



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

A1



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

Indice

1. PREMESSA

1.1 CENNI STORICI

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

2. VARIANTI al P.S. - R.U.

2.1 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

2.2 CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

2.3 VAS



1. PREMESSA

Vista la proposta di piano attuativo (prot. nn. 67133 e 67134 del 09.12.2016, prot. n. 1490 del 10.01.2017) con la previsione di una Grande Struttura di Vendita (di seguito denominata GSV) nell'ambito denominato nel vigente Regolamento Urbanistico "PMU 5.8", l'Amministrazione comunale con Determina dirigenziale n.60 del 10.02.2017 ha dato avvio al procedimento ex art. 17 L.R.T. 65/2014 per le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico da approvare contestualmente. Infatti i vigenti strumenti di pianificazione del comune non consentono di localizzare sul territorio nessuna nuova GSV.

Per far ciò è stato necessario attivare e coordinare i seguenti procedimenti

- 1 - procedimento di **variante urbanistica al Ps e al RU**, ai sensi della l.r. 65/2014 da approvarsi contestualmente al piano attuativo relativo secondo l'art.107
- 2 - procedimento di **Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi della l.r. 10/2010;
- 3 - **conferenza di copianificazione** ai sensi degli artt. 25 e 26 della l.r. 65/2014 ;
- 4 - **accordo di pianificazione** sulla definizione del Parco agricolo della piana, necessario per rendere possibile la localizzazione di una GSV ossia per far sì che l'area in questione, in salvaguardia di tipo A secondo l'Integrazione al PIT relativa al Parco agricolo della piana, non sia interna al perimetro dello stesso parco della piana;

1.1 CENNI STORICI

L'area è situata in una zona sostanzialmente urbanizzata, al termine di un tessuto urbano di recente definizione (Foto anno 1954) lungo l'asse di via Palagetta e via Betulle. Le foto allegate dimostrano come nell'arco di cinquanta anni la zona in oggetto non sia stata interessata da nessuna trasformazione e sia cioè rimasta essenzialmente un terreno agricolo, ancorché incolto. Si notano presenze di filari di vite maritata e qualche essenza arborea sparsa. Negli anni '90 è stata iniziata la realizzazione della Bretella S.Piero a Ponti (Via Libero Roti) che si è conclusa nel . Con la definizione del tracciato della bretella è stata sistemata un'area in fregio alla rotatoria su via Palagetta e lungo l'asse viario della bretella di raccordo con la rotatoria da cui dovrà partire l'ultimo tratto ad est del cosiddetto Ring; lungo tale area sono stati piantumati cipressi ed è stata realizzata una pista pedociclabile. A nord l'area è delimitata da via Padule che è un'antica strada di cui si trova testimonianza già nelle mappe del XV secolo.

Nelle cartografie storiche allegate al Quadro Conoscitivo del PS l'area è indicata come "Prato con caratteristiche palustri" sia nel 1888 che nel 1904.



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze



Anno 1954



Anno 1978



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze



Anno 1996



Anno 2013



1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Coerenza PIT

Il territorio comunale di Campi Bisenzio è compreso nell'ambito n.6 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) ed il quadro conoscitivo del PIT è da considerarsi quale riferimento anche per l'area oggetto di variante. Per il PIT-Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della Piana approvata con delibera C.C. n. 9 del 07/01/2019, con cui è stato ratificato l'Accordo di Pianificazione art.42 della LR65/14, si evince dall'Elaborato 15.2 - Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del parco agricolo della piana che l'area non è compresa all'interno del Parco.

Comune di Campi Bisenzio
Provincia di Firenze

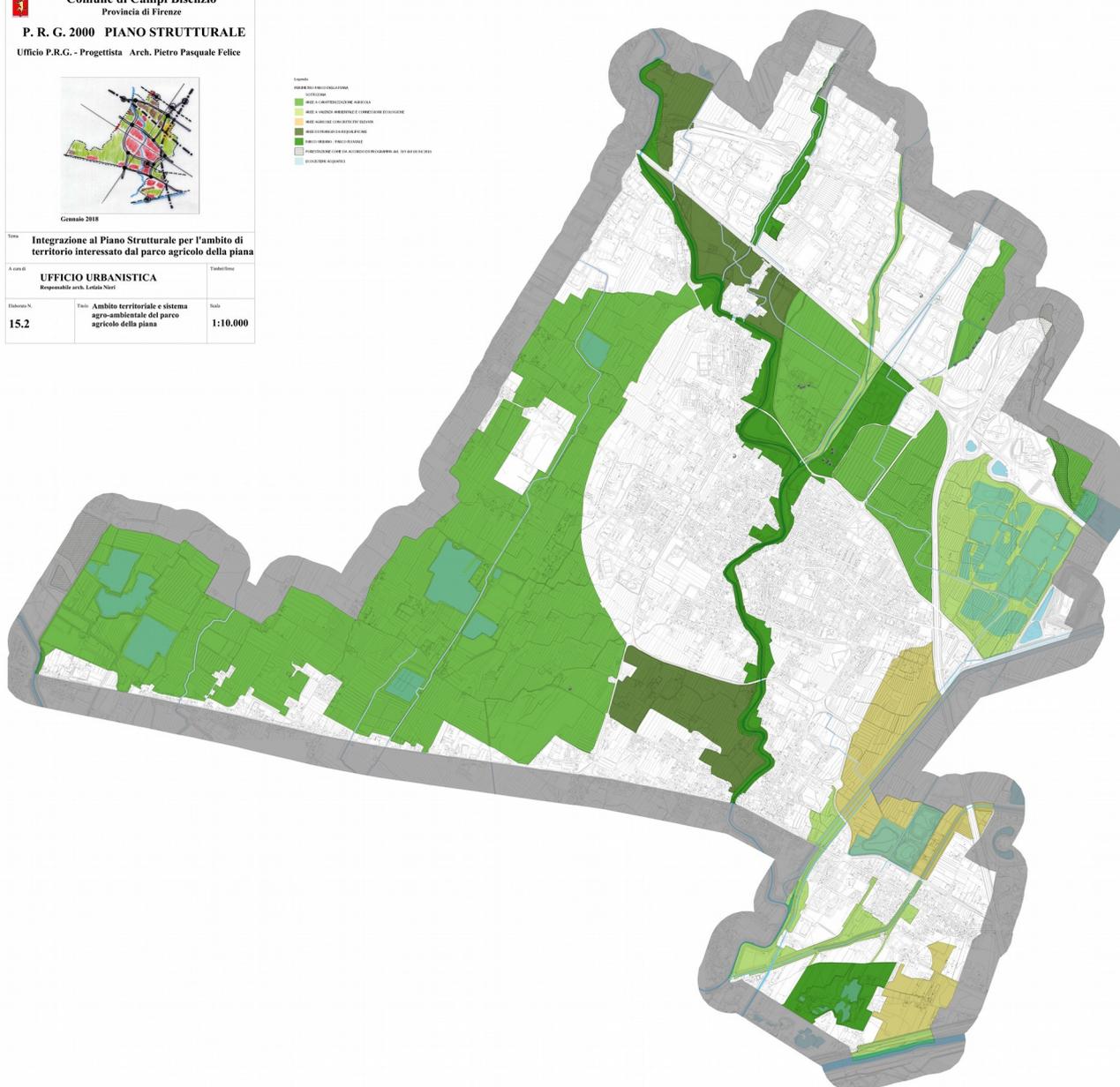
P. R. G. 2000 PIANO STRUTTURALE
Ufficio P.R.G. - Progettista Arch. Pietro Pasquale Felice



