

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



Regolamento Urbanistico

Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi
all'interno del territorio urbanizzato
individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
Emiliano Fossi

Assessore all'Urbanistica
Stefano Salvi

Responsabile del Procedimento
ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Responsabile Ufficio Urbanistica
arch. Letizia Nieri

Garante dell'informazione e della partecipazione
dr.sa Simonetta Cappelli

Progettista
arch. Riccardo Luca Breschi

Studi geologici
Soc. IdroGeo Service Srl

Dott. Geol. Simone Fiaschi (Direttore Tecnico)
Dott. Geol. Alessandro Murratzu (Direttore Tecnico)
Dott. Geol. Alessio Calvetti (collaboratore)

A1

Indice generale

Premessa	3
1. Obiettivi e contenuti della variante.....	5
1.1 Conferme di previsioni assoggettate a piani attuativi con modifiche cartografiche e normative.....	6
1.2 Conferme di previsioni assoggettate a piani attuativi con modifiche normative.....	7
1.3 Piccole modifiche cartografiche.....	9
1.4 Modifiche normative.....	10
2. Coerenza interna ed esterna	14
2.1 Analisi della coerenza con il PIT-PPR.....	14
2.2 Analisi della coerenza con il PTCP.....	14
2.3 Analisi della coerenza con il PS.....	16
3. Gli studi geologici e la valutazione ambientale strategica	17
3.1 Gli studi geologici.....	17
3.2 La valutazione ambientale strategica.....	17
4. Gli elaborati della Variante.....	19
Appendici	21

Premessa

Il Comune di Campi Bisenzio è dotato di Piano strutturale (PS) adottato con deliberazione C.C. n. 65 del 14/04/2003 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 122 del 27/09/2004, il quale è stato oggetto di due varianti, approvate con deliberazioni C.C. n. 62 del 20/07/2006 e n. 66 del 06/03/2009.

Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RUC) che è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 ed è divenuto efficace dal 10 agosto 2005.

Il Regolamento Urbanistico è stato interessato da una serie di varianti e in particolare dalla Variante n. 3 finalizzata al riallineamento del RUC al PS (adottata con Del. CC n. 72 del 19/07/2007 ed approvata con Del. CC n. 118 del 13/10/2008) e dalla Variante inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita. Detta Variante, adottata con delibera C.C. n. 28 del 10/02/2012, è stata approvata con delibera C.C. n. 148 del 03/10/2012 ed è divenuta efficace il 07/11/2012. Tale data costituisce il riferimento per il nuovo termine di scadenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 commi 5 e 6 della LR 1/2005.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio, la LR 65/2014, e dell'approvazione, con delibera C.R. n.37 del 27.03.2015, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR), il Comune ha intrapreso una serie di atti finalizzati al rinnovo degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica in coerenza con il nuovo quadro normativo ed in conformità con gli atti di governo del territorio sovraordinati.

Con Deliberazione C.C. n. 155 del 06/10/2015 è stato preso atto della delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014.

Con Delibera G.C. n.93 del 26/07/2016 sono state approvate le "Linee guida per il nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo e l'istituzione dell'Ufficio di Piano". A partire dal dicembre 2016 sono state intraprese le procedure per il conferimento degli incarichi

professionali per la redazione, con la collaborazione dell'Ufficio di Piano, del nuovo Piano Strutturale del Comune e del Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014.

In questo quadro, approssimandosi la scadenza dei cinque anni di vigenza del Regolamento Urbanistico ed in relazione al percorso appena avviato di redazione dei nuovi strumenti urbanistici, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno fissare in uno specifico atto di indirizzo gli elementi e le condizioni per una chiara e trasparente gestione della fase finale del RUC e del passaggio dai vecchi ai nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

A tal fine la Giunta Comunale con delibera n.56 del 04.04.2017, approvando la relazione del Responsabile di P.O. Arch. Letizia Nieri, ha stabilito:

- di pubblicare l'avviso per una manifestazione di interesse finalizzata a raccogliere indicazioni, proposte e suggerimenti progettuali per la redazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- di precisare, sulla base di una ricognizione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ed a seguito della definizione di coerenti criteri applicativi, le previsioni dello stesso strumento urbanistico che non sono oggetto di decadenza ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art.55 della LR 1/2005;
- di fornire indirizzi all'Ufficio Urbanistica per la predisposizione varianti puntuali al Regolamento Urbanistico, e se necessario al Piano Strutturale, per portare a conclusione l'iter di piani attuativi già presentati e per semplificare l'attuazione di previsioni del piano che non hanno carattere di particolare complessità e rilevanza, come ad esempio le zone Bc.

