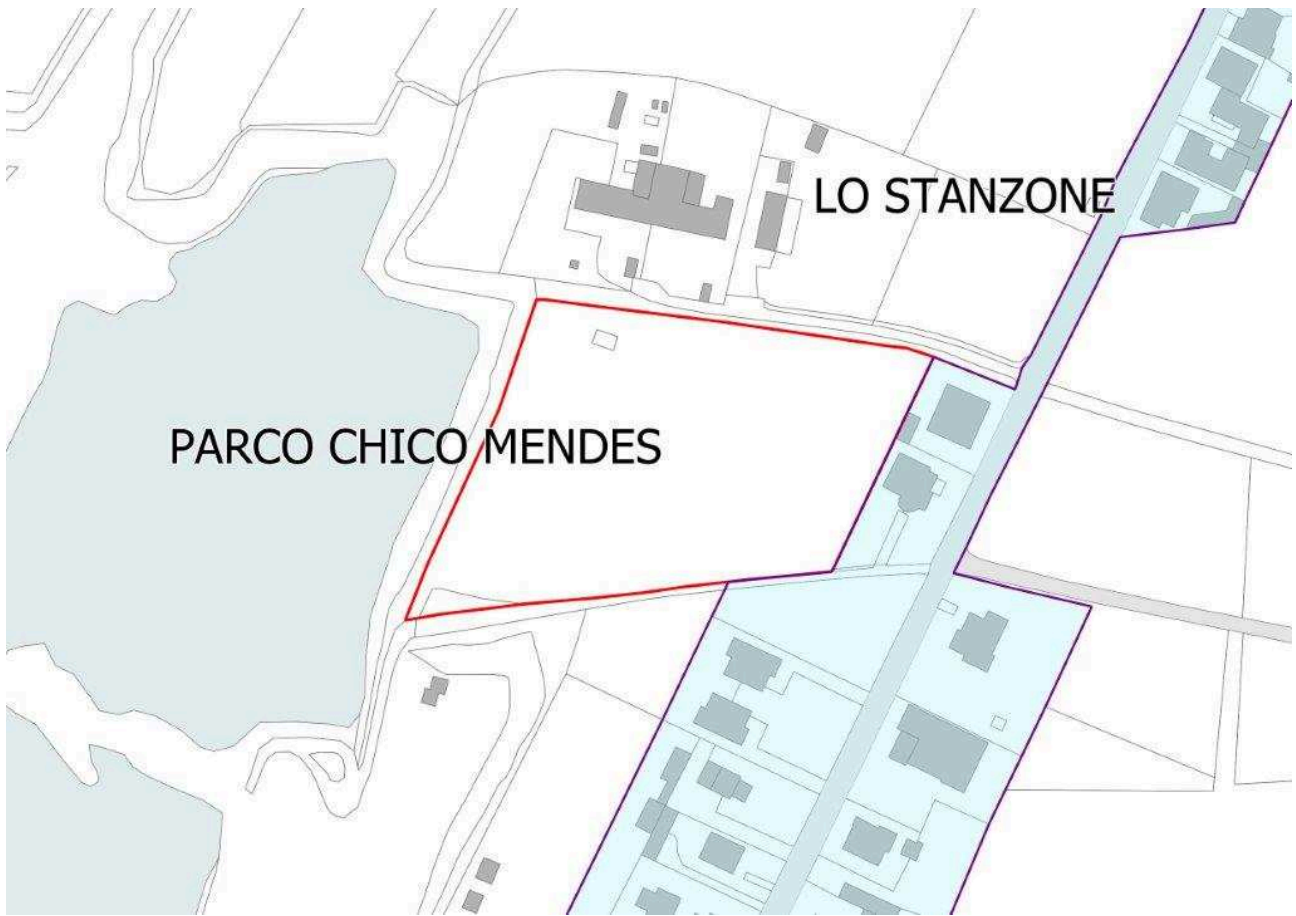
L'area è interessata da vincoli paesaggistici (Laghi e territori contermini, art.142 co.1 lett.b) DLgs42/2004 e non è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del PS approvato nel 2021 e conforme al PIT-PPR. Pertanto la conformità dovrà essere valutata in sede di PO.



***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***



***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.***





## **C10 - Estensione del Parco Agricolo della Piana anche a nord di via di Centola - Realizzazione Infrastruttura Verde cosiddetta Green Line**

### **TIPOLOGIA**

Servizi - Infrastrutture

### **PIANI INTERESSATI**

PS e PO

### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE**

L'area individuata per la trasformazione ad infrastruttura "verde", parte dal principio di sostituire la Bretella Prato Stagno, che era stata inserita tramite apposita variante al RU approvata con Delibera di CC n.179 del 30.11.2009, con un segno territoriale che sostituisse l'ulteriore elemento invasivo della terza autostrada, con una grande fascia alberata di connessione naturale ed ecologica. A seguito del fallimento della società promotrice del project financing, la previsione della Bretella è stata definitivamente superata e di conseguenza stralciata nel PS approvato. Tra le Osservazioni pervenute, una in particolare ha messo in evidenza l'importanza di ripensare certi ambiti di margine urbano, dove le aree produttive si sono insediate nel tempo alternandosi a brani di campagna.

Si riporta per esteso il testo dell'Osservazione n.105 al PS approvato, al fine di evidenziare una delle motivazioni che hanno portato alla decisione di introdurre il tema dell'"Green Line":

*Alla luce delle futuribili previsioni di sviluppo urbanistico e con riferimento alla determina del V Settore n. 1158 del 29/12/2017 con la quale è stato approvato il documento di avvio del nuovo Piano Strutturale per il Comune di Campi Bisenzio, atto che articola e precisa a livello comunale la disciplina del piano paesaggistico Regionale e che ha lo scopo di elevare la qualità della vita dei residenti, degli insediamenti urbani, garantendo soprattutto un'adeguata e diffusa qualità dell'ambiente, sta costituendosi il Comitato degli abitanti di Via Centola e di via di Maiano denominato "Green Centola".*

*Pensiamo, a tal proposito, che questa sia un'occasione quanto mai preziosa perché la forza dei nuovi strumenti di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale oggi farà propri possa spezzare il 'giro vizioso' che vede questi nostri luoghi perdere via via di significato fino a non venir più riconosciuti né indicati nei piani come importante risorsa del territorio (si veda ad esempio la Valutazione Integrata del P.M.U. 4.3, vecchia di 12 anni ma ancora pubblicata sul sito del Comune di Campi Bisenzio, che prevede la sostituzione di 74.700mq di verde con capannoni alti 12 metri (!) destinati ad ospitare attività industriali e artigianali nonché un'isola ecologica(!)).*

*Questo cuscinetto di verde tra l'abitato di Capalle e la zona industriale di Prato è ad oggi ancora aperta campagna: un luogo colorato dalle colture stagionali, carezzato dai venti e prezioso habitat strategico (corridoio verde) di moltissime specie di volatili. Per moltissimi anni quest'area è restata come 'in sospeso', in costante attesa di essere anch'essa un giorno occupata con nuovo edificato.*

*Le considerazioni che oltre un decennio fa davano ragione a certi progetti, riteniamo che oggi siano ampiamente superate in quanto (trascurando gli ovi interessi speculativi di chi ha commissionato il progetto edificatorio del PMU 4.3) non fu mai presa in alcuna considerazione l'abitato residenziale, le due importanti alberature che dominano questa pianura (per fare la strada occorrerebbe abatterli?) e l'accresciuta sensibilità e tutela per il verde, la fauna ed il benessere più generale di chi vi risiede.*

### **PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

Nel PS approvato l'area ricade in zona Parco Agricolo della Piana mentre nel RU vigente è ancora presente la Bretella Prato Stagno di cui sopra.

### **MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE**

La scelta localizzativa è motivata dalla necessità di creare un'alternativa alla precedente previsione, arricchendo questa zona rurale all'interno del parco Agricolo della Piana di corridoio ambientale, con all'interno la riforestazione di aree periurbane e la riqualificazione di ambiti urbani ed extraurbani (come ad esempio l'area di Capalle/Tre Ville all'interno del tessuto produttivo di recente realizzazione).

