Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

ALLEGATO LETT. A)

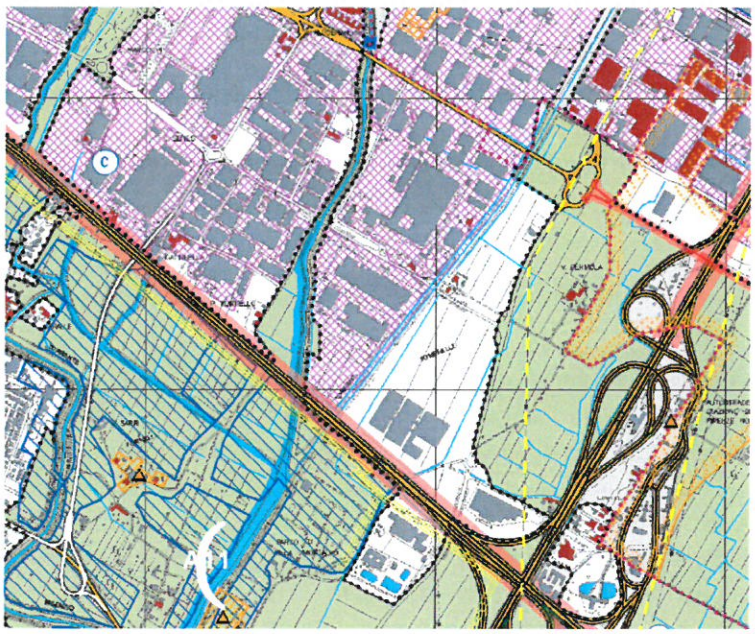
Oggetto: "Variante semplificata al RUC e contestuale variante al P.M.U. 2.5, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 29 Maggio 2006, per cambio di destinazione d'uso del lotto 1N da D5 a D2 e Presa d'Atto della modifica del perimetro del piano a seguito della deviazione del Fosso Tomerello. Adozione ai sensi della L.R. 65/2014."
Relazione del Responsabile del Procedimento (art. 18, L.R.T. n. 65/2014) e smi

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 evidenzia un interesse pubblico. Fra le varie indicazioni, la Giunta propone la variante per modifica dell'area D5 Art.133 "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" in area D2 art.132 "Aree produttive di nuova definizione" in località Tomerello, che è appunto la variante in oggetto. Nello specifico poichè la variante urbanistica si riferisce ad un piano di massima unitario che nel 2006, anno dell'approvazione, veniva definito "progetto di massima unitario", gli articoli a cui si fa riferimento per questa variante non sono quelli delle NTA del RU vigente, bensì quelli afferenti alle norme d'attuazione del RU vigente nel momento dell'approvazione del "progetto unitario" citato. In quel momento infatti le due aree D5 e D2 venivano definite rispettivamente dagli artt. 43 e 39.
In data 17/03/2016 n.prot. 16920, integrata con nota prot. 17286 del 18/03/2016, era stata presentata dal tecnico incaricato dalla Società ATENE SpA, una richiesta di variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso da commerciale-direzionale a produttivo del lotto 1n facente parte del PMU 2.5 del RU approvato con Delibera CC n.44 del 29.05.2006 catastalmente individuato dalle P.lle 412, 455, 508 del NCT del Comune di Campi Bisenzio.

Inquadramento urbanistico

Nel PIT l'area oggetto di proposta di variante **non è** nella salvaguardia "A" del Parco Agricolo della Piana. Ci pare comunque utile ricordare che l'art.38quater 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 2, 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 Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo di pianificazione previsto all'art.38ter, 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.
Oggi, per effetto della Sentenza del TAR dell'8.08.2016 l'allegato A2 "Testo che integra la Disciplina del PIT" per effetto a sua volta dell'accoglimento del ricorso n.1951/2014 accolto nella parte della domanda di annullamento, si deve ritenere annullato perciò non più valido.

PIT - Tav.S1 Ambito Salvaguardia A, B, C



Estratto PTCP 2012

L'area oggetto di variante ricade inoltre all'interno dell' "Edificato"secondo l'art.22 delle NTA del PTCP approvato con DCP n.1 del 10.01.2013 e perciò interna al perimetro del "territorio urbanizzato" secondo l'art.4 e art.224 della LRT n.65/2014.

Per il PGRA (Piano Generale Rischio Alluvioni) del Distretto Appennino adottato in data 17/12/2015 con Delibera n.230 relativa alla seduta del C.I. Integrato del 17 dicembre 2015, l'area ricade in area a "pericolosità idraulica P2" e in base all'art.10 della Disciplina di Piano, risulta che non sono previsti vincoli particolari purchè non si aggravi la funzionalità idraulica e non si incrementino le condizioni di rischio delle aree contermini.

Nel Piano Strutturale approvato con Delib.C.C n.122 del 27 Settembre 2004, l'area oggetto della variante attualmente è inserita nel "Sistema funzionale insediativo" (art.21 NTA del PS) e in particolare nel "Sottosistema funzionale delle aree produttive- B6" (art.27 delle NTA del PS).
Nella Tav.10-15 del PS viene indicata la zona AC1 in zona Focognano dove è prevista la vasca di autocontenimento del piano attuativo n.2.5.

