



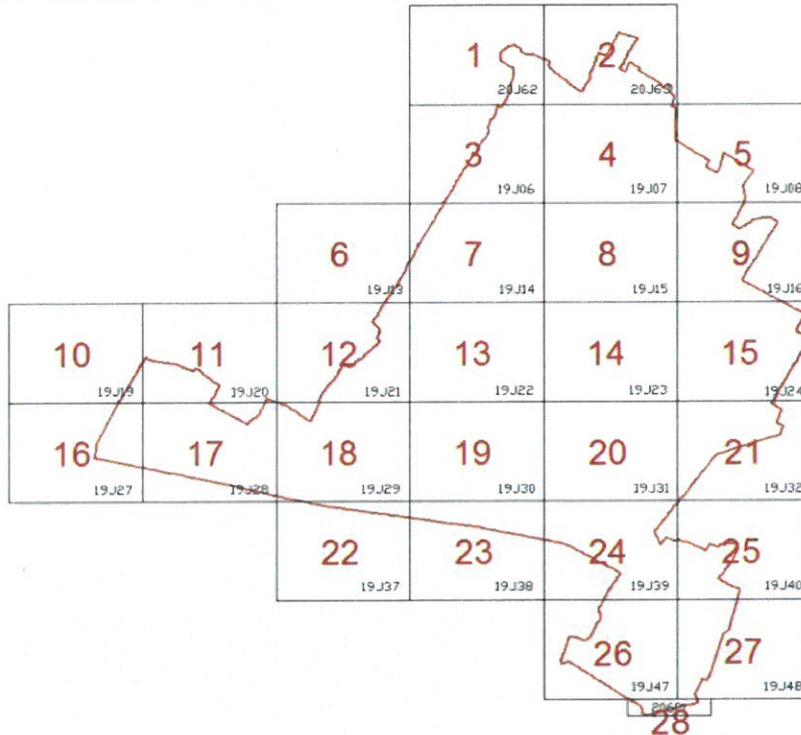
Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



Elaborato n. 1

TITOLO

**Variante al RU finalizzata alla realizzazione di parcheggio pubblico in via 1° Maggio.
Ri-apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Responsabile del Procedimento:

Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Progettista:

Arch. Letizia Nieri

Data:

Dicembre 2017

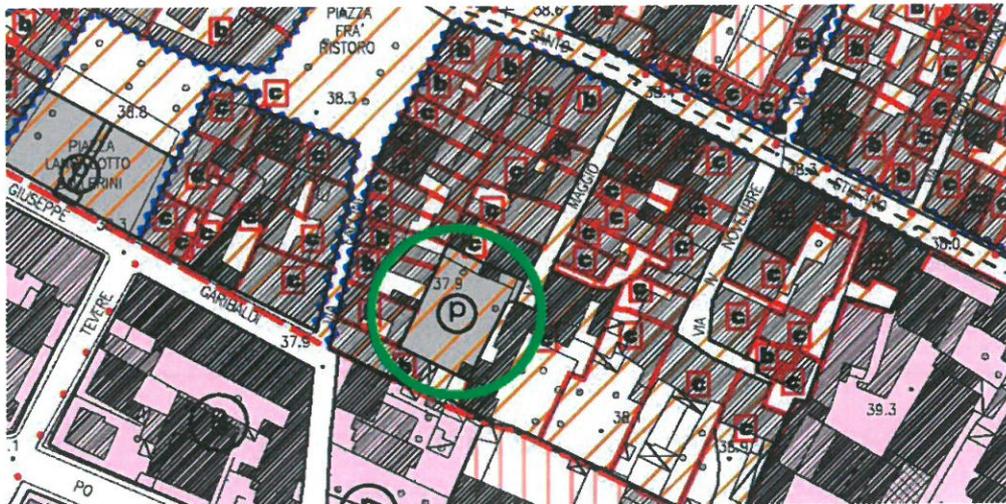
Adozione: Delibera C.C. n. ____ del ____

Approvazione: Delibera C.C. n. ____ del ____



**"Variante al RU finalizzata alla realizzazione di parcheggio pubblico in via
1° Maggio. Ri-apposizione di vincolo preordinato all'esproprio."**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -



Il Progettista
Arch. Letizia Nieri
Responsabile Ufficio Urbanistica



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 preliminare 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 i beni individuati secondo i seguenti identificativi catastali:

- a) foglio 20 particella 215 subalterno 1;
- b) foglio 20 particella 215 subalterno 2;
- c) foglio 20 particella 519.