Gennaio 2018

Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della piana

| | | |
|--------------|---|---|
| A cura di | UFFICIO URBANISTICA Responsabile arch. Letizia Neri | Tabella/linea |
| Elaborato n. | 15.2 | Titolo: Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del parco agricolo della piana Scala: 1:10.000 |

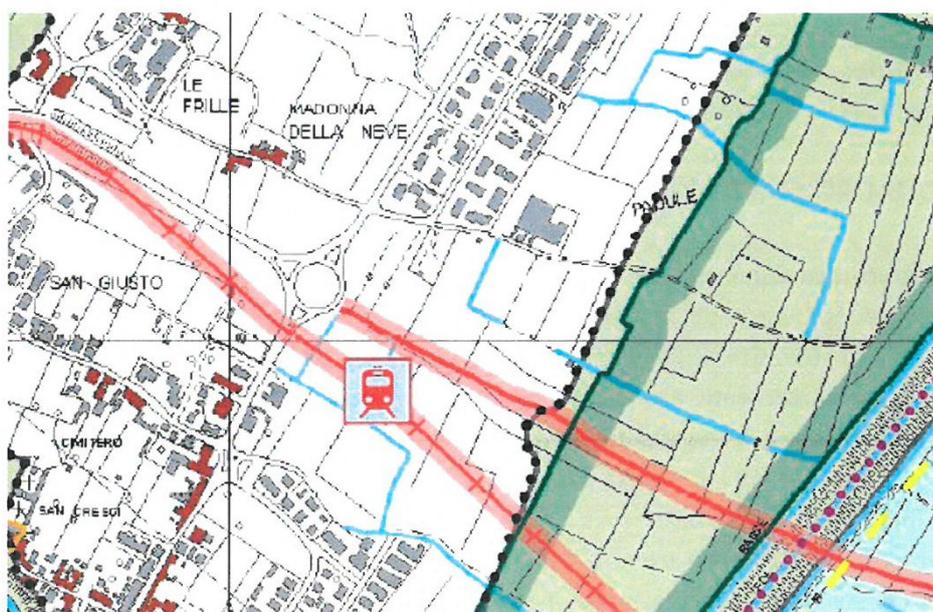




Coerenza PTCP

Nel Piano territoriale di Coordinamento l'area ricade in "Sistema territoriale dell'area fiorentina" e l'ambito oggetto di variante è all'interno del "Limite degli insediamenti" al confine con una parte del Sito di Interesse Regionale 45 – Stagni della piana fiorentina.

Nella Tavola n. 18, ricade in "Insediamenti: criteri per i centri storici e per la città esistente" disciplinati dall'art. 22 delle NA del PTCP e risulta, pertanto, coerente con il PTCP stesso.



Estratto PTCP _ Scala 1/10.000

Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Bagno a Ripoli per il completamento del sistema tramviario nell'area fiorentina e l'estensione nell'area metropolitana

L'area è situata in prossimità dell'estensione della Linea T.4.2b secondo lo studio di pre-fattibilità redatto nell'ambito dell'Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Bagno a Ripoli per il completamento del sistema tramviario nell'area fiorentina e l'estensione nell'area metropolitana approvato con DPGR n. 78/2014. E' stato redatto, da un apposito gruppo tecnico, al quale ha partecipato anche il Comune di Campi Bisenzio, uno studio di fattibilità presentato al collegio di Vigilanza del 18/03/2015; tale studio prevede un'ipotesi di percorso verso Campi Bisenzio in prosecuzione della Linea 4. Per quanto riguarda la programmazione regionale in materia di infrastrutture e mobilità si ricorda che l'allegato al Q.C. "Mobilità sostenibile" del Documento di Piano del P.R.I.I.M. (approvato con DCR 18/2014) prevede, in adiacenza all'area oggetto della variante, il collegamento tramviario con Campi Bisenzio in proseguimento della Linea 4 "Leopolda – Le Piagge".

