



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

ALLEGATO B)

Allegato alla deliberazione
C.C. n. ___ del _____

**VARIANTE AL PS DENOMINATA "INTEGRAZIONE AL PIANO STRUTTURALE PER L'AMBITO DI
TERRITORIO INTERESSATO AL PARCO AGRICOLO DELLA PIANA"
Approvazione ai sensi dell'art.42 LR 65/2014**

RELAZIONE del Responsabile del Procedimento



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio è stato adottato con Del.C.C. n. 201 del 02/12/2004, approvato con Del.C.C. n. 90 del 20/07/2005 ed è stato integrato e modificato con successive varianti.

A seguito dell'adozione della variante al Piano Strutturale per "Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della Piana", ai sensi dell'art. 42 L.R. 65/2014, con Delibera CC n.22 dell'1/02/2018, e decorso il termine di cui all'art.42, comma 4, secondo le indicazioni dell'art.43 comma 1 della LR65/14, l'amministrazione promotrice dell'accordo di pianificazione procede alla nuova convocazione delle amministrazioni partecipanti all'intesa preliminare ai fini della conclusione definitiva dell'accordo medesimo. Tale accordo conferma l'intesa preliminare di cui all'art.42, comma 3, tenendo conto dei contenuti delle osservazioni pervenute.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT - Parte Seconda - n. 7 del 14/02/2018. La scadenza del termine per presentare osservazioni era il 15 aprile 2018.

Sono quindi pervenute al protocollo posta elettronica le seguenti n.6 osservazioni:

-Osservazione n.1 del 21.03.2018 n.prot.16118

L'Osservazione si riferisce alla richiesta di ampliamento di un'area già urbanizzata contigua a quella oggetto dell'osservazione ossia una zona interna al centro abitato del Comune di Campi Bisenzio con una consistenza complessiva pari a mq 7580,00 (catasto terreni F.6 Part.1328) di cui una porzione di mq 3.130,00 dentro il "Sottosistema delle aree edificate trasformabili (B4)" art.25 del PS, mentre la restante parte del terreno ricade all'interno del "Sottosistema del verde urbano". Porzione di tale terreno di circa mq 1643 ricade all'interno della rotonda prevista nel progetto definitivo della circonvallazione di Capalle, nel tratto che collega via di Confini con il prolungamento di Viale Primaldo Paolieri e per il quale il Comune di Campi Bisenzio ha avviato una procedura d'esproprio. L'osservazione suddetta propone quindi di ampliare la porzione contigua alla particella che ricade all'interno del sottosistema delle aree edificate trasformabili B4 art.25 del PS, facendola diventare con la variante in oggetto area "edificabile". L'osservazione propone inoltre un tipo di intervento graficizzato e con "indici perequati" da applicare nell'area.

-Controdeduzione all'Osservazione n.1

L'Osservazione in oggetto si riferisce alla particella n.1328 F.6 Catasto terreni attualmente destinata nel Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C. n. 90 del 20 luglio 2005 e integrato e modificato con successive varianti, come in parte zona "verde di rispetto" art.95 in parte in "Corsi idrici di progetto" art.141, in parte in "Aree sottoposte a totale inedificabilità", art.102, "Itinerari pedo-ciclabili", art.93. Nell'elaborato n.15.2 della variante in oggetto l'area ricade in zona "Parco urbano fluviale".

Il Piano Strutturale non appone vincoli conformativi al territorio ma ha carattere strategico, indicativo e/o prescrittivo a seconda degli elaborati come viene indicato nelle NTA (Elaborato 13.9 "Statuto dei Luoghi") del PS. Di conseguenza ciò che viene descritto nell'osservazione è giusto da un punto di vista della collocazione della particella in oggetto all'interno delle previsioni del PS, ma nel RU le destinazioni urbanistiche conformano la



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

proprietà vincolando la particella in questione per tipologie di utilizzazione totalmente diverse da quelle ipotizzate da chi osserva. Cioè nel quadro generale del disegno del Regolamento Urbanistico della zona dove ricade la particella n.1328 del F.6, è previsto il tracciato della Bretella di Capalle e nello specifico la rotatoria che raccorda la via Val di Setta n.325 con la nuova circonvallazione attualmente in fase di attuazione, e la particella ricade nella fascia di rispetto di 30 mt della rotatoria; inoltre in tale zona è previsto lo scolmatore del Bisenzio che deriva da uno studio idraulico ministeriale. L'area infatti è contigua al canale di presa in progetto della prevista cassa di espansione delle "Micchine" come indicato nella Scheda Idraulica n.4.1 relativa alla tav.n.3 allegata al RU redatta a cura del Dott.Roberto Neroni, pertanto la particella ricade anche nella fascia di rispetto del canale suddetto. Inoltre dentro tale particella catastale passa una pista pedo-ciclabile che collega la riva destra del Bisenzio alla riva sinistra verso il borgo di Capalle.