La Variante in oggetto adempie quest'ultimo indirizzo della Giunta Comunale. Come spiegato nel primo paragrafo del presente documento essa è finalizzata alla gestione della fase conclusiva del vigente Regolamento Urbanistico. Trattandosi di variante al RUC che interessa previsioni localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni procedurali semplificate di cui agli artt. 28bis e 30 della LR 65/2014. Poiché alcune delle previsioni in oggetto ricadono in aree assoggettate a vincoli paesaggistici ai sensi del D. Lgs 42/2004 e

s.m.i., è stato predisposto per tali previsioni un avvio di procedimento ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

1. Obiettivi e contenuti della variante

Di seguito si illustrano in modo sintetico gli obiettivi ed i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico. Essi sono distinti in quattro parti, in relazione alle tipologie di modifiche:

- conferme di previsioni assoggettate a piani attuativi dal vigente RUC con modifiche cartografiche e normative. I piani attuativi in questione sono attualmente in fase di istruttoria e per la loro approvazione si rendono necessarie modeste rettifiche dei perimetri e degli assetti interni oltre all'aggiornamento delle condizioni attuative, con specifico riferimento alla fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- conferme di previsioni assoggettate a piani attuativi dal vigente RUC. I piani attuativi in oggetto sono giunti in fase avanzata del percorso di esame e di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e la loro conferma comporta un aggiornamento delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- piccole modifiche cartografiche connesse a specifiche e puntuali esigenze od a mancate conferme di previsioni del vigente RUC;
- modifiche normative finalizzate a semplificare ed a chiarire l'attuazione delle previsioni del RUC, fra le quali rientrano anche le modifiche alla disciplina della zona Bc. Queste ultime vengono confermate nel loro insieme ad eccezione di una zona Bc, posta in prossimità di via Pistoiese, che ricade in una zona classificata dal PGRA a rischio idraulico molto elevato.

Nei quattro paragrafi che seguono le tipologie di modifiche sono illustrate separatamente. Alle suddette modifiche si aggiunge l'aggiornamento della rappresentazione di oleodotti, metanodotti ed elettrodotti nelle tavole E/a ed E/b e delle fasce di rispetto o delle DPA delle reti riportate sulle stesse tavole e all'art.100 delle NTA, per recepire le indicazioni degli enti gestori sullo stato delle linee.

Le previsioni della Variante (previsioni confermate, con o senza modifiche cartografiche, e

previsioni modificate) sono sinteticamente rappresentate nella tavoletta dell'Appendice A. Le stesse previsioni sono messe a confronto, nelle tavoletta dell'Appendice B con i Beni paesaggistici individuati dal PIT-PPR.

1.1 Conferme di previsioni assoggettate a piani attuativi con modifiche cartografiche e normative

La prima fattispecie riguarda piani attuativi presentati, in alcuni casi da diverso tempo, per i quali si rendono necessarie modifiche, anche di lieve entità, del disegno rappresentato nelle tavole del RUC, nonché delle condizioni e delle modalità di attuazione con particolare riferimento all'aggiornamento delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica. I piani attuativi sono i seguenti:

- › **PMU 4.3.** E' un piano di massima unitario a destinazione produttiva localizzato nell'UTOE 4, ad est del PMU 4.4, in prossimità di via L. Da Vinci e di via Maiano. Il piano è interessato dal prolungamento di via Malaparte ed è pertanto strettamente connesso al PMU 4.4, insieme al quale costituisce un completamento della zona produttiva denominata zona industriale Confini. La rettifica del tracciato viario che prolunga via Malaparte comporta una modesta modifica cartografica della viabilità all'interno del perimetro del piano. L'area su cui insiste il PMU 4.3 non presenta particolari criticità: nel PGRA è classificata in pericolosità idraulica P1 ed è assoggettata ai seguenti vincoli:

- la fascia di rispetto del metanodotto che da via L.Da Vinci prosegue verso sud seguendo il confine est dell'area del piano attuativo,
- la fascia di rispetto della previsione di asse stradale cd. Bretella Prato – Lastra a Signa che interessa marginalmente la fascia sul confine est dell'area.

- › **PMU 4.4.** E' un piano di massima unitario a destinazione produttiva localizzato nell'UTOE 4, in prossimità di via Tre Ville, sul prolungamento di via Curzio Malaparte. Si rende necessaria una modesta rettifica del perimetro del piano per evitare che il prolungamento di via Malaparte ricada sull'area di pertinenza, destinata a parcheggio privato, di un insediamento preesistente. Il PMU 4.4 è adiacente ad una zona produttiva consolidata e non presenta particolari criticità: nel PGRA è classificato in pericolosità idraulica P1 e non è assoggettato a particolari

vincoli.

- › **PMU 4.6.** E' un piano di massima unitario a destinazione produttiva localizzato nell'UTOE 4, in loc.Maiano, fra via dei Confini (SR 325), via Maiano e via Centola. Si rende necessaria una piccola modifica del perimetro del piano in corrispondenza dell'innesto della viabilità del PMU in via dei Confini, per ridefinire la rotatoria prevista dal Regolamento Urbanistico che occupa le pertinenze private di edifici che fronteggiano Via dei Confini. L'intervento completa ed infrastruttura una zona produttiva esistente e non presenta particolari criticità: nel PGRA l'area è classificata in pericolosità idraulica P1. L'area ricade, per una modesta porzione adiacente alla SR 325, nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 e smi).