La superficie complessiva delle aree è di circa 600 mq.

L'area e la variante

L'area in oggetto è ubicata nel centro storico del capoluogo di Campi Bisenzio, in sinistra idraulica del fiume Bisenzio (Santo Stefano).

Si tratta di un'area scoperta racchiusa tra l'edificato, da tempo inutilizzata in seguito alla cessazione dell'attività di cinema all'aperto che vi veniva svolta.



All'area si accede dalla via 1° Maggio, che qui si conclude senza sfondo, e, tramite percorso pedonale di uso pubblico, dalla stessa via 1° Maggio e dalla via Mariano Falcini.

La variante si rende necessaria al solo fine di riconfermare l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su di un'area che non muterà la destinazione urbanistica stabilita con il RU.

L'area era e rimarrà destinata a "Parcheggi pubblici".

Si effettua inoltre solamente una mera correzione di una imprecisione nella rappresentazione del confine dell'area, attualmente attraversante un fabbricato esistente, per portarne invece nella parte est l'allineamento a coincidere con il confine dell'area scoperta effettivamente esistente e meglio aderire alla base cartografica sulla quale la tavola n. 14 dell'elaborato D del Ru è rappresentata.

Ad oggi l'Amministrazione comunale di Campi Bisenzio ha in corso una riorganizzazione degli spazi per i propri uffici che prevedono il trasferimento di alcuni servizi in fabbricati storici di proprietà.

In particolare: nell'edificio denominato "Palazzo Pretorio", sito in piazza Matteotti, saranno trasferite attività istituzionali secondo quanto indicato nella DGC n. 151 del 20/11/2015; nell'edificio della "ex Casa del fascio", sito in piazza Fra' Ristoro n. 18, verranno trasferiti uffici istituzionali secondo un progetto già in avanzata fase di cantiere (approvazione progetto definitivo-esecutivo con DGC n. 133 del 02/10/2017).

I due fabbricati di cui sopra sono anch'essi nel centro storico del capoluogo, a poca distanza dall'area per parcheggio pubblico di cui alla presente variante. L'Amministrazione comunale potrà quindi, vista la scarsità di posti auto disponibili nel centro storico, utilmente destinare questo spazio anche alla sosta degli autoveicoli in dotazione ai propri uffici che qui si insedieranno.

La variante seguirà la procedura di approvazione semplificata ai sensi dell'art. 30 della l.r. 65/2014.

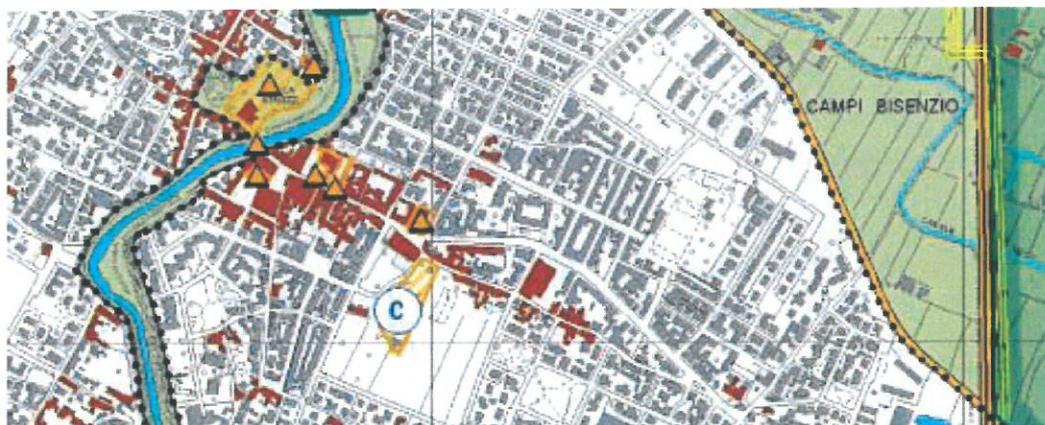
Inquadramento urbanistico: pianificazione sovraordinata e pianificazione comunale

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 è tra quelle assoggettate a vincolo paesaggistico, tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 (interna alla fascia di 150 m in sinistra idraulica del fiume Bisenzio).