Estratto Tav.10-15 PS

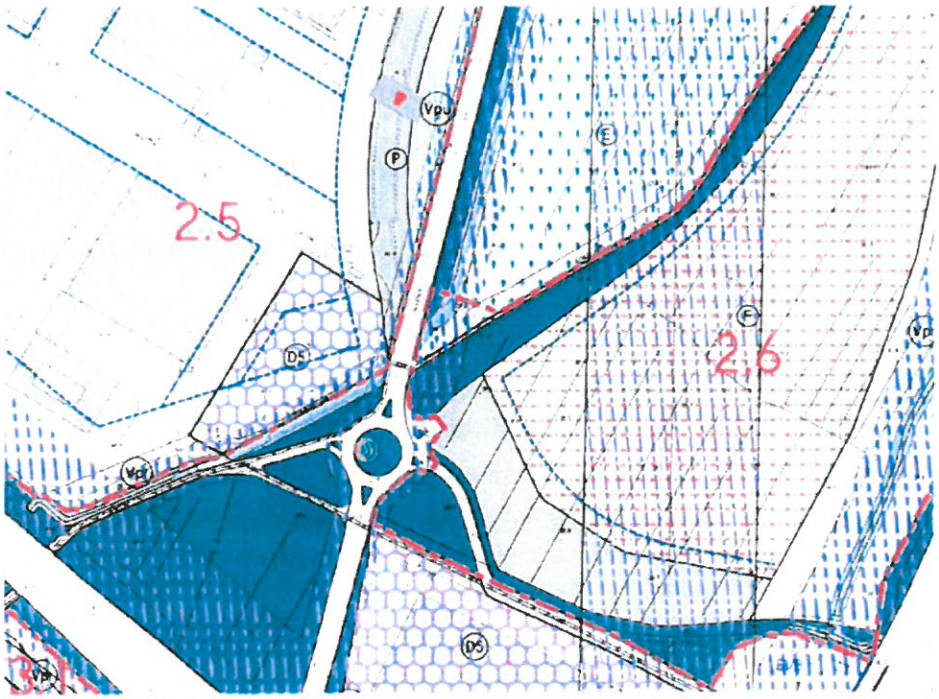
Estratto PS

Estratto PGRA

L'area è interna al "perimetro del territorio urbanizzato" individuato con Presa d'Atto con Deliberazione C.C. n. 155 del 06 Ottobre 2015, ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 (Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato).

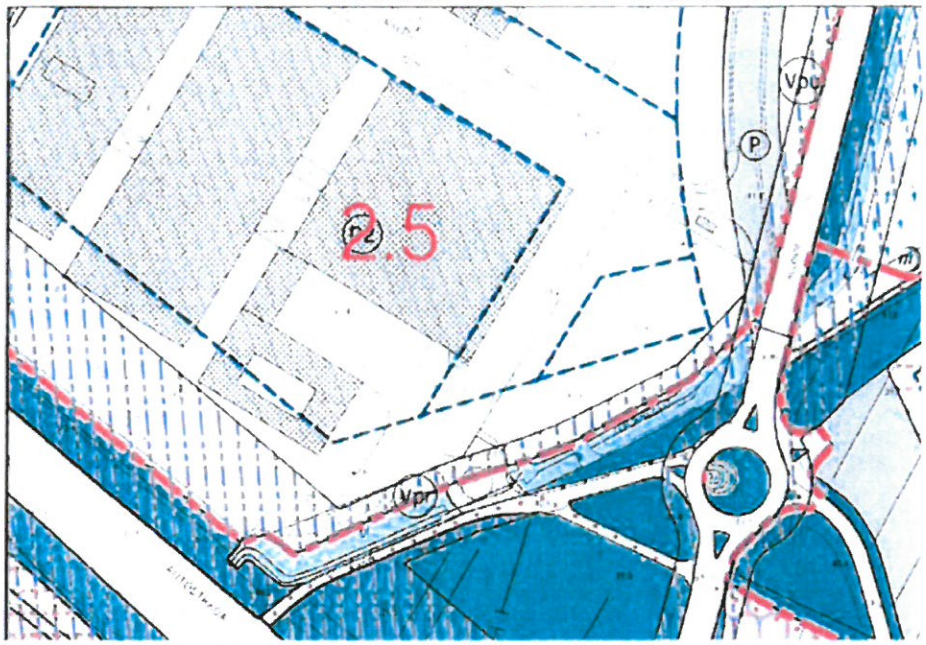
Perimetro territorio urbanizzato

L'area inoltre ricade nella fascia dei 300mt del vincolo ricognitivo "Area di notevole interesse pubblico della fascia autostradale A11, DM 20.05.1967 e DM 23.06.1967" (vedi Elaborato L1 del RU vigente - Ricognizione dei vincoli interessanti il Comune di Campi Bisenzio-).



Estratto Tavola RUC vigente 2016

tavola dei vincoli sovraordinati RUC



Proposta modifica del RU

Il RU è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004; è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 ed è efficace dal 10 agosto 2005.
A seguire il RU è stato interessato da una serie di varianti e in particolare dalla Variante n.3 finalizzata al riallineamento del RU al Piano Strutturale (adottata con Del. CC 72 del 19 luglio 2007 - approvata con Del. CC 118 del 13 ottobre 2008) e dalla Variante al RU inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita. La variante (redatta dall'Arch.Marco Zaoli) è stata adottata con delibera C.C. 28 del 10.02.2012 ed è stata approvata con delibera C.C. 148 del 03.10.2012. E' efficace dal 07.11.2012.

