

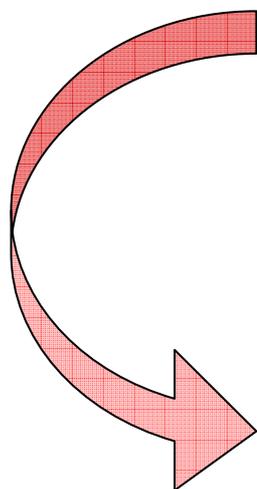


Comune di Campi Bisenzio
PROVINCIA DI FIRENZE

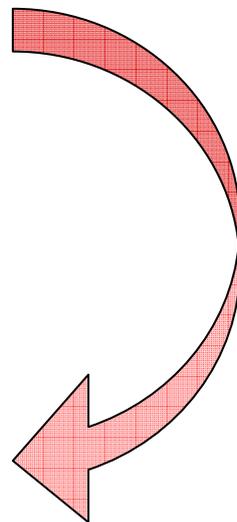
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

VARIANTE AL RUC INERENTE LA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

RELAZIONE DI SINTESI



Piazza Dante 36
50013 Campi Bisenzio (FI)
 www.comune.campi-bisenzio.it
 urb@comune.campi-bisenzio.fi.it
 055 8959432 -  055 8959502





INDICE

INDICE.....	2
PREMESSA.....	3
LA VARIANTE, FINALITA' E CONTENUTI.....	3
IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA.....	6
LA PUBBLICIZZAZIONE.....	6
L' INCONTRO PUBBLICO.....	6
RISULTATI DELLE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE.....	7
INCONTRI INTERNI ALLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	7
SINTESI DEI CONTRIBUTI ALLA VALUTAZIONE INTEGRATA DELLA VARIANTE AL RUC FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E DECISIONI A RIGUARDO.....	8
VERIFICA DI COERENZA INTERNA ED ESTERNA.....	21
EFFETTI ATTESI E MONITORAGGIO.....	21
Valutazione degli effetti territoriali.....	21
Valutazione degli effetti ambientali.....	22
Valutazione degli effetti sociali ed economici.....	22
Valutazione degli effetti sulla salute umana.....	23
Valutazione integrata degli effetti e conclusioni.....	24
CONCLUSIONI SULLA RELAZIONE DI SINTESI.....	24

PREMESSA

Il presente documento riferisce delle attività svolte durante il processo di valutazione integrata relativo alla **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita.**

Il processo di Valutazione Integrata è stato svolto ai sensi della legge regionale toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, artt. 11-14, e dell'articolo 3 comma 3 della stessa legge, dove si dispone che *"tutte le azioni di trasformazione sono soggette a procedure di valutazione degli effetti ambientali previsti dalla legge"* ed in applicazione del Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5 della suddetta legge regionale, approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9.2.2007."

La relazione di sintesi, così come indicato all'art. 10 del Regolamento di attuazione, è il documento che *"descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione o degli atti di governo del territorio....."* e che, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n°1/2005, deve essere allegata agli atti da adottare.

A tal fine si precisa che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) prevista dalla L.R. 12.02.2010 n. 10 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", poiché essa non definisce *"..il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006"*, e la variante non è soggetta nemmeno a valutazione di incidenza in quanto non interessa siti designati come *".. zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica..."*, così come si evince dall'art. 5, comma 2, della L.R. medesima.

LA VARIANTE, FINALITA' E CONTENUTI

La Variante al Regolamento Urbanistico **INERENTE LA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA** ha come obiettivi:

1) *per le funzioni residenziali:*

- ripartire lo sviluppo residenziale previsto dagli strumenti urbanistici per il prossimo quinquennio nelle aree destinate al completamento diffuso, nelle aree "BC"- per interventi di ricucitura" e nelle zone di espansione a destinazione prevalentemente



residenziale, secondo le percentuali risultanti dall'effettiva consistenza delle aree edificabili come rilevabile dalle cartografie del vigente Regolamento Urbanistico;

- rivedere la ripartizione del dimensionamento residenziale all'interno delle singole UTOE

2) *per il sistema commerciale*

- attuare le previsioni commerciali complessivamente già definite dal Piano Strutturale;

- conformare le previsioni di sviluppo commerciale proporzionalmente alle reali capacità del tessuto insediativo di contenerle;

- dotare il territorio campigiano di esercizi commerciali di media dimensione in modo equilibrato;

- rendere effettivamente soddisfacibili le previsioni di edificazione commerciale del PS.

Per il raggiungimento degli obiettivi individuati, si interverrà prevalentemente sulle **disposizioni normative** del Regolamento Urbanistico.

L' unica modifica apportata alla cartografia del RU è costituita dall'integrazione di due nuovi elaborati contenenti rispettivamente la ricognizione sul dimensionamento del residuo residenziale e delle medie strutture di vendita e la ricognizione aggiornata dei vincoli operanti sul territorio del Comune di Campi Bisenzio.

Le modifiche maggiormente significative che interesseranno le Norme Tecniche di Attuazione del RUC in seguito all'adozione della variante riguardano:

1. il dimensionamento residenziale del RUC attuabile al 31.12.2015, quantificato in mc 615.744, sarà conformato alla reale superficie fondiaria o territoriale delle zone edificabili a carattere residenziale.

Il rispetto del dimensionamento massimo sarà garantito intervenendo in maniera significativa sugli indici IF o IT a carattere residenziale che saranno rivisti tutti in consistente diminuzione

I nuovi indici residenziali previsti dalla variante si attesteranno intorno ai seguenti valori:

<i>zone urbanistiche</i>	<i>If o It residenziale</i>	<i>If o It terziario</i>	<i>If o It totale</i>
ZONE B	0,8	0,2	1
ZONE BC	0,5	0,25	0,75
ZONE BR	1	0,25	1,25
ZONE BP	0,60	0,25	0,85
ZONE C	0,42	0,57	0,99



