



|          |  |       |
|----------|--|-------|
| <b>1</b> | <b>QUADRO CONOSCITIVO</b>  | ..... |
| 1.1      | Analisi del sito   | ..... |
| 1.2      | Documentazione Fotografica   | ..... |
| 1.3      | Estratto Piano Strutturale   | ..... |
| 1.4      | Estratto della Variante al Regolamento Urbanistico Comunale (RUC)                | ..... |
| 1.5      | Dati Urbanistici   | ..... |
| 1.6      | Analisi Idraulica e Geologica  | ..... |
| 1.6.1    | Analisi Vincoli Idraulici Comunali   | ..... |
| 1.6.2    | Analisi Vincoli Idraulici Sovracomunali  | ..... |
| 1.6.3    | Valutazione di coerenza in riferimento alle Norme Comunali                       | ..... |
| 1.6.4    | Valutazione di coerenza in riferimento alle Norme Sovracomunali                  | ..... |
| 1.6.5    | Conclusioni  | ..... |
| 1.7      | Analisi Ambientale   | ..... |
| 1.7.1    | Analisi dell'Area di Progetto  | ..... |
| 1.7.2    | Bilancio Ambientale Locale (BAL)   | ..... |
| 1.7.3    | Inquinamento Luminoso ed Elettromagnetico  | ..... |
| 1.7.4    | Inquinamento Acustico  | ..... |
| <b>2</b> | <b>PMU</b>   | ..... |
| 2.1      | Scenari di Progetto  | ..... |
| 2.2      | Dati di Progetto   | ..... |
| 2.3      | Descrizione del Progetto   | ..... |
| 2.4      | Elaborati Grafici  | ..... |
| <b>3</b> | <b>FATTIBILITA' ECONOMICA - FINANZIARIA, TECNICO-GIURIDICA ED AMMINISTRATIVA</b> | ..... |
| <b>4</b> | <b>OBBIETTIVI DEL PMU</b>  | ..... |

Il procedimento di "Valutazione Integrata" ha il compito di verificare se lo svolgimento delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio risultano compatibili rispetto all'uso delle sue risorse e garantiscono il soddisfacimento delle esigenze contenute nei "Piani o programmi" coerentemente con gli obiettivi proposti.

Il progetto nasce dalla volontà della società "IMMOBILIARE DIENNE S.r.l.", proprietaria dell'area interessata dall'intervento, di realizzare una struttura turistico ricettiva, attraverso la presentazione di un piano attuativo.

In accordo a quanto previsto dal Piano Strutturale, il presente piano attuativo andrà a valorizzare un contesto attualmente marginale e darà impulso alla crescita economico-sociale del Comune di Campi Bisenzio.

Il Piano Strutturale, tra gli obiettivi principali da perseguire, prevede il miglioramento del grado di urbanità del Comune, attraverso una produzione qualitativa degli insediamenti, e l'incentivazione del turismo.

Con la seguente "Valutazione Integrata", redatta ai sensi del DPRG 9 febbraio 2007 n.47R, si presenta il piano attuativo relativo ad un'area di 5000 mq circa, ubicata in via Dei Confini e situata nelle vicinanze del confine amministrativo del Comune di Campi Bisenzio con il Comune di Prato.

L'area d'intervento è classificata nella variante al RUC, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 13.10.2008, in "zone residenziali da consolidare" (zone B) regolamentate dall'art.116 Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale.

### **Il processo di Valutazione Integrata in un'unica fase**

*Secondo l'art. 4 DPRG 9 febbraio 2007 n.47R, che dispone che il processo di valutazione integrata si svolge attraverso le fasi previste agli articoli 5 e 7 ..... in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto della valutazione, motivandone la scelta nella relazione di sintesi.*

Il progetto oggetto della presente Valutazione Integrata essendo un'intervento di modesta complessità si svolgerà in unica fase.

Ciò significa che nella fase unica andranno a confluire tutti gli elementi oggetto di valutazione, inerenti, in particolare, il quadro conoscitivo, il Piano Attuativo, la fattibilità economico-finanziaria, tecnico giuridica ed amministrativa e gli obiettivi previsti dal piano con il monitoraggio previsto.



Foto aerea del Comune di Campi Bisenzio, con evidenziata l'area interessata dal piano attuativo, appartenente all'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n°4. Nelle pagine successive sono riportate in dettaglio le caratteristiche dell'UTOE di appartenenza, estratte dallo Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Estratto dall'elaborato n°13

Il progetto di piano strutturale 13.9 - LO STATUTO DEI LUOGHI

#### Art.4 - UTOE 4

E' la porzione di territorio, ricadente nel Comune di Campi Bisenzio del sottosistema della

Piana che fa riferimento ad una delle strade più antiche, oggi denominata Provinciale Lucchese, in gran parte coincidente con il Decumano della centuriazione romana; in tal senso

sono ricompresi nel sottosistema anche gli insediamenti creatisi verso San Giorgio a Colonica ed oltre.

Sin dagli anni '50 in occasione della elaborazione di atti di pianificazione sovracomunale la direttrice viaria è stata denominata "asse delle industrie" definendo con ciò lo

sviluppo delle aree produttive dall'Osmannoro ai Macrolotto 1 e 2 di Prato.

La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche quali: la zona industriale di Maiano, il centro abitato La Villa, quello di San Giorgio a Colonica, parte della

zona agricola "Le Miccine".

L'UTOE comprende infatti l'intero territorio omogeneo risultante in destra Bisenzio verso Prato poiché il fiume citato ha di fatto rappresentato nella storia dei popoli una frattura tra

la riva destra e la sinistra .

a) - Sono da considerare "risorse essenziali" specifiche dei luoghi:

- le attività produttive esistenti;
- l'opificio di via dei Confini, ed il complesso RSA di Via Marconi, quali validi esempi di architettura moderna, rispettivamente dell'arch. Leonardo Ricci e dell'arch. Paolo Felli, e tutto il patrimonio edilizio esistente inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80;
- il carattere storico e documentario di Via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di Santa Maria e della Rocca Strozzi;
- la pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti nell'area;
- le attrezzature pubbliche e private esistenti quali quelle cimiteriali, scolastiche e sportive;
- l'intero reticolo idraulico, di "notevole" valore documentario e storico nonché di valore strutturale per il deflusso delle acque piovane;
- la fauna migratoria presente nei laghetti palustri.

b) - Le invarianti strutturali per l'area sono:

- la previsione dello "scolmatore" del Bisenzio;
- il mantenimento del corridoio infrastrutturale dall'Osmannoro e da Signa verso Prato;
- la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi di cui alla L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
- la realizzazione dell'acquedotto industriale con relativi allacciamenti delle industrie umide;
- la riqualificazione delle aree pubbliche con l'integrazione di ulteriori aree destinate a verde e a parcheggi in modo da costituire un sistema continuo;
- l'utilizzazione dei siti industriali dismessi della Bioter e delle Piaggiole nelle quali aree dovranno trovare sistemazione anche i depositi per le attività edilizie;
- la salvaguardia delle aree ad alta e notevole naturalità e del reticolo idraulico coincidente con l'antica centuriazione romana, indispensabile quale rete di scolo delle acque piovane;
- la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.

c) - Il bilancio ambientale locale è definito con i seguenti contenuti:

- riduzione del 50% dell'acqua pompata dai pozzi per uso nel processo produttivo con utilizzo dell'acqua "riciclata";
- contenimento dei consumi energetici con uso delle fonti rinnovabili di energia nelle nuove edificazioni;
- qualificazione architettonica dei nuovi edifici e riqualificazione degli edifici esistenti;
- aumento del carattere sensoriale dei luoghi, sia quelli urbani che quelli in territorio aperto;
- riduzione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 con la realizzazione della variante ovest della medesima;

d) - Nel censimento del 1991, in questa dell'UTOE, risultavano 9.829 abitanti che in parte

sono stati incrementati dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del vigente PRG. II

Piano Strutturale, prospetta al 2010 una crescita contenuta della popolazione a 13.000

per gran parte da collocare nella zona nuova di Capalle e nelle aree residenziali risultanti

all'interno del ring (San Martino, San Lorenzo ecc.)

Nelle zone agricole continuerà il fenomeno già in atto del recupero dei complessi edilizi

abbandonati, alcuni dei quali inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.

Anche per il centro storico di Santa Maria il piano definisce l'indirizzo per un consistente

recupero edilizio.

e) - La crescita economica e sociale dell'area sarà maggiormente evidenziata con la piena

valorizzazione delle attività produttive esistenti, da un reinserimento delle attività commerciali di vicinato, con la eliminazione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 che rappresenta una condizione di forte criticità.

Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico, minore inquinamento dell'aria, maggiore caratterizzazione degli aspetti sensoriali.

Unitamente alla crescita delle aree produttive e di quelle residenziali, rimane strutturalmente legata anche la valorizzazione ambientale delle aree agricole, che rappresentano una indubbia risorsa per il riequilibrio e per una esatta demarcazione dei

centri abitati opportunamente differenziati rispetto al continuum insediativo pratese.

Gli indicatori di sostenibilità, da verificare in sede di Regolamento Urbanistico sulla base delle

scelte operate nel Piano Strutturale, devono essere:

x) - La realizzazione della variante ovest alla ex statale 325 al fine di eliminare il traffico di

attraversamento del centro abitato con un consistente miglioramento della qualità dell'aria

e della percorribilità urbana della strada esistente.

y) - La piena valorizzazione del centro storico con il recupero funzionale della Rocca Strozzi

quale elemento architettonico simbolico riunificante delle comunità campigiane con un consistente miglioramento della qualità sensoriale dell'area.

z) - L'estensione dell'acquedotto industriale nelle zone produttive con una consistente riduzione del pompaggio sulla falda freatica profonda.

| UTOE N° 4 TERRITORIO IN DESTRA BISENZIO |               |          |  |
|---|---------------|----------|--|
| RESIDENZA                               | 1991          | abitanti | 9.829  |
|   | 2001          | abitanti | 11.869   |
|   | al 28.02.2003 | abitanti | 12.129   |
|   | 2010          | abitanti | 14.000   |
|   |               |          | Da definire nel Regolamento Urbanistico        |
|   |               |          | + 1.871 abitanti                               |
|   |               |          | + 187.100 mc. di nuova volumetria residenziale |

Indirizzi del Piano Strutturale: La nuova volumetria residenziale è da localizzare prevalentemente in località Capalle-La Villa, San Lorenzo e San Martino.

|  |        |
|--|--------|
| ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti     | 80 ha  |
| da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per | 60 ha  |
| totale   | 140 ha |

Indirizzi del Piano Strutturale: 20 ha delle nuove previsioni ricadono in aree produttive da assoggettare a riuso industriale artigianale, definendo gli spazi per l'incubatore d'impresa e per i depositi di materiali edili a cielo aperto. Incremento del R/c degli edifici produttivi esistenti al 60%.

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| ATTIVITA' COMMERCIALI: attività commerciali esistenti  | mq. | 8.272  |
| (esclusa la piccola distribuzione) da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per | mq. | 4.000  |
| totale   | mq. | 12.272 |

Indirizzi del Piano Strutturale: Grande distribuzione (fino a 3.000 mq. con adeguamento della media distribuzione esistente), consolidamento della media distribuzione esistente. Nuove previsioni: media distribuzione non alimentare - n° 2 della 1a fascia e n° 1 della 2a fascia, piccola distribuzione alimentare e non alimentare ovunque.

STANDARD URBANISTICI: (le aree pubbliche dovranno essere utilizzate per costruire il disegno urbanistico del luogo).

|                                     |           |                             |                 |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------|
| <u>- Verde pubblico attrezzato.</u> | Necessità | per residenziale            | mq. 126.000     |
|                                     |           | per industriale-artigianale | mq. 98.000 (7%) |
|                                     |           | per commerciale             | mq. 4.908 (40%) |
|                                     |           | totale                      | mq. 228.908     |
|                                     | Esistenti | mq.                         | 155.000         |

Indirizzi del Piano Strutturale: Nuove aree di verde pubblico attrezzato dovranno essere previste in località La Villa, San Martino e nella zona industriale di Maiano, fino a superare lo standard necessario

|  |           |                  |            |
|--|-----------|------------------|------------|
| <u>- Attrezzature di interesse comune.</u> | Necessità | per residenziale | mq. 28.000 |
|  | Esistenti | mq.              | 289.000    |

Indirizzi del Piano Strutturale: Consolidamento ed ampliamento delle attrezzature esistenti. Nuovi presidi di attrezzature in località San Martino

|                      |           |                  |            |
|----------------------|-----------|------------------|------------|
| <u>- Istruzione.</u> | Necessità | per residenziale | mq. 63.000 |
|                      | Esistenti | mq.              | 35.000     |

Indirizzi del Piano Strutturale: Comprende anche le quantità delle UTOE 1,2,3. Le nuove aree dovranno essere ubicate in località La Villa, Capalle e San Martino

|                              |           |                             |   |
|------------------------------|-----------|-----------------------------|---|
| <u>- Parcheggi pubblici.</u> | Necessità | per residenziale            | mq. 35.000  |
|                              |           | per industriale artigianale | mq. 112.000 (8%)  |
|                              |           | per commerciale             | mq. 4.908 (40%)   |
|                              |           | totale                      | mq. 151.908   |
|                              | Esistenti | mq.                         | 75.000 (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade) |

Indirizzi del Piano Strutturale: nella aree di parcheggio pubblico, dovranno essere ubicati dal Regolamento Urbanistico nelle località: Le Piaggiole, Maiano, La Villa, San Lorenzo e San Martino.