L'area oggetto della variante si trova in località Tomerello e ricade all'interno della zona destinata a piano attuativo o PMU n.2.5; tale piano è stato attuato attraverso la procedura prevista dall'art. 11 delle NTA del RU approvato in data 20 luglio 2005 con Delibera C.C. n.90 perciò con l'approvazione in Consiglio Comunale dello schema di Convenzione in data 29.05.2006 con Delibera di C.C. n.44.
Secondo l'art.11 delle NTA del RU approvato con Delib.C.C. n.90 del 20 luglio 2005, *"Ove il PMU recepisca esattamente il contenuto dell'atto d'obbligo unilaterale nonché il disegno dell'area contenuto nel RUC, gli operatori potranno richiedere il rilascio delle concessioni edilizie subordinatamente all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della bozza di convenzione alla quale verrà allegato il relativo estratto del RUC."*
Secondo la cronologia il percorso del piano attuativo è stato il seguente:
in data 6 febbraio 2006 al n.7935 P.G. la società ATENE SpA ha presentato il Progetto di Massima Unitario diretto a definire l'attività edilizia all'interno del perimetro del Piano Complesso 2.5; il Permesso di costruire per lo spostamento del Fosso Tomerello è stato rilasciato in data 08.09.2006 n.3800 e il Permesso di costruire per la realizzazione dell'opera pubblica è stato rilasciato in data 31.10.2006 n.3818.
La stipula della Convenzione del Piano di Massima Unitario n.2.5 con Atene SpA, Firme SpA, Gloria srl, Samanta srl, All Pneus srl, Mac3 srl, etc..., è stata definita in data 28.09.2006, registrata con atto Notaio Francesco d'Ambrosi n.rep.32376 del 3.10.2006, perciò la scadenza decennale del piano è fissata al 28.09.2016; per effetto dell'art.30 della Legge 9 agosto 2013, n.98 "il termine di validità nonchè i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L.17.08.1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31.12.2012, sono prorogati di tre anni".
Con la variante al RU finalizzata al riallineamento del RU al Piano Strutturale (adottata con Del. CC. n.72 del 19 luglio 2007 - approvata con Del. CC 118 del 13 ottobre 2008) l'art.11 delle NTA del RU viene modificato ossia i Progetti di Massima Unitari divengono Piani di Massima Unitari, cambiando la sostanza del contenuto della norma da un punto di vista procedurale, ma mantenendo alla fine la perimetrazione nella cartografia dei vari PMU.
Il PMU 2.5 nel RU vigente è essenzialmente rimasto nella stessa configurazione del perimetro del RU approvato nel 2005; il Piano di Massima Unitario che ha consistenza complessiva di mq 185.995,00 prevede (Vedi Tavola "Sovrapposizione fra ambiti edificabili e distanza dai confini") la destinazione "produttiva" D2 per mq 137.821, ad eccezione di un'area di circa mq 8.032 a destinazione D5 "commerciale". L'intera area è nel Piano Strutturale approvato con Delib.C.C. n.122 del 27 Settembre 2004 **in sottozona B6 "Sottosistema delle aree produttive". L'art.27 "Il sottosistema funzionale delle aree produttive" delle NTA del PS vigente definisce e regolamenta le aree ricadenti in tale sottosistema** [1].

---

[1] ***Art. 27 - Il sottosistema funzionale delle aree produttive***
Comprende le aree prevalentemente destinate ad attività produttive, industriali, artigianali, direzionali e commerciali, di deposito e magazzinaggio. Per le singole zone territoriali il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio le condizioni di ammissibilità delle funzioni e le attività da includere e da escludere, compatibilmente con le problematiche relative all'uso delle risorse, alle invarianti strutturali e agli aspetti di accessibilità. Esso definirà altresì i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, finalizzati:
• a soddisfare la domanda di sviluppo funzionale delle attività esistenti, anche al fine di impedire il trasferimento di attività in altro luogo, implementando in tal modo la richiesta di nuova occupazione di suolo agricolo;
• ad ottenere, per le industrie "umide" ubicate nelle zone che saranno servite dal nuovo acquedotto industriale, gli obblighi relativi all'utilizzo delle acque riciclate nei processi produttivi, riducendo in tal modo alla specificazione della casistica relativa agli obblighi sul contenimento dei consumi energetici e sull'uso delle fonti rinnovabili di energia, sulla costruzione delle vasche per il contenimento delle acque di prima pioggia, sulla definizione degli spazi ove ubicare le strutture idonee per attuare la raccolta differenziata dei rifiuti industriali e civili, nonché le aree ecologicamente attrezzate.
Sono da considerare aree produttive anche quelle a carattere commerciale, per le cui problematiche il Piano strutturale conferma gli elementi conoscitivi e gli indirizzi di cui all'elaborato n. 8. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio gli argomenti di Urbanistica Commerciale nel rispetto dello Statuto dei Luoghi.
Il Regolamento Urbanistico potrà consentire il raggiungimento del rapporto di copertura al 60% nelle aree produttive condizionandole al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui sopra.
Per le nuove aree produttive, l'edificazione resta subordinata, in applicazione della necessaria perequazione urbanistica, alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, (restando ai titolari delle aree la capacità edificatoria dell'indice territoriale), per la realizzazione degli standard urbanistici delle specifiche UTOE ove esse ricadono, come definito nel Regolamento Urbanistico: in assenza di quanto sopra il Comune si riserva in ogni caso Al fine di garantire, nelle aree produttive di nuova

Le Aree pubbliche secondo il Progetto di Massima Unitario approvato, risultano essere suddivise in:
-Verde pubblico - mq 7.707,00
-Viabilità pubblica - mq 6.921,00
Il Verde privato è invece distinto in due zone:
-Verde privato Vp1 - mq 10.266,00
-Verde privato Vp2 - mq 1.126,00