2. le Procedure competitive e comparative attualmente in essere per gli interventi a carattere residenziale e per la localizzazione delle medie strutture di vendita all'interno delle destinazioni D5-commerciali direzionali saranno soppresse
3. sarà cancellato il limite massimo di 632 mc ad intervento nelle zone "B" e sarà resa obbligatoria la realizzazione e relativa cessione all'A.C. di aree a parcheggio pubblico per interventi che superino i 2000 mc di volumetria
4. sarà aumentata la dotazione di parcheggi pubblici all'interno delle aree assoggettate a PMU
5. sarà riscritto l'articolo riferito al sistema di monitoraggio che comunque rimarrà in essere. Le volumetrie residenziali massime realizzabili al 31.12.2015 sono quantificate in mc 615.744 di cui 340.000 all'interno dei centri abitati e 275.744 attuabili all'esterno dei centri abitati
6. sarà assegnato il quantitativo delle volumetrie realizzabili nelle singole UTOE con una possibilità di scostamento del 12% fermo restando i saldi complessivi
7. sarà resa obbligatoria la preliminare approvazione di un piano attuativo per tutti gli interventi che prevedano strutture commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato e cioè per le medie strutture di vendita
8. saranno quantificate le superfici per medie strutture di vendita realizzabili fino a fine 2015 con assegnazione ad ogni singola UTOE
9. l'articolo 156 bis delle NTA, inerente le energie rinnovabili, sarà adeguato ai contenuti della nuova legge regionale sugli impianti fotovoltaici
10. sarà approvata la carta relativa alla ricognizione dei vincoli urbanistici operanti sul territorio comunale
11. sarà esteso il vincolo di inedificabilità di cui all'art. 102 delle NTA, alle fasce di rispetto degli elettrodotti così come comunicate da Terna ed Enel
12. la variante farà salvi i Piani Attuativi, le richieste di Permessi di Costruire, le Denunce di Inizio Attività presentate e agli atti degli uffici comunali all'adozione della variante che potranno, quindi, completare l'iter istruttorio secondo le NTA attualmente vigenti
13. è mantenuta la possibilità di intervenire su lotti esistenti al 02.12.2004 fino alla consistenza massima di 682 mc all'interno dell'indice massimo di 2 mc/mq.



IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

LA PUBBLICIZZAZIONE

In data 08/09/2011 con Del.G.C. n. 181, con l'approvazione della relazione di valutazione integrata, è stato dato avvio, ai sensi dell'art. 11 della LR 1/2005 e in esecuzione del Regolamento Regionale n.4/R del 9 febbraio 2007, al processo di Valutazione Integrata e di partecipazione alla formazione della Variante al Regolamento Urbanistico **INERENTE LA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

La "Relazione di Valutazione integrata" è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Campi Bisenzio e a partire dal 12/09/2011.

Della avvenuta pubblicazione è della convocazione dell'incontro pubblico per il 07.10.2011 è stata data ampia informazione attraverso:

- ▶ l'affissione di locandine sul territorio comunale al fine di pubblicizzare l'incontro pubblico del 07/10/2011
- ▶ l'invio di comunicati stampa alle redazioni locali di giornali e quotidiani
- ▶ l'invio di comunicazioni tramite e-mail agli enti con competenze in materia ambientale: *Provincia di Firenze, Regione Toscana, Consorzio di Bonifica Area Fiorentina, Telecom Italia Spa, Quadrifoglio SPA, Enel spa, Consiag Reti srl, Publiacqua e Autorità di Bacino del Fiume Arno*, invitandoli ad inviare eventuali contributi entro il 21 ottobre 2011
- ▶ l'invio, tramite e-mail, a rimettere il proprio contributo entro il 21 ottobre 2011 alle associazioni economiche, sindacali, ambientaliste, collegi professionali, comuni contermini, per complessivi n. 120 soggetti, ed inoltre, è stato predisposto apposito avviso e lettera di invito rivolta alle associazioni del territorio, comunicata con newsletter del 29/09/2011 e del 06/10/2011
- ▶ in data 06/10/2011, alle associazioni del territorio, è stato mandato anche un messaggio telefonico per richiamare l'attenzione sull'iniziativa proposta
- ▶ lo speciale "DiSegno Comune" di ottobre 2011, notiziario a cura dell'Amministrazione Comunale stampato in 16.000 copie e distribuito gratuitamente alle famiglie residenti

L' INCONTRO PUBBLICO

- ▶ Il giorno **07/10/2011** si è svolto un incontro pubblico con la cittadinanza, presso la Limonaia di Villa Montalvo in Via di Limite, 15. All'incontro hanno partecipato ca. 150 persone. Durante l'incontro il Sindaco fa presente che si tratta di una variante a carattere normativo e che si prevede di concluderne l'iter per il 31 marzo 2012.

Il Sindaco illustra le principali modifiche proposte sottolineando che la novità più importante della variante riguarda l'eliminazione delle procedure competitive e comparative conseguente alla consistente riduzione degli indici di fabbricabilità.

Le osservazioni che emergono durante l'incontro riguardano la coerenza con il PIT, la rivisitazione dei valori delle aree per l'applicazione dell'ICI, il rischio che un indice molto basso porti ad una probabile realizzazione di piccoli edifici realizzati vicino a palazzi molto fitti. Inoltre, la legge definendo le zone A, B, C del territorio le differenzia in quanto hanno caratteristiche diverse, anche lo strumento urbanistico dovrebbe prevedere un indice di fabbricabilità differenziato per le zone B in quanto già dotate di servizi ed un altro per le zone C. Va quindi verificato il riequilibrio tra le zone B e le zone C.

Vanno differenziati gli indici in quanto si ha disparità di trattamento tra le varie zone di espansione. Inoltre occorre evitare vincoli che non sono necessari e possono influire sulla qualità degli interventi, come ad esempio la prescrizione delle distanze contenuta nelle NTA riguardo ai PMU.

RISULTATI DELLE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE

Dal verbale dell'incontro pubblico, è emersa una buona qualità della pratica partecipativa volta ad incrementare il contributo della cittadinanza alle politiche di gestione del territorio.

La popolazione ha partecipato attivamente all'incontro dando luogo ad un dibattito costruttivo con l'amministrazione comunale.

L'attività di partecipazione può quindi ritenersi soddisfatta nella globalità della documentazione prodotta e coerente con quanto richiesto dal processo partecipativo inerente la valutazione integrata della variante al Regolamento Urbanistico.

INCONTRI INTERNI ALLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

- ▶ Il giorno **06/10/2011** si è svolto presso la sala consiliare del Palazzo Comunale un incontro con l'Arch. Marco Zaoli di Rimini incaricato dall'Amministrazione della redazione della Variante al vigente R.U.C e i funzionari del Comune. L'incontro ha avuto lo scopo di rendere edotti Dirigenti e Funzionari dei contenuti e dei meccanismi della Variante, oltreché di fornire indicazioni e/o suggerimenti al progettista, sulla base delle esperienze lavorative di ciascuno, per rendere il nuovo strumento più consono alle esigenze reali del Comune.
- ▶ Il giorno **18/10/2011** è stato convocato un altro incontro con l'arch. Zaoli ed i servizi del Comune più direttamente interessati ai contenuti della stessa: Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Pubblica, Suap e Commercio, Settore Ambiente, Lavori Pubblici e Pianificazione Urbanistica e ufficio Traffico.

I risultati degli incontri emergono di seguito nella sintesi dei contributi alla valutazione integrata.