In coerenza con il P.R.I.I.M., l'integrazione al P.I.T. per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze (approvato con DCR 61/2014) prevede anch'esso, in adiacenza all'area oggetto della variante, il collegamento tramviario verso Campi Bisenzio, come



proseguimento della linea "Leopolda-Le Piagge" in corrispondenza della circonvallazione sud adiacente all'area oggetto della variante. Inoltre nell'area frontistante a sud, è previsto un parcheggio scambiatore a servizio della fermata tramviaria denominata "Circonvallazione sud".

Piano di Classificazione Acustica

Nel Piano comunale di classificazione acustica del Comune di Campi Bisenzio, l'area è inserita in Classe IV " area di intensa attività umana" con limiti di emissione diurno/notturno 60/50 dB(A), di immissione diurno/notturno 65/55 dB(A) e limiti di qualità diurno/notturno 62/52 dB(A).

2. VARIANTI al PS e al RUC

Il **Piano Strutturale** vigente, del quale qui si propone variante, è stato adottato con delibera consiliare n. 65 del 14 Aprile 2003 e approvato con delibera consiliare n. 122 del 27 Settembre 2004. Successivamente è stato interessato da tre varianti parziali, conservando tuttavia la propria struttura progettuale, il quadro conoscitivo e la "visione" di lungo periodo maturata a partire dalla fine degli anni novanta. Considerato il periodo nel quale è stato concepito (in vigenza della l.r. 5/95) e approvato, il PS risulta in generale datato da molti punti di vista, primo fra tutti naturalmente quello dell'adeguamento alla normativa ed a gli strumenti di pianificazione di rango regionale.

Tuttavia è necessario sottolineare come molti degli argomenti di studio legati al PS siano ancora oggi attuali e come le variazioni che qui si introducono, localizzate in maniera precisa sul territorio, non vadano di fatto ad alterare la generale architettura del piano.

Le modifiche individuate costituiscono anticipazione di un ragionamento da svolgere sulla pianificazione delle attività commerciali necessariamente diverso rispetto a quello fatto a suo tempo; almeno in considerazione del mutato quadro normativo di riferimento e delle verifiche condotte sullo stato di attuazione delle previsioni di piano.

Le parti degli elaborati del PS di fatto nel tempo superate, per intervenute modifiche normative o per effetto delle previsioni del RU vigente, non sono state modificate con la presente variante intendendosi comunque da disapplicare.

I contenuti della variante anticipano le previsioni dei nuovi strumenti di pianificazione comunali in corso di formazione e con Determina dirigenziale n.1158 del 29.12.2017 l'amministrazione ha nel frattempo avviato la formazione del nuovo Piano strutturale ai sensi della l.r.65/2014

Con l'Avvio del procedimento della Variante al PS e al RU approvato con Determina dirigenziale n.60 del 10.02.2017 ex art. 17 L.R.T. 65/2014, viene indicato lo Stato di attuazione del PS fino al 2012 e del Ru dal 2012 al 31.12.2015 secondo le singole UTOE, per quanto attiene le attività commerciali nel territorio; viene allegata una tavola sinottica dimostrativa e una tavola grafica con la geolocalizzazione delle attività commerciali distribuite nel territorio in questo lasso di tempo.

Le modifiche al PS proposte con questa variante riguardano:

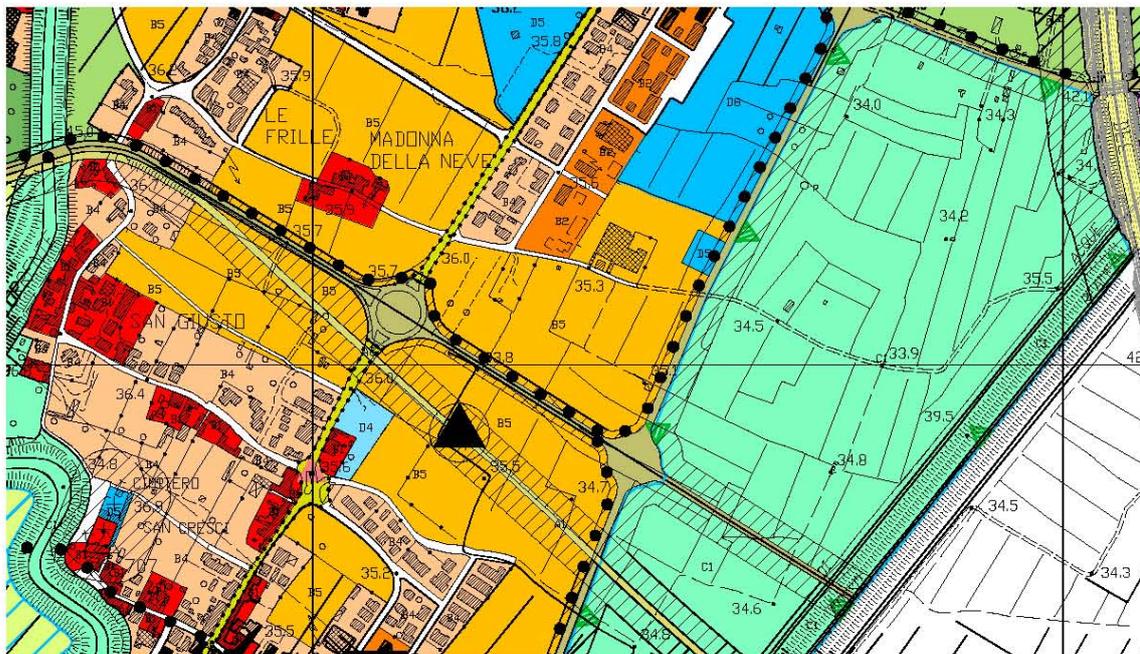


- l'introduzione della possibilità di realizzare una grande struttura di vendita nella UTOE n. 5, comportante l'aumento del dimensionamento strettamente necessario all'intervento;
- il passaggio dell'area deputata alla grande struttura di vendita dal sottosistema degli ambiti strategici (B5) a quello delle aree produttive (B6), compatibilmente con gli attuali sistemi territoriali e con i disposti delle Nta.

