

EDISITEM Srl
Giovanni Valentini - Marco Valentini
Architetti

Spett.le Comune di Campi Bisenzio
Direttore V° Settore
Pianificazione del Territorio
Piazza Dante 36
50013 Campi Bisenzio (FI)

p.c. Assessorato all'urbanistica
Assessore All'Urbanistica
Avv. Stefano Salvi
Dirigente all'Urbanistica
Arch. Letizia Nieri

Prato, lì 26 Settembre 2016

Integrazione al protocollo 16920 del 17 Marzo 2016

Oggetto: Variante semplificata al R.U.C. e contestuale variante al P.M.U. 2.5, approvato con delibera del C.C. n.44 del 29 Maggio 2006, per cambio di destinazione d'uso del lotto 1N da D5 a D2, catastalmente individuato dalla P.lle 412, 455, 508 del NCT del Comune d Campi Bisenzio, e presa d'atto del perimetro del piano a seguito della deviazione del fosso Tomerello.

scriviamo la presente in nome e per conto della società Atene S.p.A., con sede a Prato in Via M. Roncioni n. 170, proprietaria del lotto 1n citato in oggetto con attuale destinazione urbanistica commerciale direzionale.

Infatti:

premessso

- Che la società Atene S.p.A., dopo aver sottoscritto in data 28/09/2006 la Convenzione Urbanistica(all. A) relativa al PMU 2.5 del RUC approvato con Delibera C.C. n. 44 del 29/05/2006 in data 23/10/2007 (Pr n.63866), ha presentato istanza di Permesso di Costruire sul lotto 1n per realizzare un edificio direzionale/commerciale
- Che tale istanza ha avuto istruttoria favorevole da parte dei competenti uffici comunali sino a comunicare alla società Atene S.p.A., in data 27/11/2009 Prot. Gen. 0082951, la determinazione per il Contributo per il Rilascio Permesso di Costruire (all. b)
- Che l'inizio dei lavori di tale Permesso di Costruire era stato subordinato all'acquisizione dell'Area Demaniale di mq 903 (Fg. 8 P.lle 455) ricadente all'interno del lotto 1n, acquisita da Atene S.p.A. il 22/09/2015 dal Comune di Campi Bisenzio
- Che per tale e non unico motivo il Permesso di Costruire non è mai stato ritirato.

EDISITEM Srl
Giovanni Valentini - Marco Valentini
Architetti

- Che, comunque, nel corso degli anni dal 2009 al 2014 la Atene S.p.A. con adeguata campagna di promozione pubblicitaria, ha monitorato il mercato immobiliare dell'area metropolitana fiorentina allo scopo di intercettare eventuali esigenze volte ad utilizzare l'edificio direzionale/commerciale
- Che dopo anni tale monitoraggio non ha prodotto nessun riscontro positivo, anche a puro livello informativo, da parte di possibili utilizzatori o investitori.
- Che, avendo pertanto verificato l'impossibilità di realizzare in tale area un edificio direzionale/commerciale con ragionevoli prospettive di collocazione immobiliare, la Atene S.p.A. in data 30/12/2014 Prot. 72258 ha presentato al Comune di Campi Bisenzio Istanza di Variante Urbanistica per il Cambio di Destinazione d'uso da commerciale / Direzionale a produttivo.
- Che in questo ultimo periodo si è verificato un concreto interesse da parte della società Biochimie Lab Srl, con sede in Calenzano via Petrarca 35/a, per realizzare un edificio a destinazione produttiva.

Tutto ciò premesso

Siamo con la presente a rinnovare la richiesta di cambio di destinazione d'uso già presentata il 30 Dicembre 2014 da commerciale/direzionale a produttivo con specifico riferimento alle seguenti norme:

- Legge Regione Toscana 65/2014, art.99 comma 3 punto b2
- NTA del Comune Campi Bisenzio del 2005, regolamento vigente all'approvazione del P.M.U. 2.5

A corredo e completamento della richiesta diamo di seguito un completo quadro informativo sulle caratteristiche tecniche amministrative del lotto 1n sia allo stato attuale che a quello legato all'avvenuta approvazione del cambio di destinazione d'uso:

Stato Attuale con destinazione Direzionale/Commerciale (D5)

Proprietà: Società Atene S.p.A. con sede legale in Prato Via M. Roncioni n. 170 P.IVA 00290590975 Cod. Fisc. 03151330481

Dati catastali: Il lotto 1n è catastalmente rappresentato al Fg. 8 P.lle 412, 455, 508 del N.C.T. del Comune di Campi Bisenzio (All. C)

Dati Urbanistici: Il lotto 1n ricade all'interno del perimetro del P.M.U. 2.5 del R.U.C. di Campi Bisenzio approvato con Delibera del C,C, n. 44 del 29/5/2006. I dati salienti del P.M.U. 2.5 vigente sono i seguenti:

1. Localizzazione del lotto: Confinante da ovest con proprietà T.R.E. S.r.l. (ex Tragetti Sankey – lotto 1A) e delimitato da Via di Limite – Via Maestri del Lavoro e Viale Allende.
2. Accessi al lotto: da via di Limite e da Via Maestri del Lavoro
3. Destinazione d'uso: D5 (art. 43 delle N.T.A. del RUC 2005, vigente al momento dell'approvazione del PMU) "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione".