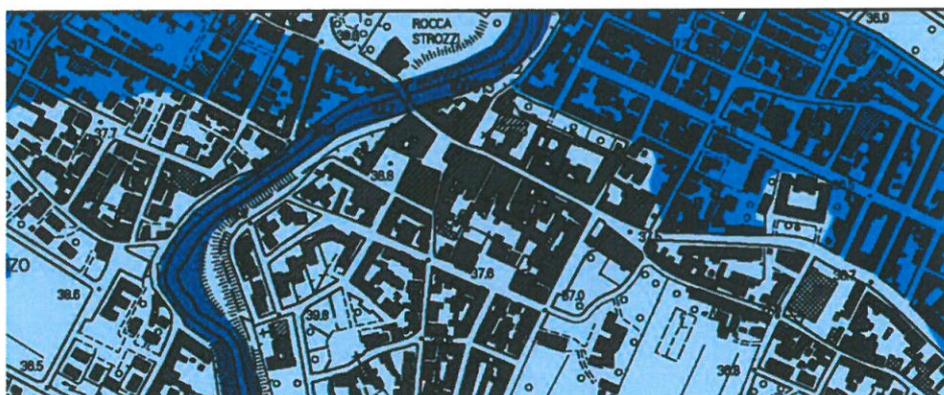
L'ambito in cui ricade l'area oggetto di variante è esterno al perimetro delle aree di salvaguardia individuate con la variante al PIT (approvata con Delibera C.R.T in data 16.07.2014 n.61) di Integrazione per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'aeroporto.

PTCP _ Per il PTCP, approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998 e modificato con Del.C.P. n°1 del 10.01.2013, l'area oggetto della variante ricade tra le aree edificate al 1900 art.20 delle NTA.



Estratto PTCP 2013

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 P1 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 ricade nel Sistema insediativo , sottosistema B1 "delle permanenze" (art. 22) e fa parte dell'UTOE del capoluogo (n. 5).

Fanno parte del sottosistema *"... gli edifici, i manufatti e gli spazi urbani pubblici e pertinenziali ricadenti all'interno dei perimetri dei Centri Storici ..."*.

L'area è interamente compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per come individuato ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014.



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)

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 edificate 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 circoli 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"

