



## ALLEGATO 2

**OGGETTO: Piano attuativo e varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di una Grande Struttura di Vendita nell'area denominata PMU "SA\_1-Palagetta" - Adozione.**

### **Relazione Responsabile del Procedimento**

#### **1. PREMESSA**

Vista la proposta di piano attuativo (prot. nn. 67133 e 67134 del 09.12.2016, prot. n. 1490 del 10.01.2017) con la previsione di una Grande Struttura di Vendita (di seguito denominata GSV) nell'ambito denominato nel vigente Regolamento Urbanistico "PMU 5.8", l'Amministrazione comunale con Determina dirigenziale n.60 del 10.02.2017 ha dato avvio al procedimento ex art. 17 L.R.T. 65/2014 per le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico da approvare contestualmente. Infatti i vigenti strumenti di pianificazione del comune non consentono di localizzare sul territorio nessuna nuova GSV.

Per far ciò è stato necessario attivare e coordinare i seguenti procedimenti

- 1 - procedimento di **variante urbanistica al Ps e al RU**, ai sensi della l.r. 65/2014 da approvarsi contestualmente al piano attuativo relativo secondo l'art.107
- 2 - procedimento di **Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi della l.r. 10/2010;
- 3 - **conferenza di copianificazione** ai sensi degli artt. 25 e 26 della l.r. 65/2014 ;
- 4 - **accordo di pianificazione** sulla definizione del Parco agricolo della piana, necessario per rendere possibile la localizzazione di una GSV ossia per far sì che l'area in questione, in salvaguardia di tipo A secondo l'Integrazione al PIT relativa al Parco agricolo della piana, non sia interna al perimetro dello stesso parco della piana;

#### **1.1 CENNI STORICI**

L'area è situata in una zona sostanzialmente urbanizzata, al termine di un tessuto urbano di recente definizione (Foto anno 1954) lungo l'asse di via Palagetta e via Betulle. Le foto allegate dimostrano come nell'arco di cinquanta anni la zona in oggetto non sia stata interessata da nessuna trasformazione e sia cioè rimasta essenzialmente un terreno agricolo, ancorchè incolto. Si notano presenze di filari di vite maritata e qualche essenza arborea sparsa. Negli anni '90 è stata iniziata la realizzazione della Bretella S.Piero a Ponti (Via Libero Roti) che si è conclusa nel . Con la definizione del tracciato della bretella è stata sistemata un'area in fregio alla rotatoria su via Palagetta e lungo l'asse viario della bretella di raccordo con la rotatoria da cui dovrà partire l'ultimo tratto ad est del cosiddetto Ring; lungo tale area sono stati piantumati cipressi ed è stata realizzata una pista pedociclabile. A nord l'area è delimitata da via Padule che è un'antica strada di cui si trova testimonianza già nelle mappe del XV secolo.

Nelle cartografie storiche allegate al Quadro Conoscitivo del PS l'area è indicata come "Prato con caratteristiche palustri" sia nel 1888 che nel 1904.

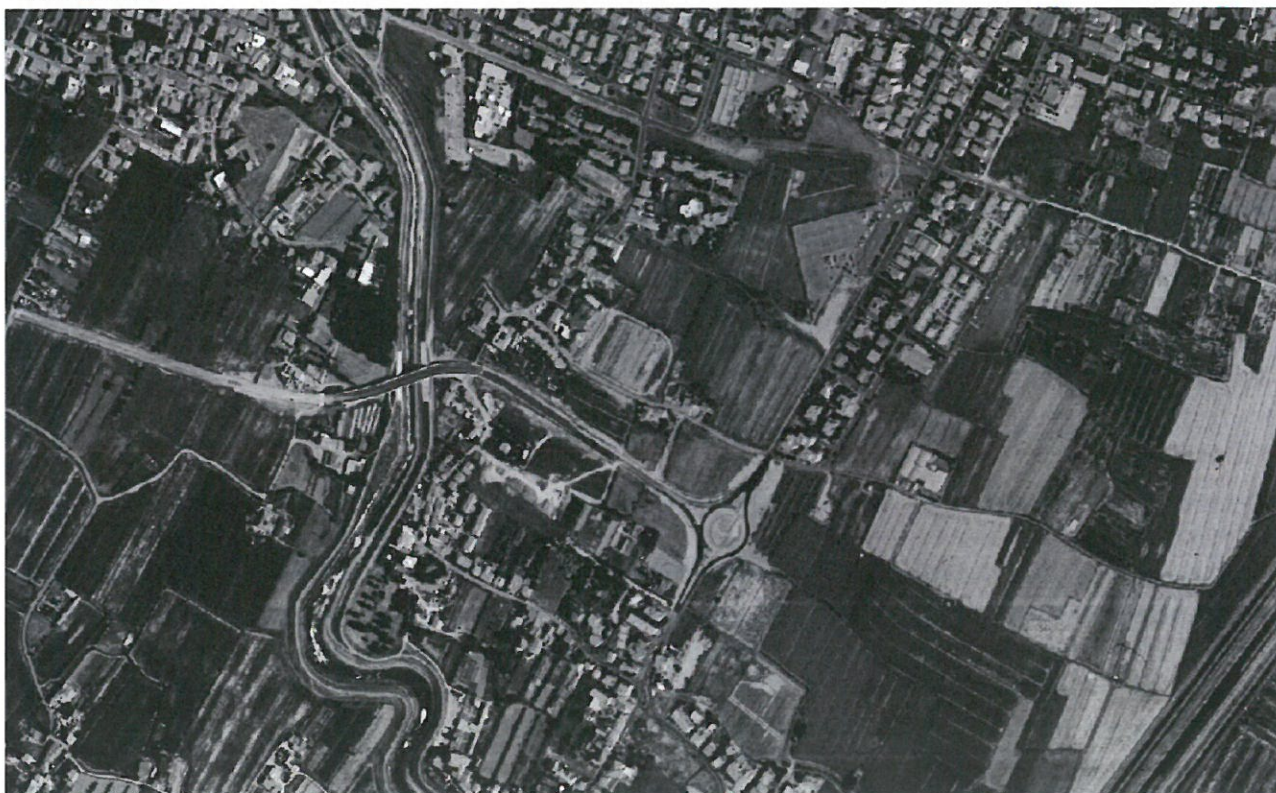




Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)



Anno 1954



Anno 1978





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)



Anno 1996



Anno 2013









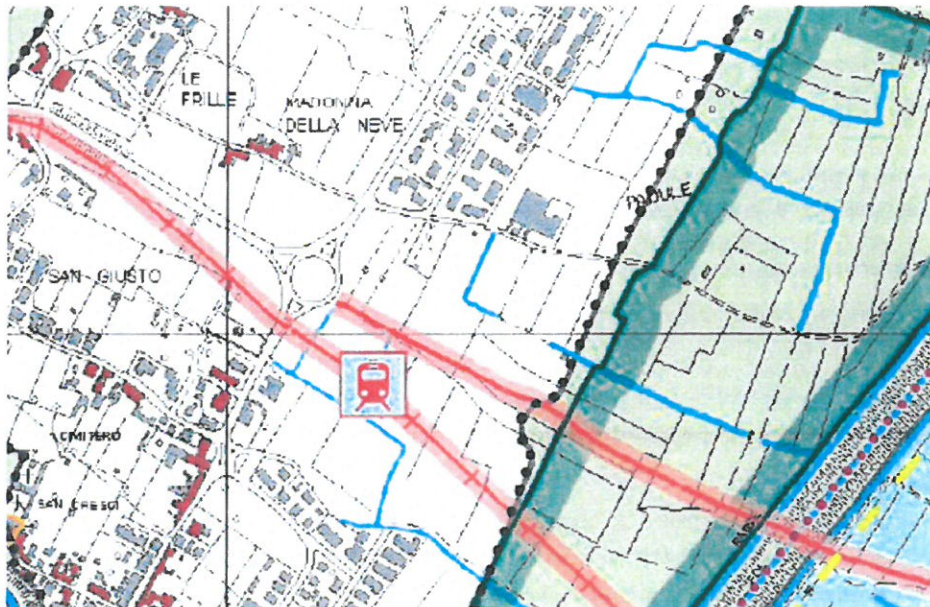
Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

### Coerenza PTCP

Nel Piano territoriale di Coordinamento l'area ricade in "Sistema territoriale dell'area fiorentina" e l'ambito oggetto di variante è all'interno del "Limite degli insediamenti" al confine con una parte del Sito di Interesse Regionale 45 – Stagni della piana fiorentina.

