



Proponente

**POLISTRAD**  
COSTRUZIONI GENERALI



Progettisti

COORDINAMENTO GENERALE

Studio Balli A. & U.

PROGETTO URBANISTICO

Tobia Balli Architetto

Collaboratori

Giuseppe Raeli Architetto

ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE

Vincenzo Buonfiglio Agronomo

ASPETTI IDRAULICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Andrea Sorbi Ingegnere

ASPETTI GEOLOGICI

Maurizio Negri Geologo

Collaboratori

Dott.sa Cinzia Lombardi

RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI

Laura Landi Ingegnere

SERVITU' E PARERI ENTI EROGATORI

Franco Squilloni Architetto



**C. PROGETTO URBANISTICO**

**C1**

Relazione

## **RELAZIONE** (1)

### **PREMESSE**

I **PIANI DI MASSIMA UNITARI (PMU)**, secondo quanto disposto dalle NTA del RUC, sono sottoposti a PIANO ATTUATIVO con i contenuti indicati agli artt. 11, 12 e 13 e dalla modulistica predisposta dal Comune di Campi Bisenzio. Seguendo quelle indicazioni, vista anche la multidisciplinarietà delle competenze richieste, gli elaborati costituenti la proposta sono stati articolati in blocchi “disciplinari” così suddivisi:

- A INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- B RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI**
- C PROGETTO URBANISTICO**
- D ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE**
- E OPERE PUBBLICHE**
- F CERTIFICAZIONE AMBIENTALE**
- G ASPETTI IDRAULICI**
- H ASPETTI GEOLOGICI**

Inoltre nell'iter istruttorio del Piano si è reso necessario sviluppare i seguenti studi e contributi:

- Studio Trasportistico**
- Valutazione Ambientale Strategica – VAS**
- Valutazione Incidenza Ambientale (VincA)**

(1) La presente relazione, come gli elaborati del Piano Attuativo, sono state aggiornate o adeguate alla luce dei seguenti pareri:

- Conferenza di Copianificazione del 05/05/2017
- Autorità Competente in materia di V.A.S. nella seduta del 02/05/2017
- Parere del Comune di Campi Bisenzio (PEC del 08/11/2018)
- Parere del Comune di Campi Bisenzio (PEC del 02/02/2019)
- Parere del Comune di Campi Bisenzio (PEC del 06/05/2019)
- Scheda d'Ambito “SA\_1 – Palagetta” (vedi Allegato A)

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come si evince dagli estratti riportati nell' **INQUADRAMENTO URBANISTICO**, il PMU 5.8 è regolato nella strumentazione urbanistica del comune di Campi Bisenzio nel modo seguente:

**P.S.** L'area corrispondente al P.M.U. 5.8 (interna all'UTOE 5) è compresa nel Sottosistema degli Ambiti Strategici ART. 26 (vedi Tav. A1).

**R.U.C.** La zona perimetrata è sottoposta a P.M.U. 5.8; essa è normata dall' ART. 128: le quantità edilizie realizzabili sono quelle derivanti dai parametri individuati dal vigente RUC, così come modificato con delibera Consiliare n° 108 del 30/06/2015. I dati di piano, espressi in SUL, sono i seguenti:

<b>usi residenziali</b>	<b>IT</b>	<b>0,14 MQ/MQ</b>
<b>altri usi</b>	<b>IT</b>	<b>0,19 MQ/MQ</b>
<b>tot.</b>	<b>IT</b>	<b>0,33 MQ/MQ</b>

intendendo per "altri usi": commercio, produttivo, turistico/ricettive direzionali e di servizio.

La citata normativa, pur dichiarando che l'uso è "prevalentemente residenziale", consente nell'ambito del PMU, di variare le quantità ammesse. A tale proposito precisa che le quantità da destinare a residenza non possono essere superate, viceversa le quantità da destinare al commercio e/o direzionale (contestualmente alla riduzione delle quantità residenziali) possano essere aumentate, fermo restando l'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) massimo indicato dalle norme (0,33 MQ/MQ).