SINTESI DEI CONTRIBUTI ALLA VALUTAZIONE INTEGRATA DELLA VARIANTE AL RUC FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E DECISIONI A RIGUARDO

	MITTENTE	SINTESI DEL CONTRIBUTO	PARERE E SCELTE SUL CONTRIBUTO
1	ENI - Direzione industriale - Gestione Oleodotti Prot. 63100 del 13.09.2011	Condivisione dell'aggiunta del comma 5 all'art 100 delle NTA del RU (che rimanda all'applicazione del comma 11 dell'art. 102) e dei contenuti della Carta dei Vincoli	Si prende atto del contributo che conferma il contenuto della variante
2	Quadrifoglio Spa (Servizi Ambientali Area Fiorentina) Prot. 65687 del 22.09.2011	Mancanza di elementi e materiale per esprimere parere. Disponibilità di collaborazione in fase di progettazione definitiva degli eventuali interventi, al fine di verificare la compatibilità di nuove infrastrutture e opere di urbanizzazione con le modalità dei servizi di igiene ambientale	Si prende atto del fatto che il contributo non riguarda la variante al RU
3	Regione Toscana - Direzione Generale delle Politiche territoriali ed ambientali Prot. 66498 del 27.09.2011	Revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - Valutazione integrata. Si evidenzia che: 1 - La distribuzione delle aree sia residenziali che commerciali lambisce su più zone la S.R.66 sia la Bretella di nuova previsione Lastra a Signa-Prato. 2 - Deve essere garantita la fascia di rispetto riguardante il piano in adiacenza alla SR66, nel rispetto degli artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92. 3 - Tutelare il tracciato della Bretella lastra a Signa Prato con adeguato corridoio infrastrutturale. Sarà opportuno verificare inoltre le eventuali interferenze delle nuove localizzazioni e previsioni infrastrutturali comunali. 4 - Necessità di uno studio dei flussi di traffico in ingresso e in uscita, in relazione alle nuove aree commerciali e residenziali, che dimostri che l'impatto sul sistema infrastrutturale attuale e di previsione non comprometta la capacità delle infrastrutture stesse. 5 - Previsione di uno specifico ambito per la realizzazione del tracciato linea Osmannoro-Campi Bisenzio. Le previsioni urbanistiche	La variante al RU ha mero contributo normativo per cui si limita a disciplinare diversamente l'attuazione di previsioni al vigente RU, senza modificarne la localizzazione. Si ritiene pertanto non pertinente quanto espresso nei punti 1), 3), 5). Per quanto attiene al punto 2), si specifica che: l'art. 43 delle norme del RU già richiama la distanza da osservare ai sensi del Nuovo Codice della Strada; l'art. 87 delle stesse norme specifica invece, al comma 2, che le fasce di rispetto sono definite nella cartografia. Per quanto riguarda il punto 4), pur richiamando che la variante al RU riguarda le sole NTA, e che quindi non sono possibili modifiche relative a tracciati infrastrutturali da riportare in cartografia, si specifica che le verifiche di impatto richieste possono essere previste dalle norme del RU quale prescrizione in sede di predisposizione dei piani attuativi relativi ai singoli nuovi insediamenti



		dovranno essere quindi coerenti con tale ambito di salvaguardia	
4	Mario Monticelli Prot. 69521 del 10.10.2011	Indicare negli artt. 152 e 153 delle NTA del RUC, oltre che gli interventi ammissibili, anche le possibili destinazioni d'uso non agricole , nei casi di mutamenti di destinazione d'uso per edifici esistenti, onde evitare errate interpretazioni e confusioni con l'art.154, che da indicazioni solo per casistiche diverse da quelle previste dagli articoli sopra citati	La richiesta non è pertinente all'oggetto delle variante al RU, si ritiene utile rimandare tali modifiche alla prossima variante PS + RU
5	Provincia di Firenze - direzione generale Sviluppo e territorio - Aree protette e gestione PTCP Prot. 69892 del 11/10/2011	Verifica dell'effettiva coerenza della variante al RUC con il Piano Strutturale e, in caso contrario, avviare contestualmente la variante al PS. Infatti, eliminando la procedura competitiva e comparativa di cui all'art.10 delle NTA del RUC è possibile arrecare una variante al dimensionamento del Piano Strutturale poiché il dimensionamento delle UTOE infatti, ai sensi del comma 2 dell'art.53 della LR 1/2005 è materia del PS	Come si può evincere dalla lettura della "Relazione di valutazione integrata" e della "Relazione Generale", la variante al RU non modifica il dimensionamento del Piano Strutturale, tantomeno del RU. In particolare nel capitolo 2 della "Relazione di valutazione integrata" e della "Relazione Generale" si articola l'analisi delle previsioni di dimensionamento del PS e del RU, e si verifica come la proposta di variante non incida sul dimensionamento del PS e del RU vigenti. Anche il sovradimensionamento degli indici del RU sulla misura del 12% è temperato dalle procedure di monitoraggio già in essere ai sensi dell'art. 158 delle NTA del RU. Per quanto attiene all'eliminazione della procedura competitiva e comparativa, trattandosi, appunto, di una procedura interna all'attuazione del RU, non può in alcun modo incidere né sul dimensionamento del PS né su quello del RU



6	Nuovo Habitat - Soc. Cooperativa Edificatrice Prot. 70855 del 14.10.2011	Modifica alla zonizzazione del RUC vigente. I richiedenti sono proprietarie di un'area in via San Giusto, Loc. San Giusto, individuata dalla seguenti particelle del foglio 26: p. 75 (477 mq), p. 1938 (475 mq), p. 70 (480 mq), p. 1950 (537 mq), p. 3700 (538 mq), p 1165 (539 mq), p. 3350 (540 mq): 12.248 mq totali. Attualmente la zonizzazione prevede: per mq 9.345 PMU 7.2 (76,30% del totale delle aree); per mq 800 PMU 7.1; per mq 1.832 Zona BC; per mq 271 Zona completamento B. Si richiede che <u>le aree siano accorpate in un unico PMU 7.2.</u> Ciò implicherebbe un variazione delle volumetrie ammissibili: da 11.688,55 mc a 12.125,52 mc, e una riduzione della cubatura residenziale che passerebbe da 5393,70 mc a 5144,16 mc. MOTIVAZIONE: migliore progettazione dell'area, prevedendo, oltre a nuove costruzioni in fregio alla nuova viabilità e parcheggio, una viabilità interna e verde pubblico. In tal modo sarebbe possibile realizzare nel parcheggio una uscita a Nord e realizzare un'area di verde pubblico attrezzato.	La Variante al RU in oggetto non prevede modifiche alla cartografia di piano, ma unicamente alle NTA. Il contributo è quindi da considerarsi non pertinente
7	Regione Toscana - Settore tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e attività di bonifica Prot. 71246 del 18.10.2011	Poiché il territorio comunale è interessato dal Sito Importanza Regionale "Stagni della Piana Fiorentina e pratese, e dall'ANPIL Stagni di Focognano, nel rispetto dell'art.5 DPR 357/97 così dal DPR 120/03, l'Amministrazione comunale per gli interventi e gli atti di pianificazione la cui approvazione è di propria competenza, dovrà effettuare la relativa valutazione di incidenza , previa acquisizione del preventivo e specifico parere obbligatorio di Provincia ed Ente Parco interessati.	Il contributo è pertinente, si tratta di valutare, ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.R. 56/2000 se la variante al RU sia suscettibile di produrre effetti sui Siti di importanza regionale. Ai sensi del comma 4 bis, del medesimo art. 15 L.R. 56/2000 "la Valutazione di incidenza è effettuata previa acquisizione del parere obbligatorio della Provincia..." che nel caso andrà acquisito. Dalle valutazioni effettuate emerge che la variante non ha incidenza sui Siti di importanza regionale in quanto non modifica il dimensionamento del RU previgente mentre ne riduce gli indici, riducendo così la concentrazione degli effetti delle trasformazioni insediative.



