



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

## Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico. Reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per la sistemazione di un tratto di Via Prunaia

Adozione: Delibera C.C. n° del - Approvazione: Delibera C.C. n° del

### - RELAZIONE ILLUSTRATIVA -



Il Progettista  
Arch. Letizia Nieri  
Responsabile Ufficio Urbanistica

1



## **Premesse**

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

La disciplina di trasformazione degli assetti insediativi del RU ha esaurito il proprio periodo di valenza il 07/11/2017; mentre i vincoli preordinati all'esproprio hanno perso efficacia, nei casi in cui non siano stati esplicitamente rinnovati, allo scadere dei 5 anni dalla prima approvazione.

La realizzazione di opere pubbliche come quelle oggetto del presente provvedimento, necessita di una variante al RU per la riconferma dei vincoli espropriativi di cui all'art. 9 del DPR 327 del 08/06/2001, da approvarsi secondo le procedure previste dalle vigenti leggi.

Ai sensi del DPR 08/06/2001 n. 327, infatti, l'atto espropriativo per l'acquisizione di suoli necessari alla realizzazione di opere pubbliche può essere emanato se lo strumento urbanistico preveda l'opera da realizzarsi e se il suolo da espropriare sia assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio. Il vincolo è apposto allorché diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico o di una sua variante che preveda la realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità.

Si rende quindi necessario apporre nuovamente il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dalla variante in oggetto, proprio al fine di consentire l'effettiva realizzazione dell'opera.

Nell'ambito delle procedure espropriative verrà quantificato specifico indennizzo da corrispondere ai proprietari interessati, al fine di ristorare le proprietà per il limitato godimento dei beni per la riconferma dei vincoli espropriativi.

L'apposizione dei vincoli espropriativi interessa le seguenti particelle ricadenti nel foglio 21 al catas7o terreni del Comune di Campi Bisenzio:

835, 2001, 2002, 1512, 2014, 1973, 1657, 1658, 1661, 1660, 1659, 203, 1872, 215, 2280, 2309, 2310, 216, 1940, 1797, 2077, 2103, 1925, 130, 2064, 1727, 218.

La superficie complessiva delle aree da espropriare è di circa 6300 mq.

## **L'area e la variante**

L'area oggetto della variante riguarda un piccolo tratto della via Prunaia. La Via Prunaia è una strada esistente, in esercizio da molti anni, ed in particolare attraversa tratti prettamente urbani e tratti prettamente extraurbani contornati da orti privati, per ricongiungersi con un tratto di strada di più recente costruzione, ma anch'esso esistente che, sottopassando l'autostrada A1 "del sole" ed

2



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

attraversando un'ultima zona edificata a carattere semi-industriale, sbocca sulla intersezione a rotatoria che la ricongiunge alla attuale S.P. 5 in località Maccione.

La variante si rende necessaria al solo fine di riconfermare il vincolo preordinato all'esproprio sull'area, che non muterà la destinazione urbanistica di viabilità di progetto stabilita con il RU.

La variante seguirà la procedura di approvazione semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 e s.m.i..

### ***Inquadramento urbanistico: pianificazione sovraordinata e pianificazione comunale***

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

L'area ricade in parte tra quelle assoggettate, ai sensi del Dlgs. 42/2004 e s.m.i., a vincolo paesaggistico (Area di notevole interesse pubblico - Fascia di 300 m dalla linea di mezzera delle Autostrade A1 e A11).

Per la variante in oggetto si applica l'art.5 di cui al D.G.R. n.445 del 24.04.2018, che definisce come per le varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati che interessino Beni Paesaggistici non si applichi il procedimento della Conferenza Paesaggistica, ma che esse siano oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario definito dalla LR 65/2014 e s.m.i..

L'ambito in cui ricade l'area oggetto di variante è interno al perimetro delle aree di salvaguardia individuate con la variante al PIT (approvata con Delibera C.R.T in data 16.07.2014 n.61) di Integrazione per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'aeroporto.

**PGRA** \_ Per gli aspetti del rischio idraulico, la cartografia del PGRA approvata dall'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 17.12.2015 definisce la Classe di rischio P2 per la zona oggetto della variante.