Sempre all'art. 128 si precisa che sono consentite medie strutture di vendita, mentre non sono ammesse le grandi strutture di vendita. Tutto ciò in attuazione della normativa del vigente Piano Strutturale che allo stato esclude, su tutto il territorio comunale, la possibilità di insediare nuove strutture di quella tipologia.

Come evidenziato nella richiesta di ripermetro del PMU 5.8 (presentata contestualmente a questi elaborati di piano attuativo) la superficie attuale del PMU è pari a 50.000 mq. Una parte dell'area (5.225 mq) é gravata dal vincolo di inedificabilità (fascia di rispetto stradale). Per una porzione di circa mq 3.900, è in corso di ultimazione la procedura di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale nell'ambito della realizzazione della cosiddetta "circonvallazione SUD"; tale area è stata utilizzata per la realizzazione di una fascia di corredo stradale nella quale è stata ricavata una pista ciclabile.

La quantità, in disponibilità dei proponenti, interna all'attuale perimetro del PMU 5.8, ammonta pertanto a 46.087 mq e ciò garantisce la possibilità di realizzare, stante la vigente normativa, una SUL complessiva di 14.629 mq.

**La proposta di nuovo perimetro del PMU 5.8 prevede una superficie territoriale di mq 46.795, con una SUL ammessa massima di 10.000 mq.**

Va evidenziato che, sulla base della vigente normativa, la potenzialità edificatoria ammissibile potrebbe ammontare a mq 14.802. Viene pertanto proposta una riduzione delle quantità ammesse di oltre il 30%.

La nuova proposta di Piano Attuativo (riveduta dopo i richiamati pareri citati in premessa) contiene anche l'indicazione di "riqualificare" aree già di proprietà pubblica poste lungo la circonvallazione SUD attualmente marginale e interessate parzialmente dal passaggio della pista pedociclabile. Per tale motivo viene proposto di modificare parzialmente a destinazione urbanistica di tali aree da "verde di rispetto" (art. 95 del RUC) a "verde pubblico attrezzato" (art. 136 del RUC) allo scopo di consentire una progettazione di queste aree assieme a quelle con la stessa destinazione urbanistica.

Il piano attuativo è accompagnato dalla messa a disposizione (da parte dei proponenti) delle aree necessarie al prolungamento della Circonvallazione EST e rammagliatura con via di Padule (per mq 3.725) e delle aree per la realizzazione della "Cassa di Compensazione e Laminazione" necessaria alla messa in sicurezza idraulica dell'intervento proposto. La superficie di queste aree ammonta a 26.090 mq; esse ricadono interamente all'interno delle "casce di espansione idraulica" indicate nelle tavole di RUC. Queste aree saranno riservate anche alla mitigazione naturalistica prevista dal documento VINCA.

Complessivamente quindi le aree esterne al nuovo perimetro del PMU 5.8 coinvolte nella proposta e messe a disposizione dai proponenti per l'attuazione del Piano, ammontano a 29.815 mq.

## **PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO URBANISTICO**

Il Piano Attuativo predisposto prevede di modificare l'attuale assetto urbanistico così come indicato nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, Quello che viene richiesto è di poter realizzare nel nuovo P.M.U. 5.8 due distinti lotti commerciali:

**- il primo (Lotto 1) compatibile con insediamento di una Grande Struttura di Vendita** (ovvero anche di una grande e una o più medie strutture di vendita, tra loro indipendenti), **dotata di una superficie di vendita al dettaglio complessiva di mq. 5.000, ed attività commerciali (non di vendita al dettaglio) e di servizio complementari, nonché di un distributore carburanti.**

**- il secondo (Lotto 2) compatibile con l'insediamento di una Media Struttura di Vendita dotata di una superficie di vendita al dettaglio complessiva massima di mq. 1.900.**

**Il totale della SUL commerciale prevista è di 10'000 Mq (7'700 Mq Lotto 1 e 2'300 Mq Lotto 2).**

Il Piano Attuativo, così come proposto, necessita di modifiche della vigente strumentazione urbanistica da effettuare contestualmente all'adozione dello stesso; pertanto **il Piano è stato redatto ai**

