



Allegato 1)

OGGETTO: Piano di Massima Unitario 4.16 .Adozione ai sensi dell'art. 111 L.R.T. 65/2014 con contestuale adozione del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T. 10/2010.

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

:

Proprietà e situazione catastale

In data 13.02.2017 prot. 7892, la società IL PALAGIO s.r.l. ha presentato una proposta di Piano di Massima Unitario (PMU) relativo al comparto edificatorio, a destinazione residenziale, commerciale direzionale e attrezzature di interesse comune, identificato nella cartografia del vigente Regolamento Urbanistico con il numero 4.16.

Il piano è stato successivamente integrato in data:

- 03.08.2017 prot. 41292
- 20.12.2017 prot. 67736
- 26.07.2018 prott. 39899 e 39904
- 09.08.2018 prot.42347
- 11.09.2018 prot.47348
- 02.11.2018 prott.58597-58599-58600
- 06.11.2018 prot.59033
- 24.12.2018 prot.68436
- 26.03.2019 prott.17472-17476-17499-17503
- 27.07.2019 prot.43816-43818
- 05.08.2019 prot.45028

Il piano attuativo, di iniziativa privata, ha i contenuti e l'efficacia di un piano di lottizzazione così come normato dall'art. 115 della L.R. 65/2014 e dagli artt. 11, 13 e 128 delle NTA del RUC. Ai sensi dell'art. 13 NTA del RUC, in quanto Piano di massima unitario, oltre agli elaborati di un ordinario piano attuativo, contiene :a) i pareri preliminari degli Enti competenti per le reti interessate; b) il render planivolumetrico c) la verifica del bilancio ambientale locale.

Le procedure di approvazione sono quelle di cui all'art. 111 della LR 65/2014.

area interessata

L'area interessata ha una superficie territoriale di **31.245 mq** e confina a nord-ovest e ad est con la villa storica Il Palagio e l'abitato esistente e sul lato sud con l'area di espansione a carattere residenziale-commerciale, corrispondente al comparto PMU n.4.17 e la scuola di nuova previsione.

Si tratta di uno dei comparti destinati all'espansione a carattere prevalentemente residenziale previsti dagli strumenti urbanistici nell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 4 "Territorio in destra Bisenzio".



Il perimetro del PMU è stato rettificato senza che ciò comporti variante al RUC vigente, come segue:

1) ai sensi dell'art.11 co.6 delle NTA del RUC in funzione della scala di maggior dettaglio, sul lato ovest del piano, tra le partt. 82 e 2425 foglio 19 dove il perimetro è stato portato in coincidenza del fosso esistente

2) ai sensi all'art.11 co.8bis delle NTA del RUC ("*Nei casi in cui, all'interno del perimetro del piano attuativo, siano comprese aree di proprietà comunale già destinate ed utilizzate come opere di urbanizzazione e di cui il Regolamento urbanistico non prevede il mutamento di destinazione d'uso, è ammesso deperimetrare tali aree dal piano attuativo senza che questo costituisca variante al Regolamento urbanistico.*") deperimetrando porzioni di viabilità comunale costituita da via Saffi, via Pimentel e via Suor Teresa Manetti e precisamente in ordine:

- la modifica sul lato est del piano, tra le partt. **2431, 1026** (proprietà IL PALAGIO) e le partt.1386, 1402 e 1399 (proprietà comunale) dove il perimetro è stato portato in coincidenza con il filo retromarciapiede di via Pimentel;

-la modifica sul lato sud tra le partt. **2425, 2431** (proprietà IL PALAGIO) e le partt. 1779 (proprietà comunale), dove il perimetro è stato portato in coincidenza con il filo retromarciapiede di via Suor Teresa Manetti;

- la modifica proposta sul lato nord, tra le partt. 2425 e 1024 (di proprietà IL PALAGIO) e le partt.**1091** (comune) e **968** (comune) dove il perimetro è stato spostato sul filo retromarciapiede di via Saffi. La part. 968 (porzione di via Saffi), è stata accorpata al demanio stradale comunale ai sensi dell'art. 31 commi 21 e 22 della Legge 448/1998 con Decreto dirigenziale n.5 del 10.8.2018 a seguito di avvio del procedimento con Del.C.C. 46 del03.2018, in quanto area privata (soc.IL PALAGIO s.r.l.) utilizzata ad uso pubblico ultraventennale come sede stradale.