### **VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI**

La Green Line ha la finalità di contribuire alla mitigazione climatica, alla decarbonizzazione dell'ambiente e alla tutela della biodiversità creando spazi vivibili e di socializzazione per la comunità, rispondendo così alla mitigazione paesaggistica e di implementazione delle dotazioni ambientali finalizzate ad un miglioramento e maggiore permeabilità dei fronti urbani verso lo spazio agricolo del lato ovest della circonvallazione di Campi (Ring).

Verranno quindi piantumate specie arboree locali, realizzati percorsi naturalistici, e l'acquisizione delle aree potrà avvenire o tramite esproprio o tramite la partecipazione privata che dovrà essere coinvolta in un programma di "buone pratiche" ambientali. Sarà quindi necessario avviare una campagna di informazione e sensibilizzazione attorno a questi temi già all'interno del processo partecipativo del PO.

#### ***Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione***

##### ***Aspetti idraulici***

Per questo tipo di intervento che ricade in zone a Pericolosità Idraulica e Magnitudo idraulica variabile, si debba valutare come si inserisce nel quadro normativo della LR41/2018; si ritiene che per la fattibilità idraulica non ci siano vincoli salvo l'eventuale gestione ed adeguamento del sistema di drenaggio superficiale.

##### ***Aspetti geologici e sismici***

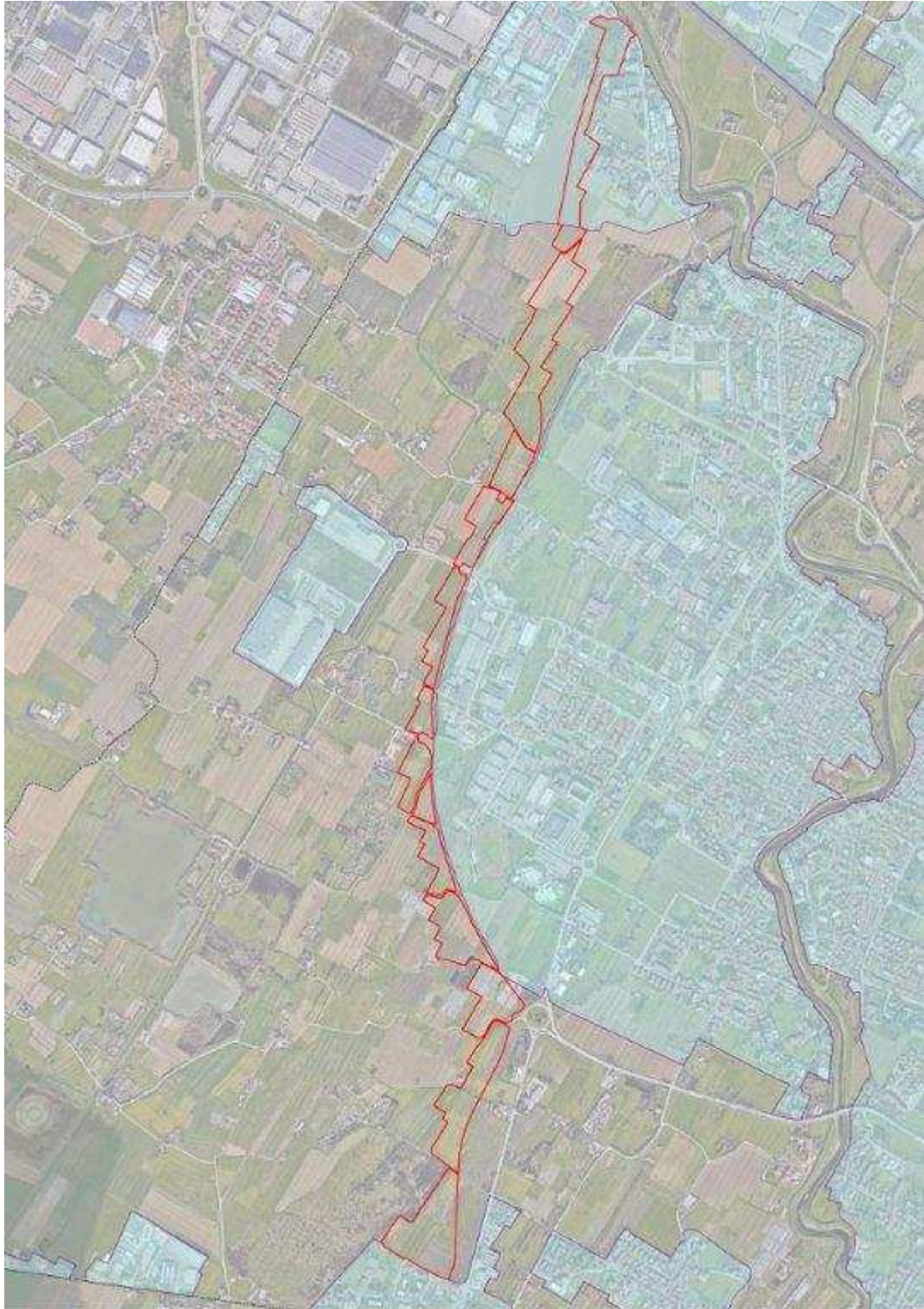
L'intervento in oggetto si ubica nella porzione occidentale del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell'opera. L'intervento in quanto area a verde non attrezzata non prevede alcun condizionamento sulla fattibilità dell'opera.

#### **VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR**

L'area è interessata da vincoli paesaggistici (Corsi d'acqua, art.142 co.1 lett.c) Dlgs 42/2004 e non è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del PS

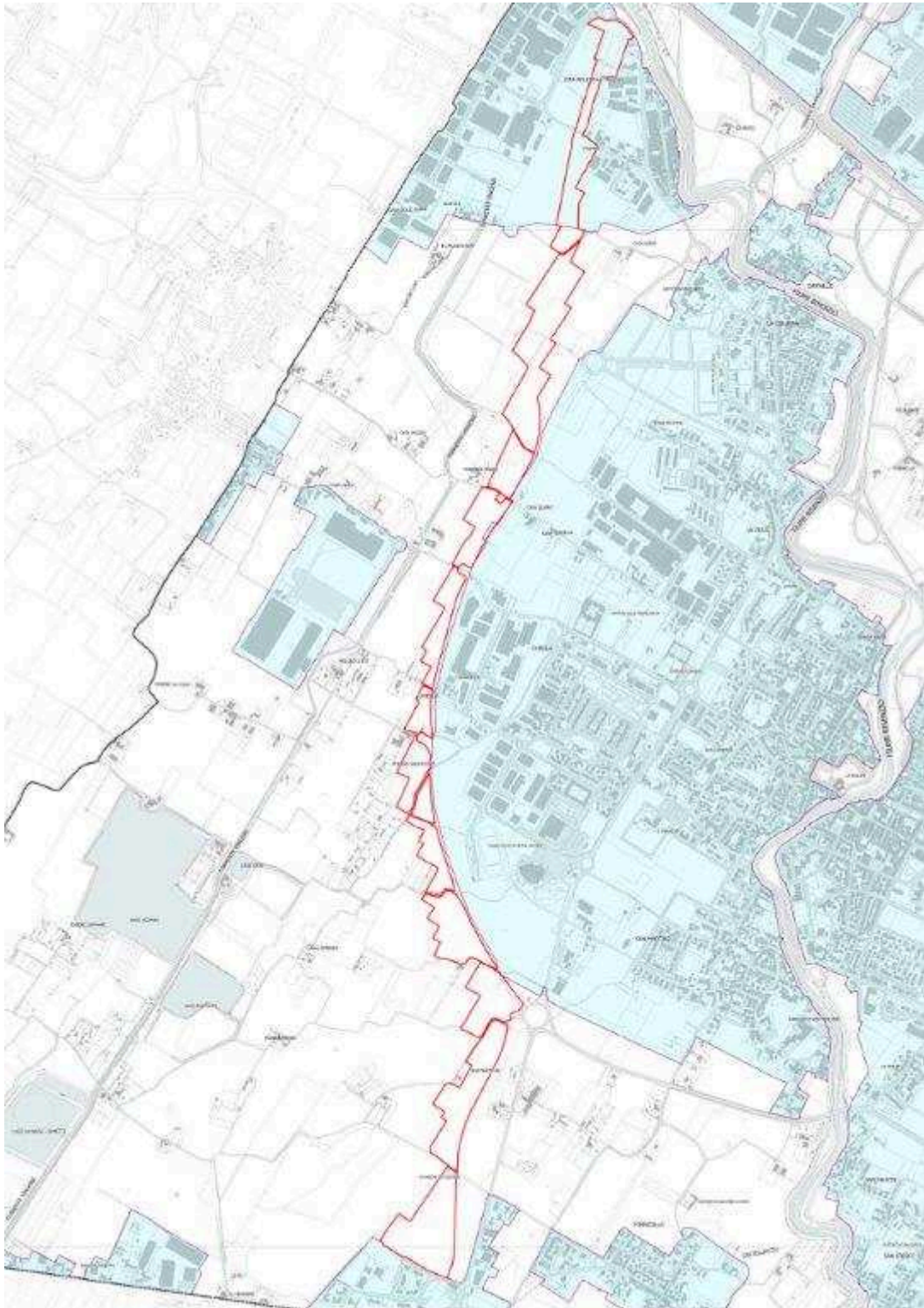
approvato nel 2021 e conforme al PIT-PPR. Pertanto la conformità dovrà essere valutata in sede di PO.