Nella Tavola n. 18, ricade in "Insediamenti: criteri per i centri storici e per la città esistente" disciplinati dall'art. 22 delle NA del PTCP e risulta, pertanto, coerente con il PTCP stesso.



Estratto PTCP \_ Scala 1/10.000

### Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Bagno a Ripoli per il completamento del sistema tramviario nell'area fiorentina e l'estensione nell'area metropolitana

L'area è situata in prossimità dell'estensione della Linea T.4.2b secondo lo studio di pre-fattibilità redatto nell'ambito dell'Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Bagno a Ripoli per il completamento del sistema tramviario nell'area fiorentina e l'estensione nell'area metropolitana approvato con DPGR n. 78/2014. E' stato redatto, da un apposito gruppo tecnico, al quale ha partecipato anche il Comune di Campi Bisenzio, uno studio di fattibilità presentato al collegio di Vigilanza del 18/03/2015; tale studio prevede un'ipotesi di percorso verso Campi Bisenzio in prosecuzione della Linea 4. Per quanto riguarda la programmazione regionale in materia di infrastrutture e mobilità si ricorda che l'allegato al Q.C. "Mobilità sostenibile" del Documento di Piano del P.R.I.I.M. (approvato con DCR 18/2014) prevede, in adiacenza all'area oggetto della variante, il collegamento tramviario con Campi Bisenzio in proseguimento della Linea 4 "Leopolda – Le Piagge".

In coerenza con il P.R.I.I.M., l'integrazione al P.I.T. per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze (approvato con DCR 61/2014) prevede anch'esso, in adiacenza all'area oggetto della variante, il collegamento tramviario verso Campi Bisenzio, come





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

proseguimento della linea "Leopolda-Le Piagge" in corrispondenza della circonvallazione sud adiacente all'area oggetto della variante. Inoltre nell'area frontistante a sud, è previsto un parcheggio scambiatore a servizio della fermata tramviaria denominata "Circonvallazione sud".

### **Piano di Classificazione Acustica**

Nel Piano comunale di classificazione acustica del Comune di Campi Bisenzio, l'area è inserita in Classe IV " area di intensa attività umana" con limiti di emissione diurno/notturno 60/50 dB(A), di immissione diurno/notturno 65/55 dB(A) e limiti di qualità diurno/notturno 62/52 dB(A).

## **1. VARIANTI al PS e al RUC**

Il **Piano Strutturale** vigente, del quale qui si propone variante, è stato adottato con delibera consiliare n. 65 del 14 Aprile 2003 e approvato con delibera consiliare n. 122 del 27 Settembre 2004. Successivamente è stato interessato da tre varianti parziali, conservando tuttavia la propria struttura progettuale, il quadro conoscitivo e la "visione" di lungo periodo maturata a partire dalla fine degli anni novanta. Considerato il periodo nel quale è stato concepito (in vigenza della l.r. 5/95) e approvato, il PS risulta in generale datato da molti punti di vista, primo fra tutti naturalmente quello dell'adeguamento alla normativa ed a gli strumenti di pianificazione di rango regionale.

Tuttavia è necessario sottolineare come molti degli argomenti di studio legati al PS siano ancora oggi attuali e come le variazioni che qui si introducono, localizzate in maniera precisa sul territorio, non vadano di fatto ad alterare la generale architettura del piano.

Le modifiche individuate costituiscono anticipazione di un ragionamento da svolgere sulla pianificazione delle attività commerciali necessariamente diverso rispetto a quello fatto a suo tempo; almeno in considerazione del mutato quadro normativo di riferimento e delle verifiche condotte sullo stato di attuazione delle previsioni di piano.

Le parti degli elaborati del PS di fatto nel tempo superate, per intervenute modifiche normative o per effetto delle previsioni del RU vigente, non sono state modificate con la presente variante intendendosi comunque da disapplicare.

I contenuti della variante anticipano le previsioni dei nuovi strumenti di pianificazione comunali in corso di formazione e con Determina dirigenziale n.1158 del 29.12.2017 l'amministrazione ha nel frattempo avviato la formazione del nuovo Piano strutturale ai sensi della l.r.65/2014

Con l'Avvio del procedimento della Variante al PS e al RU approvato con Determina dirigenziale n.60 del 10.02.2017 ex art. 17 L.R.T. 65/2014, viene indicato lo Stato di attuazione del PS fino al 2012 e del Ru dal 2012 al 31.12.2015 secondo le singole UTOE, per quanto attiene le attività commerciali nel territorio; viene allegata una tavola sinottica dimostrativa e una tavola grafica con la geolocalizzazione delle attività commerciali distribuite nel territorio in questo lasso di tempo.





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

Le modifiche al PS proposte con questa variante riguardano:

- l'introduzione della possibilità di realizzare una grande struttura di vendita nella UTOE n. 5, comportante l'aumento del dimensionamento strettamente necessario all'intervento;
- il passaggio dell'area deputata alla grande struttura di vendita dal sottosistema degli ambiti strategici (B5) a quello delle aree produttive (B6), compatibilmente con gli attuali sistemi territoriali e con i disposti delle Nta.

Le modifiche necessarie all'introduzione nel PS della variante, in maniera da lasciare il PS stesso coordinato al suo interno, hanno quindi potuto riguardare elaborati testuali e grafici per parti molto limitate. L'ambito oggetto della presente variante rientra nell'area di analisi n.19 del PS ed è per la gran parte classificato come a "bassa naturalità" (elab. 4.8e).

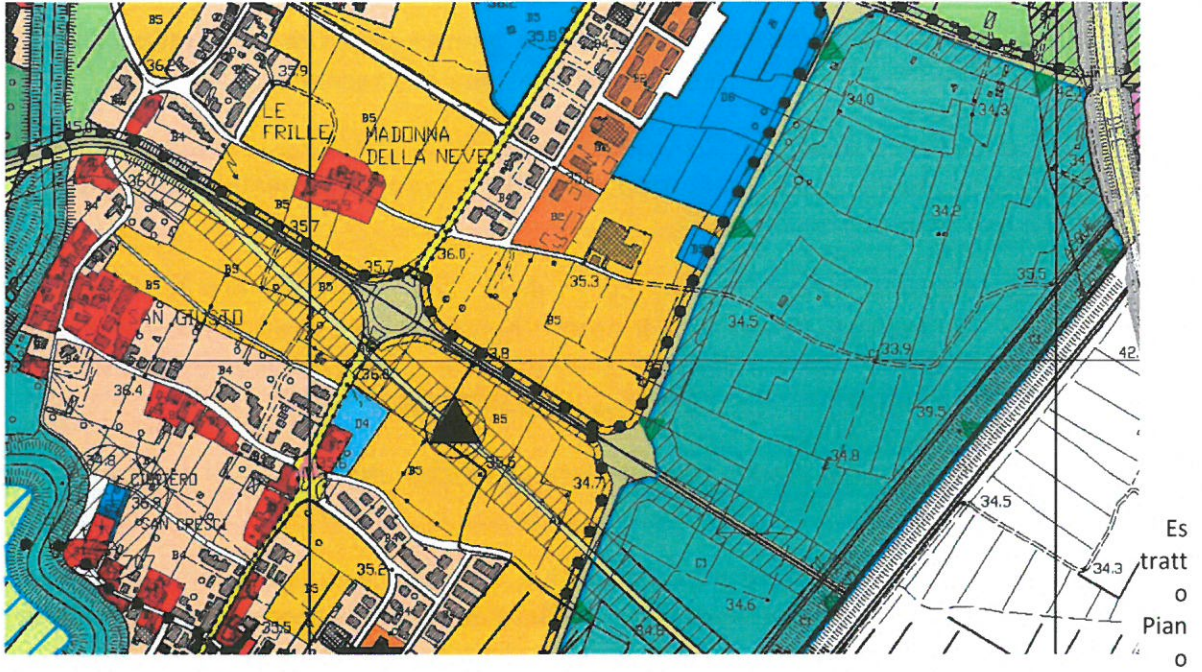
Di seguito una sintesi delle modifiche apportate agli elaborati, identificati per mezzo del numero riportato nel PS:

- 13.6a. L'elaborato, di carattere non prescrittivo, contiene indicazioni funzionali localizzate per macro-aree, che non sono più in linea con la Ir65/14 in quanto la sede specifica per definire questi aspetti adesso è il "piano delle funzioni"; quindi, visto che sta per essere adottato il nuovo Piano Strutturale con relativo quadro conoscitivo adeguato e aggiornato, è stata prevista, con questa variante al PS e al RU, la possibilità di eliminare direttamente questo elaborato e la tavola ad esso connessa, che altrimenti avrebbe dovuto essere modificato prevedendo appunto la possibilità di localizzare grandi strutture di vendita in alcune tipologie di ambiti.
- 13.7b. Nella tavola grafica, l'area precedentemente individuata come appartenente al sottosistema degli ambiti strategici (B5) viene ora individuata quale appartenente al sottosistema delle aree produttive (B6). I sottosistemi si intendono per come già disciplinati dalle Nta, che rimangono invariate.
- 13.9. Nell'articolato dello statuto dei luoghi viene introdotto il dimensionamento, aggiuntivo rispetto a quanto previsto a suo tempo per le medie strutture di vendita, necessario a consentire la nuova previsione. Si correggono inoltre i quantitativi di standard correlati.