L'area confina ad Est con l'ex S.S.325, a Sud con degli insediamenti esistenti a destinazioni e tipologie miste, ad Ovest con piccoli appezzamenti di terreno coltivati ed incolti infine a Nord con un edificio a destinazione residenziale.

A Nord-Ovest, si individua il raccordo tra la ex S.S. 325 e la rotatoria di recente realizzazione che in un prossimo futuro diverrà parte del tratto di collegamento della SGC Signa-Prato (variante alla 325) come da tracciato definito nel Piano Territoriale di Coordinamento.

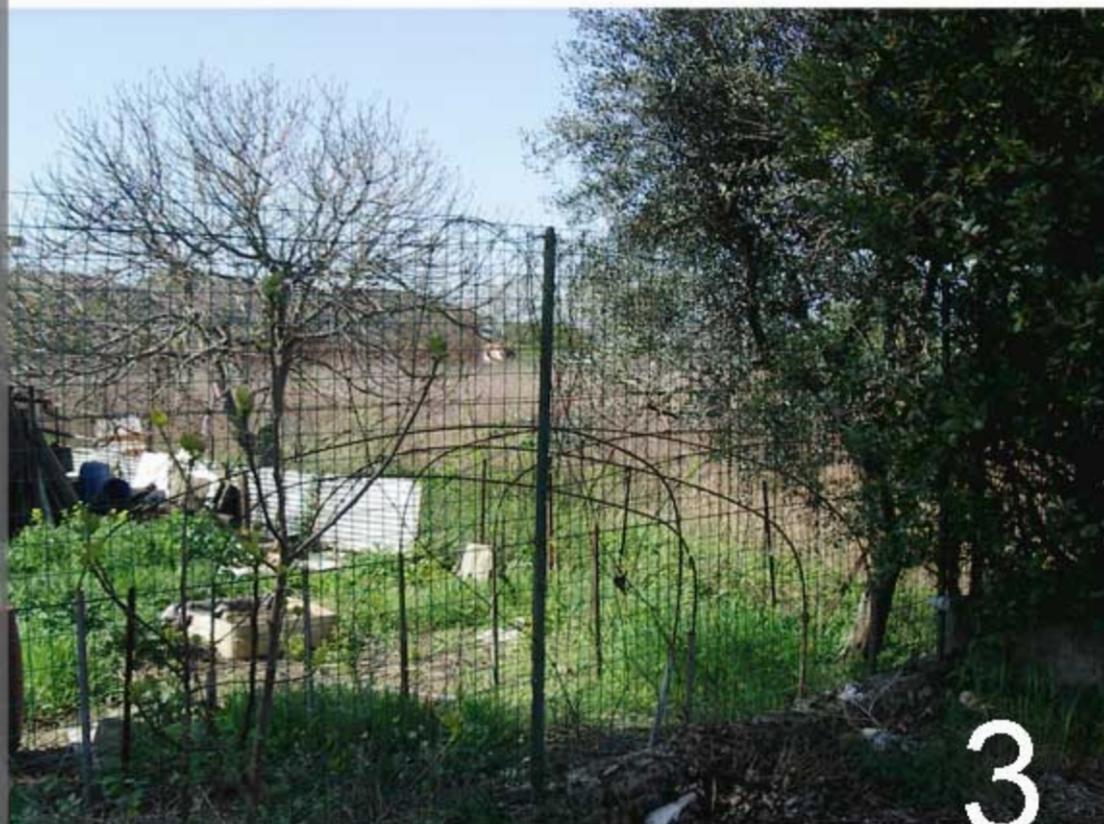


Foto Aerea del sito dove è previsto il piano attuativo proposto dalla società "IMMOBILIARE DIENNE S.r.l." e i punti di ripresa fotografica.



Riprese fotografiche effettuate dall'argine del fiume Bisenzio; il lotto interessato dall'intervento si attesta lungo la ex S.S. 325, si nota l'esistenza di baracche provvisoriamente installate in totale stato di abbandono.

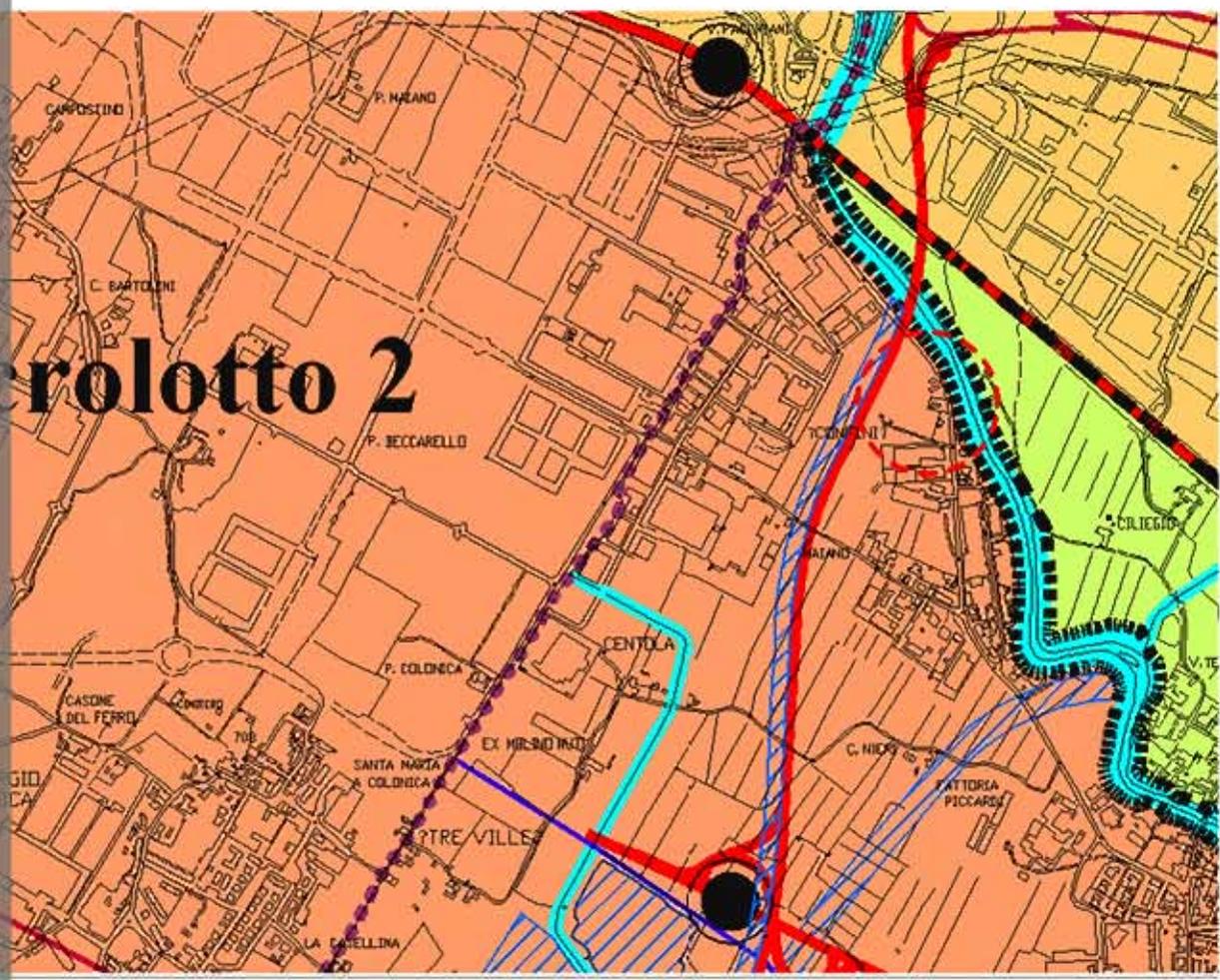




Riprese fotografiche effettuate dall'area destinata a verde privato vincolato, il lotto non presenta essenze arboree di particolare prestigio, eccezion fatta per gli alberi ad alto fusto situati lungo via la ex S.S. 325. Si nota l'attuale stato di abbandono dell'area.