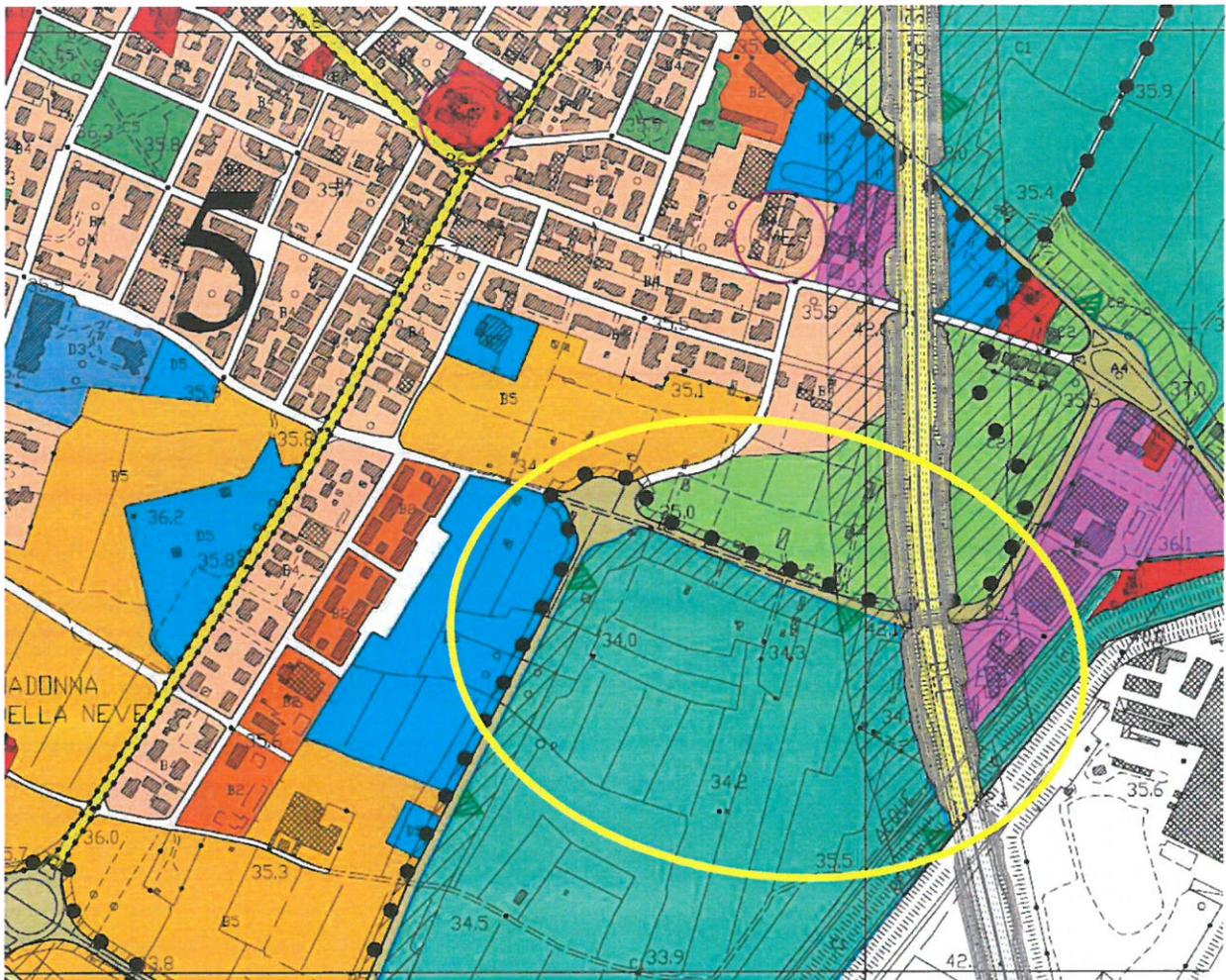
Estratto PGRA – Mappa delle aree con Pericolosità da alluvione

**PS** \_ Per il Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n. 122 del 27 Settembre 2004, l'area fa parte dell'UTOE 5 ed è classificata come *A4-Sottosistema delle strade extraurbane secondarie di tipo "C"* (art. 18).

