



COMUNE di CAMPI BISENZIO
Città Metropolitana di Firenze

**PIANO DI MASSIMA UNITARIO 4.10
CON CONTESTUALE PROCEDIMENTO DI
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
VIGENTE
COMPRESO TRA VIA COLOMBINA E VIA
ALFIERI**



INDICE

1. Variante al Regolamento Urbanistico.....	2
2. Piano attuativo.....	6
2.1 Inquadramento.....	6
2.2 Piano Strutturale vigente.....	6
2.3 Contenuti e articolazione.....	8
2.4 Dimensionamento.....	9
2.5 Tipologie edilizie.....	10
2.6 Opere a verde.....	11
2.7 Opere di urbanizzazione primaria.....	11
2.8 Mobilità.....	12

1 Variante al Regolamento Urbanistico

Vista la proposta di Piano attuativo (prot. 70382 del 13.12.2019) con la previsione di destinazione produttiva dell'area denominata nel vigente Regolamento urbanistico (di seguito RU), PMU 4.10 e il progetto generale del "Collettore orientale di scarico delle acque meteoriche scolanti provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio" redatto dal Consorzio di Bonifica Ombrone P.se e Bisenzio il quale rappresenta il drenaggio principale di tutte le aree di espansione produttive poste in adiacenza alla nuova strada di variante Barberinese, visto che il richiamato progetto ha di fatto modificato lo stato dei luoghi, si dà atto della necessità di procedere alla Variante puntuale al RU (di seguito variante al RU) per la modifica del perimetro del PMU 4.10 ed il contestuale aggiornamento degli studi geologici, sismici e idraulici e della scheda delle fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche rispetto all'innovato e specifico quadro di riferimento normativo intervenuto dalla data di approvazione della variante al RU del 2018.

La variante segue la procedura dell'art.252ter "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo" che si applica come disposizione transitoria nel caso il Comune abbia già avviato il piano operativo, come nel caso del Comune di Campi Bisenzio. Nel caso specifico si applica il comma 1 lett.b) dell'art.252ter ossia "varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi destinazione d'uso indicate alla lett.a), in contesti produttivi".

In tal senso si rende necessario attivare il coordinamento tra i seguenti procedimenti:

1. procedimento di variante semplificata al RU ai sensi dell'art 32 della LR 65/2014 contestualmente al procedimento del Piano attuativo (di seguito PA) ai sensi dell'art. 107 della LR 65/2014;

2. procedimento di Valutazione ambientale strategica del PA con contestuale variante al RU ai sensi della LR 10/2010.

In relazione a ciò il PMU 4.10 costituisce variante al RU in quanto le opere di urbanizzazione in relazione alla circonvallazione saranno connesse agli interventi previsti dal piano attuativo oggetto di variante in quanto il PMU 4.8. non è stato riconfermato dalla Variante puntuale del 2018 "Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014". Pertanto, si rende necessaria la modifica del perimetro dell'area soggetta al Piano attuativo in oggetto attraverso una Variante semplificata art. 32 L.R. 65/2014.

Tale variante risulta semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 e ss.mm.ii., individuando la previsione di modifica all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dall'art.224 della stessa legge, nonché dal PS vigente, e non comportando diminuzione di standard, e seguirà la procedura di approvazione semplificata ai sensi dell'art. 32 della stessa legge.

La disciplina del RU, adottato con D.C.C. n.201 del 02/12/2004 ed approvato con D.C.C. n.90 del 20/07/2005, come modificata con le successive varianti, dispone per questa area la preliminare approvazione di una pianificazione attuativa, consentendone anche la piena utilizzazione per l'insediamento di nuove attività produttive così come previsto dall'art. 132 delle NTA allegate al suddetto RU.

L'Art. 132 detta alcuni parametri urbanistici per l'edificabilità dell'area; essi sono:

- Indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 1,00;
- Il rapporto di copertura RC che non può superare il 50% della Sup. Fondiaria;
- Altezza massima H_{max} 12,00 ml;
- Il rapporto di permeabilità che non può essere inferiore al 25% della Sup. Fondiaria;

In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva;
- servizi;
- commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