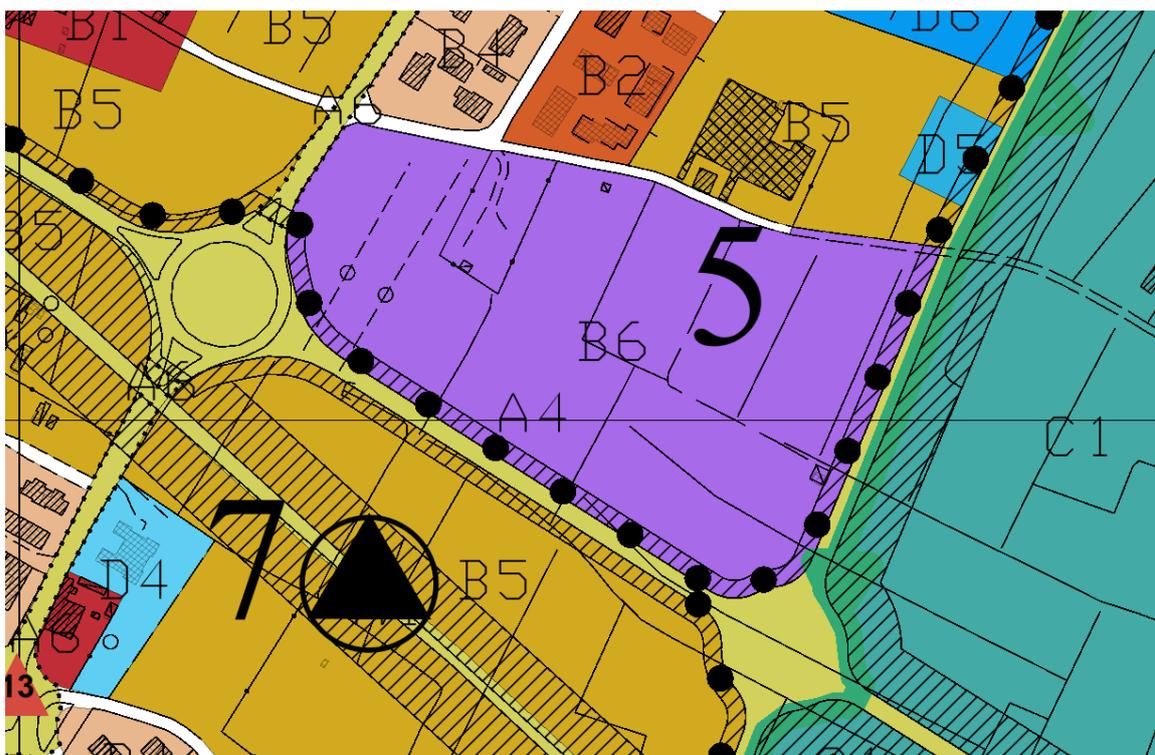
Le modifiche necessarie all'introduzione nel PS della variante, in maniera da lasciare il PS stesso coordinato al suo interno, hanno quindi potuto riguardare elaborati testuali e grafici per parti molto limitate. L'ambito oggetto della presente variante rientra nell'area di analisi n.19 del PS ed è per la gran parte classificato come a "bassa naturalità" (elab. 4.8e).

Di seguito una sintesi delle modifiche apportate agli elaborati, identificati per mezzo del numero riportato nel PS:

- 13.6a. L'elaborato, di carattere non prescrittivo, contiene indicazioni funzionali localizzate per macro-aree, che non sono più in linea con la Ir65/14 in quanto la sede specifica per definire questi aspetti adesso è il "piano delle funzioni"; quindi, visto che sta per essere adottato il nuovo Piano Strutturale con relativo quadro conoscitivo adeguato e aggiornato, è stata prevista, con questa variante al PS e al RU, la possibilità di eliminare direttamente questo elaborato e la tavola ad esso connessa, che altrimenti avrebbe dovuto essere modificato prevedendo appunto la possibilità di localizzare grandi strutture di vendita in alcune tipologie di ambiti.
- 13.7b. Nella tavola grafica, l'area precedentemente individuata come appartenente al sottosistema degli ambiti strategici (B5) viene ora individuata quale appartenente al sottosistema delle aree produttive (B6). I sottosistemi si intendono per come già disciplinati dalle Nta, che rimangono invariate.
- 13.9. Nell'articolato dello statuto dei luoghi viene introdotto il dimensionamento, aggiuntivo rispetto a quanto previsto a suo tempo per le medie strutture di vendita, necessario a consentire la nuova previsione. Si correggono inoltre i quantitativi di standard correlati.



Estratto Piano Strutturale vigente_ Scala 1/10.000



Estratto Piano Strutturale progetto_ Scala 1/10.00



P.S. Progetto Tavola grafica 1:10.000 - LEGENDA -

— Confine amministrativo (art. 8)
— Perimetro centri abitati (art. 9)
— Perimetro UTOE (art. 7)

Area e perimetro centri storici (art. 10)

Aree sottoposte a vincoli di totale inedificabilità (art. 12)
Ferroviario (art.48 DPR 753/80) - Stradale (art.26 DPR 456/02) - Villa Montale (ex art. 21 L. 103/05) -
Cimiteriale (art.57 DPR 285/01) - Idraulico (RD 523/10/04) - Scorie Inceneritore (Delibera C.P.11528/03) - Archeologico (art.11) ☆

A - Il sistema funzionale per la mobilità (art. 14)

A1-Sottosistema delle linee ferroviarie-tranviarie e delle stazioni metropolitane (art. 15) ▲