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)



Strutturale vigente\_Scala 1/10.000







Estratto Piano Strutturale progetto\_Scala 1/10.00











Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)







P.S. Progetto Tavola grafica 1:10.000 - LEGENDA -

-  Confine amministrativo (art. 8)
-  Perimetro centri abitati (art. 9)
-  Perimetro UTOE (art. 7)
-  Area e perimetro centri storici (art. 10)
-  Aree sottoposte a vincoli di totale inedificabilità (art. 12)  
Ferroviario (art. 49 DPR 153/83) - Strada (art. 28 DPR 465/02) - Villa Urbana (art. 21 L. 458/98) -  
Cimiteriale (art. 12 DPR 285/03) - Strada (art. 12 DPR 136/04) - Aree non recettive (art. 10 C.F. 11/03/03) - Archeologico (art. 11)







**A - Il sistema funzionale per la mobilità** (art. 14)

-  A1-Sottosistema delle linee ferroviarie-tramviarie e delle stazioni metropolitane (art. 15) ▲
-  A2-Sottosistema delle autostrade e dei relativi caselli (art. 16) ●
-  A3-Sottosistema delle strade extraurbane principali di tipo "B" (art. 17)
-  A4-Sottosistema delle strade extraurbane secondarie di tipo "C" (art. 18)
-  A5-Sottosistema della grande viabilità pedonale e ciclabile (art. 19)
-  A6-Sottosistema delle strade urbane generatrici della forma "città" (art. 20)








**B - Il sistema funzionale insediativo** (art. 21)

-  B1-Sottosistema delle permanenze (art. 22)
-  B2-Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art. 23)
-  B3-Sottosistema dei manufatti con valore documentario (art. 24)
-  B4-Sottosistema delle aree edificabili trasformabili (art. 25)
-  B5-Sottosistema degli ambiti strategici (art. 26)
-  B6-Sottosistema delle aree produttive (art. 27)

**C - Il sistema funzionale ambientale** (art. 28)

-  C1-Sottosistema idrico: delle acque alte, basse, dei canali, dei pozzi, delle casse di espansione e di laminazione (art. 29)
-  C2-Sottosistema dei parchi (art. 30)
-  C3-Sottosistema delle aree di particolare rilevanza naturalistica (art. 31) ▲ ▲ ▲ perimetro aree S.I.C.
-  C4-Sottosistema delle aree agricole (art. 32)
-  C5-Sottosistema del verde urbano: pubblico attrezzato e privato (art. 33)
-  C6-Sottosistema delle caratteristiche sensoriali dei contesti urbani  
BA (basso) - ME (medio) - AL (alto) - NO (notevole) (art. 34)

**D - Il sistema funzionale dei servizi** (art. 35)

-  D1-Sottosistema delle reti di adduzione (art. 36)
-  D2-Sottosistema delle reti di scarico e dei rifiuti solidi urbani (art. 37)
-  D3 - Sottosistema dell'istruzione (art. 38)
-  D4-Sottosistema dei circuiti ricreativi e culturali (art. 39)
-  D5-Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano (art. 40)
-  D6-Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello metropolitano (art. 41)
-  Discarica "Case Passerini"

Piano strutturale vigente : legenda.

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato adottato con delibera consiliare n.201 del 2 Dicembre 2004 ed approvato con delibera consiliare n.90 del 20 Luglio 2005; l'ultima variante con effetti generali sulla distribuzione dei dimensionamenti è stata approvata con delibera consiliare





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

n. 148 del 3 Ottobre 2012, efficace dal 07.11.2012. Tale data costituiva il riferimento per il nuovo termine di scadenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 commi 5 e 6 della LR 1/2005.

Alla scadenza dei cinque anni di vigenza del Regolamento Urbanistico ossia alla scadenza della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi del Regolamento urbanistico in data 07/11/2017, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12.4.2018 (efficace dal 30.5.2018) è stata approvata la variante denominata "*Regolamento Urbanistico. Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*", finalizzata alla gestione della fase conclusiva del vigente Regolamento Urbanistico. Tra i contenuti e gli obiettivi della variante ci sono le conferme di alcune previsioni assoggettate a piani attuativi, con o meno modifiche cartografiche e normative.

Il PMU 5.8, pur trattandosi di piano in fase avanzata di istruttoria, costituendo variante al PS, non è stato oggetto della suddetta variante al RUC ma ha seguito un percorso separato di formazione cominciato di fatto già con la con Direttiva n. 11/2016, con cui l'Amministrazione comunale aveva indicato le modifiche agli strumenti di pianificazione ritenute prioritarie per la conduzione degli stessi nelle more della loro completa revisione. In particolare nella Direttiva vengono elencati alcuni interventi che indicano le volontà pianificatorie anticipatrici delle previsioni degli strumenti futuri. Tra questi interventi è compreso anche quello di introduzione della previsione di GSV nell'ambito denominato PMU 5.8 d'ora in avanti, a seguito della variante, Ambito "SA\_1 – Palagetta".

Nel vigente **Regolamento Urbanistico Comunale** l'area è individuata e perimetrata come destinata ad "*Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale*" di cui all'art. 128 delle NTA e all'interno della cui perimetrazione si trovano aree destinate a:

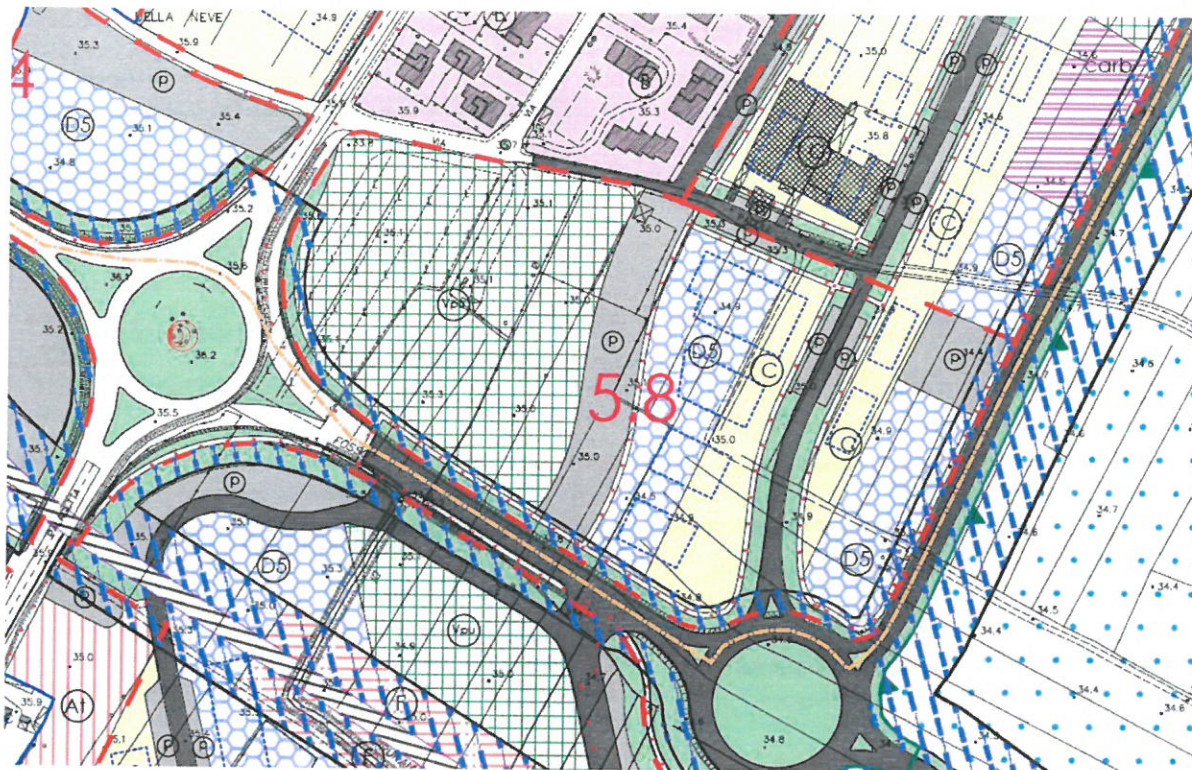
- *aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5)*
- *aree residenziali di nuova definizione (zona C)*
- *parcheggi pubblici*
- *verde pubblico attrezzato*
- *verde di rispetto*
- *viabilità urbana e territoriale secondaria*
- *itinerari pedo-ciclabili*