**sensi e per gli effetti del terzo comma dell'art. 107 della Legge Regionale del 10/11/2014 n° 65. in quanto le proposte contenute nel PMU 5.8 costituiscono variante sia al P.S. che al R.U.C..**

Da un punto di vista urbanistico generale l'area del PMU 5.8 risulta coerente con le nuove destinazioni, infatti:

- il Comune con delibera del C.C. Del 30/10/2018 n° 133 ha concluso l'iter relativo al recepimento del Parco Agricolo della Piana – PIT. Le aree del PMU 5.8 ricadono all'interno dei centri urbani e non comprese tra le aree del parco agricolo.
- il Comune, con delibera Consiliare n° 155 del 6/10/2015, ha proceduto ad individuare il perimetro del "territorio urbanizzato", così come definito all'Art. 4 della LRT 65/2014 (vedi tav. A 5). L'area del P.M.U. 5.8 è stata ricompresa all'interno di tale perimetro.

Contestualmente all'adozione del Piano Attuativo, come già fatto cenno è necessario che il Comune allinei la Strumentazione Urbanistica vigente procedendo ad effettuare le seguenti variazioni:

**1) MODIFICA DEL PIANO STRUTTURALE:**

a) Dal momento che la presente proposta prevede la realizzazione di un Piano esclusivamente riservato al commercio e attività assimilate (non includendo previsioni urbanistiche residenziali), l'area del PMU 5.8 potrebbe essere riclassificata passando da Sottosistema degli Ambiti Strategici (Art. 26 delle NTA del PS) a Sottosistema delle Aree Produttive (Art. 27 delle NTA del PS).

b) Consentire nel territorio comunale la realizzazione di nuove Grandi Strutture di Vendita in ottemperanza agli esiti della citata Conferenza di Copianificazione Regionale di cui all'art. 25 della LR 65/2014. Nello specifico oggi è possibile prevedere una Sul complessiva per nuove Grandi Strutture di Vendita di mq. 7.700 con una superficie di vendita pari a mq 5.000.

**2) MODIFICA DEL R.U.C. PER ALLINEAMENTO ALLE NUOVE PREVISIONI**

Le variazioni da apportare al RUC, dovranno consentire l'attuazione all'interno del **P.M.U.** in oggetto di un nuovo assetto urbanistico che sinteticamente prevede:

- a) **riperimetrazione del P.M.U.** che passerà da 50'000 Mq a 46.795 mq.
- b) **ridefinizione delle quantità edilizie ammesse**, riducendo la SUL complessiva dagli attuali 14.947 mq a 10.000 mq e adeguando al contempo le destinazioni previste;
- c) **Individuazione all'interno del P.M.U. di due distinti lotti edilizi:**

**- Lotto 1 di mq. 26.160 di sup. fondiaria**, compatibile con insediamento anche di grande struttura di vendita e attività complementari, come sopra già descritto. All'interno del Lotto 1 potrà essere proposta, in sede di progetto edilizio, anche la realizzazione sia di una Grande Struttura di Vendita sia di una o più Medie Strutture di vendita (ferma restando la superficie di vendita complessiva ammessa di mq. 5.000), ma tali da risultare, quand'anche ricavate in un unico complesso edilizio, "funzionalmente indipendenti", e quindi essere anche dotate ciascuna di autonomi varchi di accesso e spazi di sosta, nella misura e con le caratteristiche previste dalla vigente disciplina regionale di settore. All'interno del lotto 1 è inoltre prevista la possibilità di realizzare un distributore carburanti.  
Il tutto per una SUL complessiva di mq 7.700, una superficie di vendita massima di mq. 5.000.

