



OGGETTO: Variante al RU finalizzata al Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br". Adozione ai sensi della L.R. 65/2014.

Relazione Responsabile del Procedimento

1. Variante semplificata al RU

Introduzione

L'A.C. ha definito un elenco di varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica attraverso la Direttiva n°11/2016 nella seduta del 13 luglio, in cui per motivi di opportunità e di interesse pubblico, dà mandato all'ufficio Urbanistica di procedere con l'avvio del procedimento delle proposte di modifica allo strumento di pianificazione territoriale e/o urbanistica di cui all'elenco "B", fatto salvo l'interesse degli enti gerarchicamente o territorialmente superiori, in quanto si evince un interesse pubblico. Fra le varie indicazioni, la Giunta propone la variante al RU finalizzata al Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br", che è appunto la variante in oggetto.

In data 27.05.2016 n.prot.0032369 è stata presentata via PEC dal tecnico incaricato dalla Società LIDL Italia Srl, una richiesta di variante urbanistica per definire la proposta di perimetrazione per piano di recupero e per modifica della zona "B" in zona "Br", aggiustando i confini tra la zona "D5" e zona "B".

Situazione Catastale

Da un punto di vista dell'inquadramento catastale, i Proponenti il PdR dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dalla variante, essendo proprietari di terreni situati nel Comune, individuati al C.F. e C.T. di Campi Bisenzio da:

- Foglio n. 19, Part.Ile 916 –2013- 2048 Intestate a Ballerini Auto S.R.L.
- Foglio n. 19 Part.Ile 917 – 2403 Intestate a Ballerini Daniele, Ballerini Massimo
- Foglio n. 19 Part.Ile 2051 Intestate a Ceccherini Vilma, Scontini Cristina, Scontini Roberta, Talantini Fiorenza
- Foglio n. 19 Part.Ile 2138 – 2332 Intestate a LIDL ITALIA S.R.L.

per una superficie complessiva di mq 13894 circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune inerente il Piano di Recupero.

Inquadramento urbanistico-edilizio

L'area in oggetto è ubicata tra via Barberinese, via T.Fiesoli e via Gunizzelli, a Campi Bisenzio. Nell'area si trovano alcuni edifici a destinazione commerciale e residenziale, nello specifico nella parte a nord è situato un edificio a destinazione commerciale nella zona "D5", che è stato realizzato con titolo edilizio C.E. n.3592/C del 18/06/2002, richiedente LIDL Italia, utilizzato come media distribuzione di vendita (di generi alimentari e non solo) dalla Società LIDL Italia Srl. Nell'attuale area "B" destinata dalla variante a divenire zona "Br" in parte mentre la rimanente parte rimane zona "B", si trovano due edifici di cui uno oggetto di recente realizzazione con titolo edilizio PdC n.4090/C del 26.03.2015 richiedente F.lli Lottini srl, l'altro invece è un fabbricato realizzato con L.E. n.4707 del 6/11/67 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.259 del 4/04/91 a seguito di domanda di condono edilizio inoltrata in data 21/03/1986 prot.n.8491.

L'area ricadeva nel PRG del 1985 Variante generale al PRG 1971 quale Zona integrata con obbligo di Piano Particolareggiato(art.24)-cosiddetto PP Zona Barberinese- quale zona a destinazione plurifunzionale(PP. a ovest della via Barberinese).

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico nel PIT l'area oggetto di proposta di variante non è nella salvaguardia "A" del Parco Agricolo della Piana. L'art.38^{quater} del testo integrato della Disciplina Generale del PIT per effetto della Variante al PIT approvata con Delibera C.R.T in data 16.07.2014 n.61 quale



Integrazione al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'aeroporto stabilisce al comma 1 che a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina e fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Provincie e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo di pianificazione previsto all'art.38^{ter}, comma 8, *sono consentite solo nuove previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, a destinazione agricola o ambientale ovvero relative ad attività ad esse strettamente correlate.*

Nello specifico l'ambito in cui ricade l'area oggetto di variante è esterno al perimetro di tale salvaguardia, perciò non vi sono motivi per dover procedere con accordo di pianificazione.