***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***





***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.***



## **D - Grandi Strutture di vendita**

### **D4 - Inseediamento Grande Struttura di Vendita (procedimento art.26 LRT65/2014) e potenziamento dell' Interporto di Gonfienti**

#### ***TIPOLOGIA***

Inseediamenti commerciali,GSV e

#### ***PIANI INTERESSATI***

La presente previsione che coordina l'inseediamento di una grande struttura di vendita con il potenziamento dell' Interporto, recupera in parte proposte sottoposte alla conferenza di copianificazione del PS approvato nel 2021 ma che non erano state inserite nello stesso PS. La previsione pertanto, oltre ad interessare il nuovo Piano Operativo, richiede anche una variante del vigente PS.

#### ***DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE***

La proposta di trasformazione dell'area, con destinazione d'uso commerciale e logistica, di un'area urbanizzata è situata nella parte Nord del Comune di Campi Bisenzio. Detta area, della superficie complessiva di mq-168.641,00 è attualmente accessibile dallo svincolo della Perfetti Ricasoli in corrispondenza della rotonda degli accessi all'Interporto della Toscana Centrale ed alla via Cellere e ed è delimitata a Nord dalla Frazione "Il Rosi", ad Ovest dalla via Cellere e dall'area interportuale di Prato, ad Est da il torrente Marinella, a Sud dalla superstrada Perfetti Ricasoli. All'area di cui trattasi si accede dal lato Ovest direttamente dalla Via Cellere e dal lato Nord da via degli Etruschi. La proposta di trasformazione prevede la realizzazione dell'ampliamento della logistica afferente l'inseediamento dell'Interporto di Prato nell'ottica di garantire il rafforzamento dell'Hub in una fase di ristrutturazione generale dell'azienda pratese e contemporaneamente della creazione di una grande struttura di vendita che attraverso accordi privati, garantisce la definizione generale della proposta di trasformazione.

## **PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

*Il Piano Strutturale, approvato con Delibera CC n. 221 del 28.10.2021, nel documento di programmazione doc.2a, definisce per la UTOE 1 - Nord le seguenti strategie: “le strategie dello sviluppo sostenibile fondate su obiettivi specifici e su indirizzi relativi al territorio urbanizzato, al territorio rurale, al sistema della mobilità, - le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, - il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti calcolate sulla popolazione insediabile prevista dal PS nel rispetto del DM 1444/1968, - le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, ricadenti nel territorio dell'UTOE”.*

Obiettivi specifici sono: omissis “completare il sistema della viabilità di livello sovracomunale con l'adeguamento della strada Mezzana-Perfetti Ricasoli, con il collegamento con il Ring di Campi e il miglioramento dell'accessibilità alla ferrovia e in particolare alla stazione di Pratignone; - conservare e innovare le attività industriali e artigianali presenti nell'area anche attraverso l'adeguamento degli impianti e la riqualificazione degli insediamenti produttivi; - consentire un upgrade del sistema di funzioni commerciali, direzionali e logistiche di interesse metropolitano, riqualificando le piattaforme produttivo-commerciali esistenti nell'ottica dell'accessibilità e dell'adeguamento ai nuovi modelli di parco commerciale e alle rinnovate esigenze dei settori della logistica e distribuzione; - valorizzare l'area di Gonfienti come parco archeologico e innestare gli insediamenti dell'unità territoriale sugli assi di mobilità dolce di interesse metropolitano e sui corridoi verdi dei corsi d'acqua principali, attraverso una diffusa azione di cucitura degli spazi pubblici; - consolidare la presenza e favorire selezionati accessi di funzioni consone alla adiacenza con il principale snodo autostradale toscano e capaci di arricchire il tessuto economico locale.

*Dall'esame della documentazione del Piano Strutturale approvato non risultano previsioni per nuovi insediamenti di GSV mentre parte dell'area di progetto risulta classificata B4 “ Area Interporto di Gonfienti con:*

*Destinazioni d'uso prevista: Industriale Artigianale*

*Dimensionamento massimo: SE = 28.000 mq*

### **Inquadramento urbanistico della proposta di variante**

## Piano Strutturale

La proposta di Variante del nuovo Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.221 del 28.10.2021 si articola su tre UMI aventi i seguenti caratteristiche:

### A - UMI 1

Nuovo polo logistico, di mq. 37.000 di superficie edificabile (escluse le coperture delle bocche

di carico), realizzato da iniziativa privata e operativamente collegato alla Soc. Interporto della

Toscana Centrale spa , Leroy Merlin Italia srl, piattaforma interportuale esistente gestita dalla

Società Interporto della Toscana Centrale spa.

### B - UMI 2

Nuovo insediamento commerciale di grande struttura di vendita anche in forma di centro commerciale, (da qui in avanti denominato “GSV”), della Superficie edificabile di mq. 17.500

di cui mq. 17.000 di superficie coperta comprensiva di mq. 14.000 di superficie di vendita.

### C - UMI 3

Nuova area di parcheggio autocarri, della superficie di mq. 6.306,00 , per il trasferimento del parcheggio P1 già esistente all’interno dell’area interportuale, al fine di realizzare nell’area ex P1 un impianto di distribuzione carburanti multifuel.

La Variante nel recepire i contenuti delle tre UMI avanti esposte propone: la previsione in aumento di una Superficie Edificabile da destinare a logistica di mq. 37.000,00 in aumento e sostituzione della Superficie Edificabile di mq. 28.000,00 già prevista con destinazione B4 “ Area Interporto di Gonfienti Destinazioni d’uso prevista: Industriale Artigianale Dimensionamento massimo: SE = 28.000 mq”. Si segnala che le pensiline in oggetto soprastanti le bocche di carico/scarico poste lungo il fronte dei capannoni hanno funzio-



nalità se superano i ml. 1,50. la previsione di una Superficie Edificabile da destinare a nuovo insediamento commerciale nella forma di una grande struttura di vendita (ovvero in ogni diversa forma, anche di centro commerciale, comunque consentita dalla LRT 62/2018), al momento non prevista, di mq. 17.500,00; la previsione di una Superficie da destinare a parcheggio autocarri della Società Interporto della Toscana Centrale spa , al momento non prevista, di mq. 6.369,87;

Il progetto come detto si articola su tre UMI che si attiveranno autonomamente sia nella richiesta dei relativi Permessi di Costruire che per la successiva cantierizzazione dei lavori privati e pubblici di propria pertinenza.

Le opere pubbliche i due ponti sul Marinella, le piste ciclabili, le strade il verde, ecc. e le opere di regimazione idraulica come meglio verranno successivamente definite da un Piano Attuativo unitario saranno disciplinate da apposita Convenzione con il Comune di Campi Bisenzio.

Gli interventi migliorativi della esistente rete stradale, che sono frutto dello studio sulla mobilità della Trm Engineering srl, saranno realizzati mediante il coinvolgimento dei privati proprietari degli altri interventi interessati dal miglioramento della viabilità pubblica. Le scelte progettuali sono state orientate, oltre che da esigenze di natura funzionale, operativa ed economica, dalle linee guida della Regione Toscana in materia di sostenibilità ambientale e da criteri di economia circolare con l'obiettivo di mantenere, il più possibile, il valore del riuso delle risorse, la riconversione e il riciclo. Premesso le scelte progettuali di dettaglio, i contenuti della proposte saranno meglio illustrati dagli elaborati dei futuri titoli abilitativi - Piano Attuativo e Permessi di Costruire.