8	Privati: Frati Giuseppe, Casini Francesco, Casini Maria, Stefani Stefano, Stefano Vittorio Prot. 71692 del 19.10.2011	Modifica alla zonizzazione del RUC vigente. I richiedenti sono proprietari di un'area compresa tra via Centola e l'ex Mulino Nuti. Poiché tale area è delimitata a nord da una zona D2, e per i restanti lati da nuclei abitati consolidati, poiché le previsioni del RUC prevede l'attraversamento di tali aree da un'asse stradale. Ora le aree sono definite zone E. I proprietari chiedono: di ricomprendere l'area all'interno della perimetrazione dei centri abitati, dato che le previsioni cancelleranno la sua identità agricola, e che le aree della nuova perimetrazioni, frontistanti via Centola, vengano identificate come zone B "Zone residenziali da consolidare". Si propone a tal fine: la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree per il nuovo asse stradale, la sistemazione a verde attrezzato confinanti il nuovo asse stradale a carico della proprietà	La Variante al RU in oggetto non prevede modifiche alla cartografia di piano, ma unicamente alle NTA. Il contributo è quindi da considerarsi non pertinente.
9	Paolo Innocenti presidente della Cooperativa "La Piazzett" Srl Prot. 72107 del 20.10.2011	La Cooperativa è proprietaria di un'area identificata come zona B di completamento all'interno dell'UTOE 5. La riduzione dell'If da 1,5 mc/mq a 0,8 mc/mq prevista dalla variante in oggetto, oltre ad essere considerata priva di fondamento normativo, in relazione al DM 1444/68, andrebbe a penalizzare la cooperativa che aveva acquistato l'area per la costruzione di alloggi sociali (e che aveva previsto la realizzazione di 3000 mc totali, massimo 340 mc per abitazione, con indice if = 1,31). Inoltre si evidenzia come sia penalizzante per le zone B il limite di 2000 mc di volumetria residenziale ai fini della concessione di aree a parcheggio (considerando, a detta del richiedente, la quantità di aree a standard urbanistici presenti sul territorio comunale). Viene proposta quindi una variante per la zona in oggetto di completamento residenziale B, mantenendo un If 1,5 mc/mq, essendo un intervento > 3000 mc, e prevedendo la non obbligatorietà del Piano attuativo e della realizzazione e cessione di parcheggi pubblici.	In relazione alle singole osservazioni di cui al contributo si specifica che: a) si prevede di mantenere la possibilità di intervenire sui lotti esistenti alla data del 02/12/2004 fino alla consistenza di 682 mc, all'interno dell'indice massimo di 2 mc/mq; in ogni caso la classificazione delle zone territoriali omogenee operata dal vigente RU, anche ai sensi dell'art.2 del DM 1444/68 ha ampliato e ulteriormente suddiviso le casistiche di classificazione delle zone omogenee in relazione allo stato di fatto delle varie parti del tessuto urbano consolidato del territorio comunale. In questo senso non tutte le zone classificate B rientrano all'interno della definizione di cui al citato art. 2, comma 1, lettera B del DM 1444/68 ma sono classificabili anche fra le zone di cui alla lettera C della medesima norma. La denominazione utilizzata per individuare le diverse casistiche di zone residenziali edificate del Comune di Campi Bisenzio è perciò integrativa rispetto alle definizioni di cui al precitato art. 2 del DM 1444/68; b) quanto segnalato potrà avere soluzione nella successiva variante al PS + RU; c) la variante al RU modifica le precedenti norme, si ritiene utile mantenere la cessione di aree a parcheggio nella quantità prevista; d) quanto segnalato



			potrà essere riconsiderato in sede di predisposizione della successiva variante a PS + RU
10	Privato: Oliarca Raffaele Prot. 72191 del 20.10.2011	Il richiedente è proprietario di un'area di 9.095 mq (foglio 23, P. 304, 35, 300, 303, 301, 302, 179, 34) che risulta essere da RUC vigente area edificabile. Stessa previsione è contenuta nella variante. Da valutazioni tecniche, nonostante la destinazione d'uso prevista, il terreno risulta di difficile vendita e/o edificazione e, allo stesso tempo, impone alla famiglia proprietaria un pagamento annuo dell'ICI notevole e non sostenibile ulteriormente: 10.000 euro l'anno. Il proprietario pertanto, considerandosi vittima di iniqua tassazione dal 2005 a oggi, chiede: che il terreno venga retrocesso a zona strategica o, in alternativa, che l'ICI venga calcolata su un valore di mercato pari a 20 euro/mq; si contempla anche la possibilità che l'area venga classificata come zona a destinazione agricola	Non è sufficientemente chiarito il motivo per il quale si ritiene, di fatto, il terreno non edificabile né vendibile. I terreni sono infatti posti all'interno del PMU 4.18 e concorreranno, in caso di presentazione del PUA da parte dei proprietari dell'area, al calcolo delle volumetrie realizzabili per i vari usi, in misura proporzionale alla misura delle aree di proprietà sul totale dell'area perimetrata. La prevista eliminazione della procedura competitiva e comparativa renderà più diretta l'attuazione delle previsioni del RU
11	Professionisti vari (Ing., P.I., Arch., Geom.), Gruppo Abita Srl Prot. 71908 del 20.10.2011	Proposta di arricchimento della normativa: "rendere obbligatoria la costruzione dei nuovi edifici ad uso residenziale in CLASSE A", aspetto già previsto come obbligatorio per la realizzazione nelle Zone C (PMU) e per le zone D5	Si ritiene che il contributo sia accoglibile ma non pertinente agli obiettivi della variante. Potrà quindi essere valutato in sede di predisposizione della successiva variante a PS + RU



12	CI.MA Ingegneria – Architettura Prot. 72226 del 20.10.2011	Condivisione della scelta di eliminare le procedure competitive e comparative previste dalle NTA del RUC. Suggerimento di alcune modifiche rispetto a quanto previsto dalla variante: a) per le Zone B di completamento residenziale, mantenere, sui lotti di minore entità interessati da una costruzione esistente, un If = 2 mc/mq; b) nelle zone di completamento chiedere l'allineamento ai fabbricati esistenti ; c) per quanto riguarda le modifiche all'art. 138 "Parcheggi pubblici", rivedere lo standard proposto: invece di aumentare di 3 volte lo standard previsto dal DM 1444/68 (passando così da 3 mq/100 mc a 10 mq/100mc), aumentarlo solo del 30%; d) ridurre del 50 % la previsione della piantumazione di una pianta ad alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, e prevedere la possibilità di trasportarle in aree limitrofe qualora sia difficile piantumarle nei terreni previsti (vedi aree industriali)	In relazione alle diverse articolazioni del contributo si specifica quanto segue: a) la richiesta prevederebbe l'intervento sulla cartografia di RU, oltretutto ad essere non pertinente con gli obiettivi della variante; b) la richiesta potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante a PS + Ru; c) si ritiene utile mantenere la cessione di parcheggi proposta, che consentirebbe la cessione di un posto auto a famiglia; d) è utile a proposito un parere dell'Ufficio Comunale competente
13	Provincia di Firenze - Comparti Idraulici Prot. 72059 del 21.10.2011	Non si rilevano osservazioni. Ci si riserva di valutare i singoli interventi in fase di rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di competenza. Ci si riserva inoltre di valutare successivamente la varianti al PS e al RU vigenti	Si prende atto del contributo istruttorio