Per lo stesso motivo, con Del.C.C.163 del 29.11.2018 è stata accorpata al demanio stradale comunale la part. 1091 foglio 19 già proprietà dei condomini del "Condominio via A.Saffi 1/13" e ancora prima della SOC. COOP. RESP. LIM.CIVILAVIA .

Per le partt.2424 (che non ricade nella rotatoria di previsione), 2428, 2429 e 2430 foglio 19 , di proprietà IL PALAGIO, la relativa acquisizione al demanio ai sensi dell l448/1998 è stata definita all'art.9 dello Schema di Convenzione.

inquadramento urbanistico

Il comparto è individuato e perimetrato nel vigente **Regolamento Urbanistico Comunale** come area 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 residenziali di nuova definizione (zona C)*
- *area a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5)*
- *aree per attrezzature di interesse comune*
- *parcheggi pubblici*
- *verde pubblico attrezzato e impianti sportivi*
- *verde di rispetto*
- *viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto*
- *itinerari pedo-ciclabili*



A seguito della scadenza della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi del Regolamento urbanistico in data 07/11/2017, la previsione del piano in oggetto è stata riconfermata con 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*", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12.4.2018 ed efficace dal 30.5.2018. La Variante ha confermato le perimetrazioni contenute nelle tavole del RUC e le specifiche norme relative ai parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi in tali aree.

A conclusione del procedimento di adeguamento al PIT/PPR della suddetta variante in data 25.05.2018 si è svolta l'ultima Conferenza paesaggistica il cui esito è stato positivo ma con le condizioni e le prescrizioni che devono essere recepite e verificate in sede di pianificazione attuativa e che si riportano di seguito:

"La Conferenza riconosce il valore paesaggistico delle aree oggetto delle previsioni in quanto esse rappresentano varchi inedificati residuali in un contesto fortemente urbanizzato con un ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito continuo e diffuso e di connessione tra le aree agricole frammentate di pianura.

La Conferenza, alla luce dei contenuti delle disposizioni del PIT-PPR (...), al fine di garantirne il pieno rispetto, stabilisce che le previsioni per le aree oggetto di variante debbano essere orientate alla riqualificazione dei margini degli insediamenti, al ripristino delle relazioni territoriali, paesaggistiche e ambientali compromesse tra il tessuto insediativo e il territorio aperto e al mantenimento delle connessioni tra le aree agricole di pianura.

(...)

La Conferenza con riferimento alle previsioni PMU 4.16 e 4.17 prescrive che la progettazione in sede di Piano Attuativo dovrà tener conto della presenza limitrofa della Villa Il Palagio tutelata ai sensi della Parte seconda del Codice, al fine di non comprometterne la leggibilità e non alterarne negativamente il contesto.

(...)

La Conferenza richiama altresì che, in applicazione dell'art. 21 comma 7 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, la verifica di avvenuto adeguamento della Variante in oggetto al PIT-PPR non produrrà gli effetti di cui all'art. 146 comma 5 del Codice e continuerà a trovare applicazione l'art. 23 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR."

Porzione del piano ricade nella fascia dei 150 ml dall'argine del fiume Bisenzio, "bene paesaggistico" in quanto **area tutelata per legge ai sensi dell'art.142 c.1 Parte III D.Lgs. 42/2004** (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e pertanto l'intervento è sottoposto alla Disciplina del Piano PIT-PPR ("Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale") ossia deve rispettare le prescrizioni e le prescrizioni d'uso nonché risultare coerente con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR. In particolare la verifica del piano attuativo rispetto alla disciplina dei beni paesaggistici deve avvenire tramite il procedimento di cui all'art.23 co.3 della Disciplina del PIT, ossia con il ricorso ad apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero.