## **Piano Operativo**

*Nella disciplina del Piano Operativo si propone, quanto già avanti detto nella esposizione della Variante al P.S., i seguenti contenuti:*

### **A - UMI 1**

#### **Nuovo polo logistico**

---

Superficie territoriale mq. 84.431,00

Superficie fondiaria mq. 63.351,00

Rapporto di copertura massimo 50%

Superficie edificabile massima mq. 37.000,00

Superficie coperta massima mq. 30.000,00

Altezza massima ml. 12,00

Volume virtuale mc. 129.500,00

### **B - UMI 2**

#### **Nuovo insediamento commerciale GSV**

Superficie territoriale mq. 73.377,00

Superficie fondiaria mq. 60.215,00

Rapporto di copertura massimo 50%

Superficie edificabile massima mq. 17.500,00

Superficie coperta massima mq. 17.000,00

Superficie di vendita massima mq. 14.000,00

Altezza massima ml. 8,00

Volume virtuale mc. 61.250,00

### **C - UMI 3**

#### **Nuova area di parcheggio autocarri**

Superficie territoriale mq. 10.833,00

---

Superficie a parcheggio mq. 6.369,00

Superficie coperta ( servizi ) mq. 100,00

Superficie Verde mq, 1.861,00

Superficie nuova via del Ciliegio mq- 543,00

Parcheggio pubblico area archeologica mq. 2.060,00

***Masterplan***

*Superficie territoriale mq. 167.909,00*

Superficie fondiaria mq. 122.449,00

Superficie edificabile mq. 54.500,00

Superficie coperta mq. 47.000,00

Rapporto di copertura 38,38%

Volume virtuale mc. 190.750,00

Verde Pubblico mq. 19.429,00

Superficie di vendita della GSV mq. 14.000,00

Standard DM 1444/1968 mq. 26.508,00 > 20.252,00

Parcheggio di relazione DPGRT 15 del 01.04.2009 mq. 31.920,,00 > 28.000,00

Parcheggio privato mq. 39.834,00

***MOTIVO DELLA SCELTA TRA ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE***

In accordo con quanto stabilito dall'art.25 comma 5 della LR65/2014, non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Non ci sono altre aree che possano garantire un tale insediamento, anche per l'effettiva necessità di continuità territoriale dell'Interporto, che si è sviluppato nella zona di Gonfienti dai primi anni '90. La logistica prevista nell'insediamento in esame, sarà infatti collegata al sistema

interportuale su rotaia, già esistente nell'area di Gonfienti, al fine di utilizzare il sistema di intermodalità ferro/gomma. La Grande Struttura di Vendita, si relazione territorialmente allo sviluppo di Interporto, in base agli accordi suddetti.

### **VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE ED EFFETTI ATTESI**

La previsione è coerente con gli obiettivi del nuovo PS e ricade all'esterno del perimetro del Parco agricolo della Piana.

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici ne' da altri vincoli o tutele. La previsione del nuovo insediamento è comunque subordinata alla verifica della sua fattibilità idraulica nonché a specifiche attenzioni e misure per un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale ed in relazione alla vicinanza con il Parco Archeologico di Gonfienti che cade a metà fra il Comune di Prato e di Campi Bisenzio. Si considera che la progettazione debba essere in linea con i requisiti di legge per le opere pubbliche:

### **Edifici**

Gli edifici sia quello destinato alla logistica che quello destinato alla grande struttura di vendita saranno costruiti avendo una particolare attenzione alla qualità architettonica, alla scelta dei materiali ecosostenibili e di basso impatto ambientale. Le costruzioni saranno realizzate con strutture portanti, coperture e tamponamenti esterni utilizzando materiali di cui è riconosciuta a fine vita la totale riciclabilità. Quanto alle coibentazioni termiche ed acustiche verrà fatto uso di materiali isolanti minerali. Saranno impiegati per le finiture, pavimentazioni interne, infissi ecc. , prodotti di produzione locale se presenti e rientranti in una logica di sistema di "economia circolare". La scelta della tipologia e dell'architettura delle facciate esterne sarà ispirata da criteri di sobrietà, qualità, sostenibilità economica. La scelta definitiva del disegno architettonico e dei materiali dei prospetti è demandata comunque alla fase del progetto esecutivo e del Permesso di Costruire.

### **Aree pertinenziali**

Le aree di pertinenza dei singoli edifici sono destinate in parte a verde, in parte a parcheggio e spazi di manovra e movimentazione merci. Quanto alle aree esterne si prevede che i materiali impiegati per le pavimentazioni dei parcheggi e dei piazzali di mano-

vra saranno del tipo a bassa capacità riflettente. Le aree destinate a parcheggio saranno dotate di alberature in grado di ombreggiare parte delle superfici sottostanti in modo tale a produrre effetti positivi sul comfort esterno. I riempimenti e le massicciate di fondazione delle pavimentazioni esterne saranno eseguite con materiali inerti di riciclo provenienti da impianti locali. Gran parte della pavimentazione delle aree esterne saranno realizzate con materiali drenanti. Le pavimentazioni delle aree di sosta degli autoveicoli sono realizzate con mattonelle filtranti per la parte degli stalli degli autoveicoli ed in materiali impermeabili per i corselli di distribuzione. Le pavimentazioni dei piazzali di manovra o movimentazione merci sono costruiti con pavimentazioni drenanti. L'insediamento commerciale e l'insediamento logistico saranno dotati di rete acquedottistica duale per il recupero di acque meteoriche provenienti dalle coperture e successivo utilizzo delle acque recuperate ad uso irriguo e l'alimentazione di acqua potabile della rete di adduzione per gli usi umani.

### **Prescrizioni e mitigazioni ambientali**

Gli edifici che insistono all'interno delle UMI sono progettati con soluzioni tecniche finalizzate ad ottimizzare i fabbisogni energetici ed a ricercare un corretto equilibrio con l'ambiente esistente. Le soluzioni architettoniche degli edifici prevedono l'uso di prefabbricati che si distinguono per la qualità delle soluzioni tecniche adottate. I sistemi di copertura e di tamponamento delle pareti esterne danno la possibilità di costruire fabbricati con rese funzionali, estetiche ed energetiche tali da raggiungere alti livelli qualitativi. L'isolamento termico degli edifici è realizzato mediante soluzioni tecnologiche e costruttive idonee a ridurre le perdite di calore verso l'esterno durante l'inverno e l'ingresso del calore durante l'estate.

Nella progettazione viene seguito il criterio mantenere all'interno degli ambienti sempre la stessa temperatura di comfort facendosi condizionare il meno possibile dalle differenze di temperatura che ci sono all'esterno. Inoltre un corretto isolamento termico contribuisce alla riduzione delle emissioni di sostanze nocive ed inquinanti con bassi consumi energetici.

### **Ottimizzazione fabbisogni energetici**

Per quanto riguarda il fabbisogno energetico per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti di lavoro compresi quelli destinati alla produzione è escluso l'uso di combustibili di fonte fossile.

### **Fonti energetiche rinnovabili**

Il progetto prevede un largo ricorso alla produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici per la conduzione degli impianti di climatizzazione alimentati totalmente da questa fonte energetica. Naturalmente l'edificio destinato alla logistica avrà consumi energetici più contenuti essendo prevista la climatizzazione nelle sole parti destinate agli uffici ed ai servizi aziendali. Un importante consumo energetico è previsto invece per l'edificio commerciale che sarà , ad esclusione delle aree destinate a deposito merci, climatizzato con impianto di riscaldamento e raffrescamento alimentato da energia elettrica in maggior parte di produzione fotovoltaica. All'interno delle aree di parcheggio riservate ai clienti ed al personale sono previste aree di sosta con colonnine di rapida ( fast charge ) ricarica elettrica auto alimentate dal fotovoltaico.