A2-Sottosistema delle autostrade e dei relativi caselli (art. 16) ●

A3-Sottosistema delle strade extraurbane principali di tipo "B" (art. 17)

A4-Sottosistema delle strade extraurbane secondarie di tipo "C" (art. 18)

A5-Sottosistema della grande viabilità pedonale e ciclabile (art. 19)

A6-Sottosistema delle strade urbane generatrici della forma "città" (art. 20)

B - Il sistema funzionale insediativo (art. 21)

B1-Sottosistema delle permanenze (art. 22)

B2-Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art.23)

B3-Sottosistema dei manufatti con valore documentario (art. 24)

B4-Sottosistema delle aree edificate trasformabili (art. 25)

B5-Sottosistema degli ambiti strategici (art. 26)

B6-Sottosistema delle aree produttive (art. 27)

C - Il sistema funzionale ambientale (art. 28)

C1-Sottosistema idrico: delle acque alte, basse, dei canali, dei pozzi, delle casse di espansione e di laminazione (art. 29)

C2-Sottosistema dei parchi (art. 30)

C3-Sottosistema delle aree di particolare rilevanza naturalistica (art. 31) ▲▲▲ perimetro aree S.I.C.

C4-Sottosistema delle aree agricole (art. 32)

C5-Sottosistema del verde urbano: pubblico attrezzato e privato (art. 33)

C6-Sottosistema delle caratteristiche sensoriali dei contesti urbani
BA (basso) - ME (medio) - AL (alto) - NO (notevole) (art. 34)

D - Il sistema funzionale dei servizi (art. 35)

D1-Sottosistema delle reti di adduzione (art. 36)

D2-Sottosistema delle reti di scarico e dei rifiuti solidi urbani (art. 37)

D3 - Sottosistema dell'istruzione (art. 38)

D4-Sottosistema dei circoli ricreativi e culturali (art. 39)

D5-Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano (art. 40)

D6-Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello metropolitano (art. 41)

Discarica "Case Passerini"

Piano strutturale vigente : legenda.



Il **Regolamento Urbanistico** vigente è stato adottato con delibera consiliare n.201 del 2 Dicembre 2004 ed approvato con delibera consiliare n.90 del 20 Luglio 2005; l'ultima variante con effetti generali sulla distribuzione dei dimensionamenti è stata approvata con delibera consiliare n. 148 del 3 Ottobre 2012, efficace dal 07.11.2012. Tale data costituisce il riferimento per il nuovo termine di scadenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 commi 5 e 6 della LR 1/2005.

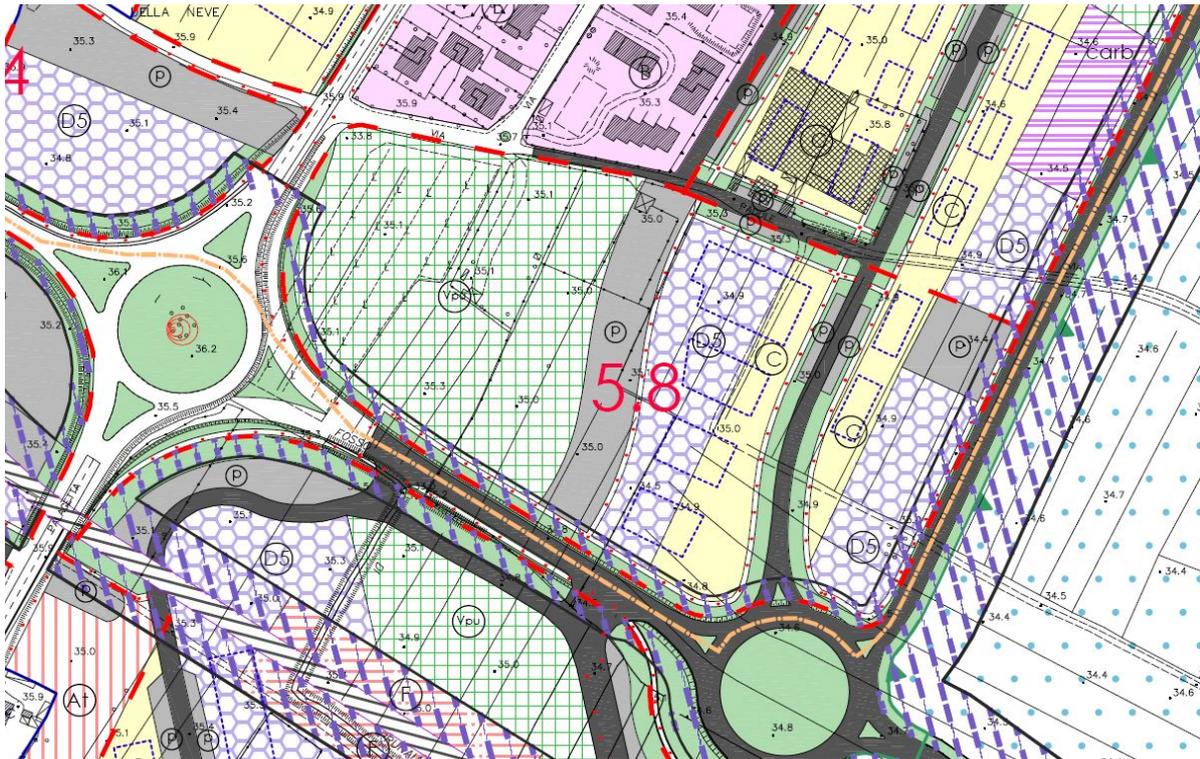
Alla scadenza dei cinque anni di vigenza del Regolamento Urbanistico ossia alla scadenza della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi del Regolamento urbanistico in data 07/11/2017, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12.4.2018 (efficace dal 30.5.2018) è stata approvata la variante denominata "*Regolamento Urbanistico. Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*", finalizzata alla gestione della fase conclusiva del vigente Regolamento Urbanistico. Tra i contenuti e gli obiettivi della variante ci sono le conferme di alcune previsioni assoggettate a piani attuativi, con o meno modifiche cartografiche e normative.