Porzione del comparto ricade anche in *Aree sottoposte a totale inedificabilità* di cui all'art.102 delle NTA del RUC. per la viabilità per una fascia di 10 metri di profondità dal confine della strada

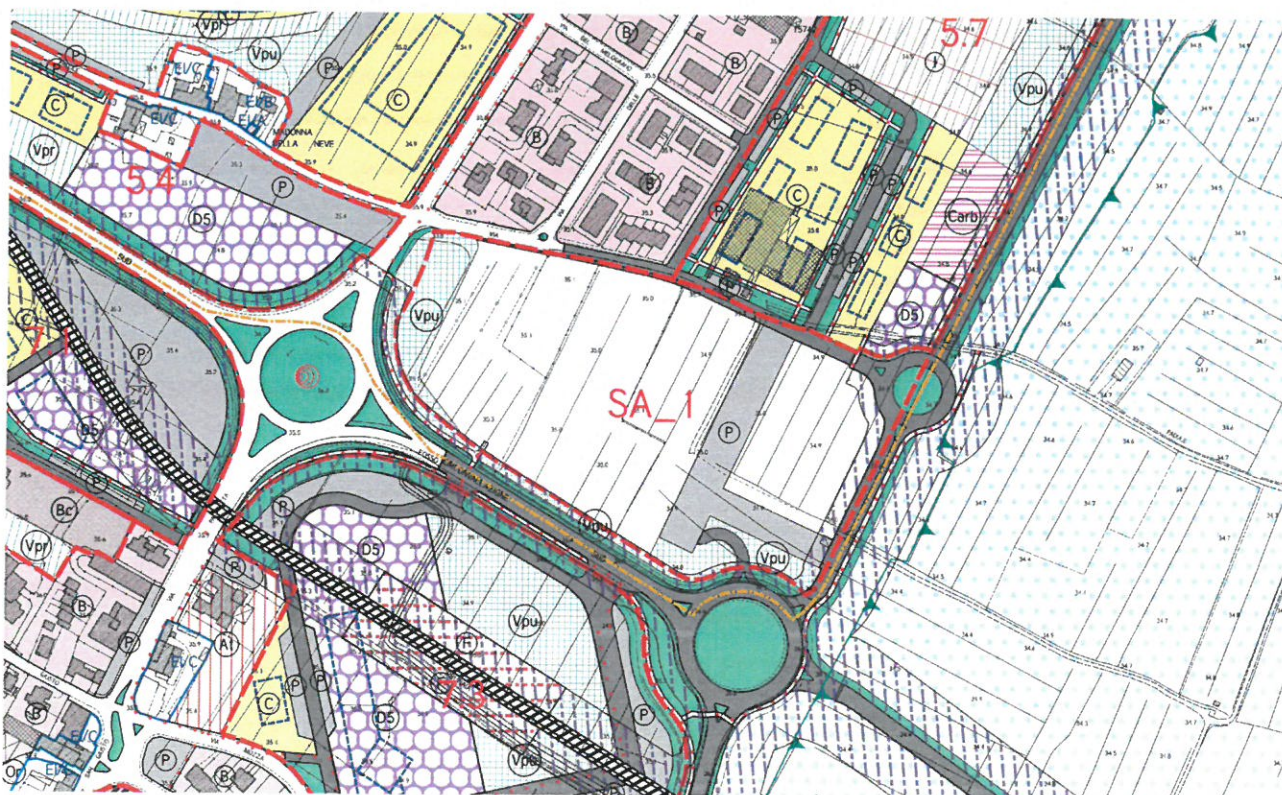




Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)



Estratto Regolamento urbanistico vigente\_ Scala 1/4.000






























































Estratto Regolamento urbanistico modificato\_ Scala 1/4.000





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

LEGENDA		
 Confine del territorio comunale	 Le aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici esistenti (zona D1a) - art. 122	
 Aree ecologizzate a totale inedificabilità - art.102	 Le industrie a rischio di incendio rilevante (zona D2) - art. 122	
 Aree inedificabili intorno a pozzi dell'acquedotto	 I depositi di materiali edili a cielo aperto (zona D4) - art. 124	
<b>MOBILITA'</b>		
 Grande viabilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.87	 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D6) - art. 133	
 Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.88	 Vincolo di allineamento edilizio - art.112	
 Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.88	 Vincolo di facciata - art.113	
 Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 80	 Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.114	
 Strade vicinali e poderali da tutelare - art.82	 Aree soggette a P.M.U. o piano situativo- art. 11 e 13	
 Itinerari pedo-ciclabile - art.83	 Aree assoggettate a P.C.I. - art. 16	
 Aree di sosta e di servizio alla bicicletta - art.84	<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
<b>SERVIZI</b>		
 Anello dei servizi a rete - art. 88	 Parcheggi pubblici -art. 138	
 Impianti per reti di aduzione e di scarico (acqua, gas, elettricità, telefono, rete fognaria)- art. 87	 Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 138	
 Impianti per la telefonia cellulare - art. 88	 Aree per attrezzature di interesse comune - art.137	
 Area ecologica per la raccolta differenziata RSU- art. 99	 Aree per l'istruzione - art. 136	
 Elettrodotto - art. 100	 Attrezzature metropolitane (interporti; ecc.); zona F - art. 139	
 Ottodotto - art. 100	<b>AMBIENTE</b>	
 Metanodotto - art. 100	 Corsi idrici - art. 141	
 Area di servizio per distribuzione carburante - art. 101	 Corsi idrici di progetto - art. 141	
<b>ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE</b>		
 Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e categoria di intervento art.103	 Casse di separazione idraulica - art. 142	
 Insediamenti con valore architettonico e tipologico - art. 108	 Bacino di compensazione delle casse idrauliche - art. 142	
 Edifici ed aree ai sensi della legge regionale n°20/90 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art.103	 Aree da bonificare - art.143	
 Zone residenziali da consolidare (zona B) - art.118	 Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L. - zona F) esistente e di progetto - art. 144	
 Zone di completamento residenziali complesse (zona Bc) - art.118	 Parchi pubblici urbani e territoriali - art. 145	
 Zone per la residenza sociale (zona Bp) - art.120	 Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) - art.146	
 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br) - art.118	 Zone con prevalente destinazione agricola (zona E) - art.154	
 Aree residenziali di nuova definizione (zona C) - art. 131	 Zone agricole per orto-fioro-avvicino e per la pastorizia (zona E) - art.155	
 Aree produttive da consolidare (zona D1) - art. 121	 Orti urbani - art.140	
 Aree produttive di nuove definizioni (zona D2) - art. 132	 Verde privato vincolato - art. 115	
	 Verde di rispetto - art. 95	
	 Alberi monumentali da tutelare - art. 125	
	 Presenza di elementi documentali di storia del territorio - art. 128	
	 Sito archeologico - art. 127	
	 Aree non inserite nel presente Regolamento Urbanistico - art.168	

Regolamento urbanistico vigente: legenda.

Con la presente variante al RU ci si prefigge di individuare una nuova e specifica destinazione d'uso dei suoli, le cui disposizioni siano applicabili ad ambiti chiaramente rappresentati in





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

cartografia e che abbiano quantità definite a priori, anche in combinazione con quelle già previste per le medie strutture di vendita. Si tratta quindi per il caso in oggetto di superare l'attuale sistema basato sugli indici Uf, per stabilire invece fin da subito le massime dimensioni ammissibili ed i parametri utili al controllo della progettazione attuativa.

Per far ciò è necessario modificare gli elaborati del RU come sinteticamente esposto:

1-SCHEDA D'AMBITO (allegata alle NTA)

2-SCHEDA IDRAULICA

3-TAV.20 RUC

4-art.133 ter delle NTA

1-la SCHEDA D'AMBITO PMU "SA\_1-Palagetta" allegata alle NTA introduce per la prima volta il sistema "a schede" per definire la disciplina urbanistica di alcune "aree di nuova definizione" di cui al Titolo VI Capo II delle NTA. Si ritiene qui anticipare un sistema di classificazione delle aree di nuova definizione che verrà utilizzato nel futuro Piano Operativo.