Trattandosi di intervento in aree poste all'interno del territorio urbanizzato classificate come beni paesaggistici il piano deve rispettare anche le seguenti ulteriori disposizioni poste dal RUC vigente, secondo le modifiche introdotte con l'ultima Variante Del.C.C. 68 del 12.4.2018 con il nuovo **art.156ter delle NTA del RUC**:



- a) *gli interventi debbono caratterizzarsi per la elevata qualità urbanistica ed architettonica da garantire mediante: il coerente inserimento delle nuove volumetrie e delle nuove infrastrutture ed opere di urbanizzazione nel contesto paesaggistico ed ambientale; un equilibrato assetto planivolumetrico dei nuovi insediamenti; forte interconnessione ed un'ordinata sistemazione degli spazi pubblici; un' accurata selezione dei materiali e delle finiture da impiegare negli edifici e negli elementi di arredo urbano;*
- b) *gli interventi non debbono compromettere i varchi visivi verso le emergenze storico architettoniche ed ambientali e non debbono pregiudicare la percezione del paesaggio dai punti panoramici e dai principali assi stradali;*
- c) *(omissis)*
- d) *(*
- e) *il rispetto delle disposizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) deve essere documentato in una apposita relazione allegata ai piani attuativi, ai progetti unitari convenzionati ed ai progetti per i permessi di costruire previsti dal Regolamento*

Il piano inoltre confina ad ovest con **Villa Il Palagio**, dichiarata bene culturale ai sensi dell'art.10 c.1 del Dlgs 42/2004 con decreto del Ministero per i Beni e delle Attività culturali del 13.5.2008.

Con Del. C.C. n. 155 del 06/10/2015 è stata approvata la presa d'atto del **perimetro del territorio urbanizzato** ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e assieme ad essa gli elaborati tecnici allegati costituiti dalla cartografia 1:5.000, da cui si desume che il piano ricade all'interno di tale perimetro.

L'area è 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").

Nel **Piano comunale di classificazione acustica** l'area è inserita in Classe III "area di tipo misto" con limiti di emissione diurno/notturno 55/45 dB(A), di immissione diurno/notturno 60/50 dB(A) e limiti di qualità diurno/notturno 57/74 dB(A).

Il **Piano Strutturale** 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 classifica l'area all'interno dell'UTOE 4 e nel *Sottosistema funzionale degli ambiti strategici B5*.

Nella Variante al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze approvata con Del.C.R.T. n. 74 del 24.07.2013, e in particolare alle aree individuate come "ambiti di salvaguardia ", il piano risultava all'interno dell'ambito di salvaguardia A.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 07.01.2019, è stata approvata ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65, la **Variante al Piano Strutturale** denominata "**Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della Piana**", secondo cui l'area di intervento risulta all'esterno del "Perimetro parco della Piana" e pertanto essa non è soggetto alle limitazioni poste dalle misure di salvaguardia della normativa contenuta nella Variante stessa (art.9).



Nella Variante al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze approvata con Del.C.R.T. n. 74 del 24.07.2013, e in particolare alle aree individuate come "ambiti di salvaguardia", il piano risultava all'interno dell'ambito di salvaguardia A.

Il Piano territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP), approvato con D.C.P. n. 94 del 15.06.1998 e modificato con Del. C.P. n°1 del 10.01.2013, individua l'area del piano attuativo nella tavola n. 18 della Carta dello Statuto del Territorio, ricade in *Insedimenti: criteri per la città nuova* disciplinati dall'art. 22bis delle N.A. del PTCP. Ai sensi di tale articolo la "città nuova è la città prefigurata o progettata ed esige criteri adeguati per assicurare lo sviluppo equilibrato degli insediamenti".