**- Lotto 2 di mq 7.780 di sup. fondiaria**, compatibile con insediamento di una media struttura di vendita, con una SUL di 2.300 mq., una superficie di vendita massima di mq. 1.900.

d) **rimodulazione degli standard**: sulla base delle nuove quantità e destinazioni urbanistiche gli standards pubblici interni al P.M.U. sono stati verificati seguendo le prescrizioni dettate dal DM 1444/68.

e) **ridefinizione dell'assetto viario**: viene eliminata la strada di "penetrazione" attualmente indicata dal RUC; essa è sostituita dall'allargamento di via Padule che va ad attestarsi su una nuova rotatoria di progetto collegata alla futura Circonvallazione EST.

f) **variazione della destinazione urbanistica** di alcune aree di proprietà comunale lungo la circonvallazione Sud e via Palagetta. Esse passeranno da Verde di rispetto stradale a Verde pubblico (art. 136 del RUC) andandosi a sommare agli standard previsti dal PMU (latistanti a queste).

g) **adeguamento della scheda idraulica**, come già fatto cenno occorre che la stessa venga modificata rendendola coerente con gli ultimi studi dell'Autorità di Bacino in coerenza con il DPGR 53/R/2012 e LR 41/2018.

A tale proposito è opportuno ricordare nuovamente che le superfici (e volumi) necessarie alla così detta "compensazione idraulica" verranno reperite direttamente dal Proponente in un'area (nella sua disponibilità) latistante al PMU 5.8, al di là della costruenda circonvallazione EST. Tale area, destinata dal vigente R.U. a questo scopo (normata dall'art. 142) risulta anche classificata come Sito di Importanza Comunitaria (SIC); pertanto la progettazione relativa (nel rispetto dell'art. 146 del R.U. e della vigente normativa), si configurerà come la realizzazione di una prima, ma ampia, porzione del Sito di Interesse Comunitario indicato.

Riassumendo complessivamente la presente **PROPOSTA URBANISTICA** prevede le seguenti superfici:

<b>- aree interne al PMU (riperimetrato)</b>	<b>mq</b>	<b>46.795</b>
<b>- aree esterne al PMU oggetto di intervento</b>	<b>mq</b>	<b>29.815</b>
così suddivise:		
- superfici per viabilità (prevalentemente destinate alla circ. EST)	mq	3.725
- superfici destinate a cassa di compensazione e laminazione	mq	26.090
<b>- aree di proprietà comunale da riqualificare nell'ambito del P.A.</b>	<b>mq</b>	<b>5.510</b>
così suddivise:		
- Aree da riqualificare destinandole a Verde Pubblico		
La superficie di tali aree ammonta a	Mq	5.165
- Aree da occupare con nuove sedi stradali		
La superficie di tali aree ammonta a	Mq	345
<b>Pertanto le aree complessivamente interessate dall'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche del PMU ammonteranno a</b>	<b>mq</b>	<b>82.120</b>

Il Comune ha elaborato una modifica alle NTA del RUC introducendo l'art. 133 ter in modo da consentire la realizzazione anche di Grandi Strutture di Vendita (sino ad oggi inibite); è questa norma che rimanda alla menzionata Scheda d'Ambito che contiene indicazioni in ordine a destinazioni e parametri urbanistico edilizi del PMU 5.8.

La "SCHEDA D'AMBITO" (denominata "SA\_1 – Area Palagetta") è stata appositamente predisposta dal Comune e a cui questo Piano Attuativo si è adeguata. (vedi allegato "A").

In particolare la menzionata scheda d'ambito indica per questo PMU una SUL massima di 10.000 mq, ripartita in: Ambito 1 .1\_GSV (lotto n° 1) per mq 7.700, Ambito 1.2\_MS (lotto n° 2) mq 2.300. L'altezza massima viene fissata in 12 mt, con un RC del 40% e un RP del 25%. Nella stessa scheda vengono indicate alcune prescrizioni riportate nella scheda allegata (allegato A).

## CONTENUTI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

Nel terzo "blocco" di elaborati, caratterizzati dalla lettera "C", sono stati affrontati gli aspetti più propriamente urbanistici del Piano. Gli elaborati predisposti a tale proposito, oltre alla presente **relazione (elaborato C 1)**, vengono di seguito descritti.

### **Norme Tecniche di Attuazione (elaborato C 2)**

Le norme proposte sono state sviluppate partendo da quelle "tipo" predisposte dal Comune. Esse sono state adattate alla specificità del presente PMU. Esse sono state adeguate alle richieste segnalate dal Comune di Campi Bisenzio con i pareri espressi e negli incontri con gli uffici.