14	Privato: Bacci Stefano Baccio Prot. 72425 del 21.10.2011	Osservazioni in merito alle zone B di completamento residenziale: a) eccessiva e ingiusta riduzione dell'If da 2mc/mq a 0,8 mc/mq, contraria alla definizione normativa delle zone B; necessità invece di limitare la possibilità di demolire e ricostruire al fine di favorire il recupero edilizio. Emerge come necessario l'inserimento nelle norme la distinzione tra lotti da edificare e lotti già edificati. b) si evidenzia che l'indice If per le zone in questione è pari a 1,5 mc/mq minimo per definizione normativa; c) l'abbassamento a 0,8 mc/mq rappresenterebbe un disincentivo per il mercato edilizio in una fase di profonda crisi economica; d) necessità di reinserire le distanze sia fra pareti non finestrate, sia quelle dei fabbricati dai confini	Si esprimono le seguenti considerazioni riguardo i contributi: a) e d) è opportuno un parere dell'Amministrazione Comunale a riguardo; b) e c) si prevede di mantenere la possibilità di intervenire sui lotti esistenti alla data del 02/12/2004 fino alla consistenza di 682 mc, all'interno dell'indice massimo di 2 mc/mq; in ogni caso la classificazione delle zone territoriali omogenee operata dal vigente RU, anche ai sensi dell'art.2 del DM 1444/68 ha ampliato e ulteriormente suddiviso le casistiche di classificazione delle zone omogenee in relazione allo stato di fatto delle varie parti del tessuto urbano consolidato del territorio comunale. In questo senso non tutte le zone classificate B rientrano all'interno della definizione di cui al citato art. 2, comma 1, lettera B del DM 1444/68 ma sono classificabili anche fra le zone di cui alla lettera C della medesima norma. La denominazione utilizzata per individuare le diverse casistiche di zone residenziali edificate del Comune di Campi Bisenzio è perciò integrativa rispetto alle definizioni di cui al precitato art. 2 del DM 1444/68.
15	Pier Luigi Campani Prot. 72638 del 24.10.2011	Data la presenza, all'interno delle Zone B, sia di lotti ineditati che di lotti già parzialmente edificati, si propone il mantenimento, per questi ultimi, del vecchio If. Si propone inoltre di inserire nella variante in fase di adozione la facoltà di aggiornamento della mappatura del RUC per la correzione di macroscopici errori di rilevazione e/o trascrizione	Si prevede di mantenere la possibilità di intervento attualmente consentita dall'art.116 comma 4, fino a 682 mc. Il contributo riguardante le possibilità di aggiornamento della cartografia non è pertinente alla presente variante al RU, si propone di valutarlo in fase di redazione della prossima variante al PS + RU
16	Cerretelli Marco - Immobiliare Valle Verde Prot. 72634 del 24.10.2011	In merito alla revisione delle medie strutture di vendita, si suggerisce di destinare parte delle future medie strutture di vendita a fabbricati esistenti a destinazione commerciale, con caratteristiche dimensionali di media struttura, già ubicati in zona urbanizzata e dotati di standard adeguati che, causa cessazioni e/o trasferimenti di licenze, si trovano attualmente impossibilitati ad usufruire di una superficie di vendita superiore a 250 m, pur avendo superfici superiori.	La variante al RU già prevede la possibilità di riuso di fabbricati esistenti a fini commerciali, in tutte le Zone omogenee. Le nuove attività dovranno rispettare le casistiche del Testo Unico del Commercio della Regione Toscana e le prescrizioni del Regolamento di attuazione del Codice.



17	Privato: Cherubini Carlo Prot. 72890 del 24.10.2011	Propone, per il lotto BC in questione, che venga garantito almeno un If pari a 1mc/mq	Non è stato possibile individuare il lotto oggetto del contributo
18	Terna prot. 75104 del 03/11/2011	<p>Terna, come contributo alla Variante al Regolamento Urbanistico, fornisce una tabella elencante tutti gli elettrodotti di proprietà TERNA S.p.a., costituenti la Rete di Trasmissione Nazionale, con il livello di tensione nominale, la denominazione, il numero di linea, il tipo di palificazione e le Dpa.</p> <p>Indica di prevedere ed inserire nella Variante al RU, le azioni a tutela di queste infrastrutture elettriche, con particolare riferimento alla regolamentazione degli insediamenti urbani nelle zone limitrofe ali elettrodotti esistenti, per la salvaguardia delle fasce di rispetto definite dalla legislazione vigente.</p> <p>Si precisa inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none">- la Variante al RU non dovrà contenere elementi ostativi che siano in contrasto con la normativa statale relativa alle Rete di Trasmissione Nazionale (di cui le linee di Terna fanno parte);- in presenza dei “casi complessi” (vedi art. 5.4 del DM 29 maggio 2008) è necessario introdurre altre distanze ed altri criteri che possono descrivere correttamente ed in modo semplice l’Area di Prima Approssimazione (Apa), all’esterno della quale è perseguito l’obiettivo di qualità di 3 µT (fissato dal D.P.C.M. 08/07/2003). Qualora per situazione specifiche o per la definizione di piani urbanistici, si presenti la necessità di stabilire la fascia di rispetto in corrispondenza dei “casi complessi”, Terna S.p.a comunicherà le Apa relative a fronte di puntuale richiesta del Comune.	Si è provveduto a riguardo aggiornando gli elaborati del RU.