Per il PTC, approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998 e modificato con Del.C.P. n°1 del 10.01.2013, l'area oggetto della variante ricade in "aree produttive (superficie >30ha) art.23 delle NTA.

Per gli aspetti del rischio idraulico, la cartografia del PGRA approvata dall'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 17.12.2015 definisce la Classe di rischio P1 per la zona oggetto della variante.

Per il Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n. 122 del 27 Settembre 2004, l'area ricade in zona B2 -Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art.23). Fanno parte del sottosistema i tessuti unitari che hanno valore tipologico, nonché rilevanza urbana, per i caratteri unitari dell'impianto edilizio, essi sono stati prevalentemente costruiti negli anni sessanta ma anche successivamente, in attuazione dei PRG del 1971/73 e del 1985/88. Sono compresi nel sottosistema anche gli edifici di recente costruzione che hanno una significativa caratterizzazione architettonica e che non sono ancora stati compresi nel sottosistema delle permanenze. L'area inoltre ricade nell'UTOE 4 ossia la porzione di territorio situato nel Comune di Campi Bisenzio del sottosistema della Piana che fa riferimento ad una delle strade più antiche denominata Provinciale Lucchese, in gran parte coincidente con il Decumano della centuriazione romana. 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". Tra le risorse essenziali nell'elaborato n.13 del PS " Lo Statuto dei Luoghi": il carattere storico e documentario di via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di S.Maria e della Rocca Strozzi. Tra le "invarianti strutturali" del Piano: la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi della LR. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo e la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" (la nuova circonvallazione di Campi Bisenzio) con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.

Nell'art.4 dello Statuto dei Luoghi alla lettera e) si specifica anche che 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 condizione di forte criticità. Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico e minore inquinamento dell'aria.

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione consiliare n.148 del 3.10.2012 l'area oggetto del piano di recupero, ricade in zona "D5" (art.133 delle NTA), in zona "B" (Art.116), in zona Verde di rispetto (Art. 95) e "Itinerari pedo-ciclabili" (Art.93).

La variante determina l'introduzione di un perimetro del piano di recupero che include un'area D5 diversamente distribuita, in quanto pur rimanendo la superficie fondiaria immutata complessivamente, ridistribuendosi in modo differente nell'ambito del perimetro del PdR, consente la diversa collocazione della media distribuzione di vendita lì esistente (PdC n.3592 rilasciato il 14.03.2003). Contemporaneamente l'area "B" contigua viene ridisegnata suddividendola in due parti: area "Br" zone residenziali di ristrutturazione urbanistica che comprende interamente l'edificio esistente che oggi nell'attuale RU ricade in parte in zona "B" e in parte in zona "D5" risolvendo così un evidente errore cartografico, e in parte residua in zona "B" laddove è stato recentemente rilasciato un permesso a costruire (PdC n.4090 rilasciato il 26.03.2015).



2. La proposta progettuale del Piano di recupero

2.1 L'impianto planimetrico e i parametri quantitativi

La presente Relazione è riferita oltre che alla variante al RU anche alla proposta di piano di recupero d'iniziativa privata che contestualmente viene proposto all'attenzione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.107 comma 3 della LR 65/2014, in un'area individuata nel RU vigente a destinazione commerciale (D5) e residenziale (B). Il soggetto proponente LIDL ITALIA srl e altri richiedono contestuale variante ai sensi della LR65/2014, per la realizzazione del suddetto intervento si rende infatti necessaria la presentazione di un Piano di Recupero che dovrebbe coinvolgere aree a destinazioni d'uso diverse, aree a verde pubblico, aree adibite a viabilità pubblica ed aree a parcheggio pubblico.

L'intervento oggetto del presente piano di recupero è costituito da un progetto di sostituzione edilizia che prevede la demolizione totale del fabbricato a destinazione d'uso commerciale esistente adibito a punto vendita Lidl Italia, la demolizione del fabbricato attualmente in disuso posto a confine della media struttura, la conseguente realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione commerciale per la creazione di un punto vendita di generi alimentari e non (media struttura di vendita) di dimensioni maggiori rispetto a quello esistente. Per la realizzazione del suddetto intervento si rende necessaria la presentazione di un Piano di Recupero.