### **Rumori**

Il contenimento e l'abbattimento dei rumori eventualmente prodotti dalle varie fasi di lavoro avviene nel rispetto delle leggi e norme vigenti in materia di tutela dei lavoratori e mediante l'adozione di materiali insonorizzanti posti all'interno delle pareti interne ed esterne del fabbricato e dei solai di separazione tra il piano terra ed il piano primo ove previsti. In particolare le pareti di tamponamento esterne sono costruite con pannelli in cemento armato vibrato a taglio termico di spessore di cm. 28/30 minimo con interposto pannello isolante termico ed acustico. Il contenitore dell'attività commerciale ha pareti divisorie interne che separano gli ambienti destinati alla vendita da quelli ad uso deposito merci sono in cemento armato vibrato REI 120; gli uffici sono divisi con pannelli di cartongesso con interposto materiale isolante acustico. Gli stessi materiali sono impiegati per il contenitore ad uso logistica relativamente alle separazioni dei locali destinati a deposito merci da quelli destinati ad ufficio.

Per lo Studio della mobilità ( capacità assorbimento infrastruttura stradale ) si rimanda

alla Relazione allegata.

*Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione*

*Aspetti idraulici*

### **EDIFICI**

L'area risulta classificata in parte ad allagamenti poco frequenti (P2 PGRA) ed in parte ad allagamenti frequenti (P3 PGRA). La magnitudo risulta in parte moderata ed in parte severa. Il battente risulta variabile in quanto area prevalentemente di transito. L'intervento edilizio ricade fuori dal territorio urbanizzato e pertanto deve soddisfare quanto prescritto dall'art. 16 (interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato) comma 1 e 2 della L.R. 41/2018 il quale rimanda la fattibilità al rispetto dell'art. 11 comma 1 e 2 ovvero dovranno essere realizzate contestualmente le opere previste nell'art. 8 comma 1 lettera a), b) o c) per le porzioni in magnitudo moderata e lettera a), b) per le porzioni in magnitudo severa.

### **PARCHEGGIO**

L'area risulta classificata ad allagamenti frequenti (P3 PGRA) con magnitudo molto severa e battente pari a 47.42m slm. L'intervento ricade al di fuori del territorio urbanizzato. Dovrà essere fatto riferimento a quanto prescritto all'art.13 (infrastrutture lineari ed a rete) comma 4 lettera b) della L.R. 41/2018 garantendo che non venga superato il rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, oltre a gestirne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

*Aspetti geologici e sismici*

L'intervento in oggetto si ubica nella porzione settentrionale del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da assenza di forme geomorfologiche che possono condizionare la fattibilità dell'opera. Si segnala la presenza in affioramento di terreni prevalentemente granulari con il combinato disposto della presenza della falda che può, in presenza di sismica provocare fenomeni di liquefazione dei terreni. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018 e DPGR 36/R/2009 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare

le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017

**VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR**

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici ed non è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del PS approvato nel 2021 e conforme al PIT-PPR, a parte la previsione D2 di nuova previsione di GSV, ricadente in parte dell'area in esame, che è stata ritirata nel Verbale di Copianificazione del PS, a seguito di parere negativo da parte della Regione Toscana. Pertanto la conformità dovrà essere valutata in sede di PO.

**VERIFICA CRITERI AI SENSI DELL'art. 26 comma 2 della LR65/14 relativa alla previsione D4 "Insediamento Grande Struttura di Vendita Area Gonfienti":**

*a) la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovra-comunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;*

***Studio della mobilità ( capacità assorbimento infrastruttura stradale )***

Lo studio del traffico, eseguito dalla Soc. TRM GROUP srl , ha permesso di verificare i possibili impatti viabilistici derivanti dall'attivazione dei comparti di progetto a destinazione commerciale e logistica, e dei progetti di altri attualmente in corso di definizione. Lo Scenario Attuale è stato caratterizzato grazie alle attività di monitoraggio del traffico e alla ricognizione dell'offerta di trasporto pubblica e privata che hanno permesso di caratterizzare la maglia viaria per l'area di studio individuando le ore di maggior traffico rispetto alle quali condurre le analisi viabilistiche: ora di punta del venerdì sera (17:00-



18:00) e del sabato sera (17:00-18:00). A partire dallo stato di fatto è stato implementato lo Scenario di Riferimento finalizzato alla definizione dell'orizzonte temporale nel quale si andrà ad inserire l'intervento in esame. Lo Scenario di Intervento recepisce lo Scenario di Riferimento e lo implementa attivando i comparti di progetto, la viabilità di accesso alle aree e gli interventi infrastrutturali previsti nell'area. In particolare contempla la realizzazione della nuova rotatoria Perfetti Ricasoli/Allende Pratignone, ad oggi particolarmente congestionata. Tale soluzione sembra però ad oggi superata dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica svolto dalla Città metropolitana quale intervento previsto in priorità dal PUMS, nell'ambito di "progetti di interventi viari su arterie di interesse metropolitano, soggette ad importanti flussi di traffico, con la funzione di bypass di centri abitati e zone industriali, al momento altamente congestionate", in cui si prevede la realizzazione di un viadotto che garantisca continuità e sgravi la rotatoria dai flussi di traffico che effettuano la manovra est-ovest o ovest-est.

La stima del traffico indotto dall'intervento e la distribuzione sull'offerta viaria nelle ore di punta sono state determinate tramite le informazioni fornite dalla Committenza sia per la componente commerciale che per quella logistico-produttiva. Dalle analisi modellistiche è emerso come i flussi veicolari indotti dall'attivazione dei comparti di progetto, sia per l'ora di punta del venerdì che del sabato sera, si distribuiscono in modo omogeneo sull'intera maglia viaria e proporzionalmente al rango stradale. Le migliorie infrastrutturali previste nello Scenario di Intervento determinano una riorganizzazione dei volumi veicolari: le variazioni maggiori si stimano in corrispondenza della nuova viabilità prevista dagli interventi di progetto, la quale sostituisce tratti stradali ad oggi esistenti. Sul resto della maglia viaria gli incrementi del traffico indotti dall'attivazione dell'intervento risultano contenuti (al massimo 2 veicoli/minuti per senso di marcia), soprattutto se rapportati al calibro stradale. Anche le analisi di dettaglio a livello microscopico hanno verificato un miglioramento complessivo delle condizioni di deflusso: le intersezioni che ad oggi presentano un ottimo livello di servizio lo confermano anche nello scenario di progetto, mentre quelle che allo stato di fatto presentano un funzionamento scadente lo migliorano sensibilmente in virtù delle migliorie previste. Ne consegue una capacità di gestire il traffico afferente da parte di tutti i nodi stradali analizzati

e oggetto di simulazioni. In particolare l'attivazione del progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'intersezione Perfetti Ricasoli/Allende/di Pratignone. Tale intervento si stima ridurre notevolmente i perditempo e le code sia nell'ora di punta del venerdì che del sabato, permettendo di raggiungere livelli di servizio buoni/ottimi. In conclusione dalle analisi viabilistiche condotte si evince come gli interventi infrastrutturali previsti sulla maglia viaria garantiscano la sostenibilità dell'intervento e la compatibilità con i flussi indotti dall'attivazione dei comparti commerciale e logistico di progetto.

Lo studio integrale eseguito dalla Soc. TRM GROUP srl è contenuto nell'Allegato Tav.RZ 3 che qui alleghiamo.

***b) il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;***

Per le Analisi del livello delle emissioni inquinanti si fa riferimento allo studio di analisi del livello di emissioni e lo studio di dispersione degli inquinanti in atmosfera, eseguito dalla Soc. TRM GROUP srl, si propone di valutare i possibili effetti sulla qualità dell'aria dovuti all'esercizio dei due comparti e in particolare ai movimenti veicolari (leggeri e pesanti) che ne scaturiranno.

Lo studio ha previsto:

- l'acquisizione e l'analisi dei dati meteorologici orari relativi all'area di studio;
- la predisposizione dell'input meteorologico per il modello di dispersione;
- l'acquisizione e l'analisi della rete viabilistica e dei relativi flussi di traffico arco per arco;
- la costruzione dell'inventario delle emissioni derivanti dal parco circolante;
- la simulazione della dispersione degli inquinanti in atmosfera e il calcolo delle ricadute in termini di impatto sulla qualità dell'aria mediante il SW di calcolo CALPUFF;

- verifica della significatività degli effetti stimati.

La stima e le analisi delle emissioni aggiuntive degli inquinanti in atmosfera hanno mostrato incrementi delle emissioni indotte annue complessivamente poco significative per lo Scenario di Intervento rispetto a quello di Riferimento (mediamente del 4%).