La Variante in oggetto contiene quindi indicazioni mirate a definire il perimetro del Parco Agricolo della Piana e la sua relativa disciplina all'interno del PS, pertanto questo Ufficio non ravvede la possibilità di accogliere tale osservazione che confligge sostanzialmente con lo scopo di tale variante. L'obiettivo del definitivo adeguamento alla Variante al PIT/Parco Agricolo della Piana è appunto quello di inserire una nuova disciplina sulle aree rurali che verrà assorbita all'interno del futuro PS di prossima adozione.

Come già spiegato all'interno della Relazione del Responsabile del Procedimento nella fase di adozione della variante al PS in oggetto, ai sensi dell'art. 92 comma 7 della l.r. 65/2014, l'Integrazione al PS ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo e, in quanto tale, garantisce la piena conformità urbanistica delle azioni, opere e interventi, previsti e in corso di programmazione, per l'attuazione del progetto di territorio Parco agricolo della Piana

Questo ufficio ritiene perciò che l'osservazione **non sia pertinente** con la variante in quanto attiene ad aspetti urbanistici che esulano dal contenuto della variante stessa.

-Osservazione n.2 n.prot. 19720 del 11/04/2018

L'Osservazione è stata presentata dal legale rappresentante della Società che ha consegnato in data 9.12.2016 con n.prot.67133 il Piano Attuativo n.5.8, nel quale si prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita che ha reso necessaria per la sua definizione una Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR65/2014. Nel parere conclusivo della Conferenza stessa in data 10.11.2017, l'intervento in oggetto è stato dichiarato "conforme" al PIT purché nel rispetto delle raccomandazioni del contributo del Settore Regionale programmazione viabilità. L'osservazione alla variante in oggetto sostiene che dalla lettura dei due elaborati cartografici della variante (Tavole 15.2 e 15.3) emerge un contrasto tra le previsioni in esse riportate e la documentazione tecnica valutata nella menzionata Conferenza di Copianificazione. In particolare la proprietà si preoccupa che il prolungamento della cosiddetta Circonvallazione Est, compresa la pista pedo-ciclabile e la nuova rotatoria prevista all'altezza della via di Padule che incrocia il nuovo tratto di strada che dovrà ricollegare la circonvallazione esistente (cosiddetta bretellina di S.Piero a Ponti) all'Osmannoro o meglio al tratto di provinciale che arriva al ponte di Maccione, siano



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

conformi a quanto indicato nelle tavole pubblicate della Variante in esame, o che possano causare, una volta approvate, necessità di una variante al procedimento in fase di osservazione.

-Controdeduzione all'Osservazione n.2

Il progetto della rotatoria che intercetta la circonvallazione sud nel tratto che incrocia la strada di collegamento con l'Osmannoro all'altezza del Ponte di Maccione, non è una previsione del RU né del PS vigenti, in quanto è stata inserita nel Piano Attuativo n.5.8 ancora in fase di adozione e condizionato appunto alla firma dell'Accordo di Pianificazione del parco Agricolo della Piana.

La previsione riguarda la futura strada che collegherà l'Osmannoro con la Circonvallazione Sud che è indicata nel PS vigente nel "sottosistema delle strade extra-urbane "C"; all'art.14 delle NTA del PS si specifica che *"il RU definirà specifiche soluzioni progettuali , per singola infrastruttura e per parti di territorio, in applicazione dei suddetti principi che potranno comportare la modifica dei tracciati indicati negli elaborati n.13.7a e 13.7b ma non le finalità della percorrenza. Le tipologie infrastrutturali indicate nel Piano Strutturale possono essere modificate nel regolamento Urbanistico senza che ciò comporti una nuova approvazione del Piano Strutturale medesimo"*. Quindi è chiaro che per introdurre la rotatoria suddetta non necessita una variante al PS ma soltanto una variante al RU.