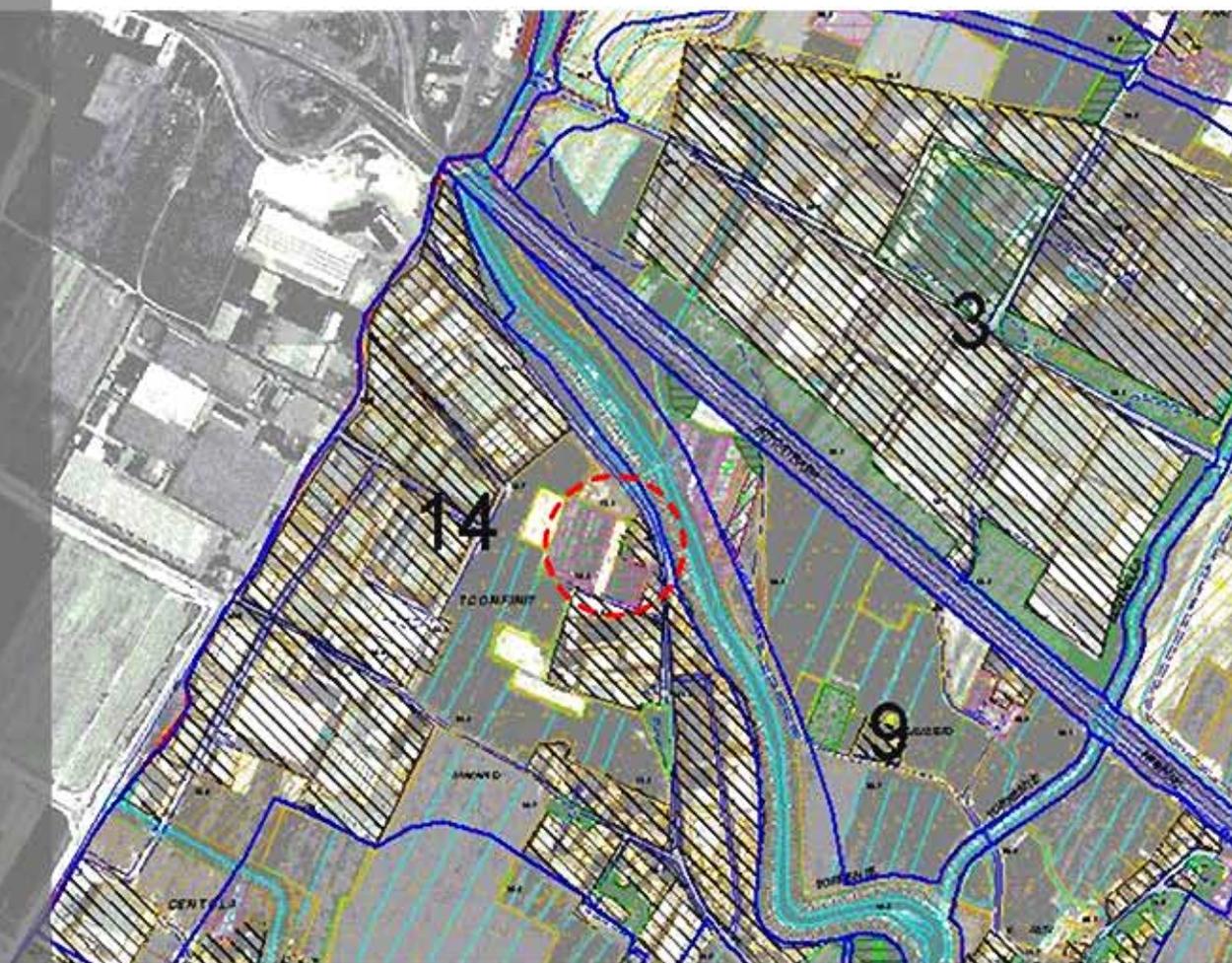
Macrolotto 2



LEGENDA

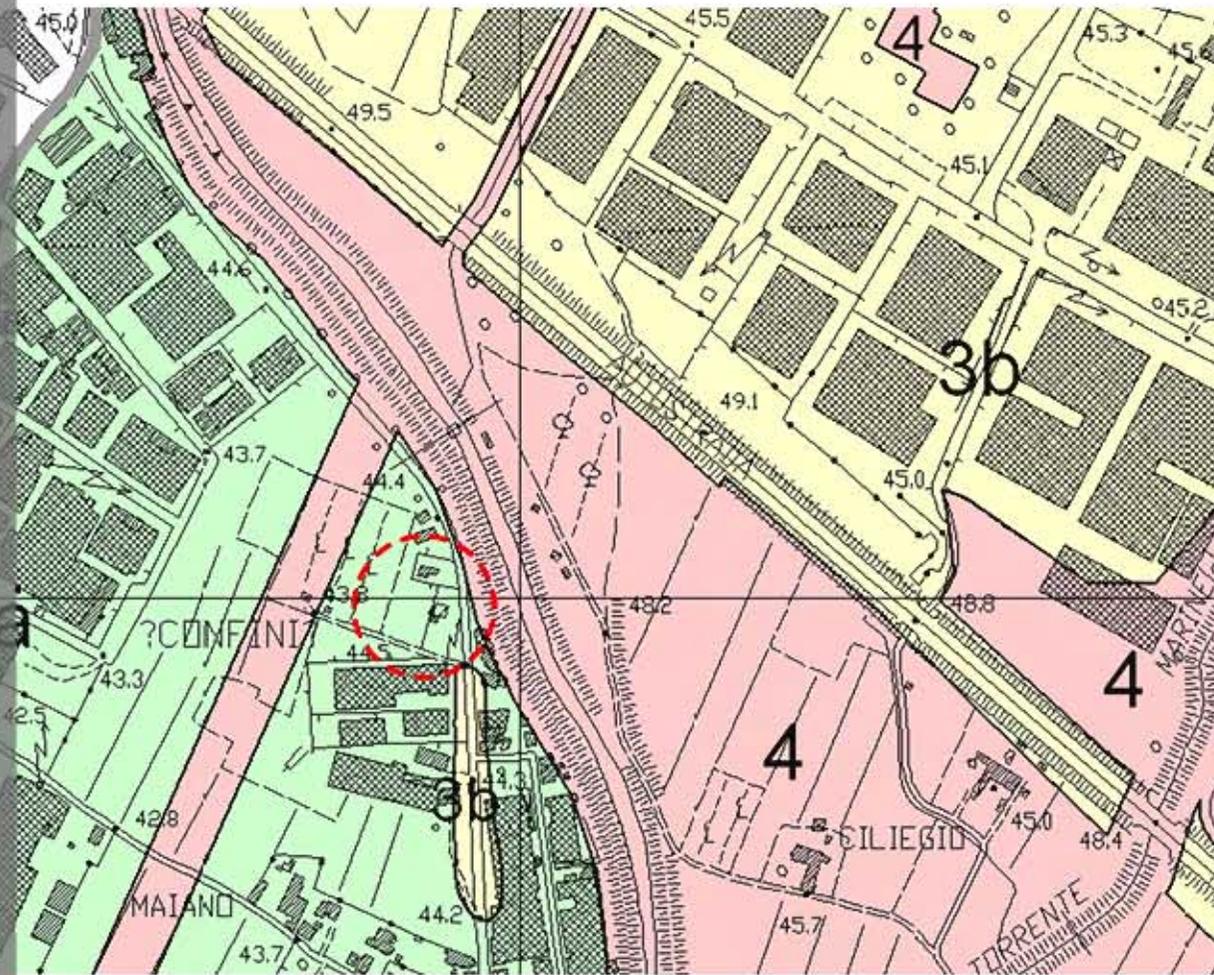
- Confine Amministrativo
- Perimetro UTOE (1..8)
- Autostrade / Superstrade
- Caselli
- Assi viari generatori dei sottosistemi territoriali
- Sottosistema territoriale della Provinciale Pratese
- Sottosistema territoriale della Mezzana Perfetti Ricasoli
- Sottosistema territoriale dei complessi morfologici ambientali
- Sottosistema territoriale della Provinciale Lucchese e dell'antico "Decumano"
- Sottosistema territoriale dell'antica "Strada Regia" attuale SS. 66 - Pistoiese
- Corsi idrici principali
- Casse di espansione idraulica
- Ferrovie / tramvie
- Fermate
- Servizi e attrezzature di livello metropolitano
- Parchi ed aree protette
- Sito Archeologico

Nel Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio l'area d'intervento ricade all'interno dell'Unità Territoriale Omogenea Elementare n°4 (UTOE 4), comprendente, per il territorio campigliano, le aree a destra e sinistra del Bisenzio, urbanizzate e non; esso fa parte del Sottosistema Territoriale denominato "della Provinciale Lucchese e dell'antico Decumano". Al suo interno il piano prevede la valorizzazione delle attività esistenti e l'abbattimento del traffico di attraversamento sull'ex S.S.325, che rappresenta ancora oggi una condizione di forte criticità. Inoltre unitamente alla crescita delle aree produttive è prevista la valorizzazione ambientale delle aree agricole. (13.9 - Statuto dei Luoghi - Art. 4 punto e ).



Nella carta dell'Uso del Suolo sull'area si evidenzia la presenza di coltivi arborati vitati, seminativi incolti e di una porzione urbanizzata.



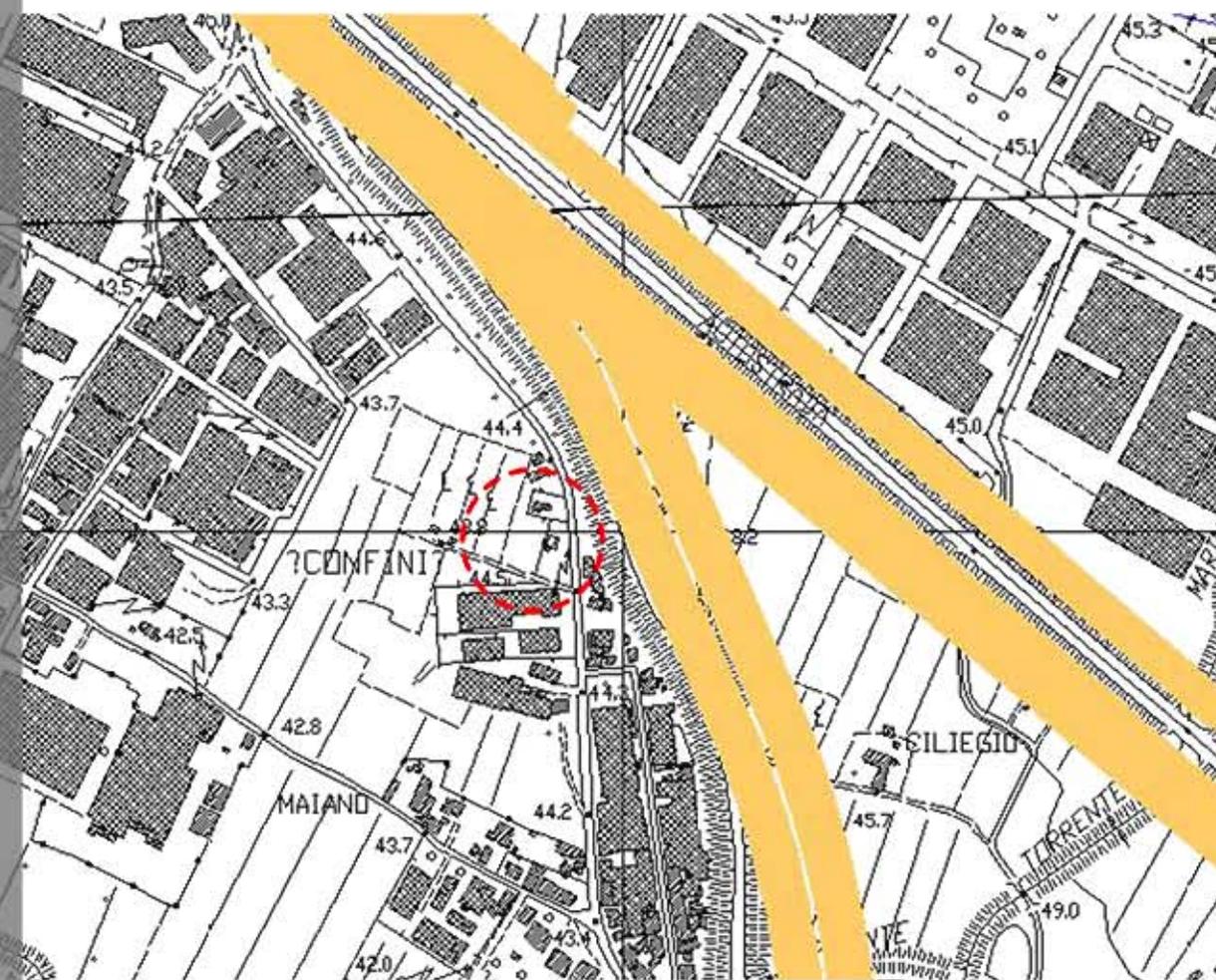


Legenda

- 2 Pericolosità bassa
- 3a Pericolosità medio - bassa
- 3b Pericolosità medio - alta
- 4 Pericolosità alta

Il rischio idraulico viene classificato medio-basso.

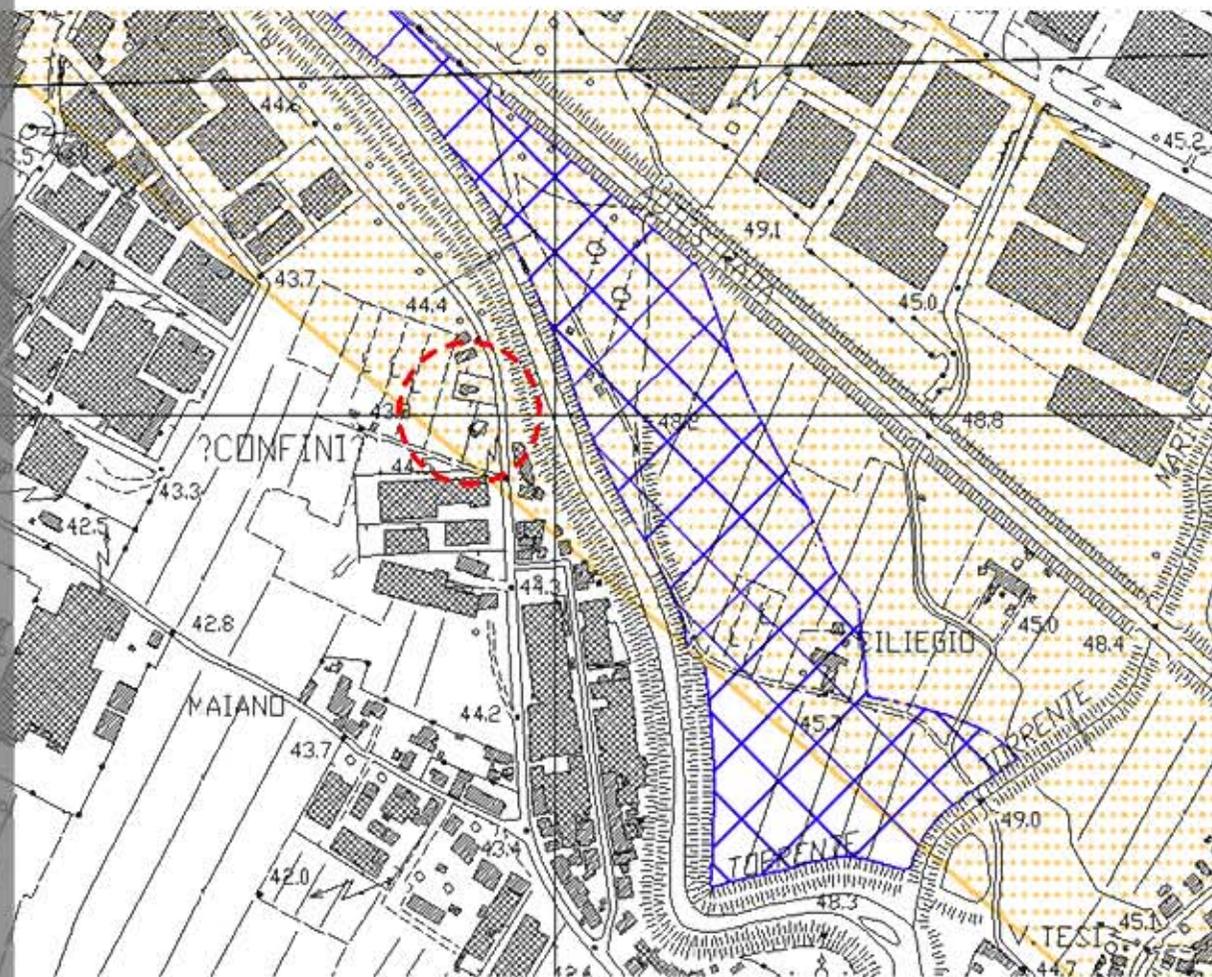




LEGENDA

- Vincolo ferroviario
- Fasce di rispetto dalle strade ed autostrade
- Vincolo cimiteriale
- Distanze di rispetto dagli elettrodotti
- Vincolo di inedificabilità su area ex inceneritore di San Donnino
- Fascia di rispetto industrie a rischio di incidente rilevante
- Rispetto dei 10 m dalle acque pubbliche