### **Superfici dei lotti e delle aree a destinazione pubblica (tav. C 3)**

In questo elaborato, sulla base di quanto indicato dagli elaborati catastali (di cui al "blocco" B) vengono evidenziate le aree secondo la destinazione urbanistica proposta.

### **Planimetria Tecnica (tav. C 4)**

In questa tavola, sulla base delle polilinee riscontrate dal rilievo (elaborato B 3), si è proceduto a indicare la zonizzazione del Piano Attuativo. Il piano proposto prevede due distinti lotti privati: lotti 1 e 2, stabilendone le destinazioni d'uso ed i parametri edilizi e urbanistici di progetto.

I parametri indicati dal piano sono i seguenti:

<b>LOTTO 1</b>	
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>26.160 Mq</b>
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>- attività commerciali al dettaglio, comprese grandi e medie strutture di vendita - attività commerciali atipiche e pubblici esercizi - attività artigianali di servizio complementari alla residenza</b>
<b>RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc), art. 70 NTA del RUC</b>	<b>40%</b>
<b>DISTANZA MINIMA DAI CONFINI, art. 42 NTA del RUC</b>	<b>7,50 Mt</b>
<b>DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE, art. 41 NTA del RUC</b>	<b>15,00 Mt</b>
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul), art. 65 NTA del RUC</b>	<b>7'700 Mq ( di cui superficie massima destinata alla vendita 5.000 Mq)</b>
<b>ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax), art. 73, NTA del RUC</b>	<b>12,00 MI</b>
<b>RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) art. 72 NTA RUC</b>	<b>25%</b>
<b>QUOTA MINIMA IMPOSTA PIANO TERRA DEGLI EDIFICI</b>	<b>+ 35,80 ml SLM</b>

<b>LOTTO 2</b>	
SUPERFICIE LOTTO	7.780 Mq
DESTINAZIONI D'USO	- attività commerciali al dettaglio, comprese medie strutture di vendita - attività commerciali atipiche e pubblici esercizi - artigianali di servizio complementari alla residenza - direzionale
RAPPORTO DI COPERTURA massimo (Rc), art. 70 NTA del RUC	40%
DISTANZA MINIMA DAI CONFIN, art. 42 NTA del RUC	7,50 Mt
DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE, art. 41 NTA del RUC	15,00 MI
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul), art. 65 NTA del RUC	2'300 Mq ( di cui Superficie massima destinata alla vendita 1.900 Mq)
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax), art. 73, NTA del RUC	12,00 MI
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) art. 72 NTA RUC	25%
QUOTA MINIMA IMPOSTA PIANO TERRA DEGLI EDIFICI	+ 35,80 ml SLM

Nella tavola sono evidenziate anche le aree con destinazione pubblica, interne al nuovo perimetro del PMU 5.8.

<b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b>	<b>Superficie (Mq)</b>
aree destinate alla viabilità e verdi di rispetto	3.183
aree per parcheggi pubblici	4.382
nelle aree per parcheggi pubblici sono comprese ulteriori aree per l'accesso ai lotti privati ed aree di corredo aggiuntive	760
aree per verde pubblico	4.530
<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	<b>12.855</b>

Sempre nello stesso elaborato sono riportate le ulteriori **AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PERIMETRO DEL P.M.U.**; esse sono:

**Tratto viario e verde di rispetto posto ad est del PMU costituente la prosecuzione della "Circonvallazione Est".**

La superficie di tali aree ammonta a **Mq 3.725**

Articoli del R.U.C. di riferimento **87, 89 e 95**

**Aree destinate a cassa di compensazione e laminazione necessarie alla a cassa di compensazione idraulica del P.A. E alla mitigazione naturalistica delle superfici comprese nel presente P.A. E alla mitigazione naturalistica (aree ricadenti parzialmente all'interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario, SIC).**