Il PMU 5.8, pur trattandosi di piano in fase avanzata di istruttoria, costituendo variante al PS, non è stato oggetto della suddetta variante al RUC ma ha seguito un percorso separato di formazione cominciato di fatto già con la con Direttiva n. 11/2016, con cui l'Amministrazione comunale aveva indicato le modifiche agli strumenti di pianificazione ritenute prioritarie per la conduzione degli stessi nelle more della loro completa revisione. In particolare nella Direttiva vengono elencati alcuni interventi che indicano le volontà pianificatorie anticipatrici delle previsioni degli strumenti futuri. Tra questi interventi è compreso anche quello di introduzione della previsione di GSV nell'ambito denominato PMU 5.8 d'ora in avanti, a seguito della variante, Ambito "SA_1 – Palagetta".

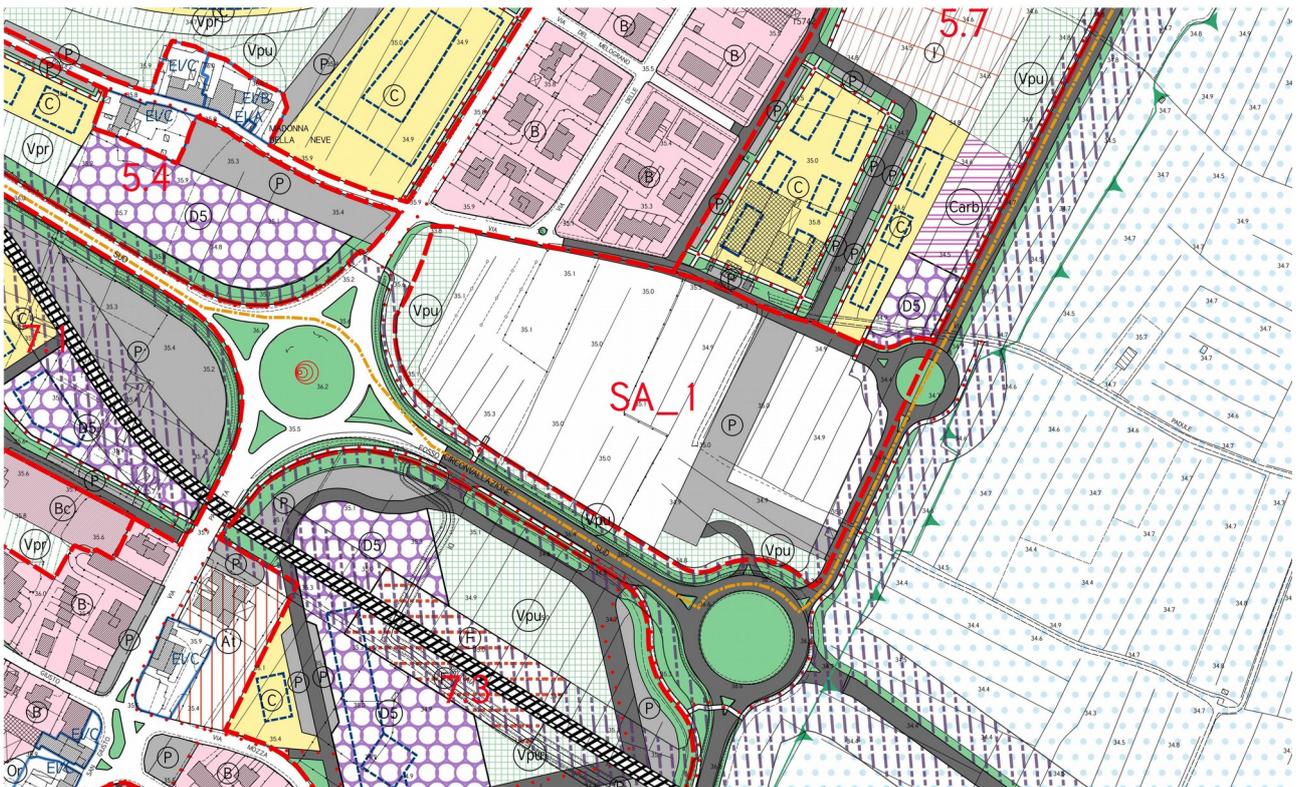
Nel vigente **Regolamento Urbanistico Comunale** l'area è individuata e perimetrata come destinata ad "*Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale*" di cui all'art. 128 delle NTA e all'interno della cui perimetrazione si trovano aree destinate a:

- *aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5)*
- *aree residenziali di nuova definizione (zona C)*
- *parcheggi pubblici*
- *verde pubblico attrezzato*
- *verde di rispetto*
- *viabilità urbana e territoriale secondaria*
- *itinerari pedo-ciclabili*

Porzione del comparto ricade anche in *Aree sottoposte a totale inedificabilità* di cui all'art.102 delle NTA del RUC. per la viabilità per una fascia di 10 metri di profondità dal confine della strada