La Scheda, con l'indicazione cartografica delle destinazioni urbanistiche specifiche dell'area, è strutturata in modo da riassumere sinteticamente :

- trasformazioni ammesse
- SUL massima
- utilizzo della SUL a seconda dei due ambiti
- altezza massima
- RC e RP
- Spazi pubblici

2- la variante introduce la Scheda Idraulica aggiornata alle disposizioni della Legge regionale del 24.07.2018 n.41 e del Regolamento attuativo art.62 della LR1/2005 DPGR 25.10.2011 n.53;

3-la tavola n.20 del RU è modificata sulla base delle indicazioni della Scheda d'Ambito suddetta;

4- La variante prevede l'inserimento dell'art.133ter "Area per standard e attrezzature di interesse generale- D6" che introduce la possibilità di introdurre in alcune parti del territorio, in conformità con il Piano Strutturale, nuove aree commerciali al dettaglio destinate a grandi e medie strutture di vendita, ubicate nel Sottosistema funzionale delle aree produttive del PS (art.27).

Si sottolinea inoltre che il dimensionamento della GSV non attinge dalla "Sv art.157 NTA RUC" mentre la MSV attinge dalla "Sv art.157 NTA RUC".

## 2.1 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'area oggetto dell'ex PMU 5.8 era inclusa tra quelle sottoposte a salvaguardia di tipo A dalla "Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze"; per poter dare corso al procedimento di adozione della variante e del piano attuativo, l'area doveva essere esclusa dal perimetro del **Parco agricolo della piana**.

Durante il procedimento, anche alla luce della recente sentenza del TAR Toscana n. 1310 del 08/08/2016 a riguardo dell'integrazione al PIT, è stato siglato il necessario **accordo di pianificazione** tra Comune di Campi Bisenzio e Regione Toscana, ratificato con Delibera CC n.9 del





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

07/01/2019 con Variante per l' "Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della Piana".



Estratto tavola S1 "Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze" \_ Scala 1/20.000 \_ In bianco l'ambito di salvaguardia "A".



Estratto Tav. PS 15.2 - "Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del parco agricolo della piana" approvata con Delib.CC 9 del 7.01.2019

## 2.2 COPIANIFICAZIONE

Le previsioni che qui interessano sono state inoltre sottoposte a **conferenza di copianificazione** ai sensi degli artt. 25 e 26 della l.r. 65/2014.

Il Verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 commi 3 e 4 della LR65/2014 tra Regione Toscana e Comune di Campi Bisenzio del 10.11.2017 inviato in data 20.11.2017





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

n.prot.61035 dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, riporta che la Conferenza, esaminata la documentazione inviata dall'A.C. di Campi Bisenzio con prot.reg.440521/N.030.080 del 18.09.2017, prende atto delle modifiche apportate al progetto a seguito delle indicazioni contenute nel Verbale della 1° seduta della Conferenza avvenuta in data 5.05.2017, ritenendo la nuova soluzione progettuale, "che ha parzialmente ottemperato alle condizioni di cui al verbale precedente, nel complesso soddisfacente, prendendo atto delle motivazioni presentate dal proponente, il quale ha evidenziato che soluzioni progettuali alternative, come quelle richiamate nel verbale stesso, sono state considerate di difficile attuazione e di maggior impatto", in relazione alle verifiche di cui all'art.26 c.2 lett.a) e b) e con riferimento alle criticità evidenziate nel contributo del Settore programmazione viabilità, ritiene l'intervento conforme purché nel rispetto delle raccomandazioni di cui al contributo medesimo.

Nello specifico il contributo della Direzione Generale Politiche Mobilità e Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, definisce che negli elaborati integrativi richiesti con nota regionale prot. AOOGR/203040/O.050.040.010 del 18.04.2017, per la valutazione della capacità di assorbimento infrastrutturale, risultano delle criticità che paiono determinare scadenti livelli di servizio di alcune intersezioni e di alcune tratte stardali: la SR325, Via Palagetta, nel tratto compreso tra la Circonvallazione Sud e Via del Padule, Viale Primaldo Paolieri.

In sostanza la Direzione Generale Politiche Mobilità e Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, chiede che il Comune di Campi Bisenzio valuti e metta in atto tutti gli adeguamenti necessari per migliorare i livelli di servizio delle viabilità e delle intersezioni esistenti, oltre alla realizzazione della nuova infrastruttura di collegamento con l'area dell'Osmannoro.

### 2.3 VAS

Il procedimento di VAS è stato avviato contestualmente all'avvio art.17 LR 65/2014 .  
Sono stati acquisiti i pareri e i contributi di cui all'art. 23 co.2 della LR10/2010

Per la procedura di fase preliminare della VAS prevista dall'art. 23 della LRT10/2010 e smi (LR 25 febbraio 2016, N.17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014. Pubblicata nel B.U. Toscana 4 marzo 2016, n. 9, parte prima"), l'Autorità Competente si è espressa con Verbale in data 2.05.2017, con il quale dà una serie di indicazioni:

-circa la necessità di interfacciarsi con i progettisti della linea tramviaria che si trova in prossimità dell'area in progetto

-circa la necessità di prevedere ampie fasce di verde pubblico soprattutto nella parte nord-ovest del piano e lungo il perimetro per costituire un adeguato corridoio ecologico in linea con le indicazioni della Disciplina dell'Integrazione al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana".

Il procedimento prosegue con l'adozione del rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica ai sensi dell'art.24 della LR10/2010.

Inoltre il procedimento della variante e del piano attuativo comprende anche la Studio per la Valutazione d'Incidenza ZSC/ZPS IT5140011 "Stagni della Piana fiorentina e pratese. Lo studio di incidenza accompagna il Rapporto Ambientale di VAS, redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., del Piano attuativo PMU "SA\_1 Palagetta" e della variante al P.S. e al R.U.





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

necessarie per la sua attuazione, così come previsto dall'art. 73 ter della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. (coordinamento tra VAS e Valutazione d'incidenza).

### 3. PIANO ATTUATIVO

La prima presentazione del piano attuativo è avvenuta in data 9.12.2016 con prot.67133 con la richiesta contestuale di variante al Piano strutturale e al Regolamento Urbanistico. La sua formazione perciò si è svolta parallelamente ai procedimenti, illustrati precedentemente, per la formazione delle varianti; dopo la prima istanza il piano è stato di fatto integrato e sostituito il 09.01.2018 prott.1313-1317-1322-1324-1327-1328-1332, mentre gli elaborati prima di tale data sono stati presentati per le verifiche ai sensi degli artt. 25 e 26 lr 65/2014 ossia per la Copianificazione . In data 05.9.2018 prot.46151 è stata presentato anche un primo Schema di Convenzione. Dopo successive integrazioni, a seguito delle richieste da parte dei vari uffici comunali, il piano è stato infine presentato completo in data 21.5.2019 (prott\_29967-29968-29969-29972-29974-29975-29977) e in data 30.5.2019 prot.31717-31718

I pareri espressi dagli uffici sono in ordine cronologico:

- **10.10.2018 Conferenza istruttoria tra servizi Urbanistica, Mobilità e traffico e Verde pubblico:** *parere FAVOREVOLE a CONDIZIONE* (il servizio Urbanistica si riserva di esprimere a parte il parere di stretta competenza)
- **31.10.2018 prot.58226 Servizio Lavori Pubblici:** - *parere SOSPENSIVO*
- **31.10.2018 Servizio Urbanistica** - *parere SOSPENSIVO*
- **06.11.2018 prot.59085 Servizio Tutela ambientale** - *parere FAVOREVOLE a CONDIZIONE*
- **04.12.2018 prot.64670 - Servizio Urbanistica** : comunicazione di refuso contenuto nel parere del 31.10.2018
- **29.01.2019 prot.5624- Servizio Mobilità e Traffico** : *parere FAVOREVOLE a CONDIZIONE*
- **16.4.2019 Conferenza istruttoria tra i servizi Urbanistica, Mobilità e traffico e Lavori pubblici:** *parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE*
- **30.4.2019-Serv.Verde Pubblico:** *parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE*
- **30.4.2019 prot.25494 Servizio Lavori Pubblici** : *parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE*
- **02.5.2019- Servizio Urbanistica:** *parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE*

#### *contenuti del piano attuativo*

L'area in questione si trova a sud-est del territorio comunale, nell'UTOE n. 5, a ridosso della viabilità di scorrimento generalmente indicata come "Circonvallazione sud". Si può notare dalle foto aeree allegate come l'area sia sostanzialmente una zona agricola che non ha perso la sua





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

connotazione nell'arco del tempo, pur essendo stata interessata dalla crescita delle varie infrastrutture come ad esempio la bretella S.Piero a Ponti e la pista ciclabile tangente nel lato ovest.