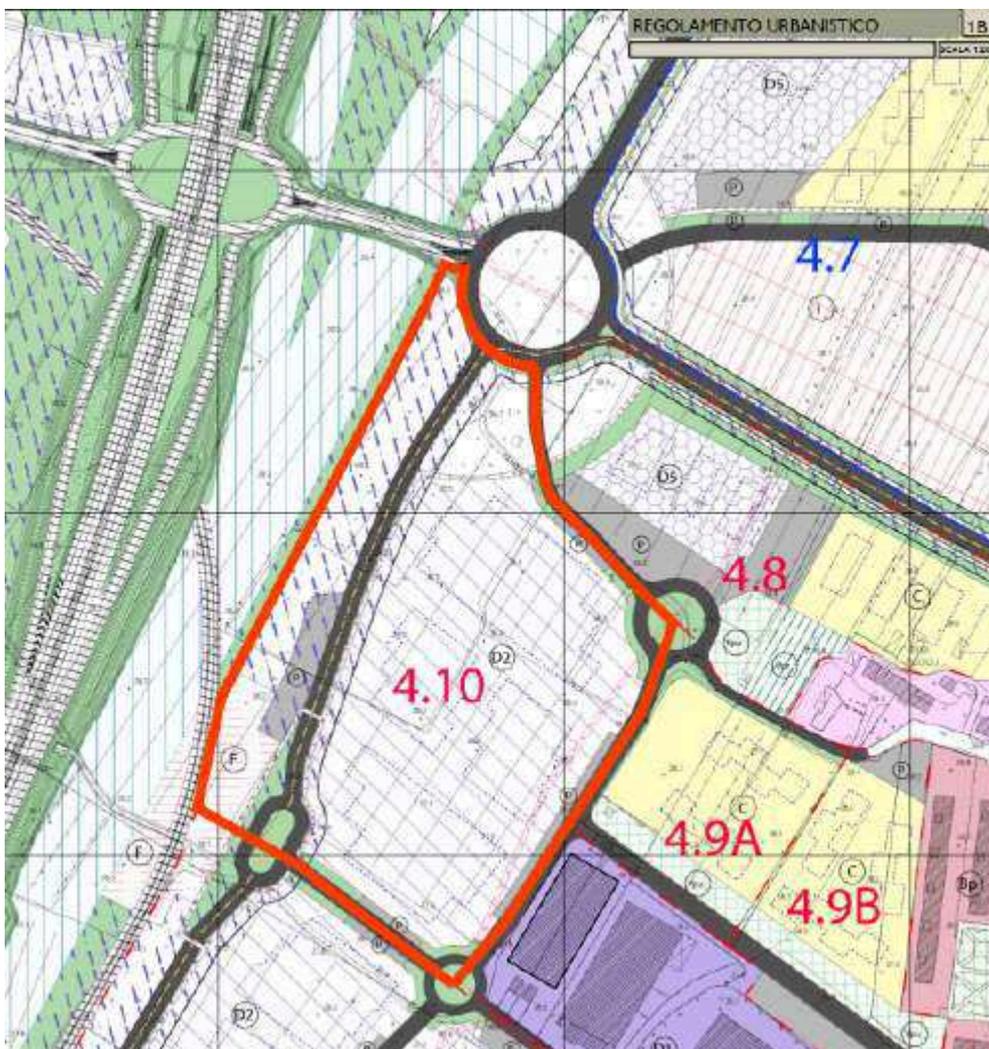
Per quanto riguarda la coerenza con il Regolamento Urbanistico si ricorda che questo nella redazione prima della variante 2018 con apposito atto è stato

riallineato al Piano Strutturale (variante adottata con Del. C.C. 72 del 19 luglio 2007 - approvata con Del. C.C. 118 del 13 ottobre 2008).

Non si hanno discostamenti con “Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014” divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 30/05/2018 con la quale il PMU 4.10. è stato riconfermato nella propria previsione.

Unico discostamento deriva dagli interventi intervenuti per la realizzazione del fosso del ring per il quale necessita di apportare una modifica al disegno del PMU 4.10 mantenendone i parametri urbanistici del dimensionamento.

A seguire si riporta l'estratto di inquadramento del perimetro del PMU 4.10 nel RU vigente.



A seguire lo stato sovrapposto tra il perimetro vigente (rosso) e quello variato (giallo) dalla Variante puntuale al RU contestuale al PA.



2 Piano attuativo

2.1 Inquadramento

L'area interessata dal PA denominato PMU 4.10 si trova nel Comune di Campi Bisenzio (FI) in un'area compresa tra Via Colombina e Via Alfieri. Si tratta di un'area ubicata nel margine nord-occidentale dell'abitato di Campi Bisenzio, il quale è caratterizzato dalla presenza di tessuti prevalente produttivi e da campi incolti connessi alla parte del territorio rurale, che si estende verso la parte produttiva di Prato est. L'area dell'intervento proposto costituisce la porzione più a nord di un insediamento produttivo in parte già esistente del quale costituisce il completamento.