Analizzando la distribuzione sul territorio delle emissioni aggiuntive di Nox (uno dei principali inquinanti da traffico veicolare) nell'ora di punta del venerdì sera, emerge che le maggiori emissioni generate dall'indotto complessivo non superano i 3,2 g/h e sono concentrate lungo viale Leonardo da Vinci (SS719), in particolare nel tratto ad ovest dell'area di intervento.

In relazione alla stima degli impatti determinati dall'incremento di emissioni generato dal traffico aggiuntivo indotto complessivamente dallo Scenario di Intervento (rispetto allo Scenario di Riferimento), tutte le mappe di dispersione degli inquinanti presentano, in generale, sull'intero dominio di simulazione, lo stesso aspetto qualitativo: i massimi incrementi di concentrazione si osservano sulla SS719 "viale Leonardo da Vinci" e, in particolare, sul tratto a ovest dell'area di intervento, compreso indicativamente tra via Cellere e la SS325.

Su tutto il dominio di calcolo gli incrementi di concentrazione risultano ben al di sotto dei limiti di legge, con massimi incrementi che per tutti gli inquinanti e i parametri non superano l'1% del rispettivo limite. In particolare, dato il contesto di carattere prevalentemente industriale in cui si colloca l'area di studio, gli incrementi stimati in corrispondenza di abitazioni e aree residenziali presenti sul dominio risultano molto contenuti. In conclusione, per tutti gli inquinanti e i parametri simulati, gli effetti di breve e lungo termine sono ritenuti non significativi e gli incrementi delle concentrazioni sono trascurabili e tali da non comportare modifiche alla qualità dell'aria.

***c) la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale,***

***firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;***

L'area oggetto del presente intervento non è tra le aree censite dall'UNESCO né tra le aree relative alle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 Dlgs 22.01.2004 n. 42 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

***d) le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate; e) le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.***

Per il punto d) si fa riferimento allo Studio redatto da Riccardo Tagliaferri, Fabio Croci e allegato integralmente con la lettera RZ5, che ha per scopo la valutazione degli effetti socioeconomici, di cui all'art. 26 c. 2, lett D e C della L.R.T.65/2014 per la realizzazione di un nuovo polo Logistico e di un nuovo insediamento commerciale nella forma di grande struttura di vendita ovvero in ogni diversa forma, anche di centro commerciale, comunque consentita dalla LRT 62/2018 (da qui in avanti denominato "GSV").

#### **Conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità**

E' stata condotta un'analisi relativa alla presenza di eventuali aree scarsamente popolate, nell'ambito del Comune di Campi Bisenzio. L'espressione "aree scarsamente popolate" non trova una definizione chiara e unitaria nell'ordinamento. L'analisi è stata dunque compiuta facendo specifico riferimento a quelle aree residenziali edificate all'interno dell'ambito comunale che, tuttavia, hanno una bassa densità abitativa, rispetto al livello medio comunale. Lo stesso insediamento della GSV di cui trattasi opererà in un contesto urbano comunale densamente popolato, si tratta infatti di uno dei comuni a più alta densità abitativa della Toscana e pertanto si può escludere che l'intervento insista in un contesto di area scarsamente popolata. Si fa inoltre presente che la GSV di cui si propone la pianificazione sarà destinata al commercio di generi del settore non alimen-

tare che, per loro natura, non rappresentano servizi essenziali perché soddisfano una domanda di beni di consumo rinviabile o comunque suscettibile di essere soddisfatta da un ampio ventaglio di attività concorrenti già presenti sul territorio comunale. Per tali motivi, la verifica è dunque senz'altro non dovuta, in quanto non vi sono aree scarsamente popolate.

### **Conseguenze attese sulle attività commerciali presenti nei centri storici**

Si valutano qui sinteticamente le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità. In base agli indirizzi operativi individuati nel progetto integrato per la tutela delle botteghe e dei mercati storici e di tradizione approvato dalla Regione Toscana nel Settembre 2004, le attività suddette sono quelle caratterizzate per un congruo lasso di tempo (individuato in 50 anni), sia da una "storicità strutturale", consistente in elementi di arredo e attrezzature mantenuti nel tempo che per loro natura costituiscono una caratterizzazione commerciale, sia dalla c.d. "continuità", declinabile in base alle merceologie trattate, alla titolarità di gestione (anche per subingresso di eredi e/o aventi causa) e al valore di identità urbana: l'attitudine cioè a costituire un punto di riferimento sociale per i cittadini e per il tessuto urbano. Da considerare il fatto che negli ultimi anni, nell'area territoriale compresa tra l'area fiorentina (Firenze) e l'area pratese (Prato), sono state aperte nuove MSV e GSV aventi il settore merceologico non alimentare. Si tratta di strutture localizzate in aree non dotate di strutture analoghe, che hanno pertanto già assorbito, in gran parte il bacino di utenze esistente. Ciò detto è ragionevole stimare che, a seguito dello studio e delle ricerche fatte, per il numero limitato di attività oggi presenti e direttamente sovrapponibili alla merceologia non alimentare insediabile nella GSV di cui si propone la realizzazione, non vi saranno effetti negativi sulle attività commerciali esistenti, che comunque non sono catalogate e rientranti fra gli esercizi storici, di tradizione e di tipicità. Peraltro, si tratta di attività che, come evidenziano i dati demografici dei centri storici, svolgono, da sempre, una funzione sociale rivol-

gendosi a un'utenza di popolazione rilevante, la quale, per ragioni di comodità, fidelizzazione e livello di servizio, trova conveniente rivolgersi all'esercizio tradizionale. Per le ragioni di cui sopra, si tratta di attività destinate a permanere.

## Conclusioni

Concludendo, a seguito dell'estratto sopraesposto, relativo all'analisi condotta, si può ragionevolmente ritenere che l'intervento in questione non influenzerà e non modificherà l'attuale sistema socio-economico dell'area, se non in modo positivo, per le seguenti concorrenti ragioni:

- sia giacché la recente apertura di nuovi punti di vendita, anche in forma di GSV, del settore merceologico non alimentare, assorbe già parte dell'esistente bacino di utenze, cosicché tale bacino, essendo questo molto capiente, può sostenere l'insediamento di una ulteriore GSV e non sarà ulteriormente ridotto dall'intervento di cui trattasi, non impattando su quei negozi che attualmente hanno stessa merceologia;
- sia perché non impatta e pregiudica la permanenza di esercizi commerciali, in ragione dell'assenza di aree scarsamente popolate e dei relativi esercizi commerciali di prossimità;
- sia perché non impatta e pregiudica la permanenza delle attività commerciali storiche e delle attività, dello stesso settore merceologico, non alimentare, presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, per i quali comunque permane un'utenza fidelizzata diversa da quella prevista per la nuova GSV;
- sia perché verrà garantita una concorrenza con le altre strutture della GDO, che porterà sicuramente ad una diminuzione dei prezzi con beneficio per la popolazione e la clientela.