1.2 Conferme di previsioni assoggettate a piani attuativi con modifiche normative

La seconda fattispecie riguarda piani attuativi per i quali è in corso l'istruttoria od è stata avviata la procedura di adozione ed approvazione ma per i quali, non essendovi la certezza di poter concludere la procedura entro la data di scadenza del RUC, si rende necessaria una conferma della previsione. Tali previsioni non richiedono modifiche cartografiche ma comportano un aggiornamento delle condizioni di attuazione ed in particolare delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

I piani attuativi che rientrano in questa fattispecie sono i seguenti:

- › **PMU 4.10.** E' un piano di massima unitario a destinazione produttiva localizzato nell'UTOE 4, sul limite ovest del capoluogo fra via del Lupo e via Colombina. Il PMU4.10, come l'adiacente PMU 4.11, è interessato sul lato ovest dal tracciato della circonvallazione di Campi e dalla realizzazione di un collettore funzionale alla regimazione idraulica delle aree di trasformazione poste a sud de La Villa. L'area non presenta particolari criticità: ricade quasi integralmente in pericolosità idraulica P1 del PGRA e solo una piccolissima porzione dell'area, interessata dal tracciato della circonvallazione, ricade in pericolosità idraulica P2. L'intervento completa ed infrastruttura la zona produttiva ovest del capoluogo che si attesta sul tracciato della

circonvallazione.

- › **PMU 4.11.** E' un piano di massima unitario a destinazione produttiva localizzato nell'UTOE 4, sul limite ovest del capoluogo fra via del Lupo e via Colombina. Il PMU4.11, come l'adiacente PMU 4.10, è interessato sul lato ovest dal tracciato della circonvallazione di Campi e dalla realizzazione di un collettore funzionale alla regimazione idraulica delle aree di trasformazione poste a sud de La Villa. L'area ricade interamente in pericolosità idraulica P1 del PGRA e non presenta particolari criticità. L'intervento completa ed infrastruttura la zona produttiva ovest del capoluogo che si attesta sul tracciato della circonvallazione.
- › **PMU 4.16.** E' un piano di massima unitario a destinazione residenziale, commerciale e per attrezzature di interesse comune, localizzato nell'UTOE 4, nel capoluogo, nella zona retrostante Villa Il Palagio, fra via Saffi e via Manetti. L'area su cui insiste è classificata dal PGRA in parte in pericolosità idraulica P1 ed in parte in pericolosità idraulica P2. Una piccola porzione dell'area, sull'angolo nord-est, ricade nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 e smi).
- › **PMU 4.17.** E' un piano di massima unitario a destinazione residenziale e commerciale localizzato nell'UTOE 4, nel capoluogo, a sud di Villa Il Palagio, fra via Manetti via di Gramignano e via Barberinese. L'area su cui insiste è quasi integralmente classificata dal PGRA in pericolosità idraulica P2 e solo per una piccola porzione, sull'angolo nord-est, ricade in pericolosità idraulica P1. Una piccola porzione dell'area, a confine con Il Palagio, ricade nel perimetro del vincolo che ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004 interessa il suddetto immobile.

In questa fattispecie rientrano anche due piani attuativi (zona BR S.Piero a Ponti, PMU 4.9b) che sono giunti all'approvazione ma per i quali non sussistono le condizioni per arrivare alla stipula della convenzione prima della scadenza del Regolamento Urbanistico. Anche per questi piani, illustrati di seguito, è stata aggiornata la scheda di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

- › **Zona BR S.Piero a Ponti (PdR Simon).** L'area classificata BR è posta in

adiacenza al nucleo storico di S.Piero a Ponti fra via Pisacane e via della Crescia ed è assoggettata ad un piano di recupero che si estende sull'area retrostante classificata in zona B. L'area è occupata da un complesso produttivo dismesso e l'intervento di ristrutturazione urbanistica previsto dal piano è finalizzato a realizzare un insediamento residenziale. Pur ricadendo in parte nella fascia di 150 mt. dal piede dell'argine del fiume Bisenzio, l'area interessata dal piano non è interessata dal vincolo di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 e smi, in quanto all'entrata in vigore della L.431/1985 era classificata, dallo strumento urbanistico allora vigente, nei tessuti storici (zone A). Il piano di recupero della zona BR è stato approvato in data 04.09.2012.

- › **PMU 4.9b** E' un piano di massima unitario a destinazione residenziale localizzato nell'UTOE 4, in loc. La Villa, in prossimità del tracciato della Circonvallazione ovest. L'area, di limitata estensione ed adiacente agli insediamenti esistenti, è classificata dal PGRA in pericolosità idraulica P1 e non è interessata da vincoli paesaggistici, ne' da altri vincoli sovraordinati. Il piano è stato approvato in data 24.01.2017.

Fra le previsioni confermate dalla Variante sono comprese anche le **zone Bc**, che ai sensi del vigente RUC sono assoggettate a piano attuativo ma per le quali si propone una procedura di attuazione semplificata, mediante progetti unitari convenzionati, come indicato al successivo paragrafo 1.4.

1.3 Piccole modifiche cartografiche

Rientrano in questa fattispecie una piccola modifica alle previsioni del vigente RUC, relativa alla destinazione d'uso di una porzione di un complesso edilizio situato nel centro storico del capoluogo, nonché la ridefinizione della destinazione d'uso di un'area classificata Bc nel vigente RUC e non confermata:

- **Zona AT di via della Pace.** E' una zona destinata ad Attrezzature di interesse comune (art.137 NTA) che interessa il complesso di edifici posto su via della Pace, di fronte a Piazza VIII Marzo. L'edificio situato all'estremità della via, di proprietà privata e destinato a residenza, ha necessità per inderogabili esigenze famigliari di essere suddiviso in più abitazioni, obiettivo che contrasta con la norma di zona. Per

tale ragione si rende opportuno rivedere la destinazione d'uso dell'immobile superando per questa porzione del complesso la classificazione in zona AT. Si fa presente che l'immobile ricade nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 e smi). L'area su cui insiste è classificata dal PGRA in pericolosità idraulica P1 e non è interessata da altri vincoli.