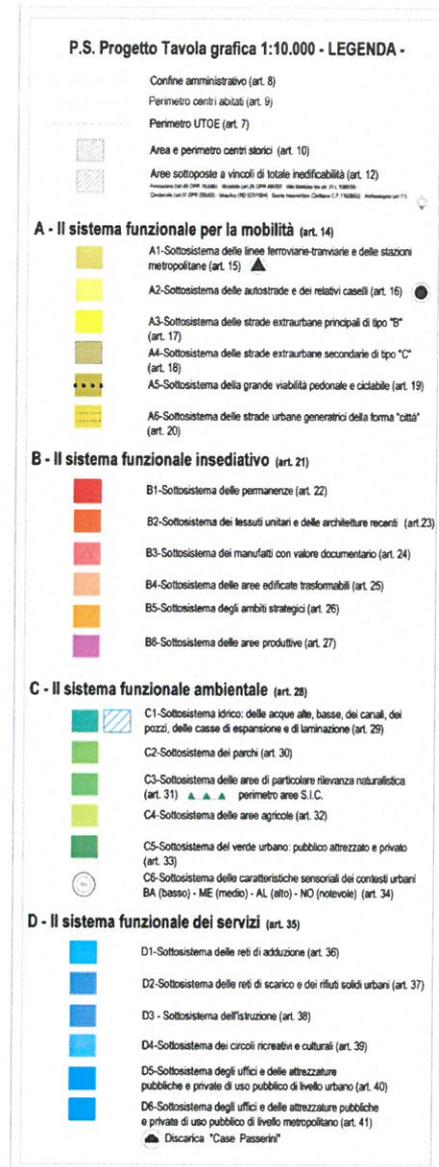
L'area ricade parte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e s.m.i., e parte fuori da tale perimetro. Ai sensi dell'art.25 comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i. tali tipi di intervento non necessitano di Conferenza di Copianificazione.



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze



Estratto PS – Tavola 13.7b



Estratto legenda PS



LEGENDA	
	Confine del territorio comunale
	Area sottoposta a totale inedificabilità - art.102
	Area inedificabili intorno a pozzi dell'acquedotto
<b>MOBILITA'</b>	
	Grande viabilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.97
	Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.85
	Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.89
	Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 80
	Strade vicinali e poderali da tutelare - art.82
	Itinerari pedo-ciclabili - art.83
	Area di sosta e di servizio alle biciclette - art.84
<b>SERVIZI</b>	
	Analisi dei servizi a rete - art. 98
	Impianti per reti di adduzione e di scarico (acqua, gas, elettricità, telefono; rete fognaria)- art. 97
	Impianti per la telefonia cellulare - art. 98
	Area ecologica per la raccolta differenziata RSU- art. 99
	Elettrodoto - art. 100
	Gasodotto - art. 100
	Metanodotto - art. 100
	Area di servizio per distribuzione carburante - art. 101
<b>ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE</b>	
	Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e sottogruppo di Intervento art. 103
	Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 108
	Edifici ed aree negli Elementi della legge regionale N°58/80 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art.103
	Zona residenziali da consolidare (zona B) - art.118
	Zona di completamento residenziali complesse (zona Bc) - art.118
	Zona per la residenza sociale (zona Bp) - art.120
	Zona residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br) - art.118
	Area residenziali di nuova destinazione (zona C) - art. 131
	Area produttive da consolidare (zona D1) - art. 121
	Area produttive di nuova destinazione (zona D2) - art. 132
	Le aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici esistenti (zona D1a) - art. 122
	Le industrie a rischio di incendio rilevante (zona D3) - art. 123
	I depositi di materiali edili a cielo aperto (zona D4) - art. 124
	Area a prevalente destinazione terziarie di nuova destinazione (zona D6) - art. 133
	Vincolo di allineamento edificio - art.112
	Vincolo di sporcata - art.113
	Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.114
	Area soggetta a P.M.U. o piano attuativo- art. 11 e 13
	Area assoggetta a P.C.I. - art. 15
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
	Parcheggi pubblici - art. 139
	Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 138
	Area per attrezzature di interesse comune - art. 137
	Area per Istruzione - art. 136
	Attrezzature metropolitane (interporto; ecc.); zone F - art. 139
<b>AMBIENTE</b>	
	Corse idrici - art. 141
	Corse idrici di progetto - art. 141
	Cassa di espansione idraulica - art. 142
	Bacino di compensazione delle celle idrauliche - art. 142
	Area da bonificare - art.143
	Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L. - zona F) esistente e di progetto - art. 144
	Parchi pubblici urbani e territoriali - art. 145
	Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) - art.146
	Zone con prevalente destinazione agricola (zona E) - art.154
	Zone agricole per orto-4ro-vivaieto e per la pastorizia (zona E) - art.155
	Città urbane - art.140
	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. 125
	Sito archeologico - art. 127
	Area non inserita nel presente Regolamento Urbanistico - art.159