Conferenza dei servizi ex art.23 PIT-PPR

Essendo il piano attuativo interessato dal vincolo finalizzato alla tutela del fiume Bisenzio e della relativa fascia di 150 ml ai sensi dell'art. 142 del Codice, il comune (con prot.60171 del 09.11.2018 e successivi prot. 62761 del 23.11.2018 e prot. 68897 del 28.12.2018) ha richiesto alla Regione la convocazione della Conferenza dei Servizi tra Regione Toscana, Soprintendenza e Città Metropolitana di Firenze, per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica ai sensi del comma 3 dell'art.23 -"Disposizioni transitorie" della Disciplina del Piano Piano PIT-PPR ("Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale) approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015.

La Conferenza dei Servizi nella seduta del 23.01.2019, preso atto del parere inviato dalla Città Metropolitana che in conclusione ritiene che *"soprattutto per la parte più prossima alla Villa Il Pa'agio , (. ..) sia necessario ricercare un più elevato livello di qualità del nuovo insediamento, in modo da porsi come elemento di dialogo con il contesto contermina esistente"*, si è conclusa con un giudizio sospensivo in attesa che il piano venisse rivisto sulla base delle seguenti prescrizioni.

"-rivedere l'impianto insediativo affinché contribuisca a una effettiva qualificazione e riordino dell'edificato esistente contermina, secondo un progetto ordinatore chiaro che completi e renda continue le maglie del costruito per dare unitarietà e struttura all'edificato, stabilendo connessioni sia con il tessuto esistente che con gli spazi aperti;

-riconfigurare la UMI I eliminando il corpo di fabbrica centrale che insiste sul Lotto 5 e andando a ridistribuire le funzioni e le volumetrie previste sia sugli edifici dei Lotti 1, 2, 3, 4 sia su un eventuale ulteriore corpo di fabbrica collocato sul limite ovest tra la UMI I e la UMI 2 che sia integrato dal punto di vista tipologico e architettonico con gli altri edifici della UMI I. Tale riorganizzazione permette di liberare l'area centrale della UMI I rendendo possibile la creazione di uno spazio pubblico attrezzato di relazione e di integrare le destinazioni commerciali e direzionali negli edifici residenziali perimetrali;

- riconfigurare l'assetto planivolumetrico della UMI 2 al fine di garantire il mantenimento di una consistente porzione di aree a verde soprattutto verso la Villa e stabilendo connessioni con il tessuto contermina esistente , articolando le aree a parcheggio in modo da evitare l'impatto visivo determinato dalle ampie superfici continue, privilegiandone la collocazione lungo strada."

Nella seconda seduta del 22.5.2019 la Conferenza dei Servizi ha ritenuto verificata l'adeguatezza del piano attuativo alle finalità di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, chiedendo che nella successiva fase procedimentale di carattere



autorizzativo ex art. 146 del Codice, al fine di conseguire un più elevato livello di qualità insediativa e architettonica del nuovo complesso, siano messe una serie di indicazioni:

“- la progettazione dell'area centrale della UMI 1 sia finalizzata alla definizione di uno spazio di relazione ad uso pubblico opportunamente connotato dal punto di vista architettonico attraverso il disegno dei fronti degli edifici residenziali e commerciali che la intercludono, la scelta di adeguate finiture e arredi e il progetto del verde;

- sia verificata e adeguata la scelta delle specie arboree e arbustive in coerenza con il contesto urbano. In tal senso si chiede una revisione delle essenze da utilizzare in particolare lungo la pista ciclabile e all'interno della rotatoria;

- al fine di garantire la continuità di impianto all'interno del comparto, l'area del parcheggio pubblico P1 sia distinta dalla viabilità esterna di scorrimento attraverso un diverso uso delle finiture e il passaggio pedonale tra le due UMI sia ridefinito al fine di renderne più evidente il tracciato in ideale prosecuzione con quello di accesso alla UMI 1 dalla Via Pimentel;

- sia approfondita la soluzione delle coperture degli edifici di testata dei lotti 1 e 2.

La Soprintendenza inoltre ricorda che in fase esecutiva dovranno essere attivate le opportune verifiche di carattere archeologico secondo la normativa vigente.”