L'area dell'intervento non è soggetta a nessun vincolo



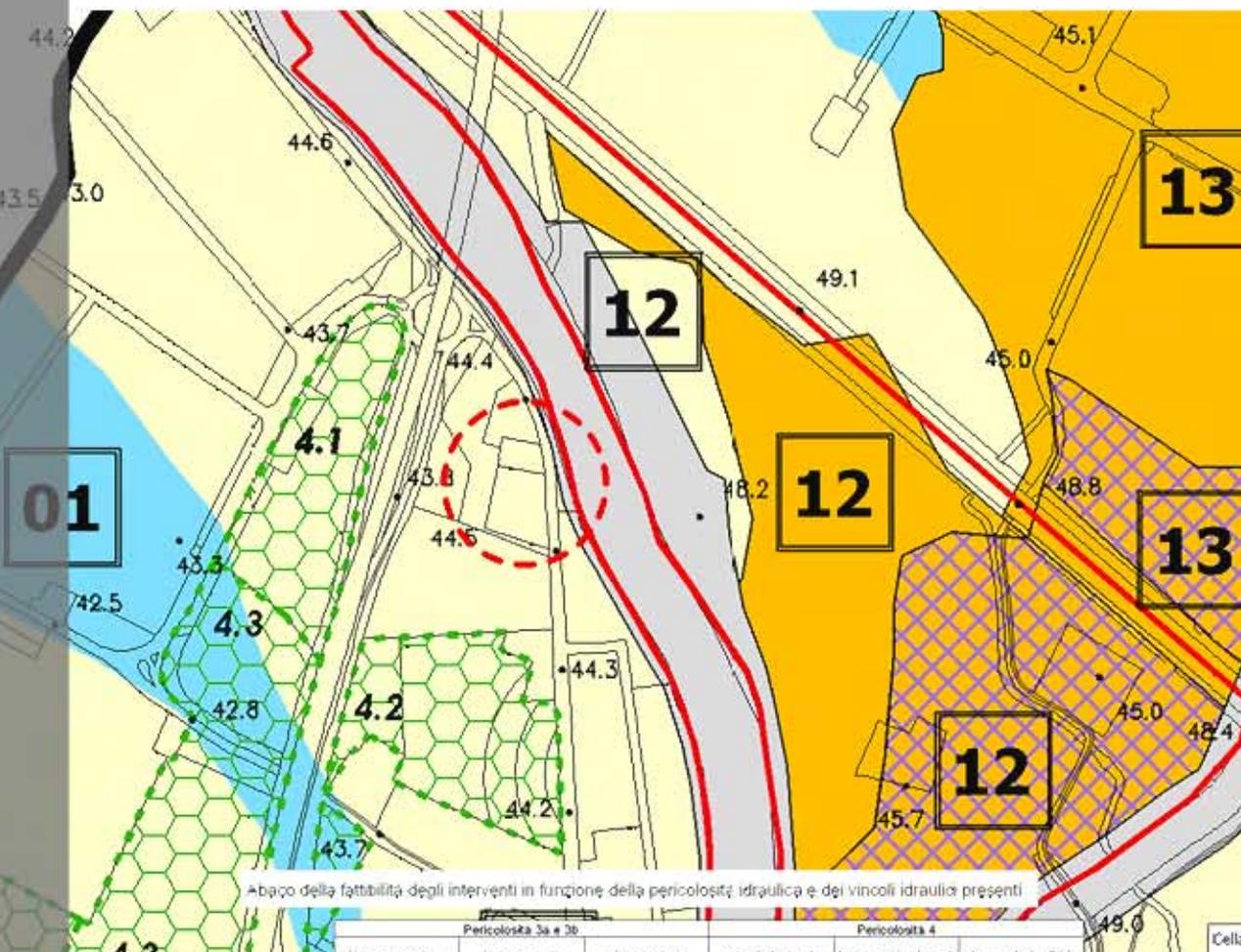
LEGENDA

-  Vincolo ambientale L. 431/85 su Marina, Bisenzio ed Arno
-  L.1497/39: vincolo paesistico (bellezze panoramiche) su assi autostradali A11 e A1
-  Aree protette: Focognano e San Donnino
-  Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale  
Invariante strutturale art. 10 N.T.A. del PTCP
-  Aree da bonificare
-  Tutela dei beni culturali e monumentali ex L. 1089/39

L'area è interessata sia dal Vincolo Paesaggistico (L. 1497/39) sugli assi autostradali A11 Autostrada del Sole sia dal vincolo ex art. 142 Codice dei Beni Culturali per il torrente Bisenzio, e quindi sottoposta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.

# Tavola\_C30\_03 - Carta per il Calcolo dei Volumi di Compensazione e delle Quote di Sicurezza Idraulica

## 1.3 ESTRATTO PIANO STRUTTURALE



### Legenda

- Zone comprese nella pericolosità idraulica 4 (P.14) del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno o del Piano Strutturale Comunale
- Zone a pericolosità idraulica 4 (P.14) definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno successivamente all'adozione del RUC con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno 200 anni (T<sub>r</sub> 200)
- Zone con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno 100 anni (T<sub>r</sub> 100)
- Zone a pericolosità idraulica 3 (P.13) definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno successivamente all'adozione del RUC con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno 200 anni (T<sub>r</sub> 200)
- Zone con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno:
  - 200 anni (T<sub>r</sub> 200) per trasformazioni morfologiche superiori (=) a 200 mq;
  - 100 anni (T<sub>r</sub> 100) per trasformazioni morfologiche non superiori (<) a 200 mq.
- Limiti delle celle idrauliche
- Limiti dei piani di massima inonda (P.M.U.)
- Interventi rimandati a R.U. successivi (art. 70 N.T.A.)
- Quote del terreno riportate dalla C.T.R. scala 1:10000. La quota di riempimento ufficiale del piano di campagna per il calcolo del volume di compensazione dovrà essere dedotta dalla C.T.R. a grande scala 1:2000, ovvero opportunamente rilevata.

N.B.

- Per i corsi d'acqua minori Torrenti Marina, Marinella, Chyana, Vigione Lupo, Gora Bandita e Fosso Reale (Autorità di Bacino non ha fornito dati sulle aree e i limiti di esondazione. Per gli interventi ricadenti negli ambiti idraulici di tali torrenti definiti ai sensi della D.C.R.T. n° 12/2000 tali dati, qualora necessari, dovranno essere specificamente valutati mediante apposito studio idraulico.
- Quotazioni per un'intervento sia presente la specifica scheda nell'allegato all'art. 9 del RUC, i valori di sicurezza idraulica e compensazione da questa forniti prevalgono su quelli della presente tavola.
- Sono fatte salve le prescrizioni per gli interventi ricadenti nelle fasce P.13 e P.14 del P.S. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, entrato in vigore il 04/10/2005 con D.P.C.M. 06/05/2005 che sono realizzabili ai sensi dell'articolo 32 della n.l.a. del PAI nel rispetto delle condizioni imposte dagli articoli 6 e 7 della richiamata normativa.

Abaco della fattibilità degli interventi in funzione della pericolosità idraulica e dei vincoli idraulici presenti

|  | Pericolosità 3a e 3b  |   | Pericolosità 4                    |  |  |                                    |
|--|---|---|-----------------------------------|--|--|------------------------------------|
|  | L'area non ricade in ambito B in P.13 (Aut. Bac.) area sensibile del PTCP | L'area ricade in ambito B e area sensibile del PTCP | L'area ricade in P.13 (Aut. Bac.) | Area destinata ad interventi strutturali della qualità e flagno di dei Comuni idraulici per la mitigazione del rischio | Area ricadente in fasce di rischio fluviale, ambito A1 e fasce 10 metri da acque pubbliche (D.C. 529/1994 e R.O. 269/04) | Area ricadente in P.14 (Aut. Bac.) |
| Classificazione idraulica  | 3   | 3   | 3                                 | 4  | 4  | 4                                  |
| Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) fino a 200 mq (<= 200 mq)     | 3   | 3   | 3                                 | 4  | 4  | 4                                  |
| Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) maggiori di 200 mq (> 200 mq) | 3   | 3   | 3                                 | 4  | 4  | 4                                  |

N.B.: Qualsiasi intervento per la messa in sicurezza idraulica non dovrà aumentare il rischio idraulico nelle aree circostanti.

| Cella | Quote del volume di inondazione per il calcolo dei volumi di compensazione (valori in m <sup>3</sup> e l.m.) |                      |                     |                      | Quote di sicurezza idraulica (valori in m <sup>3</sup> e l.m.) |                      |                     |                      | Cella |
|-------|--|----------------------|---------------------|----------------------|--|----------------------|---------------------|----------------------|-------|
|       | Tutti gli interventi   | Interventi <= 200 mq | Interventi > 200 mq | Tutti gli interventi | Tutti gli interventi   | Interventi <= 200 mq | Interventi > 200 mq | Tutti gli interventi |       |
| 01    | 34,90  | 34,90                | 35,49               | 35,74                | 35,40  | 35,40                | 35,99               | 36,24                | 01    |
| 02    | 37,44  | 37,44                | 37,62               | 38,32                | 37,94  | 37,94                | 38,12               | 38,82                | 02    |
| 03    | 36,90  | 36,90                | 37,36               | 37,97                | 37,40  | 37,40                | 37,86               | 38,47                | 03    |
| 04    | 36,76  | 36,76                | 37,36               | 37,96                | 37,26  | 37,26                | 37,86               | 38,46                | 04    |
| 05    | 36,14  | 36,14                | 37,62               | 38,01                | 36,64  | 36,64                | 38,12               | 38,51                | 05    |
| 06    | 36,42  | 36,42                | 36,42               | 37,71                | 36,52  | 36,52                | 36,52               | 37,81                | 06    |
| 07    | 36,36  | 36,36                | 36,36               | 37,66                | 36,46  | 36,46                | 36,46               | 37,76                | 07    |
| 08    | 36,36  | 36,36                | 36,36               | 37,66                | 36,86  | 36,86                | 36,86               | 38,16                | 08    |
| 09    | 36,36  | 36,36                | 36,36               | 37,66                | 36,46  | 36,46                | 36,46               | 37,76                | 09    |
| 10    | 41,77  | 41,77                | 41,99               | 41,99                | 42,27  | 42,27                | 42,49               | 42,49                | 10    |
| 11    | —  | —                    | 42,02               | 42,02                | —  | —                    | 42,52               | 42,52                | 11    |
| 12    | 46,02  | 46,02                | 47,35               | 47,35                | 46,52  | 46,52                | 47,85               | 47,85                | 12    |
| 13    | 45,94  | 45,94                | 46,86               | 46,86                | 46,44  | 46,44                | 47,36               | 47,36                | 13    |
| 14    | —  | —                    | 44,20               | 44,20                | —  | —                    | 44,70               | 44,70                | 14    |

Nel momento in cui vengono collaudati gli interventi idraulici di cui alle lettere A, C, D, E, F della tavola 10.19 del Piano Strutturale vigente la quota di sicurezza idraulica per la zona, nei confronti delle acque alte, coinciderà con il piano di campagna esistente.



- ST ( Superficie Territoriale) - 4939,73 mq;
- B (Superficie Fondiaria) - 3575,80 mq;
- Vpr ( Verde Privato) - 1363,93 mq.

L'art. 116 delle NTA definisce le aree B come "Zone residenziali da consolidare (zona B), e vi sono ammesse le seguenti attività:

**residenziale;**

**commerciale** con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;

**produttiva**, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;

**turistico-ricettiva**, con l'esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;

**direzionale;**

**di servizio.**

In queste aree l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri urbanistici

**Tabella - Parametri Urbanistici di riferimento.**

- IF (Indice di Fabbr.Fondiaria) - 2 mc/mq;
- H max (Altezza massima) - 13,50 mt;
- Rc (Rapporto di Copertura) - 50%
- Rp (Rapporto di Permiabilità) - 25%

In ottemperanza all'art.2 delle NTA del Piano Strutturale, che prevede per tutto il territorio comunale la totale esclusione dei piani interrati negli edifici, nel presente piano attuativo saranno realizzati parcheggi privati fuori terra.