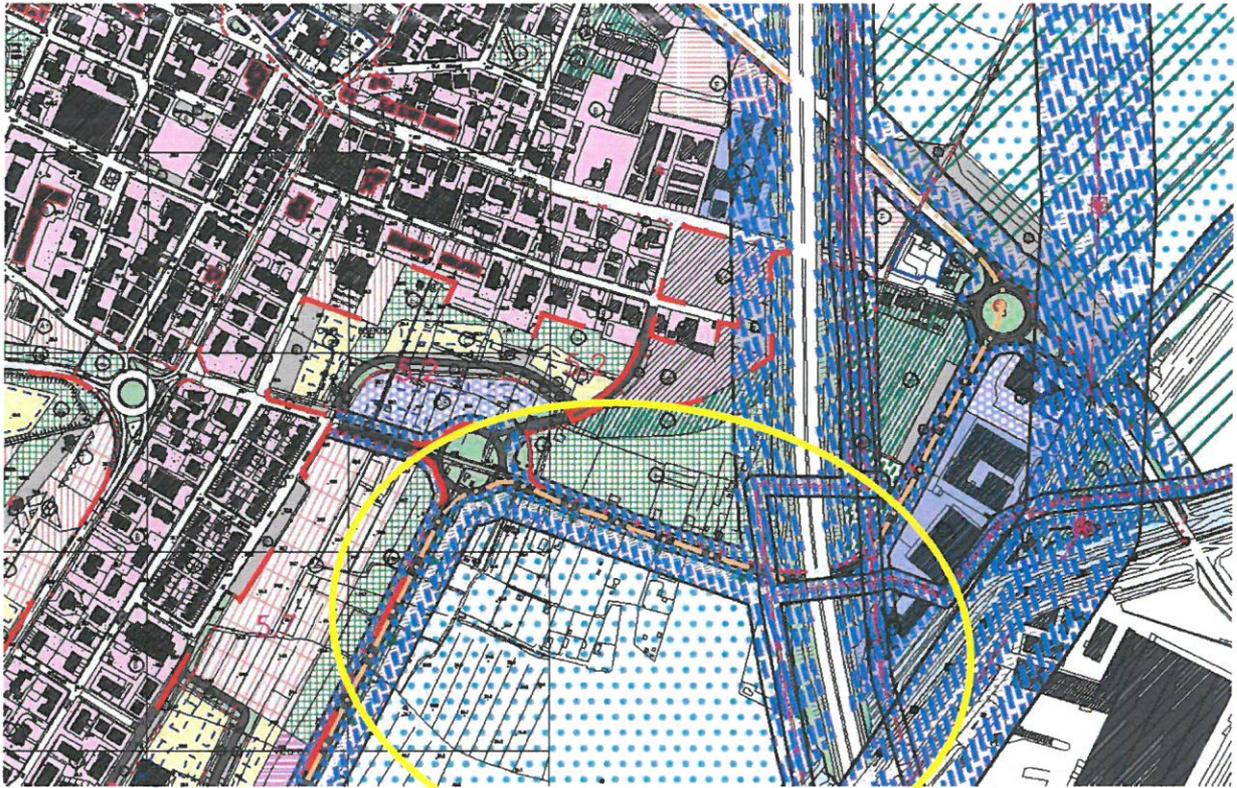


Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

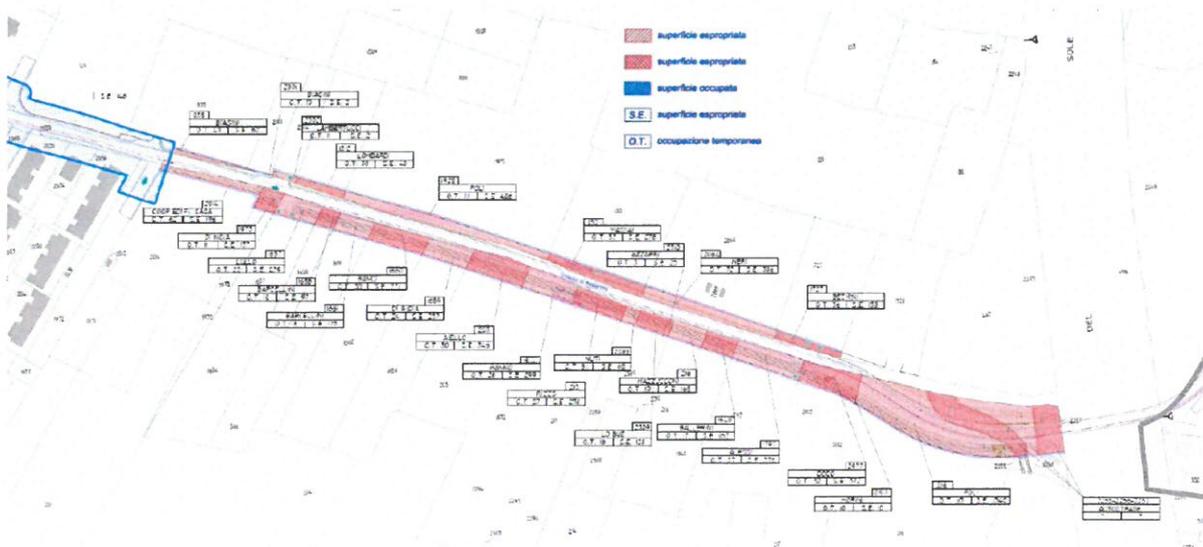
### Estratto legenda RU



RU \_ Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area ha come previsione la realizzazione di una rotatoria tra Via Barberinese e Via Castronella.