Estratto Regolamento urbanistico vigente_ Scala 1/4.000



Estratto Regolamento urbanistico modificato_ Scala 1/4.000



| LEGENDA | |
|--|--|
|  Confine del territorio comunale |  Le aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici esistenti (zona D1a) - art. 122 |
|  Aree sottoposte a totale in edificabilità - art.102 |  Le industrie a rischio di incendio rilevante (zona D3) - art. 123 |
|  Aree in edificabili intorno a pozzi dell'acquedotto |  I depositi di materiali edili a cielo aperto (zona D4) - art. 124 |
| |  Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5) - art. 133 |
| |  Vincolo di allineamento edilizio - art.112 |
| |  Vincolo di facciata - art.113 |
| |  Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.114 |
| |  Aree soggette a P.M.U. o piano attuativo- artt. 11 e 13 |
| |  Aree assoggettate a P.C.I. - art. 15 |
| MOBILITA' | STANDARD URBANISTICI |
|  Grande viabilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.87 |  Parcheggi pubblici -art. 136 |
|  Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.88 |  Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 136 |
|  Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.88 |  Aree per attrezzature di interesse comune - art.137 |
|  Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 90 |  Aree per l'istruzione - art. 135 |
|  Strade vicinali e poderali da tutelare - art.82 |  Attrezzature metropolitane (Interporto; ecc.); zona F - art. 139 |
|  Itinerari pedo-ciclabile - art.83 | |
|  Aree di sosta e di servizio alla bicicletta - art.84 | |
| SERVIZI | AMBIENTE |
|  Anello dei servizi a rete - art. 88 |  Corsi idrici - art. 141 |
|  Impianti per reti di adduzione e di scarico (acqua, gas, elettricità, telefono; rete fognaria)- art. 97 |  Corsi idrici di progetto - art. 141 |
|  Impianti per la telefonia cellulare - art. 98 |  Casse di espansione idraulica - art. 142 |
|  Area ecologica per la raccolta differenziata RSU- art. 99 |  Bacino di compensazione delle celle idrauliche - art. 142 |
|  Elettrodotta - art. 100 |  Area da bonificare - art.143 |
|  Oloedotta - art. 100 |  Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L. - zona F) esistente e di progetto - art. 144 |
|  Metanodotta - art. 100 |  Parchi pubblici urbani e territoriali - art. 145 |
|  Area di servizio per distribuzione carburante - art. 101 |  Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) - art.146 |
| |  Zone con prevalente destinazione agricola (zona E) - art.154 |
| ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE |  Zone agricole per orto-foro-vivaierno e per la pastorizia (zona E) - art.155 |
|  Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e categorie di intervento art. 103 |  Orti urbani - art.140 |
|  Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 109 |  Verde privato vincolato - art. 115 |
|  Edifici ed aree nei Elenchi della legge regionale N°58/80 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art.103 |  Verde di rispetto - art. 95 |
|  Zone residenziali da consolidare (zona B) - art.116 |  Alberi monumentali da tutelare - art. 125 |
|  Zone di completamento residenziali complesse (zona Bc) - art.116 |  Presenza di elementi documentali di storia del territorio - art. 126 |
|  Zone per le residenze sociali (zona Bp) - art.120 |  Sito archeologico - art. 127 |
|  Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br) - art.118 | |
|  Aree residenziali di nuova definizione (zona C) - art. 131 | |
|  Aree produttive da consolidare (zona D1) - art. 121 | |
|  Aree produttive di nuova definizione (zona D2) - art. 132 |  Aree non inserite nel presente Regolamento Urbanistico - art.169 |

Regolamento urbanistico vigente: legenda.



Con la presente variante al RU ci si prefigge di individuare una nuova e specifica destinazione d'uso dei suoli, le cui disposizioni siano applicabili ad ambiti chiaramente rappresentati in cartografia e che abbiano quantità definite a priori, anche in combinazione con quelle già previste per le medie strutture di vendita. Si tratta quindi per il caso in oggetto di superare l'attuale sistema basato sugli indici Uf, per stabilire invece fin da subito le massime dimensioni ammissibili ed i parametri utili al controllo della progettazione attuativa.

Per far ciò è necessario modificare gli elaborati del RU come sinteticamente esposto:

1-SCHEDA D'AMBITO (allegata alle NTA)

2-SCHEDA IDRAULICA

3-TAV.20 RUC

4-art.133 ter delle NTA

1-la SCHEDA D'AMBITO PMU "SA_1-Palagetta" allegata alle NTA introduce per la prima volta il sistema "a schede" per definire la disciplina urbanistica di alcune "aree di nuova definizione" di cui al Titolo VI Capo II delle NTA. Si ritiene qui anticipare un sistema di classificazione delle aree di nuova definizione che verrà utilizzato nel futuro Piano Operativo.

La Scheda, con l'indicazione cartografica delle destinazioni urbanistiche specifiche dell'area, è strutturata in modo da riassumere sinteticamente :

- trasformazioni ammesse
- SUL massima
- utilizzo della SUL a seconda dei due ambiti
- altezza massima
- RC e RP
- Spazi pubblici

2- la variante introduce la Scheda Idraulica aggiornata alle disposizioni della Legge regionale del 24.07.2018 n.41 e del Regolamento attuativo art.62 della LR1/2005 DPGR 25.10.2011 n.53;

3-la tavola n.20 del RU è modificata sulla base delle indicazioni della Scheda d'Ambito suddetta;

4- La variante prevede l'inserimento dell'art.133ter "Area per standard e attrezzature di interesse generale- D6" che introduce la possibilità di introdurre in alcune parti del territorio, in conformità con il Piano Strutturale, nuove aree commerciali al dettaglio destinate a grandi e medie strutture di vendita, ubicate nel Sottosistema funzionale delle aree produttive del PS (art.27).

Si sottolinea inoltre che il dimensionamento della GSV non attinge dalla "Sv art.157 NTA RUC", mentre la MSV attinge dalla "Sv art.157 NTA RUC".

2.1 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'area oggetto dell'ex PMU 5.8 era inclusa tra quelle sottoposte a salvaguardia di tipo A dalla "Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze"; per poter dare corso al procedimento di adozione della variante e del piano attuativo, l'area doveva essere esclusa dal perimetro del **Parco agricolo della piana**.



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

Durante il procedimento, anche alla luce della recente sentenza del TAR Toscana n. 1310 del 08/08/2016 a riguardo dell'integrazione al PIT, è stato siglato il necessario **accordo di pianificazione** tra Comune di Campi Bisenzio e Regione Toscana, ratificato con Delibera CC n.9 del 07/01/2019 con Variante per l' "Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal parco agricolo della Piana".