19	<p>ARPAT prot. 75917 del 07/11/2011</p>	<p>ARPAT comunica che, in relazione alla richiesta di Contributo Istruttorio relativa alla Variante al RUC, non può procedere all'espressione di parere . Infatti la LR n.30 del 22 giugno 2009 "Nuova disciplina dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana (ARPAT), all'art.11 ha disciplinato le attività dell'Agenzia in "Istituzionali obbligatorie e "Istituzionali non obbligatorie", elencandole nella "Carta dei Servizi e delle attività" (approvata con DCRT n.7 del 27/01/2010. Relativamente a ciò sottolinea che l'attività di supporto tecnico ai comuni per la V.A.S. è appunto identificata nella Carta dei Servizi come "Istituzionale non obbligatoria". Pertanto può essere svolta da ARPAT solo se inclusa nel piano annuale delle attività. Viene indicata infine la procedure necessarie all'amministrazione interessata per includere le attività INO nel piano annuale delle attività:</p> <ul style="list-style-type: none">- facendo riferimento all'art.16 comma 1, 2, 3 della L.R.,- intervenendo nel percorso di predisposizione del Piano annuale delle attività di ARPAT approvato dalla Giunta regionale;- richiedendo direttamente ad ARPAT l'attività nel corso dell'anno, secondo quanto prevista dal comma 4 del medesimo articolo.	Si prende atto del contributo
----	--	---	-------------------------------



CONTRIBUTI DEI SERVIZI COMUNALI (n.b.: tali contributi sono stati raccolti nel corso di appositi incontri con il redattore della variante)

	SERVIZIO/UFFICIO	SINTESI DEL CONTRIBUTO	PARERE E SCELTE SUL CONTRIBUTO
1	Edilizia Privata	Precisare se nelle Zone B di cui all'Art. 116 delle NTA la possibilità di utilizzare le disposizioni di cui al comma 4 di detto articolo sia consentita solo transitoriamente per gli atti abilitativi e presentati in data antecedente all'adozione della variante o anche in regime ordinario.	Nella nuova formulazione dell'Art.116 si prevede di mantenere la possibilità di intervenire sui lotti esistenti alla data del 02/12/2004 fino alla consistenza di 682 mc, all'interno dell'indice massimo di 2 mc/mq; rimane comunque ferma la possibilità di utilizzare transitoriamente la normativa previgente, per gli atti presentati in data antecedente all'adozione della variante.
2	Edilizia Privata	Modifiche proposte all'Art. 41 delle NTA: 1. al comma 7 ridurre il minimo assoluto fra pareti fronteggianti non finestrate da 6,00 ml a 5,00 ml; 2. specificare che il comma 8 riguarda solo le Zone C.	<ol style="list-style-type: none">1. si ritiene utile mantenere la norma attuale;2. si concorda con la modifica suggerita.
3	Edilizia Privata	Integrare l'Art. 81 delle NTA con le disposizioni di cui alla L.r. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".	Si ritiene che il contributo sia accoglibile ma non pertinente agli obiettivi della variante. Potrà quindi essere valutato in sede di predisposizione della successiva variante a PS + RU.
4	Ambiente	Provvedere, nell'Elaborato B – "Ricognizione dei vincoli" in scala 1:10.000, all'esclusione dalla fascia dei 150 metri dai corsi d'acqua di cui all'Art. 142 , comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, delle aree di cui al comma 2 del medesimo articolo.	Si ritiene di mantenere nell'elaborato allegato alla variante la delimitazione ivi presente e di eventualmente integrare di un ulteriore elaborato.
5	Ambiente	Aggiornare le Aree da bonificare di cui all'Art.143 delle NTA, di cui si è fatta ricognizione nell'Elaborato B – "Ricognizione dei vincoli" in scala 1:10.000, rispetto all'elenco ed agli appunti sulla loro localizzazione forniti.	Si è provveduto a riguardo.
6	LL.PP. – Infrastrutture viarie	Riportare all'Art. 43, comma 1, la definizione di sede stradale contenuta nel Codice della Strada.	Si è provveduto a riguardo.
7	LL.PP. – Infrastrutture viarie	Modificare come segue, all'Art. 44, comma 8, le dimensioni dei posti auto:	Si è provveduto a riguardo.



		<ol style="list-style-type: none">1. paralleli alla strada 2,00 ml x 5,00 ml;2. se diversamente orientato 2,30 ml x 4,70 ml.	
8	LL.PP. – Infrastrutture viarie	Prevedere l'obbligo di trascrizione del vincolo di pertinenza per i parcheggi realizzati in deroga ai sensi dell'Art.9 della L.122/1989.	Si è provveduto a riguardo.
9	SUAP - Commercio	Il contributo del SUAP riguarda la verifica del calcolo del residuo delle medie e grandi strutture di vendita commerciali contenuto nella "Relazione di Valutazione Integrata". Il servizio ha validato il calcolo del residuo fatto per le UTOE 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, mentre ha fatto presente che nell'UTOE 2 l'intera superficie di vendita del Centro Commerciale I Gigli autorizzata con atto 1721 del 30.11.2001 (pari a 43.980 mq (superficie di vendita non ancora saturata costituita da grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, in parte esistenti ed in parte potenzialmente autorizzabili con singoli atti autoritativi) è da computarsi come esistente per effetto di tale atto autorizzativo originario.	<p>Sul contributo del SUAP è necessario fare le considerazioni che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none">- E' da segnalare che nello Statuto dei Luoghi del PS, adottato il 14/04/2003, in data successiva all'autorizzazione del Centro Commerciale I Gigli, la superficie di vendita dello stesso è quantificata in 41.719 mq invece dei 43.980 mq di fatto già da considerarsi esistenti all'adozione del PS (ed anche all'approvazione del PS e del RU), con uno scarto di 2.261 mq di fatto esistenti ma non – erroneamente – considerati nello Statuto dei Luoghi.- Vi è poi da segnalare, sempre nell'UTOE 2, il dato relativo a due medie strutture di vendita, entrambe intestate Eurocommercial per un totale di 4.384 mq di superficie di vendita, che vengono censite dal SUAP (nell'Aggiornamento del Quadro Conoscitivo in materia di programmazione commerciale del dicembre 2010) come "autorizzate con permesso di costruire ma non operanti", superficie che supera ampiamente le nuove previsioni di medie strutture di vendita di cui allo Statuto dei Luoghi del PS (pari a nuovi 1.200 mq); tali nuove superfici sono state autorizzate ai sensi dell'Art.157 delle Norme del vigente RUC. <p>In relazione a quanto sopra si è proceduto come segue: Per quanto riguarda l'errore sullo stato di fatto del Centro Commerciale I Gigli presente nello Statuto dei Luoghi, è da sostituire il dato di base da usare nel calcolo del residuo con il dato corretto che si evince dall'autorizzazione n. 1721/2001. Per quanto riguarda invece le due Medie Strutture Eurocommercial, considerato che sono state autorizzate, seppur</p>



			<p>non operanti, la soluzione è comprenderle nel calcolo del residuo.</p> <p>In questo modo il residuo commerciale complessivo si attesta su 17.616 mq di superfici di vendita, come dettagliato nella "Tabella 1" allegata, che sostituisce quella ora presente nella Relazione di Valutazione Integrata.</p>
--	--	--	--



PS Campi Bisenzio - Stato di attuazione al 31 dicembre 2010 - Esercizi commerciali