L'estensione della maglia viaria in corso di realizzazione e completamento consentirà all'area di avere facile accesso agli assi viari principali senza interferire con il traffico urbano in attraversamento della vicina frazione de La Villa ad ovest.

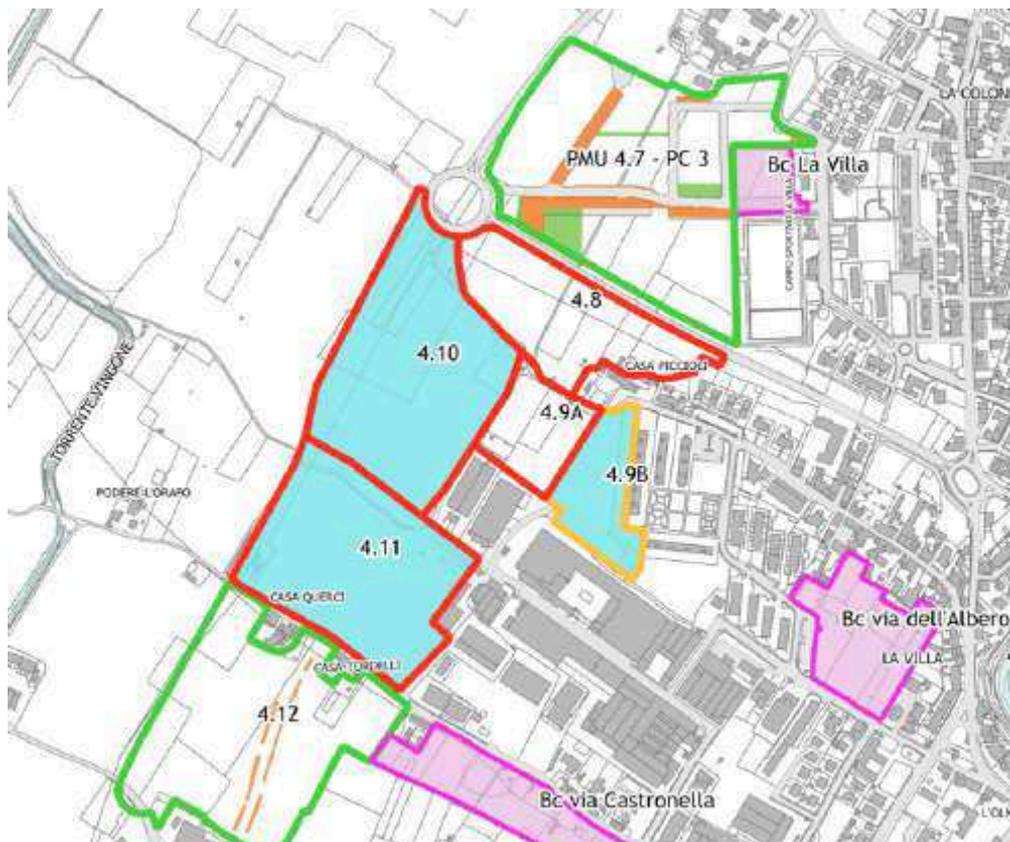
La destinazione produttiva oltre che ad integrazione degli insediamenti esistenti, considerata la prossimità con il Macrolotto Industriale n.2 del Comune di Prato risulterà particolarmente attrattiva anche per attività correlate con il sistema produttivo tessile-moda che caratterizza l'area metropolitana fiorentina.

L'area del PA ricade all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuata e meglio evidenziato nell'estratto della Tavola del RU elaborata ai sensi dell'art. 224 del L.R. 65/2014, e confermata dal PS approvato.

2.2 Piano Strutturale vigente

Per quanto riguarda il Nuovo P.S. redatto ai sensi dell'art. 92 della LRT 65/2014, il PMU 4.10 viene individuato nella Tav. QC.16 "Stato di attuazione degli strumenti urbanistici", come previsioni confermate dalla variante RU n.37 - piani non adottati.

Nella Tav. P.04 "Strategie comunali", l'area ricadente nel PMU 4.10 viene definita come "margine urbano delle aree produttive da riqualificare". Adiacente all'area, il nuovo P.S. riconferma il completamento del ring ad ovest e potenziamento delle connessioni con Prato e l'integrazione della linea tramviaria 4.