Comunque anche quando sarà approvata la variante al PS e al RU delle previsioni contenute nella proposta progettuale del piano attuativo n.5.8, comprensivo di una GSV e una MSV, di aree a parcheggio, pubblico e privato, di aree a verde, pubblico e privato e di nuova viabilità, la previsione della nuova rotatoria si incardinerà in ciò che viene specificato all'art.38quater del PIT.

Infatti l'art.38quater nell'Allegato 2 del Testo che integra la Disciplina Generale del PIT specifica al comma 1 che rispetto all'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina generale del PIT con individuate le aree soggette a salvaguardia del Parco, *"Sono comunque fatti salvi gli interventi relativi a infrastrutture per la mobilità, stradale e tramviaria, purché inseriti con adeguate misure progettuali che ne garantiscano la coerenza con il Parco Agricolo della Piana"*. E' quindi vero che la rotatoria rientra tra i casi di esclusione "condizionata" dalla salvaguardia del Parco Agricolo della Piana in quanto opera infrastrutturale e in quanto la Variante al PS per l'Integrazione al Piano Strutturale per l'Ambito di territorio interessato dal parco Agricolo della Piana, in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'Accordo di Pianificazione, conferma la disciplina del PIT.

Pertanto vista la richiesta dei proprietari del PMU 5.8, la suddetta osservazione alla variante al PS si ritiene **non pertinente**.



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

-Osservazione n.3 n.prot.19750 dell'11/04/2018

L'osservazione è stata presentata dall'Ufficio Urbanistica a seguito dell'invio della cartografia delle piste ciclabili previste e finanziate all'interno del Parco Agricolo della Piana redatta dagli Uffici regionali che si occupano dei finanziamenti dell'Accordo di Programma e di altri percorsi proposti dagli Enti Locali per l'accesso ai fondi POR/FESR 2014-2020. Nella Tavola 2-"Il sistema delle connessioni e delle emergenze architettoniche del Parco Agricolo della Piana" vengono infatti riportati alcuni percorsi pedo-ciclabili che non apparivano nella precedente versione adottata; inoltre, a seguito di colloqui con l'Ufficio Mobilità del V° Settore, è stato modificato il percorso della viabilità storica nella zona delle Piaggiole, in conseguenza dell'intervento denominato PC2, presso via delle Cicogne, prevedendo come percorso alternativo la strada adiacente il canale Vingone Lupo.

-Controdeduzione all'Osservazione n.3

Si ritiene **accoglibile** l'osservazione dell'Ufficio Urbanistica in quanto mero adeguamento alla cartografia regionale aggiornata successivamente all'adozione della variante in oggetto.

-Osservazione n.4 prot. n. 19932 del 12/04/2018

L'Osservazione presentata dal legale rappresentante della società proprietaria in quota del Piano di Massima Unitario 4.21b a nome e per conto dei proprietari di detto piano, vista la volontà di mettere in atto tale piano i cui elaborati sono stati protocollati in data 18.05.2017 con n. prot.26011, ancorchè non vi fosse all'epoca la totalità delle firme dei proprietari, chiede che il Comune di Campi Bisenzio di confermare con la variante in oggetto, la previsione della rotatoria tra la circonvallazione sud e la via S.Martino in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico vigenti. L'osservazione mette in evidenza l'importanza di tale rotatoria in un tratto di strada come la circonvallazione sud e la preoccupazione che ricadendo in parte secondo i grafici della variante in oggetto, dentro il Parco Agricolo della Piana, tale rotatoria necessiti di una futura nuova variante per poter essere realizzata; l'osservazione quindi ne richiede la deperimetrazione.

-Controdeduzione Osservazione n.4

La previsione della rotatoria che intercetta la circonvallazione sud nel tratto che incrocia la via di S.Martino riportata sia nel PS che nel RU vigenti, non viene minimamente messa in discussione dalla variante in oggetto. Infatti l'art.38quater nell'Allegato 2 del Testo che integra la Disciplina Generale del PIT specifica al comma 1 che rispetto all'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina generale del PIT con individuate le aree soggette a salvaguardia del Parco, "Sono comunque fatti salvi gli interventi relativi a infrastrutture per la mobilità, stradale e tramviaria, purché inseriti con adeguate misure progettuali che ne



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

garantiscono la coerenza con il Parco Agricolo della Piana". E' quindi vero che la rotatoria rientra tra i casi di esclusione "condizionata" dalla salvaguardia del Parco Agricolo della Piana in quanto opera infrastrutturale e in quanto la Variante al PS per l'Integrazione al Piano Strutturale per l'Ambito di territorio interessato dal parco Agricolo della Piana, in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'Accordo di Pianificazione, conferma la disciplina del PIT.