**La dotazione generale deve rispettare i parametri urbanistici:**

|  | Standards   | Normativa di riferimento   |
|--|---|--|
| Parcheggi Privati                        | 1mq / 10 mc di costruzione                        | art. 44 NTA del R.U.C.<br>Legge 24 marzo 1989,n.122              |
| Parcheggi Pubblici                       |   | Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n.1444<br>comma 5,1-5,2 |
| Verde Privato                            | 1363,93 mq  | Piano di Massima Unitario  |
| Verde Pubblico                           |   |  |
| Verde alberato nei<br>Parcheggi Pubblico |   |  |
| Alberi ad alto fusto                     | 1 albero /100mq di Superficie Fondiaria (Art. 43) | Art.46 NTA del R.U.C. Comma 4                                    |

I vincoli idraulici, per quanto di interesse, sono riportati sulle Tavole prodotte per il Piano Strutturale del Comune e per il Regolamento Edilizio di Campi Bisenzio.

- "Vincoli Idraulici" - Tav. 13.4c del Piano Strutturale.

L'area del presente PMU ricade in aree di salvaguardia sui punti di captazione delle acque destinate a consumo umano.

Zona di rispetto intorno a sorgenti, pozzi, e punti di captazione  
(raggio minimo di 200 mt)

Sono vietate le seguenti attività:

- immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami;
- accumolo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spargimento pesticidi e fertilizzanti;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, demolizione di autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- pascolo e stazzo bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, per quelle esistenti si adottano misure per il loro allontanamento.

***L'area in oggetto, dovrà rispettare i vincoli imposti dalla zona di rispetto intorno ai punti di captazione.***

- "Carta per il calcolo dei volumi di compensazione e delle quote di sicurezza idraulica"  
TAV. C30\_03 Sintesi del Regolamento Urbanistico Dicembre 2005.

L'elaborato individua le aree di compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno.

- 200 (Tr 200) per trasformazioni morfologiche superiori a 200 mq;
- 100 (Tr 100) per trasformazioni morfologiche non superiori a 200 mq

l'area, essendo interessata da una trasformazione superiore a 200 mq, rientra in zona con compensazione idraulica rispetto al battente delle inondazioni, caratterizzata da tempo di ritorno di 200 anni. Il lotto in oggetto ricade nella parte nord della cella 01 e per essa viene indicata una quota del livello di inondazione pari a 35,49 m s.l.m. La quota del lotto è di 44,00 m s.l.m., dunque ben al di sopra della quota del battente idraulico previsto.

***L'area in oggetto, non prevede particolari interventi per la messa in sicurezza idraulica.***

L'Autorità di Bacino del fiume Arno ha redatto:

1) Piano di Bacino del fiume Arno stralcio Rischio Idraulico approvato con DPCM del 5 novembre 1999 e pubblicato sulla G.U. n. 226 del 22/12/1999. Con DPCM del 06/05/2005 ed aggiornamenti del Dec. n.104-105-106- del 13/12/2007;

2) Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Tali Piani prevedono una serie di vincoli e prescrizioni per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino del Fiume Arno.

Le carte dei vincoli sono analizzate qui di seguito:

1) Per quanto riguarda il rischio idraulico:

Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino del fiume Arno

***Nell'area in esame non sono presenti interventi per la riduzione del rischio idraulico.***

Carta guida delle aree allagate redatta sulla base degli eventi alluvionali significativi negli anni 1966-1999

la carta fornisce indicazioni relative alla pericolosità idraulica sulla base degli eventi alluvionali significativi, posteriori e comprendenti quello del novembre 1966.

***L'area ricade all'interno di una vasta area soggetta a rischio di "inondazioni eccezionali"***

- Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti

In generale le aree di pertinenza fluviale devono essere salvaguardate per la mitigazione del rischio idraulico.

***L'area in esame non ricade all'interno di aree di pertinenza fluviale***

1) Per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico:

Carta delle perimetrazioni delle aree con pericolosità idraulica (P.A.I.)

La carta riporta le aree a pericolosità idraulica da molto elevata a moderata ( da P.I.4 a P.I.1). All'interno delle aree sono in vigore le norme come individuate nelle delibere istituzionali n. 185 del 11 novembre 2004 e n°187 del 15 febbraio 2004. La normativa di piano è entrata in vigore con il D.P.C.M. 6 maggio 2005 "Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico".

***L'area in esame è individuata come P.I.2 (rischio idraulico medio)***

Infine in base alla Legge Regionale n°1 del 03/10/2005 art.62 e successiva norma di attuazione dello stesso articolo 62 (D.P.G.R. n°26 del 27/04/2007), è previsto che in sede di formazione del regolamento urbanistico, dei piani complessi di intervento nonché dei piani attuativi (come nel caso in questione) sono effettuate, ai sensi del comma 1, indagini ed approfondimenti al quadro conoscitivo atti a verificare la fattibilità delle previsioni".

Dalla relazione redatta per le "Indagini geologiche-tecniche ed Idrauliche" del Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio, per quanto riguarda gli interventi all'interno di aree situate in Ambito B, al paragrafo 10.4 viene specificato:

*L'ambito "B" (art. 77 comma 1 e 2) "corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, il ciglio di sponda". La stessa norma precisa inoltre che "il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda".*

*Per tale Ambito B, ai sensi della Del.C.R.12/2000( art. 77 comma 9), "per le varianti di piano o per piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati dal 06/07/1994, che prevedono nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrogeologico-idraulico che definisca gli ambiti, soggetti a inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area d'intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area d'intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano di cui sopra, non soggetta a inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari e riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione ed eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territoriale adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo."*

Resta invariata la necessità di adempiere a quanto previsto dall'art. 78 della Del.C.R. 12/2000.

#### Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

*1. Per l'intero territorio regionale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:*

*a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie coperta di zona.*

*Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;*

*b) I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o a ritenzione anche temporanea delle acque.*

*Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;*

## 1.6.3 \_Valutazione di coerenza in riferimento alle Norme Comunali

c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

Il Regolamento Urbanistico per quanto riguarda le "Disposizioni in materia geologica, geotecnica e di rischio idraulico" all'art.86 - Fattibilità geologica ed idraulica delle previsioni di piano - suddivide le aree comprese nelle varie UTOE in 4 classi di fattibilità:

- a) classi 1 - fattibilità senza particolari limitazioni;
- b) classi 2 - fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto;
- c) classi 3 - fattibilità condizionata;
- d) classi 4 - fattibilità limitatai.

L'area di progetto è inserita nell'UTOE n° 4 e rientra in classe 3 (fattibilità condizionata) e dal seguente abaco riportato dall'art 86, per la casistica della fattibilità dei vari interventi, possiamo notare la fattibilità dell'intervento.

Abaco della fattibilità degli interventi in funzione della pericolosità idraulica e dei vincoli idraulici presenti

|   | Pericolosità 3a e 3b  |   |   | Pericolosità 4   |   |  |
|---|---|---|---|--|---|--|
|   | L'area non ricade in ambito B, in P.I.3 (Aut. Bac.) o area sensibile del PTCP | L'area ricade in ambito B o area sensibile del PTCP                       | L'area ricade in P.I.3 (Aut. Bac.)  | Aree destinate ad interventi strutturali dell'Autorità di Bacino e dei Consorzi Idraulici per la mitigazione del rischio | Aree ricadenti in fasce di rispetto fluviali; ambito A1 e fascia 10 metri da acque pubbliche (R.D. 523/1904 e R.D.368/04)                                       | Aree ricadenti in P.I.4 (Aut. Bac.)  |
| Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) < 200 mq | <b>3</b><br>La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale        | <b>3</b><br>La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale    | <b>3</b><br>La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale | <b>4</b><br>Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Autorità competente | <b>4</b><br>Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Ente competente alla tratta di corso idraulico interessato | <b>4</b><br>Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 6 delle Norme del PAI con le modalità in esso contenute |
| Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) > 200 mq | <b>3</b><br>La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale        | <b>3</b><br>La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale | <b>3</b><br>La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale | <b>4</b><br>Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Autorità competente | <b>4</b><br>Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Ente competente alla tratta di corso idraulico interessato | <b>4</b><br>Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 6 delle Norme del PAI con le modalità in esso contenute |

Come sopra detto per ogni intervento la messa in sicurezza non dovrà aumentare il rischio idraulico nelle aree contermini.

L'art. 86 delle Norme Tecniche della Variante al RUC prevede quanto segue:

*"Laddove è richiesta la messa in sicurezza puntuale, cioè con sottrazione di volume alla laminazione naturale, la sicurezza idraulica dovrà essere conseguita nei confronti dell'inondazione attesa (centennale o duecentennale) secondo i casi seguendo prevedendo un franco di 50 cm, tale franco è ridotto fino a 10 cm nell'area compresa fra il torrente Bisenzio ed il fosso Reale"*

*Ed ancora:*

*"Il colcolo della compensazione degli eventuali volumi sottratti alla laminazione naturale di un fenomeno alluvionale deve essere effettuato sino alla quota del battente idraulico" (art.86 - punto 6)*

**L'area d'intervento si trova ad una quota sempre superiore alla quota di sicurezza idraulica; di conseguenza non è previsto nessun volume di compenso in relazione ai volumi sottratti alla laminazione dal nuovo intervento.**

Allegato al PAI sono state redatte le Norme di Attuazione; per quanto di nostro interesse, al Titolo II, Capo I, Art. 8 si specifica che:

*- Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.*

Per quanto riguarda il D.P.G.R. n°26 del 27/04/2007, Norma di Attuazione dell'articolo 62 della L.R. n°1 del 03/01/2005 (Norme per il governo del territorio), per quanto di nostro interesse all'Allegato A, punto 3.2.2 si specifica che:

*- Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

*Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.*

***L'intervento in oggetto, pertanto, risulta ammissibile senza ulteriori accorgimenti.***

Rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T) della Regione Toscana, entrato in vigore il 17 ottobre 2007 a seguito dell'intervenuta approvazione da parte del Consiglio Regionale in data 24 luglio.

*- Il P.I.T. reca prescrizioni, direttive e salvaguardie, di cui occorre tener conto nel momento in cui si va ad assumere nuovi strumenti di pianificazioni od atti di governo.*

*- Al riguardo occorre preliminarmente ricordare che la disciplina del PIT definisce lo statuto del territorio toscano e formula le direttive, le prescrizioni e le salvaguardie concernenti le invarianti strutturali che lo compongono e la realizzazione delle agende di cui lo statuto si avvale ai fini della sua efficacia sostantiva.*

*art. 36 .del PIT Misure generali di Salvaguardia*

*comma 3 "Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, non devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del presente piano come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute."*

***L'intervento in oggetto, pertanto, risulta ammissibile senza ulteriori accorgimenti.***

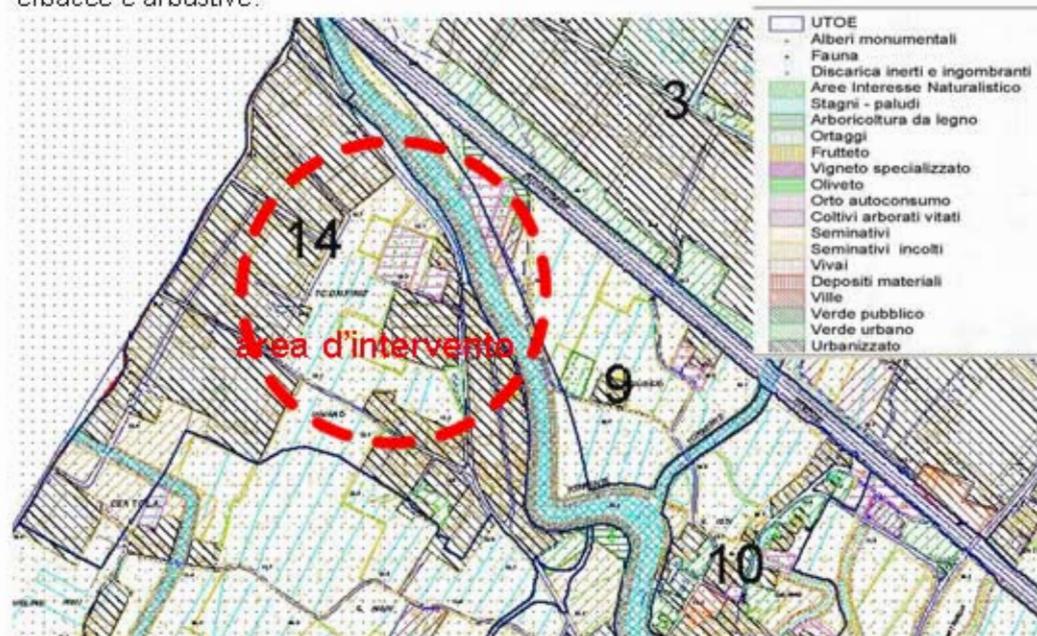
Dall'esame dei vincoli esposti nei paragrafi 1.6.1 e 1.6.2 e delle norme ad essi correlati, risulta che la fattibilità dell'intervento è garantita in quanto, il terreno si trova sempre al di sopra della quota di sicurezza idraulica.

Pertanto non è previsto nessun volume di compenso, in relazione all'eventuale volume sottratto alla laminazione, dal nuovo intervento.