Fattibilità idraulica

Con 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” sono state riviste ai sensi della DPGR 53/R del 25 ottobre 2011 le schede di fattibilità dei piani attuativi riconfermati; pertanto il piano si conforma alle disposizioni della nuova scheda relativa.

Le categorie di Fattibilità idraulica sono: FI2 (fattibilità idraulica con normali vincoli) e FI3 (fattibilità idraulica condizionata) come indicato nella Scheda di fattibilità dell'Allegato 1 delle NTA del RU vigente.

La Scheda idraulica di fattibilità suddetta indica che parte dell'area del PMU 4.16 è interessata da inondazione con Tr 200 anni con tirante idraulico atteso di 36.27 m s.l.m. coerentemente con il PGRA, con un franco quindi di 50cm sopra la piena duecentennale attesa per il Bisenzio.

In virtù dell'art.18 della L.R. 41/2018 l'area, interessata da P2 ai sensi del PGRA, è da considerarsi come “area a pericolosità per alluvioni poco frequenti” essendo il battente medio di riferimento, come dimostrato nel paragrafo successivo, di 16 cm.

Occorre pertanto adottare interventi per la messa in sicurezza dell'area dal rischio di inondazione come previsti dall'art. 11 della LR 41/2018.

In particolare si adottano gli interventi di cui all'art. 8 comma 1 lettera c) LR 41/2018 definiti nell'innalzamento della quota di sicurezza idraulica del primo piano di calpestio degli edifici a quota 36.80 m s.l.m. così da garantire il rispetto di un franco di sicurezza idraulico di almeno 50 cm con contestuale compensazione idraulica.

Le viabilità e le aree di corredo potranno essere poste a quota anche inferiore, purché sempre maggiore di 36.27 m s.l.m. non essendo per queste necessario ai sensi del R.U: il rispetto di un franco idraulico minimo.

Il Piano di Massima Unitario 4.16 è da ritenersi esente da rischio idraulico da acque basse.



contenuti del piano attuativo

Il piano attuativo prevede l'attuazione dell'area attraverso 2 unità minime di intervento secondo modalità e tempistiche meglio definite nelle NTA e nella Convenzione allegate al piano. In riferimento alle opere di urbanizzazione primaria il PMU contiene un'ipotesi progettuale preliminare inerente i parcheggi pubblici, il verde pubblico e la pista ciclabile. Come consentito dagli artt.11 co.4 e 128 co.8 delle NTA del RUC la progettazione attuativa modifica la soluzione progettuale di massima riportata nelle tavole del RUC; in particolare propone la soppressione della strada di distribuzione locale che collega via S.T.Manetti con via Saffi e propone una diversa distribuzione delle zone urbanistiche.

Le quantità del PMU sono sinteticamente le seguenti:

- SUPERFICIE TERRITORIALE = 31.245 - 8.200(At) = 23.045mq
- SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE = mq 22.901
- SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO TOTALE = mq 6937
- SUL TOTALE = mq 31.245

Ai fini della ripartizione delle quantità ammesse tra le diverse funzioni, il RUC vigente, art.128 c.5, impone che la superficie relativa all'area edificabile della zona At-Attrezzatura di interesse comune non sia computata per l'applicazione dell'indice Ut da cui consegue che la Superficie territoriale per il calcolo della volumetrie ad uso privato è pari a **23.045 mq**, dati dalla differenza della superficie perimetrata, 31.245 mq e la superficie della zona At (8.200 mq)

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

<u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</u>	<i>Superficie (Mq)</i>
aree per parcheggio pubblico	3411
verde pubblico	2845
Viabilità e verde di rispetto	1793
TOTALE	8049

<u>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</u>	<i>Superficie Fondiaria(Mq)</i>
LOTTO "1" DESTINAZIONE D'USO: residenziale	3322
LOTTO "2" DESTINAZIONE D'USO: residenziale	2829
LOTTO "3" DESTINAZIONE D'USO: residenziale	1733
LOTTO "4" DESTINAZIONE D'USO : residenziale	1657