L'area è all'interno del **perimetro del territorio urbanizzato** individuato ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014 con Del. C.C. n. 155 del 06/10/2015 e all'esterno del **perimetro dei centri abitati** approvato con Del. C.C. n. 114 del 28/06/2011 ("Variante n. 14 al vigente RUC per l'adeguamento della perimetrazione dei centri abitati. Controdeduzioni ed approvazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005")



Estratto Individuazione Perimetro del territorio urbanizzato \_ Scala 1/10.000

Nel Planivolumetrico e nella Planimetri generale sono evidenti le due strutture commerciali (GSV e MSV) distanziate da un parcheggio pubblico che assolve anche alla funzione di viabilità interna. Le aree a verde pubblico, debitamente arborate ed attrezzate, sono state disposte in modo più concentrato sul lato nord-ovest dell'area e lungo il perimetro.





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

### Piano gestione Rischio Alluvioni



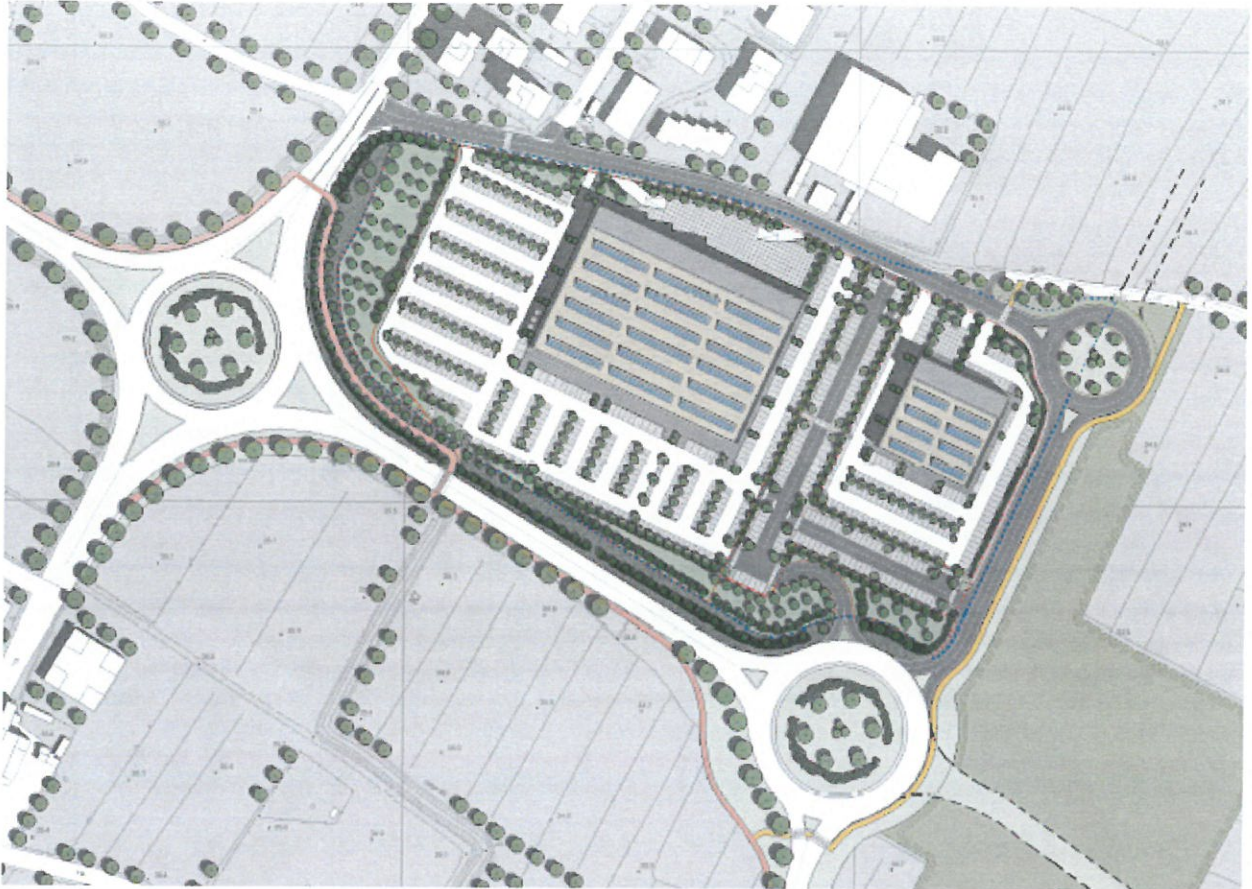
Estratto PGRA Mappa della pericolosità da alluvione

Nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno , l'area ricade in area a pericolosità P2.





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

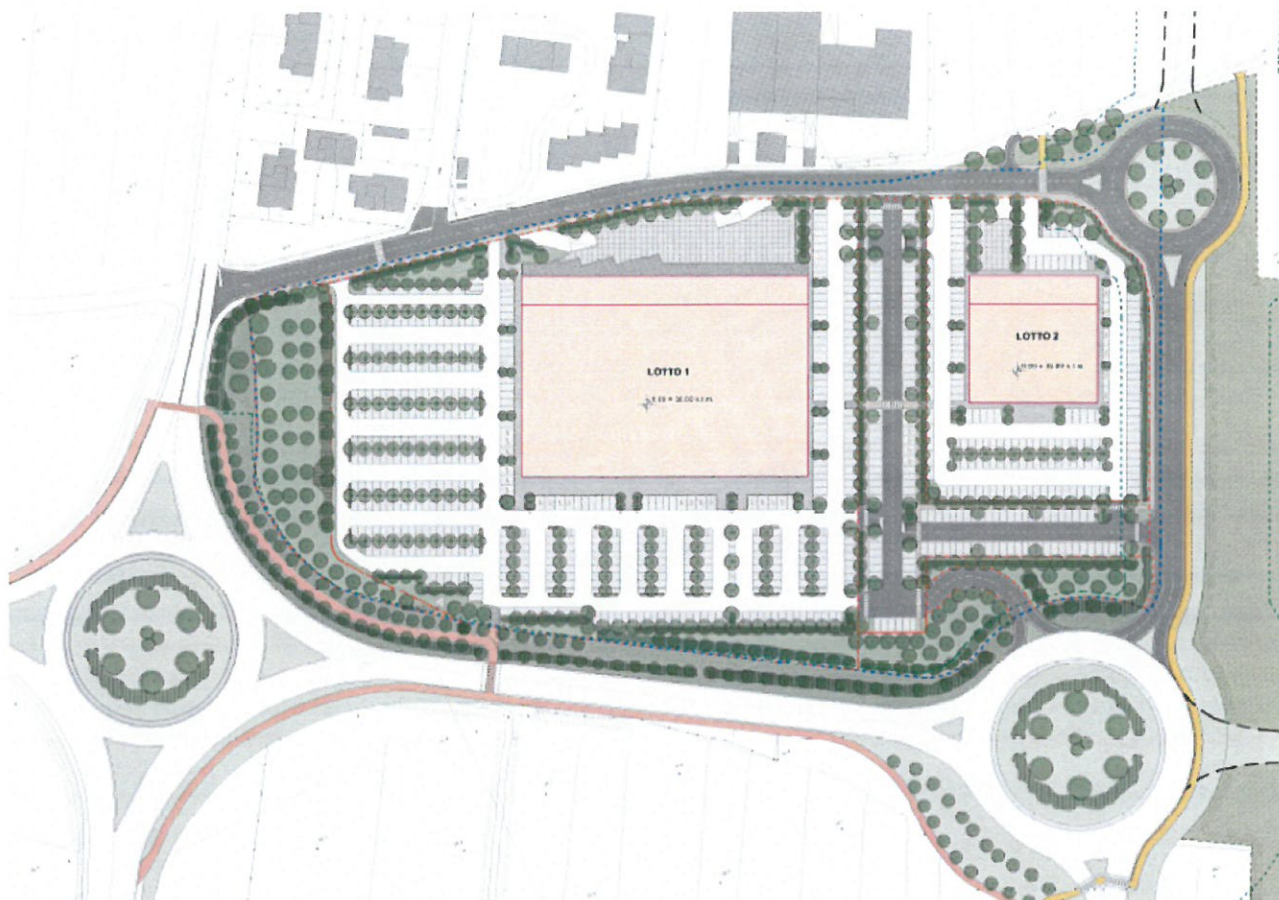


Planivolumetrico del PA





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)



Planimetria generale del PA

In virtù dell'art.11 comma 8bis delle NTA del RU vigente, il perimetro delle aree da sottoporre a piano attuativo viene modificato rispetto a quanto previsto nella tav.1.2000 RU tav.20. Sono state infatti escluse quelle porzioni di aree già in proprietà dell'Amministrazione comunale (porzione di verde pubblico lungo la Circonvallazione sud) e quelle lungo via di Padule. per meglio aderire alla conformazione dei terreni.