L'area di progetto è localizzata nel territorio conosciuto come "piana Fiorentina", che interessa quell'area metropolitana che si estende dalla città di Firenze fino al limitare della città di Prato, comprendendo alcuni comuni come Sesto Fiorentino, Calerzano, Campi Bisenzio e Signa. L'intervento proposto con il presente piano attuativo ricade in un contesto paesaggistico, così come definito dal D.P.C.M. 12/12/2005, che può essere classificato come "urbano - insediativo", mentre la morfologia del luogo è classificata di "pianura".



L'area interessata dal piano attuativo è delimitata ad Est dalla ex S.S. 325, la quale si ricollega a Nord con una rotatoria viaria di recente realizzazione, a servizio dell'area produttiva, a Sud troviamo degli insediamenti esistenti a destinazioni tipologiche miste (produttive, residenziali e commerciali), mentre a ovest ci troviamo in presenza di terreni agricoli formati da piccoli orti e da terreni incolti rapidamente colonizzati da specie erbacee e arbustive.



Come specificato all'art. 156 delle Norme Tecniche d'Attuazione lo studio del Bilancio Ambientale Locale è prescritto, in sede di progettazione attuativa ed alla scala della medesima, per tutte le trasformazioni significative.

All'interno di ognuna delle UTOE del Comune di Campi Bisenzio, sono Stati analizzati sei "Sistemi Ambientali".

- sistema biodiversità;
- sistema acqua;
- sistema aria;
- sistema energia;
- sistema rifiuti;
- sistema sensorialità.

Ogni sistema ambientale è stato studiato mediante indicatori di:

- stato;
- pressione;
- sostenibilità.

L'intervento ricade nell'UTOE 4 dove il Bilancio Ambientale Locale ha rilevato un "sistema ambientale ottimale" per cui l'intervento dovrà essere finalizzato alla conservazione degli ottimali livelli di qualità ambientale esistenti, come dimostrato nella seguente tabella.

| Sistema                | Fattori                | Quantità Tabellari |           |           | Valori Virtuali |   |    | Totale     | Giudizio Finale              |
|------------------------|------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------------|---|----|------------|------------------------------|
|                        |                        | B                  | M         | A         | X               | Y | Z  | X+Y+Z      |                              |
| Biodiversità           | Stato                  | 1                  | 2         | 2         | 1               | 2 | 2  | 5          | Prevale il valore medio      |
|                        | Pressione              | 1                  | 3         | 1         | 2               | 6 | 2  | 10         |                              |
|                        | Sostenibilità          | 1                  | 2         | 2         | 3               | 6 | 6  | 15         |                              |
|                        | <b>Totale Parziali</b> | <b>6</b>           | <b>14</b> | <b>10</b> |                 |   |    | <b>30</b>  |                              |
| Acqua                  | Stato                  | 2                  | 3         | 0         | 2               | 3 | 0  | 5          | Prevale il valore medio      |
|                        | Pressione              | 1                  | 4         | 0         | 2               | 8 | 0  | 10         |                              |
|                        | Sostenibilità          | 1                  | 3         | 1         | 3               | 9 | 3  | 15         |                              |
|                        | <b>Totale Parziali</b> | <b>7</b>           | <b>20</b> | <b>3</b>  |                 |   |    | <b>30</b>  |                              |
| Aria                   | Stato                  | 1                  | 4         | 0         | 1               | 4 | 0  | 5          | Prevale il valore medio alto |
|                        | Pressione              | 1                  | 3         | 1         | 2               | 6 | 2  | 10         |                              |
|                        | Sostenibilità          | 0                  | 1         | 4         | 0               | 3 | 12 | 15         |                              |
|                        | <b>Totale Parziali</b> | <b>3</b>           | <b>13</b> | <b>14</b> |                 |   |    | <b>30</b>  |                              |
| Energia                | Stato                  | 4                  | 1         | 0         | 4               | 1 | 0  | 5          | Prevale il valore alto       |
|                        | Pressione              | 3                  | 2         | 0         | 6               | 4 | 0  | 10         |                              |
|                        | Sostenibilità          | 0                  | 1         | 4         | 0               | 3 | 12 | 15         |                              |
|                        | <b>Totale Parziali</b> | <b>10</b>          | <b>8</b>  | <b>12</b> |                 |   |    | <b>30</b>  |                              |
| Rifiuti                | Stato                  | 0                  | 4         | 1         | 0               | 4 | 1  | 5          | Prevale il valore medio      |
|                        | Pressione              | 2                  | 3         | 0         | 4               | 6 | 0  | 10         |                              |
|                        | Sostenibilità          | 0                  | 2         | 3         | 0               | 6 | 9  | 15         |                              |
|                        | <b>Totale Parziali</b> | <b>4</b>           | <b>16</b> | <b>10</b> |                 |   |    | <b>30</b>  |                              |
| Sensorialità           | Stato                  | 1                  | 3         | 1         | 1               | 3 | 1  | 5          | Prevale il valore alto       |
|                        | Pressione              | 0                  | 1         | 4         | 0               | 2 | 8  | 10         |                              |
|                        | Sostenibilità          | 0                  | 2         | 3         | 0               | 6 | 9  | 15         |                              |
|                        | <b>Totale Parziali</b> | <b>1</b>           | <b>11</b> | <b>18</b> |                 |   |    | <b>30</b>  |                              |
| <b>Totale Generale</b> |                        | <b>31</b>          | <b>82</b> | <b>67</b> |                 |   |    | <b>180</b> |                              |

Nella pagine successive si fornisce la tabella di analisi del BAL.

Tabella 1.7.2\_ Scheda-tipo Bilancio Ambientale

| UTOE 4<br>Sistemi  | INDICATORI   |                |   |                |   |                |
|--|--|----------------|---|----------------|---|----------------|
|  | Stato  |                | Pressione   |                | Sostenibile   |                |
|  | Voce   | Grado Giudizio | Voce  | Grado Giudizio | Voce  | Grado Giudizio |
| 1) <b>Biodiversità</b><br>(flora, fauna ed ecosistemi)                       | l'area di progetto è collocata nei pressi l'ex. S.S. 325 e la rotatoria di recente realizzazione, vicino al confine amministrativo di Campi Bisenzio e il Comune di Prato.<br>La dotazione vegetazionale allo stato attuale del lotto interessato dall'intervento è caratterizzata per la presenza di piccoli orti e appezzamenti incolti.   | B/B            | Attualmente il traffico presente sulla ex S.S.325 lungo il tratto dove è inserito il nostro intervento è intenso ma scorrevole, essendo ancora oggi una arteria viaria principale che collega il Comune di Campi Bisenzio e Prato e innesco all'A11 Firenze-Mare.   | MM             | La sistemazione viaria in cui si inserisce il progetto, al momento della realizzazione della bretella di raccordo tra Prato e Signa come prevista dal PTC porterà un sostanziale alleggerimento sia dal punto di vista della sicurezza stradale che un miglioramento in tempi di percorrenza.<br>Il progetto prevede l'inserimento di nuove essenze arboree ad alto fusto, al fine di contribuire ulteriormente alla mitigazione del fronte dell'edificio con la strada, alla realizzazione di siepi e superfici a prato. | A/A            |
| 2) <b>Acque</b><br>(Usi agricolo, civile, industriale e smaltimento rifiuti) | L'area di progetto è attualmente per la maggiorparte in stato di abbandono e di degrado, per cui non ci sono in atto consumi industriali (consumo di acqua industriale, di acqua di falda, di acqua dell'acquedotto), né civili (mediante acquedotto o con pozzo privato). Non sono presenti impianti di depurazione privata e scarichi alla fognatura. le aree permeabili sono la totalità del lotto, circa di 8000 mq. | B/M            | La valutazione tiene conto degli attuali consumi idrici per usi civili ed irrigui e dei sistemi di depurazione con riferimento a quanto riportato nel Piano Strutturale e nei relativi allegati. Inoltre si tiene conto degli attuali consumi idrici e dei sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche e/o depurate con riferimento a quanto riportato nel Piano Strutturale | B/M            | Il nuovo progetto non determinerà incrementi di consumo specifico di acqua per usi irrigui dato che per innaffiare le aree verdi saranno impiegate le acque piovane raccolte in idonei depositi. Le acque reflue verranno convogliate a sistemi di depurazione locali (fosse biologiche e pozzetti degrassatori), prima dell'allontanamento in fognatura territoriale.  | A/A            |

Tabella 1.7.2 \_ Scheda-tipo Bilancio Ambientale

| UTOE 4   | INDICATORI   |                |   |                |   |                |
|--|--|----------------|---|----------------|---|----------------|
|  | Stato  |                | Pressione   |                | Sostenibile   |                |
|  | Voce   | Grado Giudizio | Voce  | Grado Giudizio | Voce  | Grado Giudizio |
| 3) <b>Aria</b><br>(Inquinamento atmosferico e rumore)                            | Il traffico veicolare attuale interessa principalmente l'ex-S.S. 325.  | B/M            | Oltre che a un consistente volume di traffico veicolare non si riscontrano particolari situazioni negative al contesto.   | B/M            | La realizzazione della variante Ovest alla ex S.S. 325 ridurrà sostanzialmente il traffico di attraversamento dei centri abitati con un consistente miglioramento della qualità dell'aria e della percorribilità urbana della strada esistente.                         | A/A            |
| 4) <b>Energia</b><br>(Inquinamento atmosferico e rumore)                         | Non ci sono in atto consumi industriali ne civili (gas, metano ed elettricità)   | M/M            | La stima dei consumi di gas metano ed energia elettrica dell'area tiene conto dei consumi attuali dell'Unità Territoriale di appartenenza.  | M/M            | Il sistema dell'involucro edilizio e dell'impianto di riscaldamento, sarà realizzato secondo la norma vigente nazionale e locale; Legge 10/91; D.Lgs. 311/06; art.156,RUC.  | A/A            |
| 5) <b>Rifiuti</b><br>(Isole e stazioni ecologiche per la raccolta differenziata) | Non ci sono in corso produzione di rifiuti di alcun tipo.  | B/B            | Verrà realizzata la raccolta differenziata:<br>Rifiuti indifferenziati<br>Vetro<br>Plastica<br>Carta<br>Rifiuti Organici  | M/A            | Saranno adottate misure secondo il Piano Provinciale dei rifiuti urbani e assimilabili dell'area metropolitana fiorentina. (redatto tenendo conto di quanto indicato nella L.R. n.25/98 e del D.Lgs. 22/97)   | A/A            |
| 6) <b>Sensorialità</b><br>(Visivo, sonoro, olfattivo, tattile)                   | L'area d'intervento è attualmente, e da diverso tempo, in stato di degrado. L'aspetto visivo fa riferimento ad un paesaggio dove sono presenti delle baracche in stato di abbandono. Non ci sono emissioni di sostanze in atmosfera. Il clima acustico attualmente riscontrabile proviene dal traffico veicolare della ex S.S.325. Sulla base della classificazione acustica comunale la zona risulta appartenente alla classe IV. | B/M            | Le emissioni di sostanze nell'atmosfera saranno legate unicamente alla produzione di acqua calda, riscaldamento, condizionamento cucine, traffico veicolare.<br>L'impatto visivo sarà schermato da la messa a dimora di piante di alto fusto in aggiunta a quelle già presenti lungo la ex-S.S.325. | M/B            | Il nuovo complesso edilizio verrà inserito in un'area prevalentemente lasciata a verde con messa a dimora di piante ad alto fusto. Il progetto è pensato per migliorare e valorizzare sia la qualità ambientale del territorio, che la qualità dei fruitori dell'hotel. | B/B            |

**LEGENDA:**

Scala di valutazione con i "gradi di giudizio"

B/B= Basso/Basso, valore minimo, massimo grado di scadenza.

B/M= Basso/Medio, valore basso con elementi di sufficienza.

M/M= Medio/Medio, valore sufficiente.

M/A= Medio/Alto, valore sufficiente con elementi di eccellenza.

A/A= Alto/Alto, valore buono.

A/N= Alto/Notevole, valore buono con elementi notevoli.

N/N= Notevole/Notevole, valore massimo, notevole.

Di seguito si fornisce la tabella riassuntiva del BAL con le singole componenti dei sistemi ambientali ed i gradi di giudizio applicati:

Tabella - Schema riassuntivo del BAL alla scala di progetto con le singole componenti dei sistemi ambientali ed i gradi di giudizio applicati.

| Sistemi         | Indicatori |           |               | Giudizio finale |
|-----------------|------------|-----------|---------------|-----------------|
|                 | Stato      | Pressione | Sostenibilità |                 |
| 1. Biodiversità | B/B        | B/B       | A/A           | ottimale        |
| 2. Acqua        | B/B        | B/B       | A/A           | ottimale        |
| 3. Aria         | B/B        | B/B       | A/A           | ottimale        |
| 4. Energia      | B/B        | B/B       | A/A           | ottimale        |
| 5. Rifiuti      | B/B        | B/B       | A/A           | ottimale        |
| 6. Sensorialità | B/B        | B/B       | A/A           | ottimale        |

**VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI**

Dall'esame dei dati riportati dalla Tabella - BAL, anche la valutazione del Bilancio Ambientale Locale dell'area di progetto risulta ottimale in tutti i sistemi analizzati e la salvaguardia degli ottimali valori ambientali esistenti viene garantita dal presente piano attuativo, così come richiesto dall'art. 156 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune.