LOTTO "5" DESTINAZIONE D'USO: commerciale(esercizi di vicinato), attività artigianali complementari alla residenza, turistico-ricettivo (con esclusione dei residence), direzionale, di servizio	5160
LOTTO "At" DESTINAZIONE D'USO: Attrezzature di interesse comune (art.137 NTA del RU vigente)	8200
TOTALE	22901

Il PMU prevede:

- la realizzazione di aree per parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità e verde di rispetto;
- l'obbligatorietà dell'ottenimento della certificazione ambientale di tutti gli edifici previsti con conseguente contenimento dei consumi energetici.

Per il progetto del verde si è ricorso all'applicazione dell'art.46 c .6 NTA del RUC, ma è comunque garantita la quantità minima di alberi di alto fusto per la Sup.fondiarria di progetto pari a 232 unità. Nel complesso tra aree pubbliche e private è prevista la piantumazione di 335 alberi di alto fusto (262 aree private, 73 pubbliche).

contenuti della convenzione

La bozza di convenzione del piano attuativo in oggetto contiene sostanzialmente i seguenti aspetti:

- a) la progettazione, l'esecuzione diretta ed il collaudo (salvo quanto stabilito in tema di "monetizzazione") da parte della Società delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del P.M.U. 4.16;
 - b) la progettazione e l'esecuzione diretta, da parte della Società, delle opere di mitigazione del rischio idraulico funzionali al P.M.U. 4.16 secondo quanto previsto nelle Relazione idraulica di cui all'Elaborato G.0a Relazione di analisi idraulica di supporto ai sensi del DPGR 53/R/2011 (tali opere non saranno soggette a scomputo oneri da parte del soggetto attuatore);
 - c) l'esecuzione diretta da parte della Società delle opere di collegamento alle reti esistenti (tali opere non saranno soggette a scomputo oneri da parte del soggetto attuatore);
 - d) la realizzazione delle attrezzature di interesse comune;
 - e) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato;
- il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previste nel testo stesso dello Schema di convenzione.

pareri espressi

Pareri espressi dagli uffici comunali: :

- 15.02.2018- Servizi Edilizia Privata e Mobilità-Trasporti: parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE



- 07.5.2018 – Parere Servizio URBANISTICA : *parere SOSPENSIVO*
 - 08.5.2018: -Parere Servizi Tutela ambientale e Verde pubblico : *SOSPENSIVO*
 - 26.6.2018 prot.34049- Parere Servizio LLPP : *FAVOREVOLE A CONDIZIONE*
 - 14.9.2018 prot.48310- Parere Servizio Tutela ambientale: *FAVOREVOLE A CONDIZIONE*
 - 17.9.2018 prot.48795- Parere Servizio LL.PP : *FAVOREVOLE*
 - 12.10.2018 prot.54549: Parere Servizio Urbanistica: *SOSPENSIVO*
 - 25.02.2019 prot.11211- Parere Servizio Urbanistica: *SOSPENSIVO*
 - 11 settembre 2019 prot. 50655 - Parere Servizio Urbanistica: *FAVOREVOLE*
-

Pareri espressi dagli Enti esterni all'A.C.:

TIM Italia SpA– data 06.02.2019 n.prot.7776

contenuti ulteriori del piano

Le norme tecniche proposte sono state sviluppate partendo da quelle " tipo" predisposte dal Comune.

Esse sono state adattate alla specificità del presente PMU e sono state aggiornate alle richieste espresse nei vari pareri comunali.