- **Zona Bc via San Martino loc. Indicatore.** L'area ricade in pericolosità idraulica molto elevata P3 nella classificazione del PGRA e non è pertanto possibile confermare la previsione della zona Bc. L'area, con la Variante, viene conseguentemente destinata a Verde Privato vincolato (art. 115 delle NTA), eliminando anche la previsione del parcheggio pubblico ubicato sul margine nord dell'area: essendo tale parcheggio connesso e funzionale alle edificazioni residenziali e commerciali ammesse dal vigente RUC nella zona Bc (ora soppressa), la sua eliminazione non modifica gli equilibri delle dotazioni di standard dell'UTOE 6 in cui ricade l'area.

1.4 Modifiche normative

La quarta fattispecie di modifiche previste dalla Variante riguarda le Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico: tali modifiche sono finalizzate a chiarire e semplificare, ove necessario, le procedure di attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del piano.

Le zone Bc

Rientra fra queste modifiche il parziale adeguamento della disciplina delle Zone Bc, per le quali la variante prevede di introdurre modalità semplificate di attuazione attraverso una modifica delle NTA del Regolamento Urbanistico (in particolare degli artt. 116, 117,118) nel senso di seguito indicato:

- prevedere, in alternativa all'attuazione mediante piani attuativi, il ricorso al progetto unitario convenzionato previsto dalla LR 65/2014 all'art.121, in considerazione del fatto che queste aree ricadono in contesti già dotati di opere di urbanizzazione e gli interventi non presentano caratteri di particolare complessità e rilevanza;

- introdurre di conseguenza il progetto unitario convenzionato fra gli strumenti di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico (art. 15 bis);
- ammettere la possibilità di realizzare gli interventi nelle zone Bc anche per lotti funzionali, nel rispetto delle indicazioni e delle previsioni di complessivo assetto definite dal Regolamento Urbanistico (art.118 comma 4).

La Variante, introducendo nuove modalità attuative delle zone Bc, rinnova tali previsioni confermando le perimetrazioni contenute nelle tavole del RUC e le specifiche norme relative ai parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi in tali aree. Dalla conferma delle zone Bc è esclusa l'area posta in prossimità di via Pistoiese, fra via Barberinese e via S.Martino (tav. 23 del RUC), in quanto ricadente nel PGRA in zona a pericolosità idraulica molto elevata: tale zona Bc è stata riclassificata nella Variante come area a verde privato vincolato (Vpr – art.115).

Si fa poi presente che alcune delle zone Bc ricadono in zone assoggettate a vincolo paesaggistico: la fascia lungo l'autostrada A1 (D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967) e la fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 e smi). Gli interventi nelle suddette aree Bc sono oggetto di uno specifico approfondimento nell'elaborato sulla coerenza della Variante con i contenuti del PIT-PPR.

Altre modifiche normative

Alla modifica relativa alle zone Bc sono unite altre modifiche normative finalizzate al chiarimento dell'applicazione di alcune norme, all'adeguamento di alcune previsioni ed alla semplificazione di aspetti procedurali come suggerito dalle esperienze di gestione del piano, nonchè per adeguare lo strumento urbanistico al Piano paesaggistico regionale nelle aree interessate dalla Variante e, ove necessario, per correggere errori materiali riportati nelle norme o per chiarirne l'interpretazione.

Tali modifiche riguardano essenzialmente i seguenti articoli e temi:

- l'art.11, relativo alla disciplina dei piani attuativi, al fine di: chiarire le norme riguardanti l'attuazione parziale dei piani attuativi (comma 8); ammettere limitate possibilità di ridefinizione dei perimetri del piano in corrispondenza di aree di proprietà pubblica già

destinate ed utilizzate come opere di urbanizzazione (comma 8bis); definire, ai sensi dell'art.105 della LR 65/2014, la disciplina di gestione degli interventi sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro dei piani attuativi a seguito della decadenza della loro previsione (comma 10);

- il riferimento, nell'art.15, alle disposizioni transitorie per i piani complessi di intervento, di cui all' art.226 della LR 65/2014;

- l'introduzione, con l'art.15 bis, dei progetti unitari convenzionati, finalizzati all'attuazione semplificata delle zone Bc ed alla gestione di altri interventi che pur non presentando i caratteri di complessità richiesti per i piani attuativi, presuppongono uno studio di inserimento urbanistico ed una convenzione;

- l'estensione alle zone B, Bc, Br, Bp, D1, D1a della possibilità di realizzare parcheggi in struttura, oggi ammessi solo nelle zone D5, con una più puntuale e flessibile definizione delle modalità attuative i (art.44,comma 6);

- la precisazione, all'art.86 comma 1, che per la fattibilità delle previsioni oggetto di variante al RUC, si deve fare riferimento agli studi geologici, idraulici e sismici di supporto alla stessa variante;

- i riferimenti alla rappresentazione nelle tavole delle reti dei metanodotti, oleodotti e elettrodotti, l'aggiornamento della tabella delle DPA degli elettrodotti ed il riferimento alle stesse DPA per il calcolo delle aree su cui applicare le riduzioni degli indici (artt. 100 e 102);

- la parziale modifica delle norme per la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti (art.101) con la definizione delle possibilità di localizzazione di nuovi impianti all'interno del territorio urbanizzato;