Si riscontra un costante "miglioramento" dei diversi indicatori di stato, dovuto essenzialmente a scelte congruenti con le finalità di protezione e sviluppo compatibile del territorio.

**MONITORAGGIO**

Una volta definite le azioni o gli obiettivi del "Piano" dovrà essere identificata, tramite le relazioni causa-effetto, le ricadute del "Piano", al fine di consentire, di riorientare le azioni attuative, individuando i correttivi necessari per il perseguimento delle finalità che gli stessi obiettivi definiscono.

In questo caso, il monitoraggio sugli effetti attesi non potrà che effettuarsi ex post, a conclusione dell'attuazione dell'intervento di trasformazione previsto.

Trattandosi di impatto sul paesaggio: non si tratterà di monitorare l'effetto prodotto, ma di valutare gli esiti.

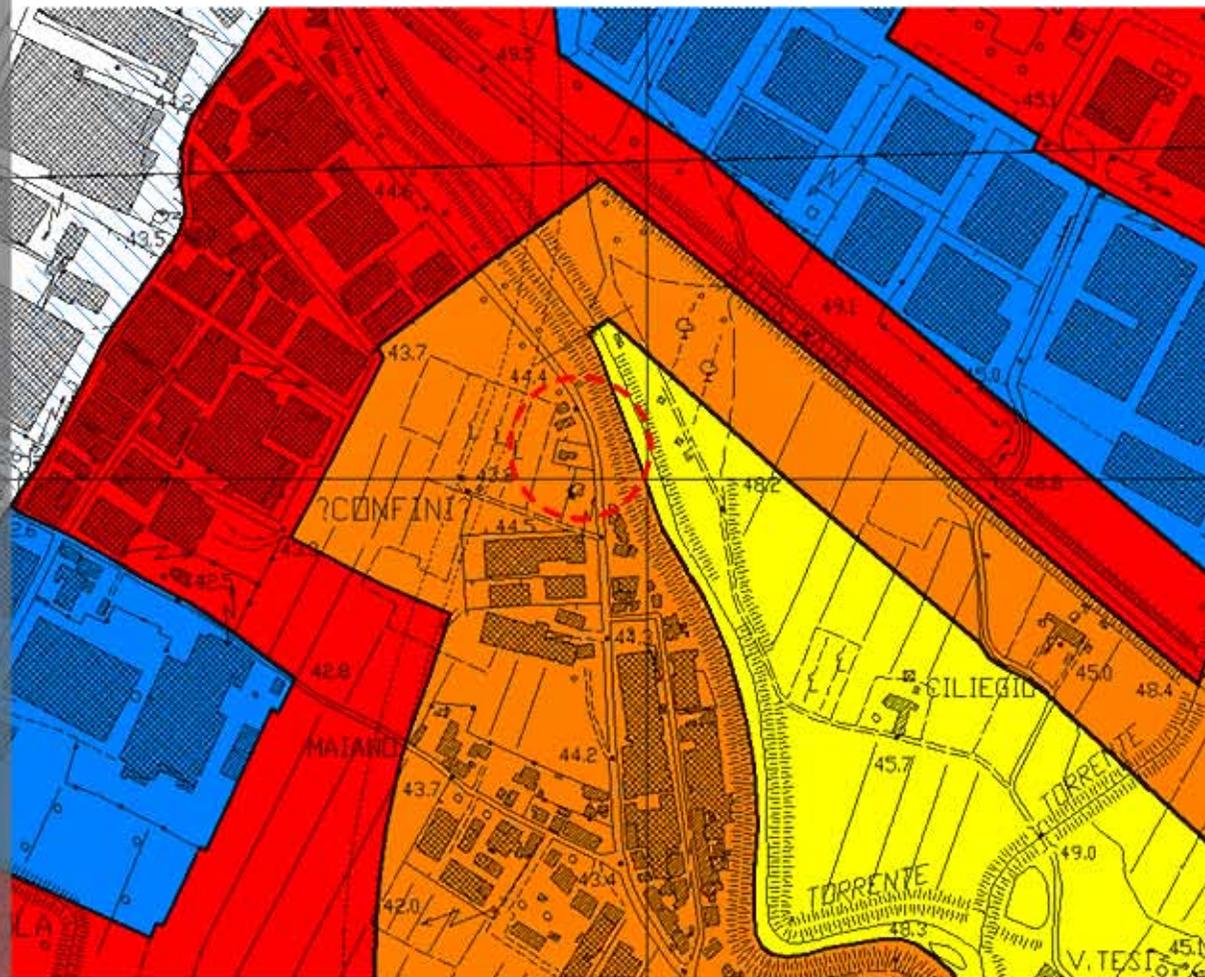
Per quanto riguarda il progetto dell'illuminazione esterna (pubblica e privata) dell'area interessata occorre fare riferimento, oltre che alla normativa tecnica, anche alla L.R. 37/20, la quale all'art. 8 comma 1 lettera A, individua l'Osservatorio Astrofisico di Arcetri, sito nel Comune di Firenze (FI), come da tutelare dall'inquinamento luminoso.

La zona interessata dall'intervento dista circa 15 Km dall'Osservatorio sovramenzionato, e si trova dunque all'interno dell'area di 25 Km di raggio di particolare protezione dall'inquinamento luminoso, di pertinenza dell'Osservatorio stesso così come dalla normativa sopra menzionata.

Gli impianti dovranno essere progettati per:

- **zona 2** (definita come da UNI 10819)
- **gruppo 4 classe F** (definito come da UNI 10439)

Per quanto riguarda l'inquinamento Elettromagnetico non sono presenti linee a media e alta tensione che influenzano l'area interessata dall'intervento.



| LEGENDA                                    |  |          |          |         |
|--|--|----------|----------|---------|
| CLASSE ACUSTICA                            | LIMITI (Leq In dB(A))<br>DIURNI/NOTTURNI |          |          |         |
|  | INSERIRE                                 | CHIAMARE | CHIAMARE | ATTORNO |
| I<br>[Green square] [Dotted pattern]       | 50/40                                    | 45/35    | 47/37    | 50/45   |
| II<br>[Dark green square] [Dotted pattern] | 55/45                                    | 50/40    | 52/42    | 55/50   |
| III<br>[Yellow square] [Horizontal lines]  | 60/50                                    | 55/45    | 57/47    | 70/55   |
| IV<br>[Orange square] [Vertical lines]     | 65/55                                    | 60/50    | 62/52    | 75/60   |
| V<br>[Red square] [Cross-hatch pattern]    | 70/60                                    | 65/55    | 67/57    | 80/65   |
| VI<br>[Blue square] [Diagonal lines]       | 70/70                                    | 65/65    | 70/70    | 80/75   |

LE AREE DESTINATE A SPETTACOLO A CARATTERE TEMPORANEO, MOBILE  
E ALL'APERTO SONO SEGNALATE CON BORDI IN NERETTO  
E TRATTEGGIO DELLE CLASSI CORRISPONDENTI

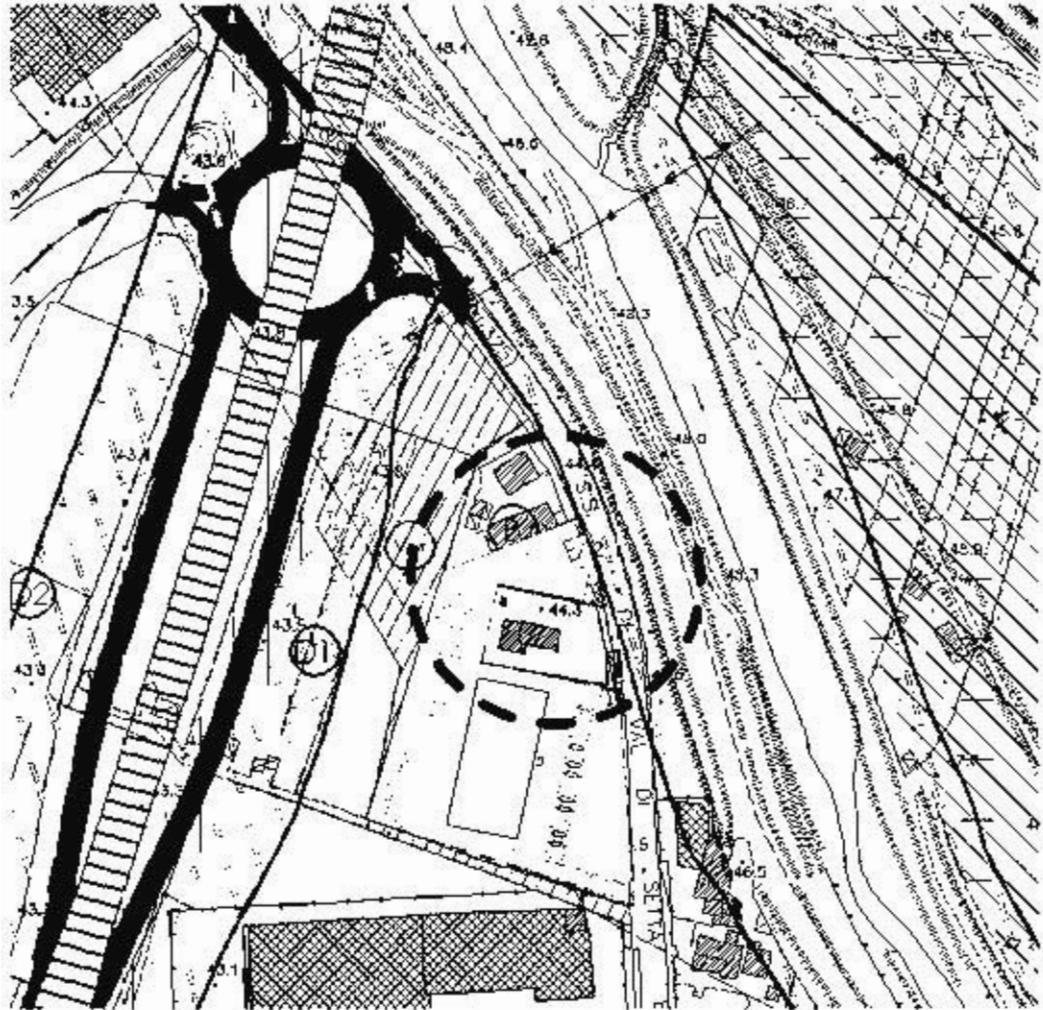
Il Comune di Campi Bisenzio ha redatto il Piano Comunale di Classificazione Acustica del proprio territorio in accordo ai disposti di legge 26/10/95 n°45 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della L.R. 01/12/98 n°89 e del D.C.T.T. 77/2000, con le modalità previste dal DPCM 14/11/97.

Sulla base della classificazione acustica la zona in esame risulta appartenere alla classe IV "aree di intensa attività umana". Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie. Si riporta nella figura sovrastante un estratto del PCCA con evidenziata l'area di progetto.

## 2.1 \_ Scenari di Progetto

Il PMU in oggetto prevede la realizzazione di un edificio a carattere turistico-ricettivo, in accordo con le previsioni della Variante al Piano Urbanistico che ammette in quell'area (zona B) la realizzazione di tali strutture, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000.

Il complesso alberghiero assumerà una posizione strategica nel territorio conosciuto come "Piana Fiorentina", visto che si troverà in posizione baricentrica rispetto alle maggiori funzioni di relazione della piana, caratterizzata da diversi poli industriali e direzionali. Infatti l'area si trova sia nell'immediate vicinanza della futura variante Ovest, nuova infrastruttura viaria in sostituzione della ex.S.S.325 che collegherà Signa con Prato, sia con l'uscita autostradale Prato Est.