La proposta di nuovo perimetro del PMU 5.8 prevede una superficie territoriale di mq 46.795, con una SUL ammessa massima di 10.000 mq.

Il piano attuativo è accompagnato dalla messa a disposizione (da parte dei proponenti) delle aree necessarie al prolungamento della Circonvallazione EST e rammagliatura con via di Padule (per mq 3.725) e delle aree per la realizzazione della "Cassa di Compensazione e Laminazione" necessaria alla messa in sicurezza idraulica dell'intervento proposto. La superficie di queste aree ammonta a 26.090 mq; esse ricadono interamente all'interno delle "casse di espansione idraulica" indicate nelle tavole di RUC. Queste aree saranno riservate anche alla mitigazione naturalistica prevista dal documento VINCA.

Complessivamente quindi le aree esterne al nuovo perimetro del PMU 5.8 coinvolte nella proposta e messe a disposizione dai proponenti per l'attuazione del Piano, ammontano a 29.815 mq. L'area fondiaria del piano attuativo è così suddivisa:

- Lotto 1 di mq. 26.160 di sup. fondiaria
- Lotto 2 di mq 7.780 di sup. fondiaria





Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

Si riporta di seguito il riepilogo delle quantità previste nel piano attuativo :

<b><u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA INTERNE AL PIANO</u></b>	<b><i>Superficie (Mq)</i></b>
<b>parcheggi pubblici</b>	5.142
<b>Aree destinate a viabilità e verde di rispetto</b>	3.183
<b>verde pubblico</b>	4.530
<b>TOTALE</b>	<b>12.855</b>

<b><u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PIANO</u></b>	<b><i>Superficie (Mq)</i></b>
<b>aree destinate alla viabilità e verde di rispetto</b>	<b>3.725</b>

<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	<b>16.580</b>
------------------------------	---------------

<b><u>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</u></b>	<b><i>Superficie (Mq)</i></b>
<b>Lotto 1 e 2</b>	<b>33.940</b>

Il Piano Attuativo predisposto prevede di modificare l'attuale assetto urbanistico così come indicato nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, Quello che viene richiesto è di poter realizzare nel nuovo P.M.U. 5.8 due distinti lotti commerciali:

- il primo (Lotto 1) compatibile con insediamento di una Grande Struttura di Vendita (ovvero anche di una grande e una o più medie strutture di vendita, tra loro indipendenti), dotata di una superficie di vendita al dettaglio complessiva di mq. 5.000, ed attività commerciali (non di vendita al dettaglio) e di servizio complementari, nonché di un distributore carburanti (vedi art.133ter del testo NTA modificato con questa variante)

- il secondo (Lotto 2) compatibile con l'insediamento di una Media Struttura di Vendita dotata di una superficie di vendita al dettaglio complessiva massima di mq. 1.900.

Il totale della SUL commerciale prevista è di 10'000 Mq (7'700 Mq Lotto 1 e 2'300 Mq Lotto 2).

Riassumendo complessivamente la proposta urbanistica prevede le seguenti superfici:

- aree interne al PMU (riperimetrato) mq 46.795
- aree esterne al PMU oggetto di intervento mq 29.815

così suddivise:

- superfici per viabilità (prevalentemente destinate alla circ. EST) mq 3.725
- superfici destinate a cassa di compensazione e laminazione mq 26.090





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

- aree di proprietà comunale da riqualificare nell'ambito del P.A. mq 5.510 così suddivise:

- Aree da riqualificare destinandole a Verde Pubblico = La superficie di tali aree ammonta a Mq 5.165
- Aree da occupare con nuove sedi stradali = La superficie di tali aree ammonta a Mq 345.

Pertanto le aree complessivamente interessate dall'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche del PMU ammonteranno a mq 82.120.

### **opere di mitigazione idraulica**

La fattibilità dell'intervento sotto il profilo idraulico è subordinata alle condizioni specificate nelle indagini da depositare al Genio Civile ai sensi del DPGR 53/R e precisamente:

- realizzazione del primo piano di calpestio degli edifici a quota non inferiore a 35.67 m s.l.m.;
- realizzazione delle zone pertinenziali (accessi, percorsi, parcheggi) a quota superiore a 35.17 m s.l.m.;
- eventuali eccezioni alle quote minime sopra indicate potranno essere applicate ad aree pertinenziali private (i.e. aree di carico/scarico) purché coronate da soglie fisse continue poste a quota non inferiore a 35.17 m s.l.m.;
- realizzazione di una vasca di compensazione e laminazione idraulica per un volume complessivo non inferiore a 20615 mc;
- realizzazione del sistema scarico delle acque meteoriche del lotto afferente alla suddetta vasca che scaricherà a sua volta nel recettore fosso di Prunaia mediante una bocca tarata che limiti la portata effluente a  $\approx 0.03$  mc/s.

L'opera idraulica costituita dalla vasca ha la duplice funzione sia di compensazione dei rilevati eseguiti per conseguire la sicurezza idraulica dell'area di intervento sia di laminazione degli incrementi di portata afferenti al Fosso Prunaia a seguito delle nuove impermeabilizzazioni previste. Essa verrà realizzata in terreno contermini al piano attuativo completamente in scavo rispetto al piano di campagna per un'estensione di circa 22190 mq e scaricherà verso il fosso Prunaia restando tuttavia ad oltre 10 m dallo stesso nel rispetto dei vincoli imposti dal R.D. 368/1904.

Poiché la cassa ricade all'interno del Sito di Importanza Regionale S.I.R. 45 - Stagni della Piana Fiorentina (Istituito con D.G.R. 1148/02) la prevista sistemazione a verde e le varie opere di arginatura dovranno seguire in fase esecutiva le prescrizioni emerse nell'ambito del procedimento di Valutazione di Incidenza

### **contenuti della convenzione**

La bozza di convenzione è stata condivisa da parte del Soggetto proponente con gli uffici comunali e rivista anche alla luce delle ultime modifiche del Dlgs 50/2018.

Tra i vari obblighi convenzionali all'art.2 della convenzione si disciplinano i seguenti obblighi da parte del soggetto attuatore:

a) l'assunzione dei costi per la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano, di cui all'art. 36 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992), nonché della progettazione definitiva dell'intera infrastruttura di collegamento con l'area dell'Osmannoro e cioè, più nel dettaglio, della progettazione definitiva di una viabilità classe F che andrà a completare, fino al collegamento con Via Prunaia, quel tratto funzionale della cosiddetta "Circonvallazione Est" che il Soggetto Attuatore realizzerà in proprio per la porzione che ricade entro l'ambito del P.M.U.

b) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore della Cassa di Compensazione e Laminazione;

c) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al PMU;

d) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle restanti opere di urbanizzazione primaria funzionali al PMU che sono campite in colore verde nella Tavola "ALLEGATO D" alla bozza di convenzione (viabilità; parcheggio pubblico; verde),





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

e) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato, divise in 2 lotti singoli, denominati Lotto 1 e Lotto 2;

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

Con Determina n. 1089 del Dirigente del V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio in data 22.12.2017 è stato nominato il Garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui agli artt. 37 e 38 della LR 65/2014 nella persona della Dr.ssa Simonetta Cappelli, dipendente a tempo indeterminato presso il Servizio urbanistica con il ruolo di Specialista in attività amministrative e/o contabili

#### ***conformità***

Il sottoscritto Dirigente del Settore "Servizi tecnici e valorizzazione del territorio" in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art.18 co.1 LR.n°65/2014, che il procedimento della presente Variante al Regolamento Urbanistico è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in piena coerenza con:

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

La Variante inoltre dimostra

- profili di coerenza esterna (art. 18, c. 2, lett. a) con:

2. il PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) approvato con Del.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 della Regione Toscana e successiva "Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica" adottata con Del.C.R.T. n. 58 del 02.07.2014;
3. il PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n. 1 del 10.01.2013;
4. Per il PGRA (Piano Generale Rischio Alluvioni) adottato in data 17/12/2015 con Delibera n.230 relativa alla seduta del C.I. Integrato del 17 dicembre 2015 ed approvato con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno;

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

5. il PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Del.C.C. n. 122 del 27.09.2004 e varianti successive;
- il rispetto alle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale (art. 18, c.2, lett. c);
- il rispetto dei criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 (art. 18, c.2, lett. d);
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento d'attuazione di cui all'art.130 (art. 18, c.2, lett. f).