- l'incremento dal 40 al 45% del rapporto di copertura nelle zone D5 (art.133 comma 3);

- la modifica , nello stesso art.133, del comma 12 che, nel RUC vigente, dà la possibilità di elevare il rapporto di copertura nelle zone D5 con una procedura assai complessa e di difficile attuazione. Considerato che viene incrementato dalla Variante il rapporto di copertura nelle zone D5, si è preferito non consentire ulteriori accrescimenti della superficie coperta, dando tuttavia la possibilità di concentrare su un lotto le potenzialità edificatorie di lotti contigui e della stessa proprietà, condizionando gli interventi al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi ed assoggettandoli a progetto unitario convenzionato;

- la precisazione delle modalità di attuazione delle casse di espansione e degli invasi per autocontenimento all'interno del territorio urbanizzato, sia per conseguire un corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico ed ambientale, sia per consentire e prevedere la loro utilizzazione nel sistema degli spazi urbani a verde pubblico (art.142 commi 9 e 10);
- la soppressione all'art. 145 del comma 8 che aveva introdotto una procedura di dubbia applicazione per la modifica della destinazione delle aree destinate a standard;
- l'indicazione delle modalità attuative degli interventi nelle aree interessate da vincoli paesaggistici per garantire il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e per assicurare la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art.21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR (art. 156 ter); a questo tema è da ricondurre anche la modifica all'art.118 che introduce una limitazione nell'altezza degli edifici ricadenti nella fascia di territorio che fiancheggia l'autostrada A1, vincolata per decreto (comma 2 bis);
- l'indicazione, nello stesso art. 156 ter di alcuni criteri per la realizzazione di interventi di trasformazione nelle aree poste ai margini del territorio urbanizzato, al fine di garantire una corretta ridefinizione dei confini fra aree urbane e territorio rurale;
- la precisazione all'art. 157 delle previsioni del RUC che alla scadenza del quinquennio non decadono e di quelle che decadono, anche in relazione all'introduzione dei progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014.

Rientrano fra le modifiche necessarie alla correzione di errori materiali ed all'aggiornamento dei riferimenti legislativi o finalizzate a chiarire l'interpretazione e l'applicazione delle stesse norme, le piccole modifiche a diversi articoli fra i quali gli articoli 11 bis, 13, 102, 115, 123, 133, 160 bis.

Fanno infine parte delle modifiche normative gli adeguamenti delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi (Appendice delle NTA ai sensi dell'art.86) come illustrato nel successivo paragrafo 3.1.

2. Coerenza interna ed esterna

2.1 Analisi della coerenza con il PIT-PPR

La verifica di coerenza con il PIT-PPR è effettuata in apposito elaborato della Variante (documento A5) in quanto alcune modifiche previste dalla stessa Variante interessano aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e richiedono pertanto un esame puntuale ai fini dell'adeguamento della Variante al PIT-PPR ai sensi dell'art.20 della Disciplina di Piano del PIT.

Nel documento l'analisi di coerenza è condotta separatamente in relazione agli obiettivi di qualità ed alle direttive correlate della Scheda di Ambito 06 Firenze Prato Pistoia, ed alle prescrizioni e direttive della disciplina dei beni paesaggistici (El.8B e schede dell'El. 3B sezione 4).

Per un dettagliato esame della coerenza della Variante con i contenuti del PIT-PPR si rinvia comunque al citato elaborato A5.

2.2 Analisi della coerenza con il PTCP

La Variante introduce previsioni compatibili con lo Statuto del Territorio del PTC che affronta al Titolo Terzo: *gli insediamenti. Criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale* il tema della "città esistente".

Elementi disciplinati dal PTC	Analisi della coerenza
2a. SISTEMI TERRITORIALI	
VALDARNO SUPERIORE FIORENTINO	
Sistema delle aree protette e "corridoi di connessione ecologica ed ambientale" corrispondenti ai tratti della rete dei fiumi	non interessate dagli interventi previsti dalla variante
Parchi nazionali	non interessate dagli interventi previsti dalla variante
Sistema Regionale delle Aree Protette della Toscana (LR 49/95)	non interessate dagli interventi previsti dalla variante
Siti della Rete Natura 2000 e della Rete ecologica regionale complessivamente definiti	non interessate dagli interventi previsti dalla variante