Secondo l'art. 43 delle NTA del RU vigente al momento dell'approvazione del piano le "Aree produttive a prevalente destinazione commerciale e direzionale (D5)" possono accogliere edifici per le seguenti attività:
-centri vendita all'ingrosso
-centri vendita al dettaglio e/o se indicato per la media distribuzione, (md) e/o se indicato per la grande distribuzione (gd);
-uffici pubblici e privati;
-locali per esposizioni, riunioni ed altre attività economiche e culturali;
-alberghi e servizi di ristorazione;
L'attuazione avverrà tramite un progetto edilizio esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:
- If=3 mc/mq
- Rc 50%
- H= 21,50 mt.
L'art.39 delle NTA del RU vigente al momento dell'approvazione del piano - "Aree produttive di nuova definizione" (zona D2) definisce le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi. Oltre alle attività industriali e artigianali, di deposito e magazzinaggio, sono ammesse anche quelle commerciali di vicinato (fino a 250 mq.).
Gli indici urbanistici sono Rc=50% e H max 12 mt. in riferimento alla superficie fondiaria. L'altezza è definita all'imposta di copertura e nel determinarla dovrà essere dimostrata una armonica definizione dello skyline (linea all'orizzonte), anche in riferimento alle vedute sull'esistente.
Al fine di calcolare la quantità di superficie da destinare a parcheggi pertinenziali, di cui alla legge 122/89, viene definita secondo un'altezza virtuale di mt. 3,50 da ciascun piano di calpestio.
Oltre alle attività industriali e artigianali produttive possono essere consentite attività di deposito, esposizione e magazzinaggio, di commercio all'ingrosso e al dettaglio nei limiti di 250 mq di superficie di vendita.
Le aree di verde e parcheggi pubblici sono definite nella cartografia 1:2.000, nella quale è indicata una soluzione di massima di sistemazione dell'area anche per il posizionamento degli edifici.
In tali aree la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 15; la distanza minima dalle strade pubbliche è di mt. 7,50 quando non siano indicate nel R.U.C. distanze minori o maggiori per costruire unitarie soluzioni di allineamenti e scenari urbani.
Le superfici fondiarie dovranno essere interessate dalla messa a dimora di alberi di alto fusto della quantità di almeno 1/100 mq.

Con la presente variante al RU si propone il cambio di destinazione d'uso del Lotto 1n in coerenza con il carattere funzionale dell'intero comparto, da zona "Art. 43 Aree a prevalente destinazione terziaria di

---

definizione, l'attuazione programmatica del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico conterrà esclusivamente le previsioni per le quali è stata formalizzata la concertazione tra i proprietari delle aree, o chi per essi, e l'Amministrazione Comunale.
I programmi complessi potranno essere attivati solo in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale ed in riferimento agli ambiti strategici del presente articolo. Il Regolamento urbanistico potrà definire come aree residenziali quelle già realizzate in tal senso, sebbene le medesime siano state inserite in aree produttive nel Piano Strutturale. Area produttiva situata a nord dell'autostrada A11, tra il Garille Nuovo e via Allende.
Si prescrive che nell'ambito delle soluzioni progettuali del Regolamento Urbanistico siano previste idonee zone di salvaguardia ambientale lungo il Garille Nuovo e l'autostrada A11.

nuova definizione (D5)" in zona "Art. 39 Aree produttive di nuova definizione (zona D2)". L'art.43 delle NTA del RU vigente al momento dell'approvazione del piano, impedisce di fatto la possibilità di prevedere attività produttive perciò l'A.C. ritiene di dare più possibilità ad investitori che siano interessati ad insediarsi proprio in quella zona che ha già un evidente immagine ed utilizzo improntato nel settore produttivo, come ad esempio le aziende di logistica (SDA, GEODIS) oppure del settore meccanico (MAC3), elettrogalvanica (GIOSI),ed abbigliamento (Manifattura 7Bell) che si trovano nell'area.
Il piano attuativo è stato attuato quasi in grande parte ad eccezione dell'area di proprietà All Pneus Srl (Lotto L1h) che in data 17.08.2016 con n.prot. 4119, ha ritirato un permesso di costruire per un edificio industriale, e dell'area di proprietà Firme SpA (Lotto L1b2) che ha presentato richiesta di permesso di costruire i data 01.08.2007 n.prot.49163, ma che è stato sospeso in attesa di approfondimenti geologici e della "sdemanializzazione" del fosso Tomerello. Gli obblighi relativi ai Soggetti attuatori del Piano in riferimento alle opere di urbanizzazione sono definiti dall'art.4 e dal successivo art.5 che definisce le ulteriori opere della Convenzione e dall'art.6 "Ulteriori impegni dei soggetti attuatori", dove essi si impegnano a versare un contributo per la qualificazione della sociale e civile ed elevare la qualità delle iniziative sociali e culturali della comunità campigiana finalizzata al miglioramento della vita urbana oltrechè contribuire alla messa in sicurezza del territorio attraverso la realizzazione di opere per la mitigazione del rischio idraulico (pari a euro 37,47 per metro quadro di superficie a destinazione produttiva). Non vi sono vincoli economici per l'area a destinazione commerciale, se non di partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tali opere risultano completate, collaudate e cedute al Comune di Campi Bisenzio con atto Notaio Francesco d'Ambrosi in data 16.03.2016 Rep.47806.