LEGENDA

--- confine comunale

— reticolo idrografico lr 79/2012

STANDARD PREVISTI DAL RU ATTUATI

verde

parcheggi

attrezzature pubbliche

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL RU

□ piani attuati

□ piani di iniziativa privata convenzionati
e piani di iniziativa pubblica approvati

□ piani di iniziativa privata adottati o approvati

□ piani non adottati

□ previsioni BC (art. 118) non adottate e non convenzionate

PREVISIONI CONFERMATE DALLA VARIANTE RU N. 37

□ previsioni assoggettate a Piano Attuativo (PMU e Piani di Recupero Br)

□ previsioni assoggettate a PUC o Piano attuativo (zone BC art. 118)

2.3 Contenuti e articolazione

Il Piano attuativo a destinazione produttiva affronta in maniera unitaria la progettazione di un'intera area compresa tra Via Colombina e Via Alfieri.

L'area di progetto, accessibile dalla via Alfieri sarà ricompresa fra la prosecuzione della stessa via Alfieri a sud, e con accesso sulla nuova variante della via Barberinese ad ovest, e dal tracciato riqualificato e completato della via Colombina connessa a nord con la nuova rotonda di incrocio tra l'asse delle industrie e la nuova variante della via Barberinese. Per quanto concerne l'inserimento nel contesto generale del centro abitato "La Villa" è possibile verificare che nonostante l'intervento edilizio comporti una maggiore impermeabilizzazione e modifica morfologica del suolo, tutta la zona circostante ne trae sicuramente un beneficio per l'inserimento di 328 piante di alto fusto e di aree a verde pubblico in fregio alle nuove viabilità.



LEGENDA	
	LIMITE PMU 4.10
	LIMITE UMI 1
	LIMITE UMI 2
	LIMITE CO.UU. COND. USE PMU 4.11
	MARGINE TERRITORIO RURALE
	VERDE PUBBLICO
	VERDE PRIVATO
	STALLI DI SOSTA PERMEABILI
	ELETTRODOTTO

2.4 Dimensionamento

Il PA individua, attraverso due UMI (1 e 2) distinte, il dimensionamento. Ciascuna UMI si compone di due corpi di fabbrica che orientativamente sono rappresentati nelle planimetrie di progetto pur non costituendo questo assetto un vincolo progettuale.

Ambedue le UMI sono dotate di più accessi dalle viabilità di nuova realizzazione in estensione alla via Alfieri ed alla via Colombina. I PMU 4.10 e 4.11 si faranno carico congiuntamente della nuova tratta di viabilità che in prosecuzione della via Alfieri si conetterà con la nuova variante a via Barberinese. La realizzazione di questa opera sarà connessa al primo dei due PMU asserviti che avvierà i lavori pur essendone garantita la fattibilità da ambedue i soggetti.

VERIFICA DOTAZIONI STANDARD D.M. 1444/1968		
DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI		
P1*		860 mq
P2		63 mq
P3		79 mq
P4		63 mq
TOTALE		1.065 mq > 1.052 mq
* ESCLUSO VIABILITA' DI ACCESSO AL PARCHEGGIO		
AREE A VERDE		
VS1		2.785 mq
VS2		502 mq
VS3		995 mq
VS4		202 mq
VS5		323 mq
TOTALE		4.807 mq
TOTALE DOTAZIONI STANDARD P.M.U. 5.872 mq > 3.315 mq		
ALTRE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA CONNESSE AL PIANO		
	MARCIAPIEDI	995 mq
	PISTE CICLOPEDONALI	986 mq
	VIABILITA'	3.161 mq
	VERDE DI RISPETTO	158 mq
TOTALE		5.300 mq*
* DI CUI 385 mq ESTERNI AL PERIMETRO DEL PMU		
VERIFICA AREA A VERDE ALBERATO ART.138 NTA RUC		
SUP. MINIMA	1065.00 mq. x 10%	106.50 mq.
AREA A VERDE	158.00 mq.	> 106.50 mq.
VERIFICA STALLI DI SOSTA AI SENSI ART.138 COMMA 11 R.U.		
SUP. PARCHEGGIO	1065.00 mq.	
POSTI AUTO MIN. AMM.	1065.00 mq. : 25 mq =	43 POSTI AUTO

Le pertinenze individuate dal RU definiscono una capacità edificatoria pari a 33.150 mq di superficie utile lorda (SUL). I parcheggi pertinenziali (L.122/89) commisurati alla prevista realizzazione dei quattro edifici, nel caso della completa realizzazione della SUL ammissibile con fabbricati su più livelli, determina la previsione di aree interne alle due UMI pari a 11.603 mq da destinare a parcheggio.