Per l'area a destinazione Br la previsione del progetto urbanistico prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale a 2 piani fuori terra costituito da n° 6 unità immobiliari, resede ed area a parcheggio.

L'edificio a destinazione commerciale è realizzato prevalentemente ad un solo piano fuori terra e 200 mq circa di locali accessori al piano primo, a pianta regolare.

L'area scoperta adibita a parcheggio è direttamente collegata alla viabilità del luogo con due accessi ubicati in modo da permettere un facile ingresso degli automezzi e degli autoarticolati nell'area e garantire una corretta manovra di immissione sulla pubblica via. All'interno dell'area a parcheggio sono previsti percorsi a doppio senso di circolazione per le auto. Il parcheggio privato della media struttura sarà collegato con l'area a parcheggio delle attività commerciali presenti nell'area e con il parcheggio privato di nuova realizzazione previsto a sud del comparto.

Realizzazione di nuovi accessi al lotto attestati su Via Barberinese

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di nuovi accessi al lotto attestati sulla via Barberinese. Per la realizzazione dei suddetti interventi sarà necessario operare alcune modifiche dell'ampia fascia, attestata lungo la via Barberinese, costituita da marciapiede pubblico, pista ciclabile pubblica e area a verde pubblico. L'intervento previsto ha come finalità quella di migliorare la viabilità di ingresso ed uscita, omogeneizzando così tutto l'isolato e creando benefici anche alle due attività commerciali già presenti in loco. I due ingressi verranno posizionati secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente istanza. Il primo accesso/uscita sarà posizionato in prossimità della rotatoria che collega via Barberinese con via Tosca Fiesoli, ubicato ad una distanza da quest'ultima in rispetto delle vigenti norme in materia di viabilità e circolazione. Il secondo accesso/uscita sarà posizionato in prossimità della mezzeria del comparto verso il lato sud. Entrambi gli accessi andranno ad intersecare la pista ciclabile ed il marciapiede esistenti. Saranno realizzati idonei raccordi alle pendenze delle viabilità pubbliche al fine di ottimizzare sia la circolazione carrabile che ciclo-pedonale. Sarà inoltre realizzata idonea segnaletica orizzontale per la regolamentazione della viabilità, privilegiando la viabilità ciclo-pedonale rispetto a quella carrabile.

Realizzazione di nuovo accesso carrabile su parcheggio pubblico



E' prevista la realizzazione di un nuovo accesso carrabile al parcheggio pubblico presente nel comparto. Il nuovo ingresso sarà attestato lungo la via Guinizzelli ed avrà la funzione di creare traffico veicolare a senso unico all'interno del parcheggio pubblico. La creazione del nuovo ingresso comporterà la conseguente modifica di alcuni stalli a parcheggio presenti e la creazione di una nuova area a verde piantumata con nuove essenze arboree. La modifica degli stalli a parcheggio e la creazione dell'area a verde avverrà utilizzando i medesimi materiali presenti in loco (cordonato in cls, masselli autobloccanti colore rosso e grigio per stalli e viabilità). L'intervento in oggetto prevede inoltre la sistemazione di spazi a verde pubblico esistente attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree in prossimità della rotatoria esistente. E' prevista inoltre la demolizione della attuale rampa di accesso pedonale al parcheggio pubblico, la realizzazione di una nuova rampa e la conseguente razionalizzazione di alcuni stalli auto realizzati secondo le modalità descritte in precedenza.

Realizzazione di nuovo accesso per carico/scarico merci

Nel piano si prevede la zona di scarico e carico merci separata rispetto agli altri accessi veicolari e pedonali così come prevede l'art.18 delle NTA del RU comma 2 lett.a) che a sua volta richiama l'art.26 del regolamento 1 aprile 2009, n.15/R, in cui si evince che il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree di scarico-carico merci e accessi riservati ai pedoni. In questo senso è stata proposta la soluzione evidenziata nella tavola 5 del piano, in cui l'area di carico e scarico merci è posizionata in via Guinizzelli, distante dagli altri accessi e con zona adibita a banchina predisposta in adiacenza al magazzino. Questa soluzione però genera una servitù relativamente all'area di proprietà comunale che interferisce con detta zona. Di questo ne viene tenuto conto in atto specifico che fa parte integrante del piano, in cui oltre alla servitù per passaggio dentro la pubblica proprietà, si indica la concessione di servitù di costruzione per la minor distanza fra confinanti di cui all'art.42 comma 3, per la minore distanza osservata nel piano dall'edificio dell'ampliamento della media distribuzione di vendita rispetto all'area parcheggio pubblico e rispetto alla zona carico scarico merci (di proprietà pubblica) vedi Tavola Unica allegata alla Relazione di Stima.