Le principali sono:

- la modifica delle prescrizioni stabilite dalla Relazione di Analisi Idraulica (adeguata alla nuova scheda idraulica);
- visto che il Comune è intenzionato, anche in questa zona, a procedere all'estensione del servizio di raccolta rifiuti del tipo "porta a porta" (così come comunicato con il parere del 22/05/2018), sono state adeguate le norme: esse prevedono che, in sede di progettazione edilizia, si dovranno individuare: per la residenza (lotti 1, 2, 3, 4): idonee aree di conferimento (in aree private accessibili dalla pubblica viabilità) nella misura di 0,60X0,60 ml per unità abitativa;. Mentre per l'attività commerciale/direzionale (lotto 5) sarà prevista, in sede di progettazione edilizia, una piazzola di 25 mq e nell'area At (riservata ad attrezzature) di mq 50;
- viene stabilito di procedere nella fase del piano attuativo alle valutazioni previsionali del clima acustico;
- vengono fornite alcune indicazioni circa la posa delle alberature ad alto fusto;
- viene indicata una collocazione precisa riguardo i posti auto destinati a portatori di handicap

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il Piano attuativo è stato assoggettato alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (di seguito V.A.S.) in applicazione della LR 65/2014 e ss.mm.ii., di cui alla LR 10/2010 e ss.mm.ii. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza", in



quanto si tratta di un piano attuativo previsto dagli atti di governo del territorio i cui contenuti necessitano di preventiva valutazione .

In data 16.3.2017 con nota prot. 14521 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in ordine all'art. 22 della suddetta Lr 10/2010 trasmettendo ai soggetti competenti in materia ambientale il Documento preliminare presentato dai proponenti insieme al piano attuativo e contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente. Nella seduta del 12.9.2017, il Collegio degli esperti per il paesaggio, con funzione di Autorità competente in materia di Valutazione ambientale strategica (nominata con Del.G.C.n.153 del 6.12.2016), ha esaminato il documento preliminare di VAS, unitamente a tutti i contributi pervenuti da parte degli enti potenzialmente interessati dal procedimento e ha dichiarato il piano attuativo da assoggettare a VAS ai sensi dell'art.23 della Lr 10/2010 prescrivendo di estendere l'ambito di studio e la valutazione a un congruo intorno delle aree di PMU, sia tramite dati analitici che rappresentazioni cartografiche e consigliando di approfondire la possibilità di previsione di un collegamento ecologico del parco fluviale del Bisenzio con l'ambito verde circostante alla villa Il Palagio. A seguito del provvedimento emesso i proponenti hanno presentato, con prot. 1197 del 09.1.2018, il DOCUMENTO PRELIMINARE ex art.23 Lr 10/2010 che è stato poi trasmesso in data 15.01.2018 prot.2712 all'Autorità competente e ai Soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i contributi.

I contributi pervenuti sono:

-**23.1.2018 prot.4717**- Contributo ALIA(*rimanda il parere a quando saranno definite le variazioni del Servizio in fase di decisione da parte del comune*)

-**25.1.2018: prot.5336**- Contributo REGIONE TOSCANA.Settore VIA-VAS (*Evidenzia diverse criticità e specifiche osservazioni ed indicazioni per l'implementazione del Rapporto Ambientale. La realizzazione del Piano Attuativo, così come schematizzato negli elaborati grafici contenuti nel Documento Preliminare (DP), si configura come un polo attrattore. Al fine di contribuire al miglioramento della sostenibilità delle scelte di piano e alla costruzione del Rapporto Ambientale (RA), in relazione ai contenuti del DP e agli elementi di criticità emersi, si formulano le seguenti considerazioni per la successiva fase di VAS:.....*)

- **29.01.2018 prot.5814**- Contributo AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO: loro parere non è richiesto

- **30.01.2018 prot.6230**- ARPAT (conferma parere del - **13.4.2017 prot.20679**)

-**03.02.2018 prot.7373**- Contributo PUBLIACQUA

In data 26.7.2019 prot.43678 è stato presentato Rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 24 LR 10/2010 e il documento di Sintesi non tecnica, da adottarsi contestualmente alla proposta di piano.