TABELLA 1

n°	Denominazione	Verifica delle previsioni commerciali dello Statuto dei luoghi (mq)											
		Totale medie e grandi strutture (ivi compreso Centro Commerciale I GIGLI)				medie strutture (fuori da I GIGLI)				grandi strutture (ivi compreso Centro Commerciale I GIGLI)			
		esistente 2003	previsto PS	esistente 2010	residuo	esistente 2003	previsto PS	esistente 2010	residuo	esistente 2003	previsto PS	esistente 2010	residuo
UTOE 1	Il Rosi	2.400	0	0	2.400	2.400	0	0	2.400	0	0	0	0
UTOE 2	Zona nord produttiva	46.334	1.200	50.047	-2.513	2.354	1.200	6.067	-2.513	43.980	0	43.980	0
UTOE 3	Zona parchi e centro storico Capalle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 4	Territorio in destra Bisenzio	8.272	4.000	6.132	6.140	8.272	1.000	3.202	6.070	0	3.000	2.930	70
UTOE 5	Capoluogo in sinistra Bisenzio	2.879	6.000	1.772	7.107	2.879	6.000	1.772	7.107	0	0	0	0
UTOE 6	Territorio sulla ex-Statale Pistoiese in destra Bisenzio	2.079	1.600	2.079	1.600	2.079	1.600	2.079	1.600	0	0	0	0
UTOE 7	San Piero a Ponti - San Giusto	400	800	1.398	-198	400	800	1.398	-198	0	0	0	0
UTOE 8	San Donnino	1.480	1.600	0	3.080	1.480	1.600	0	3.080	0	0	0	0
Totale		63.844	15.200	61.428	17.616	19.864	12.200	14.518	17.546	43.980	3.000	46.910	70

Sostituita SV del Centro Commerciale I Gigli di cui allo Statuto dei Luoghi (41.719 mq) con SV Autorizzazione n.1712 del 30/11/2001 (43.980 mq) precedente adozione PS (14/04/03)

Dato complessivo della differenza tra Sv dell'Autorizzazione n° 1712 del 30/11/2011 e SV nello Statuto dei Luoghi (differenza pari a 2261 mq)

Dato ottenuto dallo Statuto dei luoghi per differenza fra Sv di "attività commerciali esistenti" (44.073 mq) e Sv del Centro Commerciale I Gigli (mq 41.719 "attuali")

Somma della SV della media struttura esistente Toys (1683 mq), e delle medie strutture autorizzate con permesso di costruire ma non operanti Eurocommercial (1900 mq + 2484 mq)

La SV dell'autorizzazione n.1712/2001 del Centro Commerciale I Gigli - che comprende grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato - non è stata ancora completamente autorizzata

VERIFICA DI COERENZA INTERNA ED ESTERNA

COERENZA INTERNA attiene alla conformità della variante in riferimento:

- al **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
- al **Piano Comunale** di Classificazione Acustica (PCCA) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 172 del 29 novembre 2004.

La variante risulta coerente con i contenuti della pianificazione comunale

COERENZA ESTERNA attiene alla conformità della variante in riferimento:

- al **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. 32 del 16.06.2009.
- al **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (il PTCP)** approvato con delibera C.P. n. 94 del 15.6.1998 e al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 2.05.2005 e alla verifica dei vincoli sovraordinati.
- al **PAI (Piano Assetto Idrogeologico)-stralcio rischio idraulico** approvato con DPCM del 2005 così come modificato con Decreti del Presidente dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 106 del 13.12.2007 e n. 9 del 25.2.2010 che hanno interessato l’intero territorio comunale.

La variante risulta coerente con i contenuti della pianificazione sovra comunale

EFFETTI ATTESI E MONITORAGGIO

Valutazione degli effetti territoriali

Per quanto riguarda gli effetti territoriali, la variante proposta si limita a:

1. ricalibrare la distribuzione dei volumi residenziali già assentibili all’interno delle zone territoriali omogenee già previste dal vigente RU, sulla base della effettiva dimensione di tali zone, in ognuna delle UTOE già previste dal PS e dal RU vigenti;
2. ridurre gli indici di fabbricabilità territoriale al 60% circa degli attualmente vigenti;
3. sopprimere le procedure competitive e comparative che ora regolano - sia all’interno dei centri abitati, sia al loro esterno - l’attuazione delle previsioni del RU;
4. aumentare la quota di cessione di standard a parcheggio pubblico da realizzarsi nei casi di realizzazione di volumi residenziali per interventi - indicativamente - maggiori 2.000 mc e per tutti gli interventi soggetti a PMU, da 3 mq/10mc a 10 mq/10mc di costruzione;
5. ridistribuire il residuo commerciale all’interno delle UTOE.

Gli effetti del precedente punto 1 sono da vedere in relazione a quelli di cui al punto 2, infatti se per effetto della nuova distribuzione delle volumetrie nelle diverse UTOE si verificherà uno spostamento del carico insediativo fra le UTOE, tale spostamento sarà di fatto una calibrazione delle previsioni del RU sulle effettive capacità del territorio di assorbire tale carico, con una contestuale riduzione dei carichi insediativi sulle singole aree edificabili per effetto della riduzione degli indici.



Le procedure competitive e comparative che si propone di sopprimere, da attuarsi per mezzo di bandi pubblici, costituiscono ora lo strumento - mutuato dall' "Art. 13 - Pubblico Avviso" del Regolamento 09 febbraio 2006, n.51/R, di attuazione del Titolo V della L.r. 01/2005 - per regolare l'attuazione delle aree di trasformazione e non consentire il superamento del dimensionamento previsto. Tale strumento, indubbiamente utile e necessario se utilizzato come disposto dal citato Regolamento n.51/R/2006 in sede di "definizione del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico", non ha ragione di essere in fase attuativa del RU, in quanto il dimensionamento strategico è già stato definito con l'approvazione dello stesso RU, ora vigente, per mezzo della fissazione del limite volumetrico massimo consentito per le funzioni residenziali. Ad ulteriore giustificazione dell'eliminazione di tali procedure, vi è da sottolineare che la variante proposta elimina alla fonte le possibilità di "sforamento" del dimensionamento, da un lato dimensionando gli indici alle effettive possibilità di edificazione nelle varie zone del territorio nel rispetto del dimensionamento già previsto, dall'altro con il mantenimento del monitoraggio dello sviluppo edilizio da parte degli uffici comunali competenti.

Anche la funzione di regolazione della contestuale realizzazione degli standard, delle dotazioni di servizi e di infrastrutturazione del territorio finora governata attraverso le procedure competitive e comparative, è ora garantita dalle altre disposizioni del RU che prescrivono tale contestualità di attuazione, altresì modificate con l'aumento dell'incidenza dello standard a parcheggio pubblico.

Per quanto attiene poi alle previsioni commerciali, si tratta di una distribuzione più calibrata di medie strutture di vendita a servizio delle diverse parti del territorio e della popolazione insediata.

Valutazione degli effetti ambientali

Sui possibili effetti ambientali, anche per quanto già accennato precedentemente sulla struttura del BAL del RU, pare di poter affermare che la variante proposta non incida sugli assetti già previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, in quanto non aumenta il dimensionamento, incide unicamente su aree già urbanizzate o già urbanizzabili senza modificarne le delimitazioni, non modifica alcuna disposizione normativa di interesse ambientale.