Pertanto vista la richiesta dei proprietari del PMU 4.21b, la suddetta osservazione alla variante al PS si ritiene **non pertinente**.

-Osservazione n.5 del 14/04/2018 n.prot.20289

L'osservazione è stata presentata dalla società Immobiliare proprietaria di alcune particelle presenti nel NCEU nel F.14, che hanno un'estensione pari a mq180.000 e che ricadono secondo l'elaborato n.15.2 della variante in oggetto in "Aree a caratterizzazione agricola ed ecosistemi acquatici" mentre nella tavola n.15.3 le stesse aree sono interessate in maniera limitata da "Rete della viabilità dolce-piste ciclabili, viabilità storica (esistente al 1884) e viabilità minore".

L'osservazione dopo un'ampia descrizione della configurazione territoriale all'interno della quale si trova l'area in oggetto, evidenzia la funzione di "stretto raccordo" di questa zona tra il centro abitato e l'area a nord di tipo produttivo; è evidenziato inoltre che l'area si trova a metà tra due zone di indubbio valore storico, naturalistico e paesaggistico quali l'area di Villa Montalvo e quella dell'Oasi di Focognano. Questo aspetto spinge i richiedenti a sostenere la tesi che anche quest'area così collocata debba assumere ancor di più un ruolo di connessione "tra i più importanti episodi al contorno destinandola per esempio ad attività rilevanti per il carattere pubblico che potrebbero rivestire avendone le potenzialità, integrandosi per funzione ed estetica nel dispiegamento del parco agricolo evitandogli una sorta di ingessamento improduttivo e quindi, al contrario, dinamizzarlo e vivificarlo, come per esempio attribuendole quelle destinazioni che fanno capo agli standard urbanistici e segnatamente alle attrezzature di interesse comune (zona At come disciplinate dall'art.137 del vigente RUC) o con una visione più ampia, attrezzature metropolitane (Zone F come disciplinate dall'art.139 del vigente RUC) sempre nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici e di compatibilità urbanistica con il contesto".

-Controdeduzioni all'Osservazione n.5

Premesso che l'area oggetto dell'Osservazione ricade nel PS vigente nel "Sottosistema a Parchi-C2" art.30 e nel RU in "parchi urbani territoriali" art.115, ancorchè nell'elaborato n.15.2 della variante in oggetto in "Aree a caratterizzazione agricola ed ecosistemi acquatici" mentre nella tavola n.15.3 le stesse aree sono interessate in maniera limitata da rete della viabilità dolce-piste ciclabili) viabilità storica (esistente al 1884) e viabilità minore, si ritiene che con questa variante non si possa accogliere un'osservazione che si riferisce ad un cambio di destinazione urbanistica *tout court*, in quanto questa non è la sede specifica; è infatti necessaria un altro tipo di variante che trasformi un'area che i vigenti strumenti della



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune di Campi Bisenzio destinano a "parchi urbani e territoriali" in "Aree per attrezzature di interesse comune" At (art.137 del RU) oppure in zone "F" ossia "Aree per attrezzature di interesse metropolitano" (art.139 del RU), come viene richiesto nell'osservazione, così come sarebbe necessaria una variante anche al PS trasformando l'area da "Sottosistema a Parchi" (art.30) in "Sottosistema funzionale degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano" (art.40).

Si fa presente che all'art.30 delle NTA del PS vigente si evidenzia che le aree ivi ricadenti "nel loro complesso [...]tendono a costituire un insieme organico, esteso a tutto il territorio comunale, da sottoporre a speciale tutela nel regolamento Urbanistico comunale e rappresentano una risorsa irrinunciabile per lo sviluppo sostenibile dell'intera area metropolitana".