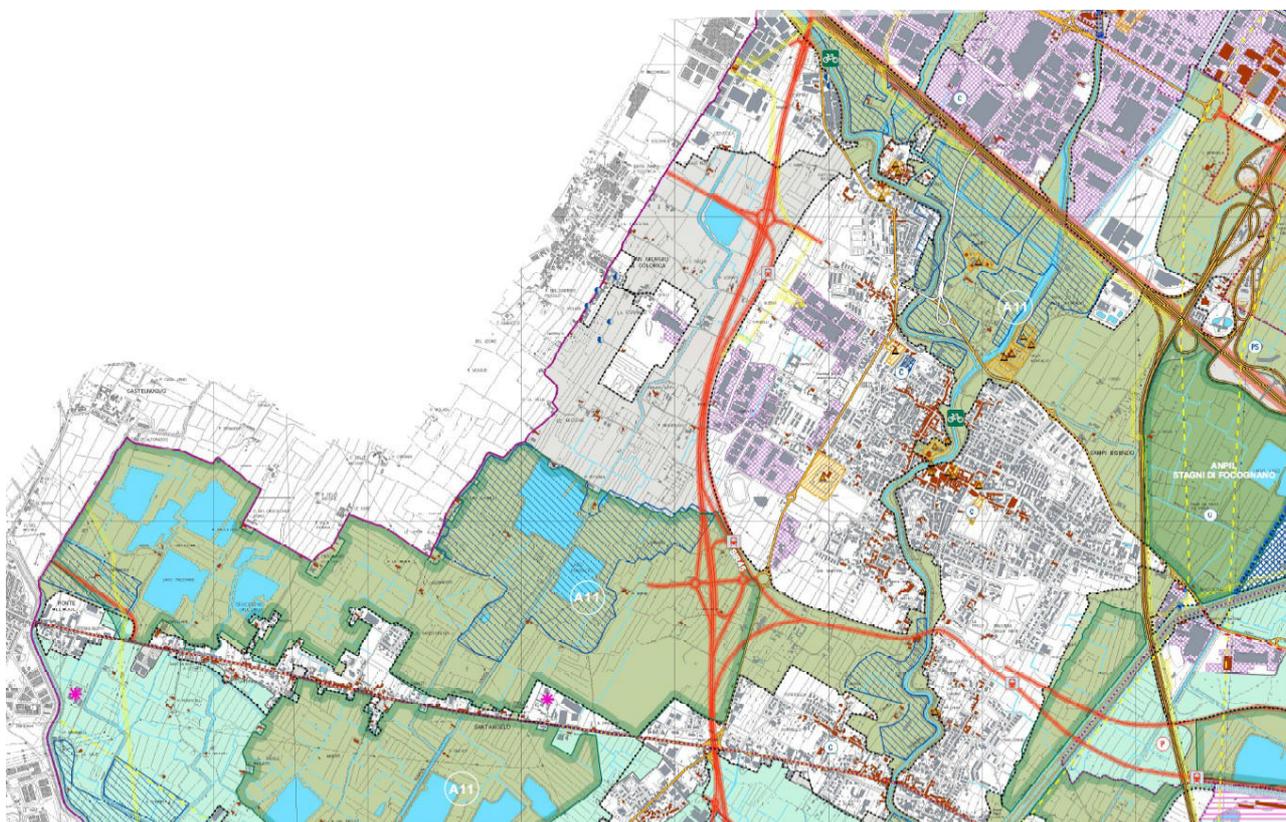
come SIR - Siti di importanza regionale (LR n° 56/00)

Invariante strutturale del PTC: Aree fragili (AF) non interessate dagli interventi previsti dalla variante

Invariante strutturale del PTC: Ambiti di non interessate dagli interventi previsti dalla variante
reperimento per l'istituzione di aree protette

Invariante strutturale del PTC: le aree di non interessate dagli interventi previsti dalla variante
protezione storico ambientale

Invariante strutturale del PTC: le aree sensibili non interessate dagli interventi previsti dalla variante
di fondovalle



Estratto tav 18 PTC Carta dello Statuto del Territorio

Elementi disciplinati dal PTC	Analisi della coerenza
STATUTO DEL TERRITORIO	
corridoi di connessione ecologico ambientale (fiumi)	Non pertinente
linee elettriche e metanodotti	Gli interventi attuativi dovranno rispettare le distanze previste dalla normativa vigente.
alta velocità/ alta capacità	Non pertinente
pozzi e sorgenti	Le zone che ricadono in fascia di rispetto di pozzi ad uso potabile, ai sensi dell'art. 94 del Dlgs 152/2006 (Codice dell'Ambiente), per la fascia di 10 metri di raggio intorno al pozzo devono essere adibite solo ad opere di captazione e di servizio al pozzo, mentre nella fascia di rispetto (di 200 metri di raggio salvo diversa indicazione della Regione) devono essere rispettate le prescrizione del comma 4 del sopracitato art. 94. Tali prescrizioni dovranno essere rispettate in sede di attuazione della previsione della Variante
piste ciclabili	Non pertinente

2.3 Analisi della coerenza con il PS

La Variante riguarda previsioni già contenute nel RUC vigente, approvate in conformità al vigente PS. La Variante conferma sostanzialmente tali previsioni, apportando limitate modifiche cartografiche ed adeguamenti alle modalità ed alle condizioni per la loro attuazione, senza intervenire sul dimensionamento del piano e sulle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici. Per tali ragioni le previsioni oggetto della Variante sono coerenti con il vigente PS.

3. Gli studi geologi e la valutazione ambientale strategica

3.1 Gli studi geologici

La Variante è corredata dagli studi geologici tecnici previsti dalla vigente normativa ed i cui elaborati sono elencati nel paragrafo 4. Sebbene la Variante sia finalizzata essenzialmente alla conferma di previsioni già contenute nel vigente RUC, si è reso necessario aggiornare in modo sistematico le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione ai mutamenti sopravvenuti nel quadro conoscitivo di riferimento e nella normativa di settore: in particolare l'approvazione del PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) e delle relative norme ed il Regolamento attuativo in materia di indagini geologiche di cui al DPGR 25 ottobre 2011 n.53/R con specifico riferimento alle disposizioni relative alle aree a pericolosità sismica locale.