Realizzazione nuovo marciapiede pubblico

E' prevista la realizzazione di una nuova porzione di marciapiede pubblico attestato lungo la via Guinizzelli. Per motivi di accessibilità di detta area dei mezzi pesanti, verrà inoltre segnalato a terra la prosecuzione del marciapiede su via Guinizzelli in corrispondenza dell'area di carico e scarico merci, che determinerà così una distanza dalla strada conforme all'art.43 comma 5 delle NTA del RU, ad eccezione di una rampa di accesso con deroga pari a cm 52 (art.43 comma 6). Tale deroga verrà inserita nell'atto precedentemente menzionato per la deroga alle distanze di proprietà ai sensi dell'art.42 comma 3 delle NTA del RU.

Realizzazione nuovo mini new jersey in via Barberinese.

Per ottimizzare la circolazione veicolare è prevista la realizzazione di una barriera stradale installata sulla mezzzeria di via Barberinese.

In conclusione la variante apporta benefici:

- Miglioramento del verde pubblico con piantumazione nuove essenze;
- Riqualificazione dell'area e allineamento fronti prospettici su Via Barberinese;
- Miglioramento degli spazi a parcheggio Pubblico;
- Installazione di nuovo Mini new Jersey su via Barberinese;
- Miglioramento della movimentazione autoarticolati;
- Ampliamento spazi a parcheggio Totali.



3. Gi elaborati del piano

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

All. A PDR- Istanza di Variante Contestuale;
All. B PDR - Relazione Tecnica Descrittiva, Documentazione Catastale;
All. C PDRi - Norme Tecniche di Attuazione;
All. E PDRi - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
TAV 1 PDR – INQUADRAMENTO Estratto PRG, Estratto di Mappa, Fotografia aerea;
TAV 2 PDR – Proposta di perimetrazione Piano di Recupero, Estratto di RU Stato Attuale e Stato Modificato;
TAV 3 PDR – Rilievo strumentale – Stato Attuale con Sezioni;
TAV 4 PDR – Raffronto tra aree da R.U. e Aree ricavate da Rilievo celerimetrico;
TAV 5 PDR – Stato modificato – Sezione trasversale;
TAV 6 PDR – Dimensionamento del Piano – Calcolo Superfici Sup. Fondiaria e SUL edificio Zona D5;
TAV 7 PDR – Dimensionamento del Piano – Verifiche aree a parcheggio Zona D5;
TAV 8 PDR – Individuazione area interessata da opere di urbanizzazione;
TAV 9 PDR – Dimensionamento del Piano Rapporto di permeabilità Stato Attuale e di Progetto;
TAV 10 PDR – Sistemazioni Esterne;
TAV 11 PDR – Stato Sovrapposto - Planimetria e Sezioni;
TAV 12 PDR – OPERA PUBBLICA - Accessibilità degli Spazi;
TAV 13 PDR – OPERA PUBBLICA - Schema Impianti;
TAV 14 PDR – Dimensionamento del Piano – Verifiche aree a parcheggio Zona Br - Attività Esistenti;
TAV 15 PDR – Dimensionamento del Piano Calcolo Superfici e Previsione Urbanistica Zona Br;
TAV 16 PDR – Fasi di Attuazione Sub-comparti;
TAV 17 PDR – OPERA PUBBLICA - Particolari costruttivi opere urbanizzazione;
TAV 18 PDR – PLANIMETRIA USL – Stato modificato Sezioni trasversali
TAV 19 PDR – PLANIMETRIA USL – Pianta e Prospetti
Bozza di convenzione Urbanistica;
Dichiarazione Valutazione Previsionale Impatto Acustico;
Dichiarazione Pareri enti erogatori;
Documentazione fotografica e Rendering;
Parere Enel;
Parere preventivo Alia;
Elaborati per deposito al genio civile (Rel. Geologica, ecc.);
Verifica di assoggettabilità a VAS.
Dichiarazione del tecnico in merito alle superfici da Rilievo celerimetrico.