Per gli stessi motivi si valuta che la variante non abbia incidenza sugli ecosistemi tutelati delimitati dal "SIR 45 Stagni della Piana Fiorentina" e della "ANPIL di Focognano", anzi che per effetto della riduzione degli indici residenziali si possa ipotizzare una diminuzione dei fattori di pressione antropica sul sistema territoriale ed ambientale.

Valutazione degli effetti sociali ed economici

Per quanto attiene i sistemi sociale ed economico, gli effetti prevedibili della variante paiono essere essenzialmente legati ai seguenti fattori principali che si elencano di seguito.

Alla scadenza del limite temporale previsto al 31/12/2010 dal vigente RU per l'attuazione della prima quota di dimensionamento residenziale è presente un residuo di circa 615.000 mc; tale residuo è però di dubbia attuazione per effetto della stessa struttura del RU; infatti, per effetto del contingentamento del dimensionamento all'interno delle singole UTOE, della attuale divergenza fra tale dimensionamento (definito dalla struttura normativa) ed il reale dimensione delle aree edificabili sul



territorio (definito dalla cartografia) e per effetto delle inevitabili procedure comparative e competitive previste, si sta generando, dopo la ripresa dell'attività edilizia conseguente all'approvazione della variante 2008 al RU, una ulteriore fase di stasi dell'attività edilizia. Tale incertezza e stagnazione dell'attività edilizia ha due possibili effetti negativi, il primo legato alle necessità di completamento più minuto dell'armatura edilizia, realizzato direttamente dai privati per le esigenze familiari, il secondo legato alle difficoltà di attuazione delle trasformazioni più estese da parte del mondo imprenditoriale, con le conseguenti ricadute sul mercato del lavoro e sull'economia locali.

La nuova ed equa ripartizione del dimensionamento e le più semplici modalità di attuazione dovute all'eliminazione delle procedure competitive e comparative permetteranno una effettiva ed equilibrata attuazione delle previsioni del RU ed una maggiore capacità operativa da parte del sistema delle imprese del settore edilizio.

La nuova struttura normativa del regolamento edilizio esposta nel precedente paragrafo sugli effetti territoriali è quindi proposta al fine di correggere le difficoltà sopra esposte, di consentire una più efficace attuazione del RU e di superare conseguentemente la situazione di incertezza e di stasi dell'economia locale (d'altra parte aggravata dalle contingenze economiche globali e nazionali).

Peraltro il richiamato abbassamento degli indici di fabbricabilità per le funzioni residenziali, indispensabile per la razionalizzazione e corretta conformazione del RU, non dovrebbe avere particolari effetti collaterali sul mercato locale dell'edilizia.

Infatti una lieve possibile modificazione del valore fondiario delle aree edificabili, sarà compensato e controbilanciato dallo snellimento e dalla semplificazione delle procedure operate, che renderà da un lato più certo il quadro attuativo, dall'altro più rapida la realizzazione degli investimenti sul mercato edilizio-immobiliare, comprimendo conseguentemente gli oneri finanziari, le immobilizzazioni di capitali, di mezzi, di strumenti operativi, in definitiva comprimendo gli effettivi costi complessivi di realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici.

D'altra parte il mondo imprenditoriale e la cittadinanza sono già da tempo preparati alla riduzione degli indici di fabbricabilità, già prevista nel programma elettorale di legislatura del candidato Sindaco Adriano Chini, poi eletto.

Sempre in relazione al programma di legislatura, ed in relazione alle valutazioni sugli effetti economici esposti in relazione al mercato dell'edilizia, sia per quanto riguarda l'acquisto, sia per quanto riguarda l'affitto delle abitazioni, occorrerà prevedere a favore degli strati sociali più deboli, in sede di attuazione del RU, l'effettiva realizzazione di congrue quote di edilizia residenziale sociale contestualmente alla realizzazione di edilizia residenziale privata, anche per mezzo dell'apposito Regolamento già previsto a riguardo.

Di converso la parte delle modifiche normative riguardanti il sistema commerciale, che ricalibra e rende più agevole la realizzazione del residuo dimensionamento commerciale relativo alle medie strutture di vendita pare andare nella direzione di favorire una più capillare ed efficiente rete di vendita al dettaglio con possibili effetti sia sul versante della più facile reperibilità dei prodotti, che sul regime concorrenza/prezzi.

Valutazione degli effetti sulla salute umana

Per quanto riguarda infine i possibili effetti indotti sulla salute umana da parte della variante proposta, non sono prevedibili modificazioni rispetto al quadro esistente in

relazione alle previsioni ed all'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Non sono infatti previsti maggiori carichi insediativi capaci di generare traffico e quindi inquinamento acustico ed atmosferico, le volumetrie realizzabili non vedono modificazioni di consistenza ed anche in questo caso il carico sul sistema della mobilità non sarà modificato rispetto al quadro vigente, come non sono da attendersi modifiche rispetto al regime già previsto di produzione di gas serra generati dal riscaldamento o raffrescamento degli edifici o da necessità energetiche.

Dal punto di vista delle radiazioni di vario genere o di fattori di rischio, non vi sono modifiche al corpo normativo tali da configurare una modifica rispetto alle attuali previsioni.

Valutazione integrata degli effetti e conclusioni

Come si è potuto comprendere dai precedenti paragrafi sugli effetti attesi nei diversi sistemi, la variante proposta ha un'incidenza limitata e circoscritta sugli assetti generali attuali, accompagnata da un probabile miglioramento delle procedure attuative, della distribuzione territoriale ed equità delle previsioni del RU.

I principali possibili effetti infatti sono i seguenti:

- Snellimento delle procedure di attuazione del RU;
- Aumento dello standard a parcheggio;
- Diminuzione degli indici residenziali ai fini del controllo del dimensionamento;
- Più equilibrata distribuzione delle medie strutture di vendita;
- Controllo del dimensionamento residenziale e commerciale intrinseco alla struttura del RU;
- Contestuale attuazione delle previsioni e delle dotazioni di standard, servizi, infrastrutture;
- Eliminazione dei fattori di stasi nel settore delle costruzioni.

In definitiva pare di poter concludere che la variante possa conseguire un miglioramento della struttura normativa del Regolamento Urbanistico ed una più snella ed efficace attuazione dell'Atto di governo del territorio ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale di Campi Bisenzio con il Piano Strutturale vigente.

CONCLUSIONI SULLA RELAZIONE DI SINTESI

La presente Relazione di Sintesi sarà pubblicata per 7 giorni nel sito web del Comune.

La Variante quindi sarà depositata al protocollo del competente Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze e inviata al Consiglio Comunale per l'adozione.

La Relazione di Sintesi sarà allegata agli atti da adottare ai sensi dell'articolo 16 comma 3, della l. r. 1/2005.

Campi Bisenzio, lì 13 dicembre 2011

Dirigente del Servizio Gestione del Territorio
Responsabile del Procedimento
Dott. Rodolfo Baldi