Il Lotto 1n oggetto della variante proposta è di proprietà della Società ATENE SpA con sede legale a Prato; catastalmente il lotto è rappresentato al Fg.8 P.lle 412,455,508 del NCT del Comune di Campi Bisenzio. Il lotto è confinante da ovest con proprietà TRE Srl (ex Targetti Sankey - lotto 1A) e delimitato da via di Limite - Via ;Maestri del Lavoro.
Relativamente alla destinazione d'uso del lotto, mantenendo i parametri urbanistici già presenti nel PMU2.5 approvato con Delibera C.C. n.44 del 29.05.2006 secondo l'art.43 del RU vigente al momento dell'approvazione del piano, i parametri urbanistici risultano essere i seguenti:
- superficie fondiaria commerciale/direzionale = mq 8.032,00 che per effetto della realizzazione del nuovo Fosso Tomerello con la cessione alla Regione Toscana di alcune p.lle catastali confinanti con il canale si è ridotta a mq 7.154,94 (Sup.Catastale mq 7.218)
-superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria = mq 3.577,47
-H massima = 12,00 mt

Partendo dal presupposto che tutte le opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione citata sono state cedute al patrimonio comunale con atto Notaio Francesco d'Ambrosi in data 16.03.2016 Rep.47806, e che gli ulteriori obblighi dei lottizzanti sono stati assolti (salvo eventuali versamenti del contributo di cui all'art.6 della Convenzione), **secondo l'art.107 comma 3 della LRT65/2014 e smi con la proposta di variante al RU per trasformare l'area "D5" in area "D2"contestualmente si propone di variare anche il piano attuativo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 28.05.2006, solo ai fini del cambio di destinazione d'uso del Lotto 1n da destinazione "D5" a destinazione "D2". Permangono quindi valide tutte le condizioni di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 28.09.2006.**

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PMU 2.5
Secondo l'Art.107 della LRT65/2014 comma 3 le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo. Perciò la variante al PMU 2.5 per il cambio di destinazione d'uso da "D5" a "D2" del

lotto 1n che rimane, insieme al Lotto 1b2 e al Lotto 1h di destinazione produttiva, non ancora completato, viene adottata ed approvata contestualmente alla variante allo strumento di pianificazione urbanistica.

Il progetto di piano, redatto ai sensi dell'art. 11 delle Norme del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera CC n.90 del 20.07.2005, riguarda un vasto comparto a destinazione prevalentemente produttiva ed in parte a destinazione commerciale direzionale, di estensione pari ad oltre 18 ettari, posto in una zona strategica del territorio comunale adiacente ai due assi autostradali (Autostrada del Sole e Autostrada Firenze Mare), e situato lungo la via S.Allende che, di fatto, rappresenta l'accesso a nord del territorio comunale;
- i terreni interessati dal progetto, interamente ricadenti nel P.M.U. 2.5. come individuato dal Regolamento Urbanistico, sono destinati in gran parte ad *"Aree produttive di nuova definizione D2"* (Art. 39 delle norme di attuazione del RU), ed ad *"Aree produttive o prevalente destinazione commerciale e direzionale –D5" (Art.43),* in parte ad "*Aree per Parcheggi Pubblici" (Art..48), "Aree per verde pubblico attrezzato"* (*Art.49*) ed "*Aree o verde privato vincoloto" (Art. 62), "Aree o verde di rispetto" (Art.63)* e in parte *o "Aree inedificabili" (Art.16)* per la presenza di vincoli di rispetto stradale, autostradale, e di rispetto fluviale. Sull'area è presente un *"Oleodotto"(Art.30)* che costeggia la Gora di Montalvo, un' *"Area ecologica per la raccolta differenziato " (Art.29*) ed è indicato il *"Vincolo di allineamento edilizio" (Art. 44);*
il Progetto è articolato in 11 lotti produttivi per una superficie fondiaria produttiva "D2" complessiva di mq. 137.821 ed uno a carattere direzionale-commerciale per un superficie fondiaria complessiva "D5" di mq. 8.032[2]; l'accesso ai lotti è garantito da un'ampia strada a due corsie con aree a parcheggio adiacenti, corredata da piantumazioni ad alto fusto; lungo via Allende è prevista la realizzazione di un ampio bacino d'acqua arricchito da fontane a getti d'acqua e perimetrato da un porticato pedonale con pensilina fotovoltaica;
- mentre la certificazione ambientale viene conseguita su ciascun edificio, il piano nel suo complesso dà indicazioni sugli aspetti ambientali prevedendo la messa a dimora di 1.500 piante, il riutilizzo delle "acque di prima pioggia" da riversare nel grande bacino di via Allende in modo da poterle riutilizzare nell'irrigazione del verde pubblico, oltre alla previsione di piazzole ecologiche lungo la nuova viabilità e alla possibilità di realizzare la cassa di espansione nel verde privato posto fra la Gora di Montalvo e il Nuovo Garille;
- il comparto è attraversato dal fosso Tomerello, lo spostamento del quale è propedeutico all'attuazione del progetto.

La convenzione stipulata in data 28.09.2006 prevede l'impegno dei proponenti a:
- realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al piano pari a circa 27.022 mq oltre l'adeguamento di un tratto della sezione di via di Limite;
- mantenere le "opere verdi" per 36 mesi al fine di garantire l'attecchimento di tutte le alberature e siepature;
- presentare alla stipula della Convenzione una polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) di €4.589.281,00 corrispondente all'importo dei lavori derivante dal computo metrico di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione pari a € 3.441.961,00 maggiorato di 1/3 (un terzo) per spese ed imprevisti.
- non utilizzare il relitto d'alveo dismesso del fosso Tomerello prima della presentazione della richiesta di sdemalizzazione presso l'Ufficio del Demanio e a redigere a propria cura e spese i frazionamenti catastali per il trasferimento delle relative aree al Demanio Regionale;
- mettere a disposizione l'area di proprietà compresa fra il nuovo Garille e la Gora di Montalvo necessaria per la realizzazione di una cassa di espansione;
- realizzare a propria cura e spese l'adeguamento a due sensi di marcia del tratto di via di Limite compreso fra la rotatoria di accesso ai lotti edificabili e viale Allende;