Estratto dalla variante al R.U.C. con inserimento dell'ipotesi progettuale prevista con il presente piano attuativo.

| PMU<br><i>Immobiliare DIENNE</i>                       | Parametri Urbanistici                                 | Parametri Generali PMU | TOTALE PARAMETRI<br>URBANISTICI RICHIESTI | TOTALE PARAMETRI<br>URBANISTICI DI<br>PROGETTO |
|--|---|------------------------|---|--|
|  | PARAMETRI URBANISTICI RICHIESTI -TOTALI (Leggi e Ruc) |                        |   |  |
| IF - Indice Fondiario (mq/mc)<br>art.116               | 2,00  |                        | 2,00                                      | 2,00   |
| H max (ml)<br>art.116                                  | 13,50   |                        | 13,50                                     | 12,80  |
| Rc<br>art.116  | 50%   |                        |   |  |
| Rp<br>art.116  | 25%   |                        | 1234,95                                   |  |
| SUL (mq)   |   |                        |   |  |
| ST - Superficie Territoriale PMU(mq)                   | 4939,73   |                        | 4939,73                                   | 4939,73  |
| SF - Superficie Fondiaria PMU(mq)                      | 3575,80   |                        | 3575,80                                   | 3575,80  |
| Volume (mc)  | Sf X If   |                        | 7151,60                                   | 7100,00  |
| Parcheggi Privati L.122/1989 (mq)*<br>art.144          | 1mq/10mc  |                        | 715,20                                    | 750,00   |
| Verde Privato (mq)                                     | 1363,93   |                        | 1363,93                                   |  |
| Parcheggi Pubblici L.1444/1968 (mq)                    | —   | —                      | —   | —  |
| Verde Pubblico L.1444/1968 (mq)                        | —   | —                      | —   | —  |
| Dotazione alberi alto fusto (n°)<br>art.46 - comma 4** | 1albero/100mq di Sf                                   |                        | 36 min                                    | 38   |
| Verde alberato nei parcheggi pubblici<br>art.138       | —   | —                      | —   | —  |

\*\*Legge 24 marzo 1989, n. 122 - Art.2 - Comma 2 - L'articolo 41-bis della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-bis. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni situate, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».

\*\*\*Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 - Art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi i rapporti massimi di cui all'art.17 della legge n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (esclusa la sede viaria) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimenti d'edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765) tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

L'aspetto progettuale vuole dare importanza alla riqualificazione di un'area attualmente marginale al contesto urbano, in previsione dello sviluppo previsto per questo territorio dal Piano Strutturale.

Anche da un punto di vista paesaggistico si avrà un netto miglioramento generale, grazie alla realizzazione di un "diaframma verde", che contribuirà ad una nuova lettura del contesto, andando a rifunzionalizzare un'area in evidente stato di abbandono riorganizzandola con la piantumazione di alberi da alto fusto e la realizzazione di giardini.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica formato da quattro piani fuori terra, di un parcheggio privato attestante la ex S.S.325 e di un'area a verde alberata che permetterà all'edificio di isolarsi e defilarsi.

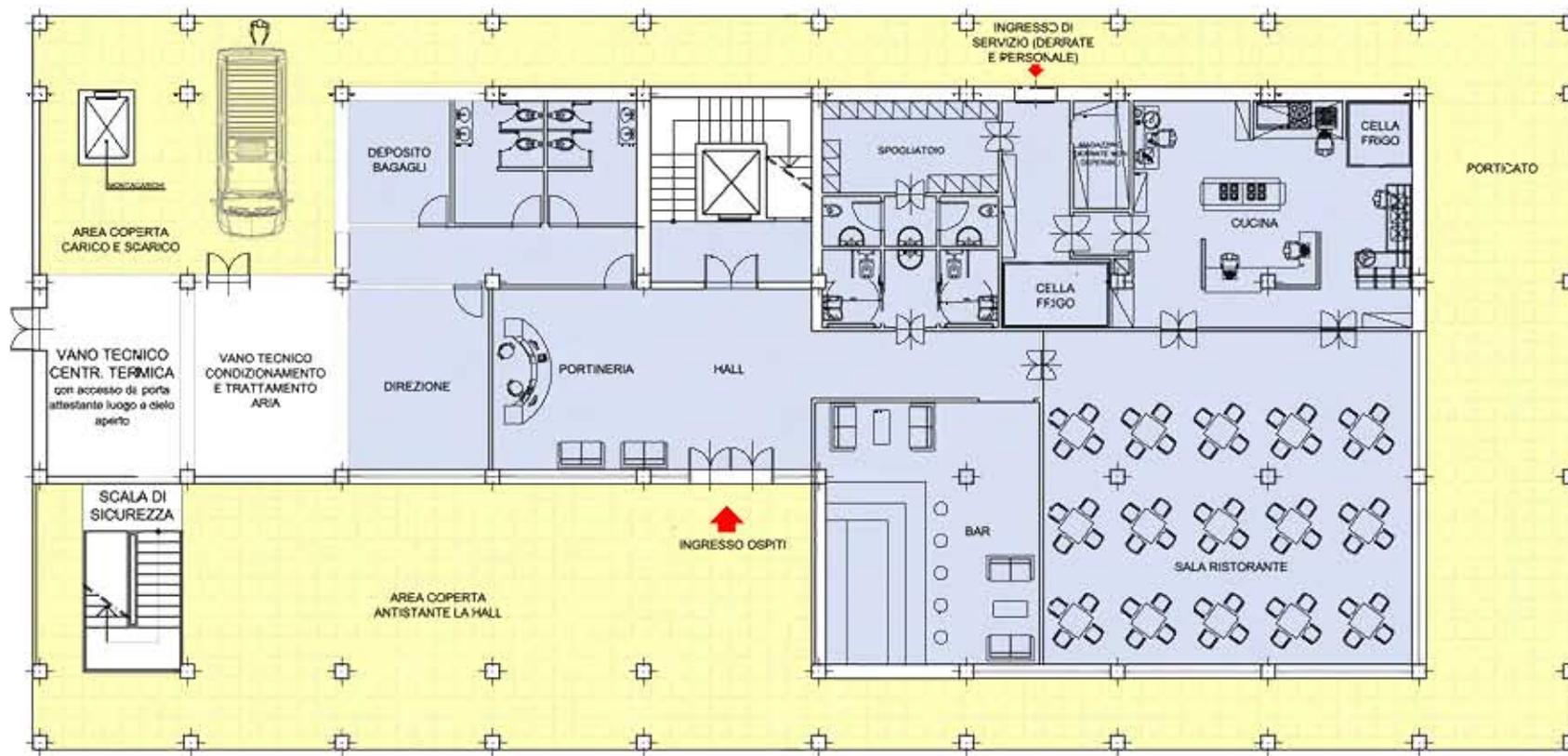
Il piano terra del complesso alberghiero sarà costituito da una zona d'ingresso, dalla quale si accederà alla reception e agli altri principali spazi collettivi come bar, ristorante, deposito bagagli - guardaroba, uffici e servizi igienici vari, mentre ai piani superiori saranno previste le 45 camere che caratterizzano l'albergo.



Foto aerea con inserimento dell'ipotesi progettuale prevista con il presente piano attuativo.



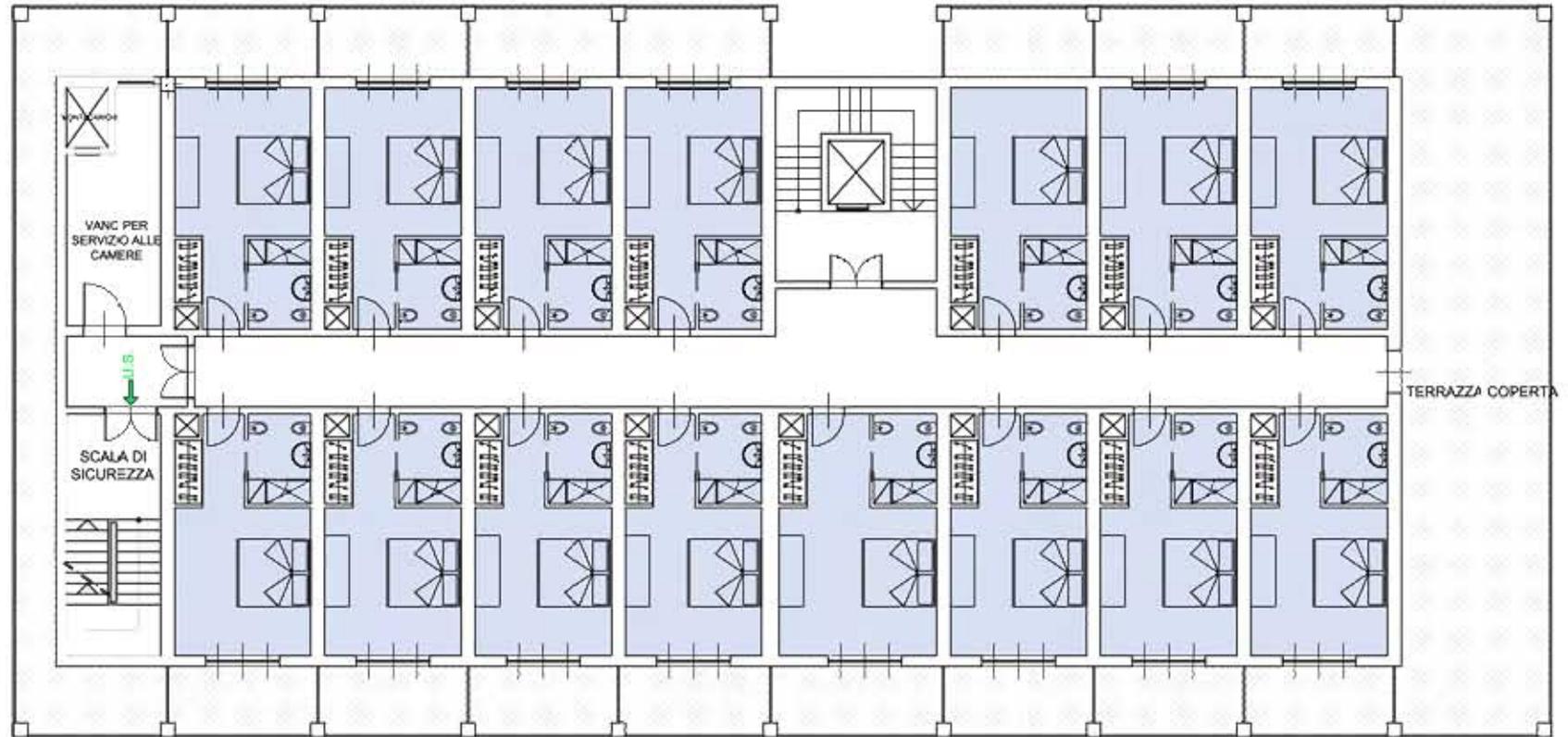
Planimetria Generale con Sistemazione Esterna \_scala 1:500



Pianta Piano Terra \_scala 1:200



Pianta Piano Primo \_scala 1:200



Pianta Piano Secondo \_scala 1:200



Pianta Piano Terzo \_scala 1:200



Prospetto Frontale \_scala 1:200

L'intervento è finanziato con "capitale privato", senza alcun impiego di risorse da parte dell'Amministrazione.

Dal punto di vista tecnico giuridico ed amministrativo l'intervento sarà realizzato in conformità a quanto previsto negli atti determinativi del Comune di Campi nell'ambito del procedimento ex. D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Le opere di urbanizzazione previste dal progetto sono:

**- sistemazione marciapiede pubblico**

Il proprietario (unico) delle aree interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le norme previste dal RUC, restando a suo carico gli oneri relativi alla costruzione delle stesse ed impegnandosi alla loro manutenzione fino ad avvenuta cessione.

Le opere necessarie per la sua attuazione sono le seguenti:

**- allacciamento alle utenze**

Tutti gli Enti Eroganti ( Consiag, Enel, Publiacqua) interessati da allacciamenti sono stati interpellati e hanno emesso i relativi pareri preventivi.

La costruzione dell'edificio individuata dal piano non presenta particolari difficoltà o peculiarità dal punto di vista tecnico-costruttivo, e verranno realizzati a seguito di ottenimento dei relativi atti autorizzativi da richiedere nell'arco di validità del PMU.

L'ordine delle fasi è indicativo ed interscambiabile e potrà essere variato nel rispetto dei relativi standard.

L'area d'intervento, attualmente in evidente stato di abbandono, diventa una risorsa chiave sia per l'investitore che per l'amministrazione. Infatti attraverso un processo d'investimento che prevede una rifunzionalizzazione e una riqualificazione dell'area si coniugano gli obiettivi delle parti.

Pertanto l'ipotesi progettuale proposta diventa una forte opportunità per credere e per investire su nuovi scenari.

In accordo con quanto previsto ed indicato dal Piano Strutturale del comune di Campi Bisenzio che prevede in quest'area la possibilità di realizzare un edificio a carattere turistico ricettivo, **il PMU si pone come obiettivo quello di realizzare un intervento di interesse collettivo che possa:**

- valorizzare un area di completamento in evidente stato di abbandono;
- tutelare, migliorare e valorizzare la qualità ambientale del territorio;
- migliorare la qualità della vita della popolazione, creando servizi e opportunità occupazionali;
- diversificare e ampliare la gamma di offerta ricettiva territoriale;
- creare presupposti per l'aumento di posti di lavoro e per lo sviluppo di impresa nel settore turistico-ricettivo.