Visto quanto indicato sopra e premesso che dovrà essere adottata specifica Integrazione al Regolamento Urbanistico o del Piano Operativo in coerenza con la Disciplina specifica della variante al PS (in particolare la Disciplina strategica e strutturale), per quanto attiene i motivi di cui sopra si ritiene **non pertinente** l'osservazione specifica.

Osservazione n.6 del 19/04/2018 n.prot.21658

Problemi con il server del Comune(l'osservazione è stata presentata due volte: la prima il giorno 13.04.2018 ma con Avviso di mancata consegna inviata via Pec con n.prot.22096 del 23.04.2018, la seconda il 19.04.2018 con n.prot.21658 quindi oltre il tempo massimo di scadenza di presentazione delle osservazioni)

L'osservazione è stata presentata dal Legale Rappresentante della Società che ha presentato in data 19.10.2017 con n. protocollo 54839, il piano attuativo per l'attuazione del PMU 5.5 con Delega da parte del curatore fallimentare Costruzioni Margheri Srl in liquidazione con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Selvarolo in data 9 maggio 2017, al Sig.Luciano Innocentini. In essa si specifica che la variante adottata dal Consiglio Comunale il 1 febbraio 2018 con delibera n.22, interessa le aree oggetto del progetto del PMU 5.5 per ciò che riguarda il sistema delle connessioni ed in particolare il tracciato della linea tramviaria e della relativa stazione (vedi Tav.15.3 della variante). Perciò con l'osservazione si specifica che il tracciato così come graficizzato non tiene conto del progetto depositato e delle richieste da parte del progettista del piano; si ribadisce che il tracciato così come individuato nella variante e le opere ad esso connesse, pone delle criticità alla realizzazione del PMU 5.5 poiché divide le aree in modo da renderle inutilizzabili in buona parte, e si ricorda che i terreni del piano sono destinati all'espansione residenziale di Campi Bisenzio. La richiesta è perciò:

1. di proporre di apportare alla variante di cui all'oggetto, opportune specifiche indicazioni sulle previsioni urbanistiche relative al tracciato della tramvia e della stazione ivi segnalata in rapporto allo sviluppo del PMU 5.5;



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

2. di accogliere l'osservazione al fine di considerare il tracciato della tramvia e della stazione riportato nella variante come ipotesi "non definitiva" e quindi suscettibile di modifica in considerazione del futuro sviluppo del PMU 5.5, il cui progetto ha sempre tenuto conto del pubblico interesse del sistema tramviario.

-Controdeduzione all'Osservazione n.6

Rispetto all'osservazione n.6, ed in particolare in riferimento alla richiesta di cui al punto 1., si fa presente che il progetto di "pre-fattibilità" dell'estensione tramviaria da Firenze verso l'area metropolitana è ancora in itinere e che recentemente è stato affidato l'incarico per la progettazione del progetto di fattibilità della Linea 4.2a e 4.2b.

Con Delibera GC n.65 del 9.06.2015 è stato "preso atto" dello studio di fattibilità relativo al completamento del sistema tramviario dell'area fiorentina ed estensione nell'area metropolitana ad attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 24.04.2014. All'interno degli elaborati che fanno parte dello studio suddetto, era già indicato il tracciato passante in diagonale all'interno dell'area del PMU 5.5, esattamente come è indicato nella Tavola 15.3 della variante. Tale tracciato è però indicativo e suscettibile di revisione nel momento in cui lo studio di fattibilità dovrà essere riconfermato o corretto attraverso il progetto di fattibilità tecnico economica della linea suddetta. Successivamente è stato redatto dall'Ufficio Urbanistica un tracciato alternativo della tramvia proprio in corrispondenza del PMU 5.5 verificando appunto nuove possibili soluzioni alternative che rechino minor danno possibile alla progettazione dell'area e che salvaguardino la fattibilità della linea tramviaria. Tale studio è in fase di approvazione da parte dell'organo di governo del territorio.

Si ritiene perciò di non dover accogliere l'osservazione in quanto il tracciato tramviario della Tavola 13.5 è puramente indicativo e suscettibile di ulteriori modifiche sulla base degli studi tecnico-economici che dovranno essere svolti a seguito dell'affidamento dell'incarico al gruppo di progettazione da parte del Comune di Firenze.

L'osservazione **non è accoglibile**.

Campi Bisenzio, 24 agosto 2018

La Responsabile di P.O.
Servizio Urbanistica
Arch. Letizia Nieri

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.