Estratto tavola S1 "Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze" _ Scala 1/20.000 _ In bianco l'ambito di salvaguardia "A".



Estratto Tav. PS 15.2 - "Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del parco agricolo della piana" approvata con Delib.CC 9 del 7.01.2019



2.2 COPIANIFICAZIONE

Le previsioni che qui interessano sono state inoltre sottoposte a **conferenza di copianificazione** ai sensi degli artt. 25 e 26 della l.r. 65/2014.

Il Verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 commi 3 e 4 della LR65/2014 tra Regione Toscana e Comune di Campi Bisenzio del 10.11.2017 inviato in data 20.11.2017 n.prot.61035 dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, riporta che la Conferenza, esaminata la documentazione inviata dall'A.C. di Campi Bisenzio con prot.reg.440521/N.030.080 del 18.09.2017, prende atto delle modifiche apportate al progetto a seguito delle indicazioni contenute nel Verbale della 1° seduta della Conferenza avvenuta in data 5.05.2017, ritenendo la nuova soluzione progettuale, "che ha parzialmente ottemperato alle condizioni di cui al verbale precedente, nel complesso soddisfacente, prendendo atto delle motivazioni presentate dal proponente, il quale ha evidenziato che soluzioni progettuali alternative, come quelle richiamate nel verbale stesso, sono state considerate di difficile attuazione e di maggior impatto", in relazione alle verifiche di cui all'art.26 c.2 lett.a) e b) e con riferimento alle criticità evidenziate nel contributo del Settore programmazione viabilità, ritiene l'intervento conforme purché nel rispetto delle raccomandazioni di cui al contributo medesimo.

Nello specifico il contributo della Direzione Generale Politiche Mobilità e Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, definisce che negli elaborati integrativi richiesti con nota regionale prot. AOOGR/203040/O.050.040.010 del 18.04.2017, per la valutazione della capacità di assorbimento infrastrutturale, risultano delle criticità che paiono determinare scadenti livelli di servizio di alcune intersezioni e di alcune tratte stardali: la SR325, Via Palagetta, nel tratto compreso tra la Circonvallazione Sud e Via del Padule, Viale Primaldo Paolieri.

In sostanza la Direzione Generale Politiche Mobilità e Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, chiede che il Comune di Campi Bisenzio valuti e metta in atto tutti gli adeguamenti necessari per migliorare i livelli di servizio delle viabilità e delle intersezioni esistenti, oltre alla realizzazione della nuova infrastruttura di collegamento con l'area dell'Osmannoro.

2.3 VAS

Il procedimento di VAS è stato avviato contestualmente all'avvio art.17 LR 65/2014 .
Sono stati acquisiti i pareri e i contributi di cui all'art. 23 co.2 della LR10/2010

Per la procedura di fase preliminare della VAS prevista dall'art. 23 della LRT10/2010 e smi (LR 25 febbraio 2016, N.17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014. Pubblicata nel B.U. Toscana 4 marzo 2016, n. 9, parte prima"), l'Autorità Competente si è espressa con Verbale in data 2.05.2017, con il quale dà una serie di indicazioni:

-circa la necessità di interfacciarsi con i progettisti della linea tramviaria che si trova in prossimità dell'area in progetto



-circa la necessità di prevedere ampie fasce di verde pubblico soprattutto nella parte nord-ovest del piano e lungo il perimetro per costituire un adeguato corridoio ecologico in linea con le indicazioni della Disciplina dell'Integrazione al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana".

Il procedimento prosegue con l'adozione del rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica ai sensi dell'art.24 della LR10/2010.

Inoltre il procedimento della variante e del piano attuativo comprende anche la Studio per la Valutazione d'Incidenza ZSC/ZPS IT5140011 "Stagni della Piana fiorentina e pratese. Lo studio di incidenza accompagna il Rapporto Ambientale di VAS, redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., del Piano attuativo PMU "SA_1 Palagetta" e della variante al P.S. e al R.U. necessarie per la sua attuazione, così come previsto dall'art. 73 ter della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. (coordinamento tra VAS e Valutazione d'incidenza).

elenco elaborati varianti ps e ru

-A1_Relazione Illustrativa

- Documento 1- ELABORATO N.13IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE-13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE stato attuale
- Documento 2- ELABORATO N.13IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE-13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE stato modificato
- Documento 3- ELABORATO N.13IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE-13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE stato sovrapposto
- Documento 4- ELABORATO N. 13 IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI stato attuale
- Documento 5- ELABORATO N. 13 IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI stato modificato
- Documento 6- ELABORATO N. 13 IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI stato sovrapposto
- Documento 7- REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDE D'AMBITO PMU "SA_1 - Palagetta"- stato modificato
- Documento 8- REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDE D'AMBITO PMU "SA_1 - Palagetta" stato sovrapposto
- Documento 9- REGOLAMENTO URBANISTICO - Allegato 1: SCHEDE DI FATTIBILITA'- stato modificato
- Documento 10- REGOLAMENTO URBANISTICO - Allegato 1: SCHEDE DI FATTIBILITA'- stato sovrapposto
- Documento 11-REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE stato attuale
- Documento 12-REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE stato modificato
- Documento 13-REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE stato sovrapposto

Elaborati cartografici

- Elaborato 1 estratto cartografico
- Elaborato 2 estratto ortofoto
- Elaborato 3 estratto catasto



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

- Elaborato 4 PS vigente tav13.7b
- Elaborato 5 PS modificato tav13.7b
- Elaborato 6 RU vigente tav.20
- Elaborato 7 RU modificato tav.20

Il Progettista
Arch.Letizia Nieri

Campi Bisenzio, 5 giugno 2019

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.