La superficie di tali aree ammonta a **Mq 26.090**

Articoli del R.U.C. di riferimento **142 e 146**

La proposta urbanistica coinvolge ulteriori aree esse sono

**aree di proprietà comunale da riqualificare nell'ambito del P.A.**      mq      **5.510**

**così suddivise:**

**- Aree da riqualificare destinandole a Verde**

La superficie di tali aree ammonta a                      Mq      5.165

**- Aree da occupare con nuove sedi stradali**

La superficie di tali aree ammonta a                      Mq      345

**Verifica Standards e art. 138 NTA (tav. C 5)**

In questo elaborato vengono verificati gli standard nei termini stabiliti dal DM 1444/1968. A fronte di una superficie minima richiesta pari a 8.000 mq, vengono garantite aree a standard per una superficie complessiva di mq 8.440.

Relativamente a questi ultimi, vista la complessità delle richieste formulate dall'art 138 del RUC, si è proceduto alla verifica dei parcheggi così come normata. In questo conteggio sono state evidenziate anche le quantità interne ai parcheggi, utilizzate come aree di accesso ai lotti e non concorrenti alla determinazione dello standard di parcheggi pubblici.

**Individuazione delle aree da cedere al Comune (tav. C 6)**

Nella tavola sono evidenziate le aree oggetto di cessione al Comune nell'ambito della attuazione del Piano Attuativo. Tali superfici sono distinte tra aree pubbliche interne al perimetro del PMU (mq 12.365) e aree pubbliche esterne al perimetro del PMU (mq 29.815), per un totale complessivo di mq 41.775.

**Planivolumetrico (tav. C 7)**

Questo elaborato è necessario ad evidenziare l'inserimento planimetrico e volumetrico della proposta urbanistica nel contesto urbano.

**Planimetria Generale con sistemazioni esterne (tav. C 8.1)**

In questa tavola viene riportato il progetto al livello terreno completato con il sistema del verde il cui progetto (redatto ai sensi dell'art. 46, comma 6 delle NTA del RUC) riportato nell'apposito elaborato (tav. D 1) . A tale proposito giova ricordare che tali elaborati sono stati modificati secondo le richieste espresse dal Comune nell'ultimo parere; in particolare è stata modificata la pista ciclabile ed eliminate le

alberature confinanti con la prosecuzione della circonvallazione Est poste a meno di 6,00 mt dalla carreggiata stradale.

### **Inserimento della proposta nel RUC (tav. C 8.2)**

Questo elaborato si è reso necessario per graficizzare l'inserimento delle previsioni del presente Piano Attuativo nelle tavole del RUC vigente.

### **Profili e Sezioni (tav. C 9)**

In questa tavola sono riportati i profili e le sezioni principali del Piano Urbanistico.

### **Verifica delle Superfici Permeabili dei lotti privati (tav. C 10)**

In questa tavola, a titolo esemplificativo, si è proceduto ad effettuare la verifica delle superfici permeabili nei due Lotti privati. La verifica è stata effettuata tenendo presente anche quanto disposto dall'allegato al R.E. (art. 1.26 punto 2) recentemente approvato in recepimento del Regolamento Regionale.

Le tavole successive sviluppano, a titolo esemplificativo, un possibile **progetto di massima per i 2 Lotti privati** (piante, prospetti e sezioni) vedi **tavole C 11.1 (Lotto 1) e C 12.1 (Lotto 2)**.

Rispettivamente nelle **tavole C 11.2 (Lotto 1) e C 12.2 (Lotto 2)** si è proceduto alla **verifica dei parametri edilizi** assegnati dal presente Piano Attuativo quali: distanze, altezza massima, altezze ai fini del calcolo del Volume lordo, verifica della superficie lorda,, Verifica superficie coperta.

Mentre nelle **tavole C 11.3 (lotto 1) e C 12. 3 (lotto 2)** sono state verificate le Superfici a parcheggio privato. In particolare le verifiche hanno riguardato: art. 44 e 44 bis delle NTA del RUC, verifica DPGR 15/R del 2009 con riferimento agli art. 27, punto 4, art. 29, punto 2 e punto 3. Nello stesso elaborato si è proceduto infine alle verifiche di cui alle leggi n° 13/89 e DPGR 41/R del 2009 in ordine al rispetto dei posti da riservare alle persone diversamente abili.