Sul piano è stato effettuato uno Studio trasportistico, redatto dallo studio "ALEPH transport engineering", che costituisce un elaborato del piano e i cui contenuti e conclusioni sono stati riportati a grandi linee nel Rapporto ambientale

deposito indagini geologico-idrauliche



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 DPGRT del 25.10.2011 e tuttora vigente ai sensi dell'art. 245 lett. h) della stessa L.R.T. n. 65/2014, con nota prot. 07/08/2019 prot. 45687 sono state presentate all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Prato le certificazioni e gli elaborati di cui all'art. 5 del citato DPGRT 53/r, ai quali è stato attribuito numero di deposito 23/19 del 07/08/2019-

Il PMU è stato posto a controllo obbligatorio.

conformità

La sottoscritta Responsabile del Servizio urbanistica- V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio, in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art. 18 co. 1 LR. n. 65/2014, che il procedimento di adozione del presente piano attuativo è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in piena coerenza con:

- la legge regionale "Norme per il governo del territorio" 10 novembre 2014, n. 65 e suoi regolamenti d'attuazione e le norme ad essa correlate;

Il piano attuativo inoltre dimostra:

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

- il PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) approvato con Delibera C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 della Regione Toscana e successivo Atto di integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera C.R. 37/2015;

- le salvaguardie e gli aspetti prescrittivi della "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" approvata con D.C.R.T. n. 61/2014 e della Variante di "Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della Piana", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 07/01/2019;

- il PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (il PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n. 1 del 10.01.2013;

- il PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE approvato in data 03.03.2016 dal Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con Deliberazione n. 235

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

- il PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 122 del 27.09.2004 e varianti successive;

- il REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE adottato con Del. C.C. n. 201 del 2 dicembre 2004 e approvato con Delibera C.C. n. 90 del 20 luglio 2005 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).



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.

- **7. Elaborati del piano**

A- INQUADRAMENTO URBANISTICO

B . RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI

- B1 Rilievo fotografico
- B2 Estratto CTR con perimetro PMU 4.16
- B3 Rilievo strumentale quotato con evidenziazione infrastrutture ed emergenze ambientali, con sovrapposto catasto
- B4 Sovrapposizione catasto con RUC
- B5 Ricomposizione catastale delle particelle con elenco proprietà
- B6 Visure catastali ed estratto di mappa
- B7 Attestazione delle servitù
- B8 Attestazione dei vincoli sovraordinati

C . PROGETTO URBANISTICO

- C1 Relazione tecnica
- C1.1 Relazione ai sensi art. 156ter NTA del RUC
- 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 Verifica Indice territoriale- Verifiche standards e art. 138 NTA RUC
- C6 Individuazione aree da cedere
- C7 Planivolumetrico
- C8 Planimetria generale
- C9 Contestualizzazione della proposta
- C10 Profili e sezioni
- C11 Lotto 1 - Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi
- C12 Lotto 2 - Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi
- C13 Lotto 3 - Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi
- C14 Lotto 4 - Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi
- C15 Lotto 5 - Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi
- C16 Lotto At - Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi
- C17 Rappresentazioni tridimensionali e simulazioni dell'inserimento ambientale

D.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

E. OPERE PUBBLICHE

- E0a Relazione tecnica illustrativa
- E0b Perizia sommaria di spesa



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

E0c Quadro economico
E1 Planimetria di progetto e verifica L. 13/89
E2 Sezioni trasversali tipologiche
E3 Sistema delle fognature, acquedotto
E4 Sistema dei sottoservizi
E5 Sistema del verde

F. CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

F1 Verifica B.A.L.
F2 Relazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.R. 89/98

G. ASPETTI IDRAULICI

G0a Relazione di analisi idraulica di supporto ai sensi LR 41/2018 e DPGR 53/R/2011
G1 Cassa di compensazione idraulica in loc. Lago Puntalto

H. ASPETTI GEOLOGICI

H1 Relazione geologica

PARERI AZIENDE EROGATRICI

V.A.S. RAPPORTO AMBIENTALE ai sensi dell'art.24 della L.R.T. 10/2010
V.A.S. DOCUMENTO DI SINTESI NON TECNICA
Relazione paesaggistica - D.P.C.M. 12 Dicembre 2005

STUDIO TRASPORTISTICO
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA;

Campi Bisenzio, 11.09.2019

La Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Letizia Nieri