[2] A seguito della deviazione del Fosso Tomerello la superficie fondiaria del Lotto 1N si è ridotta a mq7.154,94

- collocare prioritariamente negli immobili da realizzarsi attività ad alta tecnologia o che riguardino trasferimenti di aziende dell'area metropolitana;
- finanziare interamente la realizzazione della porzione del tratto del canale Tomerello sottopassante l'asse autostradale – Vecchio Garille così come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi del 2.03.2010;
- versare un contributo per la qualificazione della vita sociale e civile della comunità campigiana di 37,47 euro per ogni metroquadrato di superficie coperta a destinazione produttiva da realizzarsi per un importo totale di 2.582.057 euro, secondo le seguenti scadenze:
- il 25% del totale alla stipula della convenzione;
- il 25% entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuto rilascio di ciascun Permesso di Costruire
- il 25% entro 12 mesi dalla comunicazione di avvenuto rilascio di ciascun Permesso di Costruire
- il 25% entro 24 mesi dalla comunicazione di avvenuto rilascio di ciascun Permesso di Costruire

Come già spiegato tutti gli impegni indicati in Convenzione sono stati assolti ad eccezione del pagamento del contributo per il miglioramento della vita sociale di alcuni lotti ancora non edificati (L1b2 ed L1h).

In ottemperanza degli artt.4 e 5 "Obblighi dei soggetti attuatori: ulteriori opere" della Convenzione citata, è stata completata la "sdemanializzazione" di un tratto del Fosso Tomerello la cui particella n.455 Foglio n.8, è stata acquisita al patrimonio di Atene SpA, mentre sono state cedute in particolare le particelle n.509, 505,504 del Foglio di mappa n.8 al Demanio regionale, pertanto si è modificato il perimetro del piano attuativo, restringendo di conseguenza il Lotto 1n, oggetto della variante e portando così la superficie fondiaria da mq mq 8.032,00 a mq 7.154,94. Con la presente variante **si prende atto** di questa modifica, che comporta anche l'aggiustamento del perimetro del piano attuativo PMU 2.5 secondo la Tavola n.5 allegata.

ATTUALE DESTINAZIONE D'USO	
PARAMETRI LOTTO CON ATTUALE DESTINAZIONE D5 Terziario Art. 43 NTA del RUC 2005	
Indice Fondiario =	3 mc/mq (NTA 2005)
Altezza massima =	21,5 ml
Rapporto di Copertura max =	50 %
Sup. permeabile minima =	25 %
Volume max =	18.064,92 mc
S.u.l. max = (volume / 3 ml)	6.021,64 mq

NUOVA DESTINAZIONE D'USO

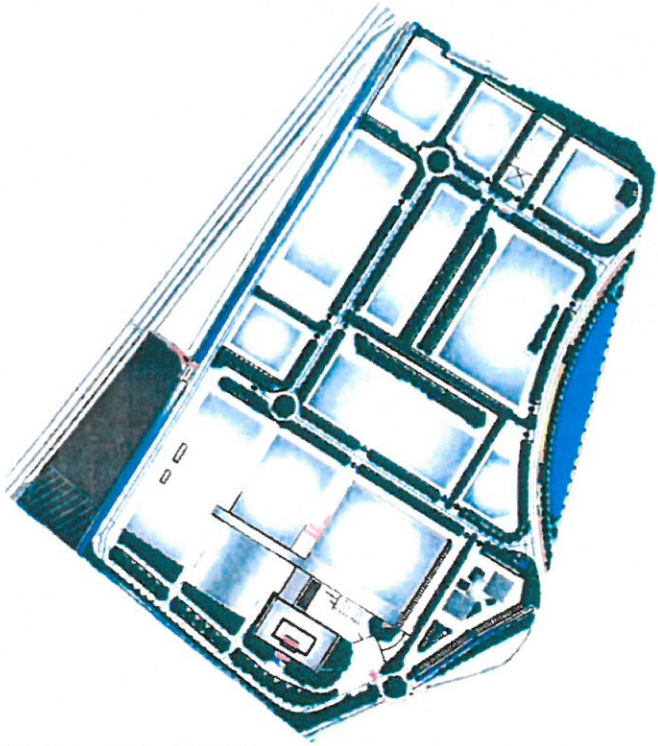
PARAMETRI LOTTO D2 Produttivo Art. 39 NTA del RUC 2005	
Altezza massima =	12 ml
Rapporto di Copertura max =	50 %
Sup. permeabile minima =	25 %
Alberi alto fusto =	1 / 100 mq di s.f.
Distanza confini =	7,5 ml
Distanza pareti finestrate =	15 ml

DATI URBANISTICI PER LA PROGETTAZIONE
Sup. Fondiaria = 7.154,94 Mq
Sup. Coperta max = 3.577,47 Mq
Sup. permeabile min. = 1.788,74 Mq
Alberi alto fusto min. = 72 unità