Estratto PS _ Tavola 13.7b

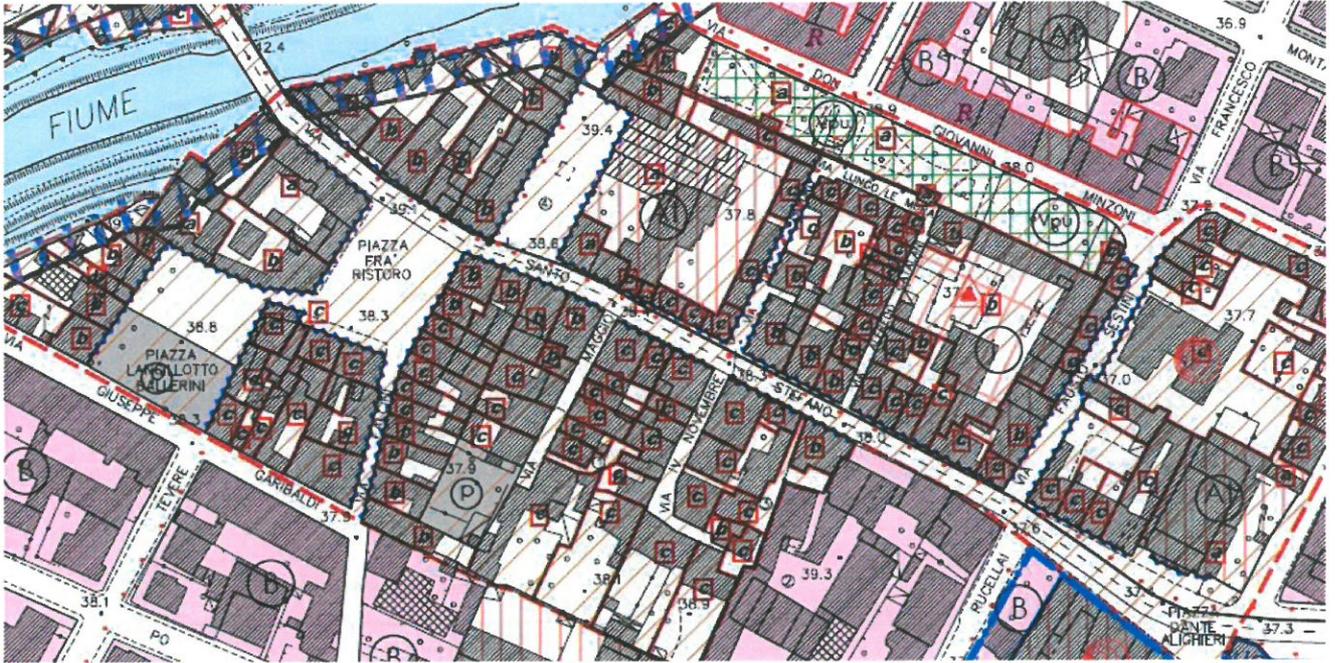


LEGENDA	
	Confine del territorio comunale
	Area ecopolis e totale inedificabilità - art.102
	Area inedificabili intorno a pozzi dell'acquedotto
MOBILITA'	
	Grande viabilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.97
	Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.85
	Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.99
	Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 90
	Strade vicinali e poderali da tutelare - art.92
	Itinerari pedo-ciclabile - art.93
	Area di sosta e di servizio alle biciclette - art.94
SERVIZI	
	Anello 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. 96
	Area ecologica per la raccolta differenziata RSU- art. 99
	Eletrodotto - art. 100
	Oisodotto - art. 100
	Melanodotto - art. 100
	Area di servizio per distribuzione carburante - art. 101
ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE	
	Perimetro dei Centri Storici (zone A) - art. 110 e categoria di intervento art. 103
	Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 108
	Edifici ed aree negli Elenchi della legge regionale N°59/80 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art.103
	Zone residenziali da consolidare (zone B) - art.118
	Zone di completamento residenziali complesse (zone Bc) - art.118
	Zone per le residenze scolote (zone Bp) - art.120
	Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zone Br) - art.118
	Area residenziali di nuova definizione (zona C) - art. 131
	Area produttive da consolidare (zona D1) - art. 121
	Area produttive di nuova definizione (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 terziaria di nuova definizione (zona D5) - art. 133
	Vincolo di allineamento edilizio - art.112
	Vincolo di facciata - art.113
	Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.114
	Area soggetta e P.M.U. o piano attuativo- art. 11 e 13
	Area assoggetta a P.C.L. - art. 15
STANDARD URBANISTICI	
	Parcheggi pubblici -art. 138
	Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 138
	Area per attrezzature di interesse comune - art.137
	Area per istruzioni - art. 136
	Attrezzature metropolitane (Interporto; ecc.); zona F - art. 139
AMBIENTE	
	Coni idrici - art. 141
	Coni idrici di progetto - art. 141
	Cassa di separazione idraulica - art. 142
	Bacino di compensazione delle cede idrauliche - art. 142
	Area da bonificare - art.143
	Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L. - zone F) esistenti 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 (zone E) - art.154
	Zone agricole per orto-foro-ivestimento e per la pastorizia (zone E) - art.155
	Orti urbani - 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. 128
	Sito archeologico - art. 127
	Area non inserite nel presente Regolamento Urbanistico - art.159