Degli elaborati con carattere urbanistico, così come evidenziato nelle NTA, art 15, alcuni, quali le Norme Tecniche di Attuazione (C 2), Planimetria Tecnica con Destinazioni (C 4) e Individuazione delle Aree da Cedere al Comune (C 6), oltre alla relazione di Analisi Idraulica di supporto (G0a) e alla Convenzione una volta stipulata, avranno carattere prescrittivo, mentre tutti gli altri elaborati avranno carattere indicativo e/o dimostrativo.

Relativamente agli **ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE, OPERE PUBBLICHE, CERTIFICAZIONE AMBIENTALE, ASPETTI IDRAULICI e ASPETTI GEOLOGICI**, come già precisato in premessa si rimanda alle documentazioni contenute nei rispettivi capitoli.

Relativamente alla **BOZZA DI CONVENZIONE**, partendo da quella predisposta dal Comune, l'**Avvocato Piero Narese**, ha proceduto ad elaborare una **Bozza di Convenzione** che si adattasse ai concreti contenuti del Piano Attuativo progettato.

Alla documentazione iniziale vengono oggi aggiunti i seguenti elaborati:

- **Valutazione Ambientale Strategica Rapporto Ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R. 10/2010**

- **Valutazione Ambientale Strategica Sintesi non tecnica ai sensi dell'art.24 della L.R. 10/2010**

redatti da Arch. Michela Chiti.

- **Valutazione Ambientale Strategica Sintesi Screening Studio di Incidenza**

redatta da Dott. Elisabetta Norci

Per quanto non esplicitato si rimanda agli elaborati tecnici.

Il Progettista del Piano

Tobia Balli Architetto

Maggio 2019

**COMUNE DI CAMPI BISENZIO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



## **Regolamento Urbanistico**

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

# **Piano attuativo e varianti al Piano Strutturale ed al- Regolamento Urbanistico per la localizzazione di una Grande Struttura di Vendita nell'area denominata PMU "SA\_1-Palagetta"**

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

STATO MODIFICATO

## **ALLEGATO 1**

Il Sindaco  
**Emiliano Fossi**

Assessore all'Urbanistica  
**Giovanni Di Fedè**

Responsabile del Procedimento  
**ing. Domenico Ennio Maria Passaniti**

Responsabile Ufficio Urbanistica  
**arch. Letizia Nieri**

Garante dell'informazione e della partecipazione  
**dr.sa Simonetta Cappelli**

Progettista  
**arch. Letizia Nieri**

Studi geologici  
**Geologo Maurizio Negri**

Studi idraulici  
**Ing. Andrea Sorbi**

Elaborato **B**

## SCHEDA D'AMBITO PMU "SA\_1 - Palagetta"

Ambito di trasformazione "Palagetta"- UTOE 5

Trasformazioni ammesse: secondo l'art.133ter

SUL massima: 10.000mq

Utilizzazione SUL:

Ambito 1.1\_GSV/MSV- Zona D6 SUL massima 7.700mq,

Ambito 1.2\_MSV - Zona D6 SUL massima 2.300mq

Altezza massima: 12 mt

RC: 40%

RP: 25%

Spazi pubblici:

Sistemazione a verde delle zone a margine dell'area verso la Circonvallazione esistente e di progetto (Circonvallazione Est) con sistema di piste ciclabili adeguate alla rete ciclabile esistente

Adeguamento della viabilità esistente (via di Padule) ancorchè esterna al perimetro del piano ma comunque ad esso funzionale

Sistemazione e cessione dell'area di compensazione ed autocontenimento all'interno dell'area VC1 (Tav.10-15 Piano Strutturale) inserita nel Sistema delle aree ZSC Stagni della Piana Fiorentina

Realizzazione di un tratto della Circonvallazione Est tangente il piano attuativo e di una rotatoria di raccordo con via di Padule, in attesa del completamento del tratto della Circonvallazione Est verso via Prunaia e del raccordo verso la via Lucchese