Dalle indagini compiute dai geologi incaricati dall'A.C. è scaturito un parziale adeguamento delle carte di pericolosità geologica, idraulica e sismica ed un conseguente aggiornamento delle schede di fattibilità che ai sensi dell'art. 86 delle NTA costituiscono un'Appendice delle stesse Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento urbanistico. Sono state pertanto aggiornate le schede di fattibilità dei piani attuativi (PMU e Piani di recupero) confermati dalla Variante. Si è poi ritenuto opportuno introdurre nell'Appendice alle NTA ex art.86, le schede di fattibilità di ciascuna area Bc confermata dalla Variante per dare uno specifico ed aggiornato quadro di riferimento agli interventi previsti in queste aree, ai quali peraltro le modifiche introdotte nelle NTA consentono di dare attuazione mediante progetti unitari convenzionati, in sostituzione dei piani attuativi prescritti dal vigente Regolamento urbanistico.

3.2 La valutazione ambientale strategica

In sede di avvio del procedimento di formazione della Variante fu predisposto ed inviato all'Autorità competente ed ai soggetti con competenza ambientale (SCA) il documento per

la verifica di assoggettabilità a VAS, che costituiva anche documento preliminare di VAS ai sensi degli artt. 22 e 23 della LR 10/2010 e smi. L'Autorità competente, nella seduta del 4 agosto 2017, ha espresso parere di non assoggettabilità a VAS della Variante.

Il parere è motivato soprattutto dal fatto che il tema fondamentale della Variante (la conferma di piani attuativi previsti dal vigente RUC e già in corso di esame da parte dell'Amministrazione Comunale) segue una propria specifica procedura di valutazione ambientale strategica. I piani attuativi (PMU e PdR) sono stati già oggetto o dovranno essere oggetto di una dettagliata verifica di assoggettabilità a VAS. Nell'ambito di tale verifica e dell'eventuale successiva procedura di valutazione degli effetti ambientali dovranno essere accuratamente illustrati e valutati gli effetti che l'attuazione dei PMU e PdR confermati dalla Variante, potranno avere sulla mobilità ed il traffico veicolare, su risorse essenziali come aria, acqua, suolo, sulla produzione ed il conseguente smaltimento di rifiuti, sulla domanda energetica ed idrica, sulla depurazione dei reflui. Per quanto attiene agli effetti connessi con le problematiche geomorfologiche, idrauliche e sismiche, la Variante al RUC fornisce le indicazioni per un complessivo aggiornamento delle modalità e condizioni di realizzazione degli interventi attraverso l'adeguamento delle schede di fattibilità allegate alle NTA, come indicato nel precedente paragrafo 3.1.

4. Gli elaborati della Variante

Di seguito si elencano gli elaborati della Variante relativi al progetto urbanistico ed agli studi geologici:

PROGETTO URBANISTICO

- **A1 – Relazione illustrativa** comprendente:

Appendice A: allegato cartografico con individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e con indicazione di:

- Previsioni confermate senza modifiche cartografiche
 - Piani di Massima Unitari: PMU 4.9b - PMU 4.10 - PMU 4.11- PMU 4.16 - PMU 4.17
 - Zona Br – PdR Simon
 - Zone Bc
- Previsioni confermate con modifiche cartografiche
 - Piani di Massima Unitari: PMU 4.3 - PMU 4.4 - PMU 4.6
- Previsioni modificate
 - Zona AT - via della Pace
 - Zona Bc - Via S. Martino

Appendice B : allegato cartografico con Beni paesaggistici (PIT-PPR) e previsioni della Variante

- **A2 - NTA stato sovrapposto RUC vigente – RUC modificato**
- **A3 - Estratti cartografici RUC vigente – RUC modificato**

Comprendente gli estratti in scala 1:2.000 delle modifiche inerenti ai PMU 4.3, 4.4, 4.6, alla zona AT di via della Pace, alla zona Bc di via San Martino, con variazioni riguardanti le tavole 3, 7, 14, 20, 23 in scala 1:2000. Comprende anche le tavole E/a ed E/b di Quadro di unione Nord e Sud, in scala 1:5.000, modificate dalla Variante.

- **A4 - Elenco delle aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi**
- **A5 - Relazione di coerenza con il PIT-PPR**

INDAGINI DI CARATTERE GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO

- **Relazione geologica** (Agosto 2017);
- **Dati di base** (Agosto 2017) n.1 CD allegato;
- Tavv.1 Carta geologica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.2 Carta geomorfologica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.3 Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali (Agosto 2017)
n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.4 Carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche (Agosto 2017)
n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.5 Carta litotecnica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.6 Carta geologico-tecnica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.7 Carta delle sezioni geologico-tecniche (Agosto 2017)
n.2 elaborati, scala 1:1.000;
- Tavv.8 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS - (Agosto 2017)
n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.9 Carta della Pericolosità geologica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.10 Carta della Pericolosità idraulica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.11 Carta della Pericolosità sismica (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- Tavv.12 Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche (Agosto 2017)
n.7 elaborati, scala 1:2.000;
- **Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica** (Agosto 2017);
- Tavv.13 Carta della fattibilità (Agosto 2017) n.7 elaborati, scala 1:2.000

- **Relazione tecnica illustrativa di supporto allo studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello 1** (Agosto 2017).