conformità

Il sottoscritto Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, Dirigente del V Settore, in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art. 18 co. 1 L.R. n°65/2014, che il procedimento della presente Variante al Regolamento Urbanistico è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in piena coerenza con:

- la Legge regionale “Norme per il governo del territorio” 10 novembre 2014, n. 65 e suoi regolamenti d'attuazione e delle norma ad essa correlate;

La Variante inoltre dimostra:



profili di coerenza esterna (art. 18, c. 2, lett. a) con:

- il PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) approvato con Del.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 della Regione Toscana e successiva "Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica" adottata con Del.C.R.T. n. 58 del 02.07.2014;
- il PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (il PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n. 1 del 10.01.2013;
- il PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO -STRALCIO RISCHIO IDRAULICO) approvato con DPCM del 2.05.2005, così come modificato con Decreti del Presidente dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 106 del 13.12.2007, n. 9 del 25.2.2010 e n. del 65 del 29.11.2011, che hanno interessato l'intero territorio comunale;

profili di coerenza interna (art. 18, c. 2, lett. b) con:

- il PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Del.C.C. n. 122 del 27.09.2004 e varianti successive;
- il rispetto alle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale (art. 18, c. 2, lett. c);
- il rispetto dei criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 (art. 18, c. 2, lett. d);
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento d'attuazione di cui all'art. 130 (art. 18, c. 2, lett. f);

procedimento d'adozione

Il sottoscritto Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, Dirigente del V Settore, in qualità di Responsabile del Procedimento, vista la L.R. 65/14 entrata in vigore dal 27.11.2014, dà atto della riconducibilità della variante in oggetto alla fattispecie di cui all'articolo 30 poichè trattasi di variante al Regolamento Urbanistico avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre fa presente che la variante al RU costituisce anche proposta di piano di recupero d'iniziativa privata che contestualmente viene proposto all'attenzione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.107 comma 3 della LR 65/2014.

deposito indagini geologico-idrauliche

La variante, pur prevedendo modeste modifiche cartografiche ed essendo costituita da modifica della normativa senza nuove previsioni di aumenti volumetrici all'interno del territorio non necessita di nuove indagini. Si fa presente inoltre che non si modificano i parametri relativi a Indici volumetrici, né di altezza, né di rapporto di copertura. Si ritiene, quindi, che tale variante rientri nell'art. 3 comma 4 lett. b) del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n.1/2005, n.53/R del 25 ottobre 2011, ossia "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate" e lett. d) "varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità".

Si dà atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPGR del 25.10.2011 e tuttora vigente ai sensi dell'art. 245 della



stessa L.R.T. n. 65/2014, con lettera in data 28/06/2017 prot. 34196 sono state inviate all' Ufficio del Genio Civile di Firenze, per il deposito, le certificazioni di cui al 2° comma all'art. 5 del citato D.P.G.R.T. n. 53/R, unitamente alla documentazione prevista dal citato art. 5, da questo ricevute con deposito n.24/2017 del 29.06.2017.

La variante è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa (denominato allegato A) a cura del progettista Arch.Letizia Nieri
2. Norme Tecniche di Attuazione del RUC – stato attuale (denominato allegato B)
3. Norme Tecniche di Attuazione del RUC – stato modificato (denominato allegato C)
4. Norme Tecniche di Attuazione del RUC – stato sovrapposto (denominato allegato D)
5. Elaborato 1 - Estratto Ortofot
6. Elaborato 2 - Estratto DBT (Data Base Topografico)
7. Elaborato 3 - Estratto catastale
8. Elaborato 4 - Estratto RUC vigente
9. Elaborato 5 - Estratto RUC modificato
10. Verifica di Assoggettabilità a VAS

Campi Bisenzio, 04 Luglio 2017

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Domenico Ennio Maria Passanti