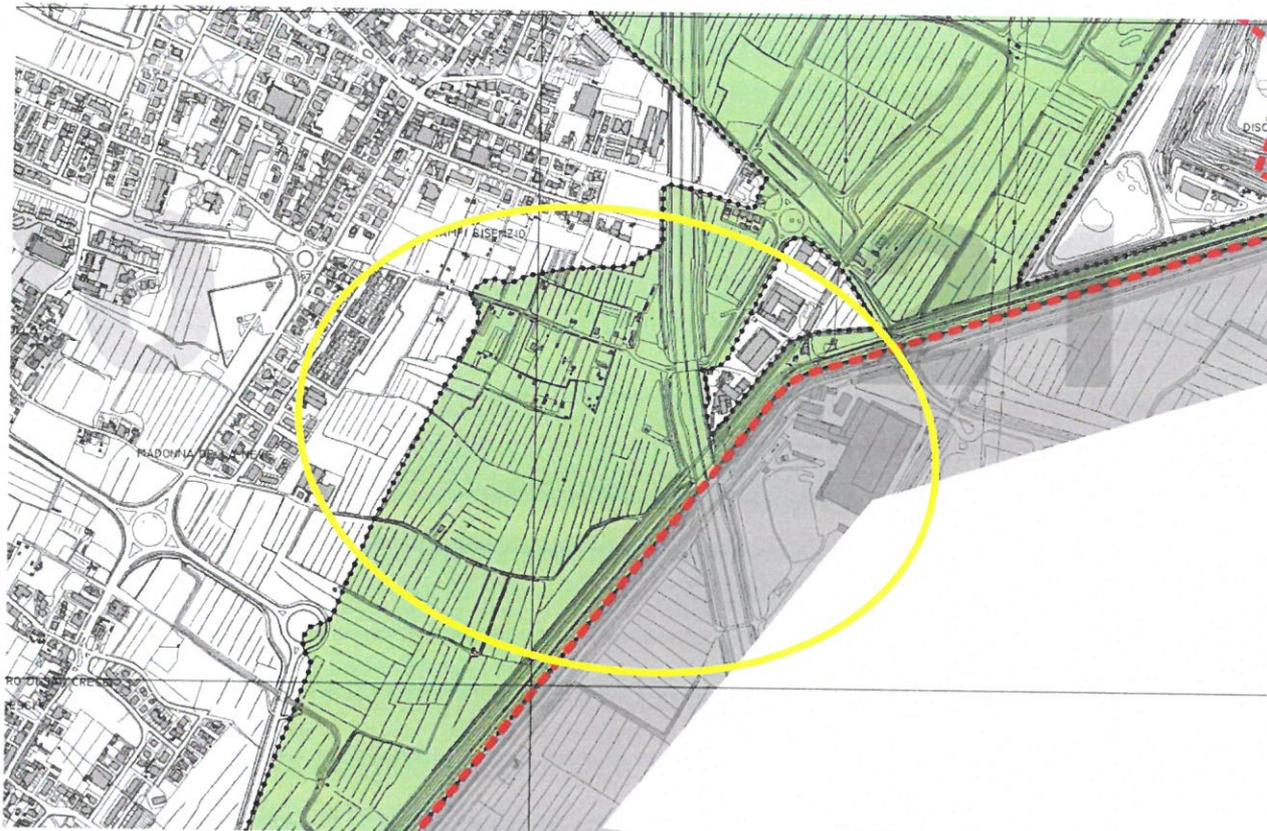
Estratto RU stato attuale 2017





Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

Estratto mappa catastale



Estratto Carta del Territorio Urbanizzato

Il Progettista  
Arch. Letizia Nieri

Responsabile U.O.A.  
Programmazione Strategica del Territorio

1