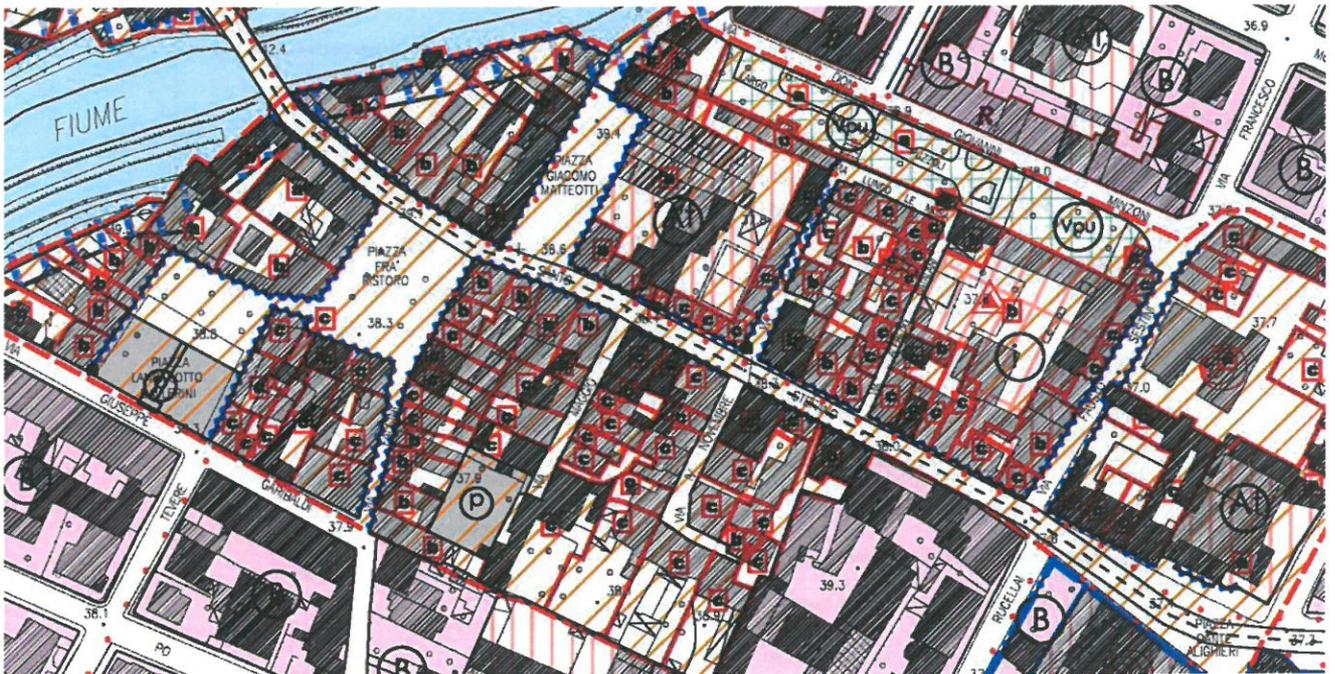
RU _ estratto _ legenda



RU _ Nel Regolamento Urbanistico vigente, l'area ha la destinazione urbanistica di "Parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle nta ed è contenuta all'interno di "Centri storici – zona A" di cui all'art. 110 delle nta.



RU stato attuale 2017 _ estratto



RU stato modificato 2017 _ estratto



3. Procedimenti

La variante in oggetto si configura come di carattere formale. Non si mutano le previsioni pianificatorie; l'area interessata è di dimensioni molto limitate (circa 600 mq) ed è un vuoto urbano nel centro storico del capoluogo di Campi Bisenzio, naturalmente interna al perimetro del territorio urbanizzato; la variante mira a rinnovare il vincolo preordinato all'esproprio al fine di consentire la realizzazione di un'opera pubblica nel diretto interesse dell'Amministrazione comunale.

La variante seguirà la procedura di approvazione semplificata ai sensi dell'art. 30 della l.r. 65/2014.

E' necessario inoltre effettuare l'adeguamento al PIT-PPR poiché l'area oggetto di variante è tra quelle assoggettate a vincolo paesaggistico, tutelata per legge ai sensi dell'art.142. c.1, lett. c, del Dlgs. 42/2004 (Art. 8 Elaborato 8b PIT-PPR: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).

Ai sensi della l.r. 10/2010, per il disposto dell'art. 5 comma 3 ter, viene poi effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.

Ai proprietari delle particelle catastali interessate dalla variante viene notificato avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

4. Gli elaborati della variante

La variante al RU in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

- 1 – Relazione illustrativa
- 2 – RU – Estratto elaborato D – Stato attuale
- 3 – RU – Estratto elaborato D – Stato modificato
- 4 – Individuazione delle aree su estratto di mappa catastale

Campi Bisenzio, 04 Dicembre 2017

Il Progettista
Arch. Letizia Nieri
Responsabile Ufficio Urbanistica