Appendici

Appendice A - Quadro di insieme delle previsioni della Variante

Previsioni confermate senza modifiche cartografiche

- ▣ Piani di Massima Unitari: PMU 4.9b - PMU 4.10 - PMU 4.11 - PMU 4.16 - PMU 4.17
- ▣ Zone Bc
- ▣ Zona Br - PDR Simon

Previsioni confermate con modifiche cartografiche

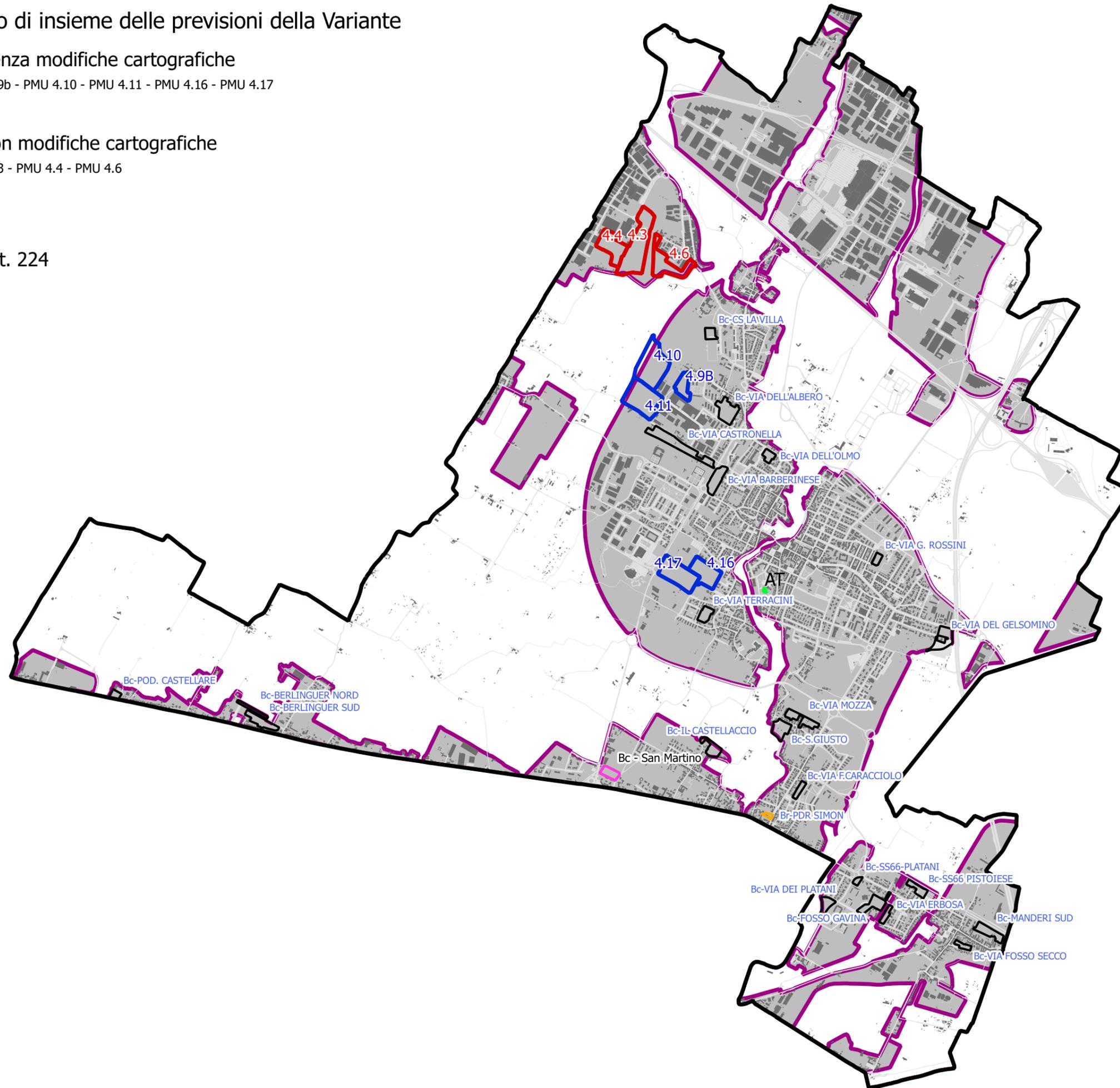
- ▣ Piani di Massima Unitari: PMU 4.3 - PMU 4.4 - PMU 4.6

Previsioni modificate

- ▣ Zona AT - via della Pace
- ▣ Zona Bc - San Martino

Territorio Urbanizzato art. 224

- ▣ Territorio Urbanizzato art. 224



Appendice B - Beni Paesaggistici (PIT-PPR) e previsioni della Variante

Previsioni confermate senza modifiche cartografiche

- Piani di Massima Unitari: PMU 4.9b - PMU 4.10 - PMU 4.11 - PMU 4.16 - PMU 4.17
- Zone Bc
- Zona Br - PDR Simon

Previsioni confermate con modifiche cartografiche

- Piani di Massima Unitari: PMU 4.3 - PMU 4.4 - PMU 4.6

Previsioni modificate

- Zona AT - via della Pace
- Zona Bc - San Martino

Beni paesaggistici

ART. 136 DEL CODICE

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

ART. 142 DEL CODICE

- Territori contermini ai laghi (lett. b)
- Specchi d'acqua con perimetro > 500mt
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (lett. c)
- Corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e da boschi (lett. g)
- Zone di interesse archeologico (lett. m)