L'area pubblica necessaria a soddisfare la dimensione di standard (parcheggi e verde) disposti dal D.M. 1444/68 è inoltre pari a mq 3.315 con una dotazione minima di parcheggi determinata dall'art.138 comma 1 delle NTA del RU pari a 1.052 mq.

L'elaborato documenta il pieno rispetto degli standard urbanistici.

2.5 Tipologie edilizie

Il dimensionamento ha permesso di individuare quattro fabbricati: edificio A, edificio B., edificio C, edificio D. I nuovi fabbricati pur caratterizzati da tipologie costruttive standard di edifici industriali, presteranno particolare attenzione alle sistemazioni esterne con cura dei fronti, delle partiture, del verde pertinenziale e delle aree permeabili.

Gli edifici di progetto risultano di fatto riconducibili ad un medesimo tipo edilizio, ancorchè con schemi distributivi differenti in ragione degli specifici tagli dimensionali. A seguire si riportano dei fotoinserti utili a prefigurare un possibile scenario progettuale.





2.6 Opere a verde

La sistemazione a verde è stata modulata con specie in differenti classi di grandezza e che si distinguono per forma e portamento. La scelta delle specie si è poi orientata al fine di ridurre al minimo i costi di manutenzione, arricchendo al contempo, l'area di fioriture e colori autunnali. Infine si è cercato di ottimizzare, in relazione agli spazi utili, il contributo depurativo.

In relazione, quindi, alle funzioni che caratterizzeranno le diverse aree, l'intervento di sistemazione a verde si pone i seguenti obiettivi:

1. realizzazione di banda alberata di filtro fra la strada e il comparto;
2. sistemazione a verde della vasta area ricreativa;
3. delimitazione degli spazi a diversa funzione.

2.7 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria in progetto si caratterizzano per il completamento della maglia viaria in derivazione di una nuova rotonda da realizzarsi, in conformità al RU, all'incrocio fra via Alfieri e l'attuale strada vicinale Colombina.

Sul fronte ovest è già realizzato un grande canale di regimazione idraulica ed oggi è in fase di avanzata progettazione il nuovo tratto in estensione della nuova via Barberinese.

Il piano individua inoltre nella porzione nord in prossimità della nuova grande rotonda, una cassa di espansione idraulica (art.142 NTA) che ad oggi risulta non più necessaria per l'avvenuta realizzazione del canale sopracitato. Tale previsione viene modificata con l'individuazione di una fascia di verde pubblico a coronamento del fronte ovest ed in parte destinata a verde privato all'interno del lotto edificabile senza incremento della capacità edificatoria.

2.8 Mobilità

Le opere di urbanizzazione primaria in progetto si caratterizzano per il completamento della maglia viaria anzi descritta in derivazione di una nuova rotonda da realizzarsi, in conformità al RU all'incrocio fra via Alfieri e l'attuale strada vicinale Colombina.

Particolare utilità assume l'intervento previsto con la connessione della via Colombina alla rotonda di via Barberinese. La sua attuazione consentirà una rapida soluzione alle criticità presenti sulla via Alfieri oggi sovraccarica. Sulla stessa via Alfieri e su via Colombina sono previsti nuovi parcheggi pubblici per complessivi 1.065mq.

Alla viabilità comunale già esistente (via Colombina e via Alfieri) che consente l'accesso al lotto, si aggiungerà in futuro la prevista circonvallazione Ovest (variante alla statale Barberinese - ring) corredata di una pista ciclabile, che di fatto delimiterà sul lato nord-ovest tutto il piano.

La stessa strada vicinale Colombina sarà realizzata con un tracciato continuo che in questa prima fase non prevede la realizzazione della rotonda di connessione in direzione est verso l'esistente via Colombina.

La nuova viabilità si conetterà in direzione nord sulla grande rotonda in fase di realizzazione sull'asse dell'industria e della nuova variante di via Barberinese.

Tutte le aree pubbliche sono dotate di nuovo impianto di pubblica illuminazione progettato in accordo con le indicazioni dei competenti uffici comunali.