### ***procedimento d'adozione***

Il sottoscritto Dirigente del Settore "Servizi tecnici e valorizzazione del territorio" in qualità di Responsabile del Procedimento, vista la LR. 65/14 entrata in vigore dal 27.11.2014, dà atto della non riconducibilità della variante in oggetto alla fattispecie di cui all'articolo 30. La procedura di variante al RU infatti non rientra fra i casi delle cosiddette "varianti semplificate" ai sensi dell'art.30 della LRT.n.65/2014 in quanto non è soddisfatta la condizione definita dal comma 2 dell'art.30, ossia che le varianti con procedura semplificata abbiano come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. La procedura da seguire sarà quella di cui all'art. 19 e dell'art.107 comma 3 della L.R.T. 65/2014.

### ***deposito indagini geologico-idrauliche***

La variante in oggetto, prevedendo "la localizzazione di una Grande Struttura di vendita" con nuove previsioni di aumenti del dimensionamento commerciale per GSV all'interno del territorio, necessita di nuove indagini. Si fa presente inoltre che si introduce un nuovo dimensionamento forfettario senza indici volumetrici, con mantenimento dei parametri di altezza, di rapporto di copertura secondo quanto già indicato precedentemente nel RU. Inoltre è prevista una nuova rotatoria lungo il tracciato della cosiddetta "Circonvallazione Est" che non era prevista nel RU vigente e che viene introdotta con la Variante. Si ritiene quindi che tale variante non rientri nell'art.3 comma 4 del Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR n.1/2005, n.53/R del 25 ottobre 2011, pertanto siano necessarie le indagini geologiche ed idrauliche a supporto della variante a PS e al RU.

Si dà atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPRT del 25.10.2011 e tuttora vigente ai sensi dell'art. 245 della stessa L.R.T. n. 65/2014, con PEC del 06/06/2019 prot. 33192 sono state inviate all' Ufficio del Genio Civile di Prato per il deposito la certificazioni di cui al 2° comma all'art. 5 del citato D.P.G.R.T. n. 53/R, unitamente alla documentazione prevista dal citato art. 5, da questo ricevute in data 06/06/2019 con numero di deposito 16/19. La variante è soggetta a controllo obbligatorio

### ***elenco elaborati varianti ps e ru***

- A1\_Relazione Illustrativa
- Documento 1- ELABORATO N.13IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE-13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE stato attuale
- Documento 2- ELABORATO N.13IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE-13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE stato modificato
- Documento 3- ELABORATO N.13IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE-13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE stato sovrapposto
- Documento 4- ELABORATO N. 13 IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI stato attuale
- Documento 5- ELABORATO N. 13 IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI stato modificato
- Documento 6- ELABORATO N. 13 IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI stato sovrapposto
- Documento 7- REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDA D'AMBITO PMU "SA\_1 - Palagetta"- stato modificato





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

- Documento 8- REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDA D'AMBITO PMU "SA\_1 - Palagetta" stato sovrapposto
- Documento 9- REGOLAMENTO URBANISTICO - Allegato 1: SCHEDE DI FATTIBILITA'- stato modificato
- Documento 10- REGOLAMENTO URBANISTICO - Allegato 1: SCHEDE DI FATTIBILITA'- stato sovrapposto
- Documento 11- REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\_ stato attuale
- Documento 12-REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\_ stato modificato
- Documento 13-REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\_ stato sovrapposto

### *Elaborati cartografici*

- Elaborato 1 estratto cartografico
- Elaborato 2 estratto ortofoto
- Elaborato 3 estratto\_catasto
- Elaborato 4 PS vigente tav13.7b
- Elaborato 5 PS modificato tav13.7b
- Elaborato 6 RU vigente tav.20
- Elaborato 7 RU modificato tav.20

### **Elaborati del piano attuativo**

Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

#### **A INQUADRAMENTO URBANISTICO**

##### **B RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI**

- B1 Rilievo fotografico
- B2 Estratto CTR con perimetrazione PMU
- B3 Rilievo strumentale quotato con evidenziazione infrastrutture ed emergenze ambientali, con sovrapposto catasto
- B4 Sovrapposizione catasto con RUC
- B5 Ricomposizione catastale delle particelle con sovrapposizione previsioni PMU
- B6 Elenco delle proprietà e quantità comprese nella proposta
- B7 Estratto di mappa e visure catastali
- B8 Attestazione servitù
- B9 Vincoli sovraordinati

##### **C PROGETTO URBANISTICO**

- C1 Relazione
  - C1.1 Relazione ai sensi dell'art. 156 Ter delle NTA
- C2 Norme Tecniche di Attuazione
- C3 Superfici dei lotti e delle aree a destinazione pubblica
- C4 Planimetria Tecnica con destinazioni ammesse e parametri urbanistici
- C5 Verifiche standards e art. 138 NTA RUC
- C6 Individuazione aree da cedere al Comune
- C7 Planivolumetrico
  - C8.1 Planimetria generale con sistemazioni esterne
  - C8.2 Inserimento della proposta nel RUC
- C9 Profili e sezioni
- C10 Verifica delle superfici permeabili dei lotti privati
  - C11.1 Lotto 1- Progetto di massima: Piante - Prospetti - Sezioni
  - C11.2 Lotto 1- Progetto di massima: Verifica dei parametri edilizi





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

- C11.3 Lotto 1- Progetto di massima: Verifica superfici a parcheggio
- C12.1 Lotto 2 - Progetto di massima: Piante - Prospetti - Sezioni
- C12.2 Lotto 2 - Progetto di massima: Verifica dei parametri edilizi
- C12.3 Lotto 2 - Progetto di massima: Verifica superfici a parcheggio
- C13 Simulazione dell'inserimento urbanistico e ambientale – modellazioni 3D

### **D ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE**

D0 Relazione illustrativa

D1 Planimetria generale (art. 46 comma 6 NTA del RUC) - Abaco essenze arboree e arbustive - Tipologie degli impianti vegetazionali

### **EA OPERE PUBBLICHE (art. 2. comma 1. lett.c) [Convenzione]**

EA0a Relazione tecnica illustrativa

EA0b Elenco prezzi

EA0c Computo metrico

EA0d Prime indicazioni PSC

EA0e Disciplinare prestazionale degli elementi tecnici

EA0f Quadro economico

EA01 Corografia, rilievo dello stato attuale

EA02 Planimetria generale dell'intervento

EA03 Planoaltimetria di progetto, verifica l. 13/89, proposta di disciplina traffico

EA04 Sezioni stradali trasversali tipologiche

EA05 Sistema delle fognature

EA06 Sistema dei sottoservizi

EA07 Sistema del verde

### **EB OPERE PUBBLICHE (art. 2. comma 1. lett.d) [Convenzione]**

EB0a Relazione tecnica illustrativa

EB0b Elenco prezzi

EB0c Computo metrico

EB0d Prime indicazioni PSC

EB0e Disciplinare prestazionale degli elementi tecnici

EB0f Quadro economico

EB01 Corografia, rilievo dello stato attuale

EB02 Planimetria generale dell'intervento

EB03 Planoaltimetria di progetto, verifica l. 13/89, proposta di disciplina del traffico

EB04 Sezioni stradali trasversali tipologiche

EB05 Sistema delle fognature

EB06 Sistema dei sottoservizi

EB07 Sistema del verde

### **F CERTIFICAZIONE AMBIENTALE**

F1 Verifica B.A.L.

F2 Verifica Piano di Classificazione Acustica

### **G ASPETTI IDRAULICI**

G0a Analisi idraulica di supporto ai sensi DPGR 53/R/2012 e LR 41/2018

G0b Relazione tecnico illustrativa

G0c Elenco prezzi

G0d Computo metrico





Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

G0e Prime indicazioni PSC  
G0f Disciplinare prestazionale degli elementi tecnici  
G0g Quadro economico  
G01 Corografia, Rilievo stato attuale  
G02 Cassa di laminazione e compensazione idraulica

#### **H ASPETTI GEOLOGICI**

H1 Relazione geologica

PARERI AZIENDE EROGATRICI - Sistema idrico e fognario: Dichiarazione- Gas: Centria - Elettricità: Enel -  
Telefonia: Telecom - Rifiuti: Quadrifoglio-Alia

CONVENZIONE URBANISTICA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-Rapporto Ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R.10/2010

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- Sintesi non tecnica ai sensi dell'art.24 della L.R.10/2010

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-Screening Studio di Incidenza

Campi Bisenzio, 13/06/2019



Il Dirigente del V Settore  
Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio  
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti