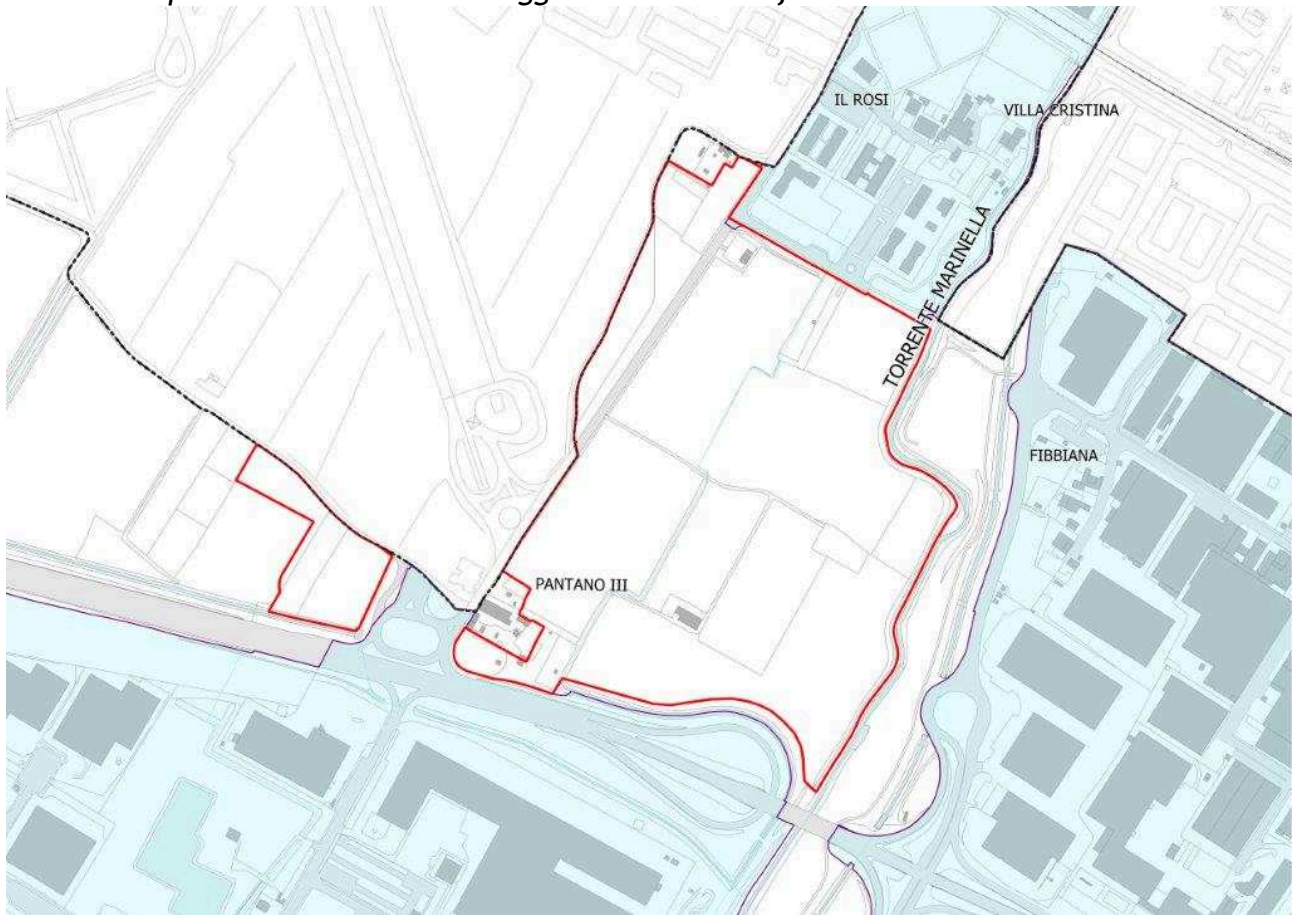
*Per l'analisi completa delle dinamiche demografiche ed economiche si rimanda al documento completo allegato alla documentazione per la Copianificazione al Piano Operativo.*

***Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su Ortofoto 2019 della R.T.***

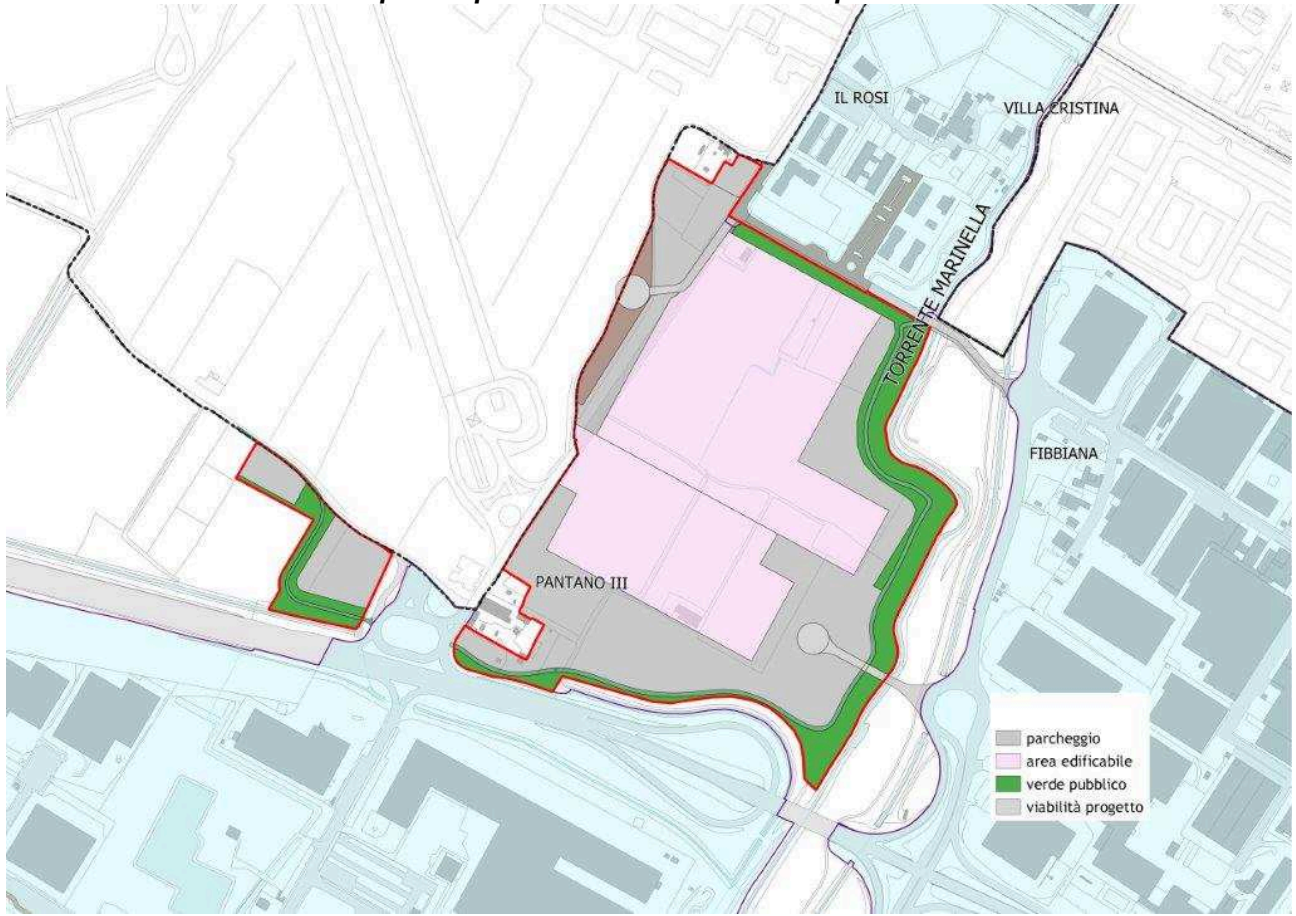




*Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR della R.T.*



**Proposta preliminare del Piano Operativo**



## **Dimensionamento previsioni assoggette a copianificazione per Variante al Piano Strutturale**

### **B. Insediamenti produttivi e servizi per la mobilità**

B6 - Parcheggio privato in zona produttiva e parcheggio pubblico tra via Maccione e Autostrada

B7 - Delocalizzazione deposito a cielo aperto in area di rigenerazione urbana loc. Ponte all'Asse

### **C. Attrezzature, Servizi pubblici e servizi privati**

C7 - Parcheggio pubblico San Cresci

C8 - Parcheggio pubblico con verde drenante nel triangolo fra via Allende e via di Limite

C9 - Estensione Parco Chico mendes con parcheggio e chiosco

C10 - Estensione del Parco Agricolo della Piana, realizzazione di infrastruttura verde Green line

### **D. Insediamenti commerciali, Grandi Strutture di Vendita, Logistica**

D4 - Insediamento Grande Struttura di Vendita e Logistica Area Gonfienti

SIGLA INTERVENTO	DESTINAZIONI superfici espresse in mq di superficie edificabile SE					DOTAZIONI TERRITORIALI superficie espressa in mq	SUPERFICIE TERRITORIALE espressa in mq	
	Industriale Artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettivo		Direzionale e di servizio			Commerciale all'ingrosso
			mq	Posti letto				
B6	-					-	-	
B7	-					-	-	
C7					-	-	-	
C8					-	-	-	
C9					600*	11200	11800	
C10					-	-	-	
D4	37000	17500				26508	157808	
TOTALE	37000	17500			600	37708	169608	

**\* Il dimensionamento dei servizi pubblici ha valore indicativo in quanto nel Piano Operativo essi avranno un indice funzionale; le eventuali modifiche dei dimensionamenti dei servizi pubblici non costituiscono varianti degli strumenti di pianificazione e non richiedono un nuovo parere della conferenza di copianificazione**

<b>Interventi proposti (Fase 1)</b>			
<b>Dati quantitativi:</b>	<b>N. interventi</b>	<b>SE mq</b>	
		<b>NE</b>	<b>Riuso</b>
- Industriale Artigianale	3	37000	
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	0	0	
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. art. 26 c.1 l.r. 65/14)	1	17500	
- Turistico ricettivo	0	0	
- Direzionale e di servizio	4	600	
- Commerciale all'ingrosso	0	0	
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	0	0	
- Infrastrutture		opere pubbliche	



## Appendice 2 - Modifiche del territorio urbanizzato oggetto di Variante al PS

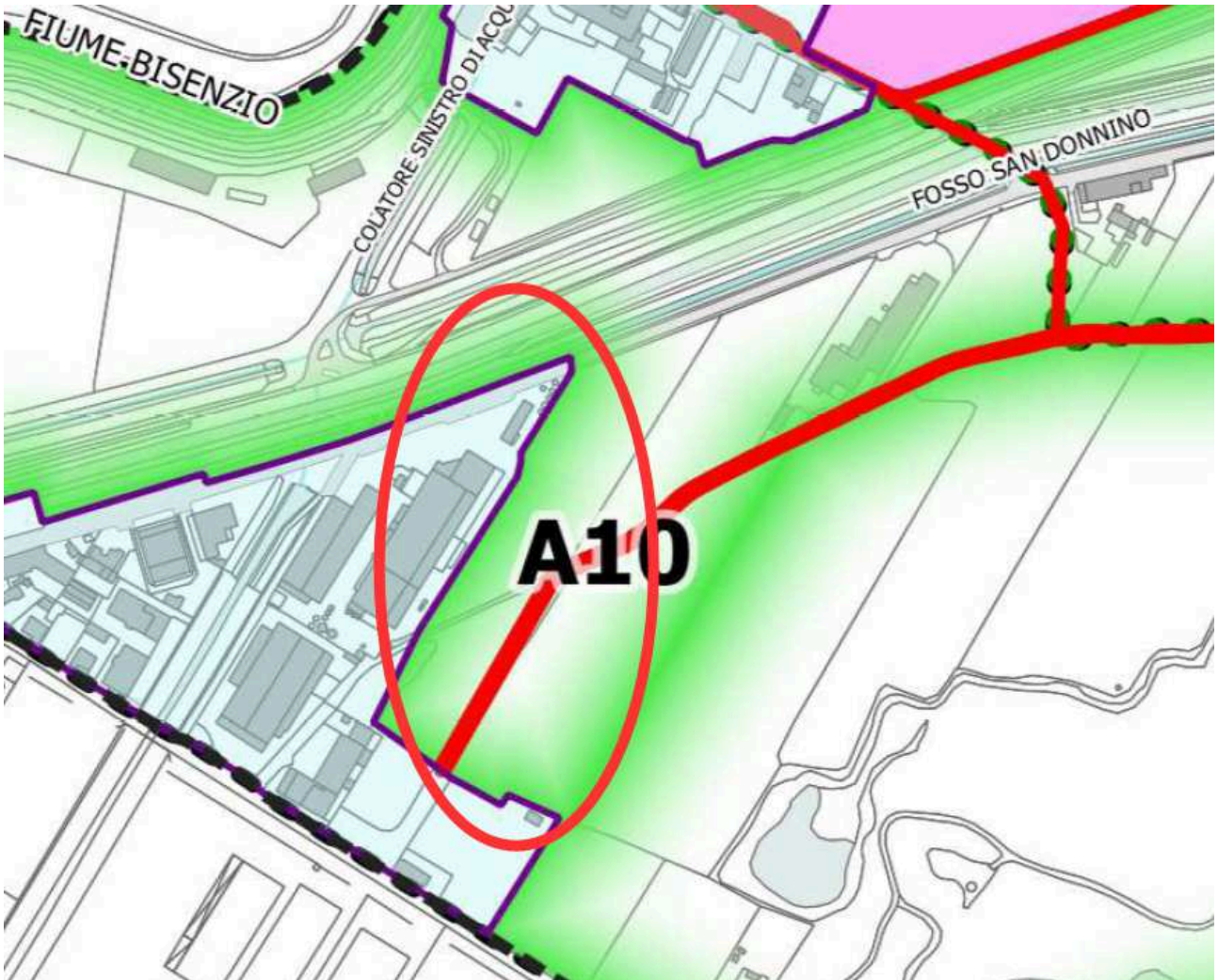
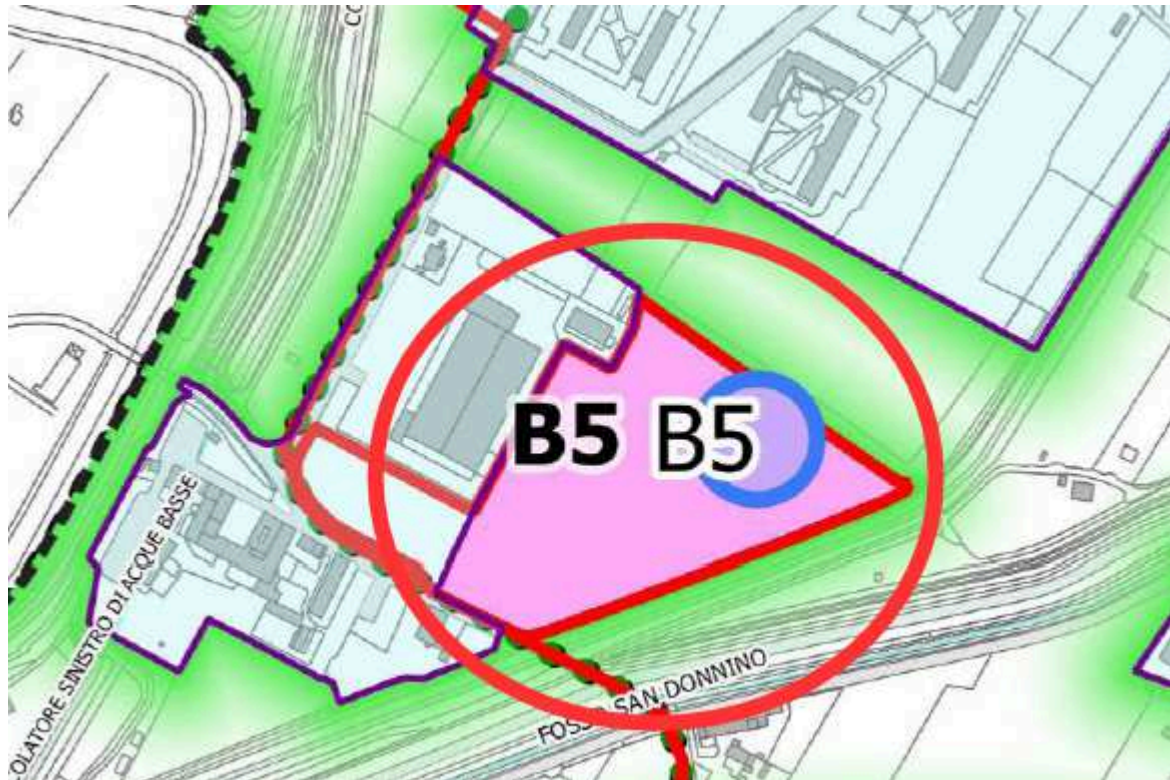


Figura 1: Perimetro del territorio urbanizzato oggetto di rettifica - loc Valico



*Figura 2: Perimetro del territorio urbanizzato oggetto di rettifica - via di Centola - via Vasari*





*Figura 3: Perimetro del territorio urbanizzato oggetto di rettifica - loc. Ponte del Santo, in sostituzione della previsione oggetto di Conferenza di copianificazione B5*



## ALLEGATI

- Tavola di individuazione generale di tutte le previsioni già oggetto della Conferenza di copianificazione del PO, con rappresentazione del territorio urbanizzato del PS vigente
- Verbale della conferenza di copianificazione del PO
- Tavole di individuazione delle sole previsioni oggetto di variante 1 al PS, con rappresentazione del territorio urbanizzato del PS vigente, sovrapposte a:
  - beni paesaggistici
  - altri vincoli e tutele
- Documento preliminare di VAS