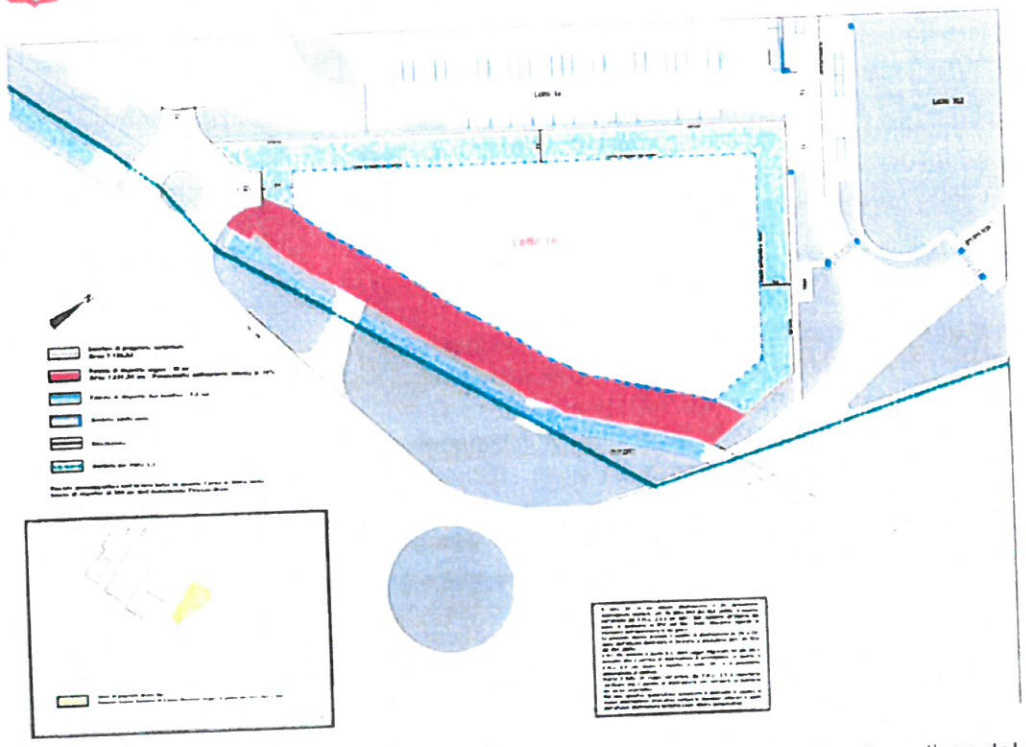
I Soggetti attuatori dopo la stipula della citata Convenzione in data 28.09.2006 relativa al PMU 2.5 approvato con Delib.C.C n.44 del 29.05.2006, hanno presentato un Permesso di Costruire per realizzare un edificio nel Lotto 1n direzionale/commerciale. L'istanza ha avuto un'istruttoria favorevole da parte degli Uffici comunali e in data 27.11.2009 con prot.gen.0082951, è stata acquisita da parte di ATENE SpA la determinazione per il contributo del rilascio del Permesso a costruire.
L'inizio lavori di tale PdC era stato subordinato all'acquisizione dell'area demaniale di mq903 (Fg. 8 p.lla 455) ricadente all'interno del lotto 1n, acquisita da Atene SpA il 22.09.2015 dal Comune di Campi Bisenzio.
Per vari motivi di mercato ad oggi l'area non è stata ancora edificata ed è per questo che viene richiesta dalla proprietà la trasformazione in "Area produttiva di nuova definizione"da zona "Area a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione".

Foto aerea

estratto Tavola centro abitato



Planivolumetrico PMU 2.5



Estratto dalla Tavola 02 relativa alla Variante al PMU 2.5 per cambio destinazione d'uso del Lotto 1n

Per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS prevista dall'art. 22 della LRT10/2010 e smi (LR 25 febbraio 2016,N.17 *"Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014. Pubblicata nel B.U. Toscana 4 marzo 2016, n. 9, parte prima"*), l'Autorità Competente con Verbale del 27 settembre 2016 ritiene di NON assoggettare a VAS la presente Variante.
Per quanto concerne il rischio idraulico, secondo la Relazione tecnica-Integrazione al protocollo 16920 del 17.03.2016 dell'Arch.Marco Valentini, progettista del PMU 2.5, il lotto 1n, al pari di tutti gli altri lotti del PMU 2.5, ha la possibilità di utilizzare come vasca di laminazione per un eventuale rischio idraulico un'area di laminazione provvisoria situata in una zona a "verde pubblico"di mq 10.266, a cui dovrà seguire la realizzazione della vasca di autocontenimento prevista nella scheda del RU n.2.5 in località Focognano. All'art.5 comma 7 della Convenzione citata sono stati individuati gli "obblighi dei soggetti attuatori: ulteriori opere" fra i quali viene indicata la "realizzazione del nuovo tratto del canale Tomerello sottopassante l'asse autostradale compreso fra via di Limite (ex Tintoria) a valle dell'A11 e la rotonda sempre di via di Limite a monte dell'A11 di cui al progetto definitivo dell'adeguamento funzionale del sistema idraulico costituito dai fossi del Prataccio Ovest - Vecchio Garille approvato dalla Conferenza dei servizi del 3 maggio 2006. Inoltre viene specificato che resta inteso al comma 8 che l'agibilità degli edifici è subordinata alla risoluzione delle problematiche idrauliche relative al torrente Chiosina nel Comune di Calenzano di cui alla scheda 2.5 in allegato alle NTA del vigente RU.
Per quanto attiene il vincolo paesaggistico, il Lotto 1n rientra nei limiti del vincolo paesaggistico relativamente all'art.142 del D.Lgs42/2004, inerente la fascia di rispetto di 300 mt dalla mezzeria dell'autostrada A11 su entrambi i lati -considerata panoramica già con Decreto del Ministero dei Beni Culturali del, DM 20.05.1967 e DM 23.06.1967.
Per il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, secondo l'art.21 della Disciplina di piano "Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio", gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli

strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti. Perciò la variante proposta dovrà seguire il procedimenti di adeguamento al PIT con valenza paesaggistica approvato con DCRT n.37 del 27.03.2015, secondo le indicazioni dell'art.21 suddetto. In data 28.10.2016 con n.prot.0059735 è stato inviato tramite PEC alla Regione Toscana e alla Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Provincie di Firenze, Pistoia e Prato l'atto di Avvio del procedimento della Variante in oggetto ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano paesaggistico.

CONCLUSIONI

Visto quanto sopra si ritiene pertanto ammissibile il cambio di destinazione d'uso da D5 a D2 del lotto 1n che rimane, insieme al Lotto 1b2 e al Lotto 1h di destinazione produttiva, non ancora completato.
Rimane tuttora valido il Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 29.05.2006 per effetto dell'art.30 della Legge 9 agosto 2013, n.98 "il termine di validità nonchè i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L.17.08.1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31.12.2012, sono prorogati di tre anni". Di conseguenza si prevede che venga stipulato un "addendum" alla convenzione originaria, in cui verranno indicati solo gli adempimenti a cui dovrà sottostare ulteriormente solo il Lotto 1n oggetto della presente variante.
Inoltre con la presente variante si prende atto che in ottemperanza dell'art. 5 "Obblighi dei soggetti attuatori: ulteriori opere" della Convenzione citata, sono state cedute in particolare le particelle n.509, 505,504 del Foglio di mappa n.8 al Demanio regionale, pertanto si è modificato il perimetro del piano attuativo, restringendo di conseguenza il Lotto 1n, oggetto della variante e portando così la superficie fondiaria da mq mq 8.032,00 a mq 7.154,94. Con la presente variante si prende atto di questa modifica, che comporta l'aggiustamento del perimetro del piano attuativo PMU 2.5 secondo la Tavola allegata.

Valutazione Ambientale Strategica

L'art.14 comma 1 della L.R. 65/14 (così come modificato con l.r. 25 febbraio 2016,n.17) stabilisce che "Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica VAS nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010 n.10".
Per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS prevista dall'art. 22 della LRT10/2010 e smi (LR 25 febbraio 2016,N.17 *"Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014. Pubblicata nel B.U. Toscana 4 marzo 2016, n. 9, parte prima"),* l'Autorità Competente con Verbale del 27 settembre 2016 ritiene di NON assoggettare a VAS la presente Variante.

conformità

Il sottoscritto Dirigente del Settore "Servizi tecnici e valorizzazione del territorio" in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art.18 co.1 LR.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 "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
- Per il PGRA (Piano Generale Rischio Alluvioni) adottato in data 17/12/2015 con Delibera n.230 relativa alla seduta del C.I. Integrato del 17 dicembre 2015

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 Dirigente del Settore "Servizi tecnici e valorizzazione del territorio" in qualità di Responsabile del Procedimento, vista la LR. 65/14 entrata in vigore dal 27.11.2014, dà atto della non riconducibilità della variante in oggetto alla fattispecie di cui all'articolo 30. La procedura di variante al RU infatti non rientra fra i casi delle cosiddette *"varianti semplificate"* ai sensi dell'art.30 della LRT.n.65/2014 in quanto non è soddisfatta la condizione definita dal comma 2 dell'art.30, ossia che le varianti con procedura semplificata abbiano come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. Di conseguenza la procedura da seguire sarà quella di cui all'art. 19 L.R.T. 65/2014.

deposito indagini geologico idrauliche

La variante in oggetto, prevedendo il "cambio di destinazione d'uso del lotto 1N da D5 a D2 e Presa d'Atto della modifica del perimetro del piano a seguito della deviazione del Fosso Tomerello" 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 LR 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 DPRT del 25.10.2011 e tuttora vigente ai sensi dell'art. 245 della stessa L.R.T. n. 65/2014, con nota prot. 60251 del 02/11/2016 sono state inviate all' Ufficio del Genio Civile di Prato per il deposito la 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 in data 03/11/2016 con numero di deposito 35/16.
La variante è composta dai seguenti elaborati:

- Variante RU
B-Relazione Illustrativa
1.Tavola Estratto CTR - Area intervento
2.Tavola Estratto fotogrammetrico - Individuazione area

3.Estratto catastale - NCT Foglio 8
4.Tavola RUC vigente - Tav.9
5 Tavola.RUC modificato - Tav.9 con PRESA D'ATTO del perimetro del PMU 2.5 modificato
6.Tavola PMU 2.5 approvato
7.Tavola Perimetrazione del territorio Urbanizzato
8.Documento preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS art.22 LRT10/2010 e smi

- Variante PMU 2.5:
9.-Tav.01 Area d'intervento, previsioni del PS e del RUC, Ambito lotto 1N all'interno del PMU 2.5
10 -Tav.02 Rilievo, vincoli e dati urbanistici
11.Relazione tecnica
12.Relazione idraulica

Allegati agli atti dell'Ufficio Urbanistica:
-A) Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28.09.2006
-B) Relazione Collaudo opere pubbliche PMU 2.5
-C) Dati catastali
-D) Scheda Idraulica RU PMU 2.5
-E) Relazione generale "Opere di urbanizzazione primaria in prossimità di Via Allende"
-F) Protocollo attuativo della Convenzione Urbanistica per la realizzazione del PMU a destinazione produttiva n.2.5 stipulata in data 28.09.2006 n.prot.32376 raccolta 1287 al Rogito Notaio d'Ambrosi di Prato
-G) Relazione Idraulica del PMU 2.5 approvato con Delibera C.C. n.44 del 29.05.2006

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI TECNICI / VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Campi Bisenzio, 7 novembre 2016