EDISITEM Srl
Giovanni Valentini - Marco Valentini
Architetti

4. Superficie Fondiaria Il PMU 2.5 aveva previsto una superficie di mq 8.032, ma la realizzazione del nuovo canale Tomerello con la cessione alla Regione Toscana di alcune P.lle catastali confinanti con il canale hanno ridotto la superficie del lotto a mq 7.154,94 circa (Sup. catastale mq 7.218).
5. Parametri Urbanistici (NTA 2005)
- Altezza massima ml 21.5
- Rapporto di Copertura 50%
- Rapporto di permeabilità 25%
- I.F. 3 mc/mq su superfici libere da vincoli e I.F. 0,3 mc/mq nella fascia di rispetto di ml 10 dall'argine in ottemperanza a quanti prescritto dell'art.16 delle N.T.A. del 2005.
6. Altri dati progettuali
- a) Rischio Idraulico – Il lotto 1n, alla pari di tutti gli altri lotti del PMU 2.5, ha la possibilità di utilizzare come vasca di laminazione per un eventuale rischio idraulico mq 10.266 di area destinata a verde privato indicato nelle tavole allegate alla Convenzione Urbanistica con la sigla V1 (All. D)
- b) Vincolo Paesaggistico – Il lotto 1n rientra nei limiti del vincolo paesaggistico per quanto concerne l'art. 142 del D.lgs 42/04, inerente la fascia di rispetto di 300 metri dalla mezzzeria dell'autostrada A11 su entrambe i lati (considerata panoramica in quanto offre visuali di ville, borghi celebri e aree boscate).

Stato Modificato con destinazione d'uso produttivo (D2)

Proprietà, Dati, Catastali, Dati Urbanistici 1, 2, 4, 6 rimangono inalterati mentre si chiede di cambiare i seguenti punti:

3. Destinazione d'uso mutare da "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – art. 43 del RUC del 2005" ad "Aree produttive di nuova definizione – art. 39 del RUC del 2005"

Tale mutamento di destinazione d'uso, in ottemperanza alla Legge Regionale 65/2014, comporta una variante semplificata al R.U.C. e contestuale variante al P.M.U. 2.5.

A tal fine di seguito la cronistoria del P.M.U 2.5 dalla sua approvazione alla data odierna:

- In data 29 Maggio 2006 è stato approvato il Piano di Massima Unitario 2.5 a destinazione produttiva tramite delibera del CC n°44

EDISITEM Srl
Giovanni Valentini - Marco Valentini
Architetti

- In data 28 Settembre 2006 è stata stipulata la Convenzione n°32376, registrata a Prato il 3/10/2006 al n°8503 serie 1T, rogito notaio D'Ambrosi
- In data 31 Ottobre 2006 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n° 3818/C relativo alle Opere di Urbanizzazione
- In data 4 Dicembre 2006 sono iniziati i lavori, come comunicato al Comune di Campi Bisenzio tramite prot. n° 74513 del 4/12/2006
- In data 3 Maggio 2011 che i lavori relativi a PC 3818/C erano terminati senza varianti
- In data 24 Ottobre 2011 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n°4000/c, relativo ai lavori di completamento delle opere di urbanizzazione del precedente PC 3818/c
- In data 2 Dicembre 2011 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n°4016/c, relativo a opere di urbanizzazione per demolizione del ponte dismesso sul Torrente Chiosina
- In data 21 Novembre 2011 la Direzione Lavori ha comunicato l'inizio dei lavori relativo al PC 4000/c, e in data 21 Maggio 2012 la Direzione Lavori ha comunicato l'inizio dei lavori relativo al PC 4016/c
- In data 9 Ottobre 2013 i lavori relativi al PdC 4000/C sono stati ultimati con variante assentita dal Geom. Pepi come risulta da prot. n°61701 del 23 Ottobre 2013
- In data 9 Ottobre 2013 i lavori relativi al PdC 4016/C sono stati ultimati senza varianti finali come risulta da prot. n°61706 del 23 Ottobre 2013
- In data 24 Ottobre 2013 è stato rilasciato il certificato di collaudo delle Opere di Urbanizzazione dall' Ing. Francesco Giannini, vedi prot. n°62332 del 25 Ottobre 2013
- In data 16 Marzo 2016 le opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune di Campi Bisenzio, tramite atto notarile registrato a Prato il 25/03/2016 al n°3436 serie 1T, rogito notaio D'Ambrosi.

Pertanto la variante al P.M.U. 2.5 riguarderà esclusivamente il lotto 1n in quanto le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state ultimate, collaudate e cedute al Comune di Campi Bisenzio. Inoltre è importante rilevare che la nuova destinazione a produttivo del lotto genera una quantità di standard inferiori a quella attuale a terziario (vedi Tav.2, tabella comparativa), pertanto le opere di urbanizzazione, già realizzate e cedute all'amministrazione, assolvono gli standard necessari alla variante del P.M.U. 2.5.

EDISITEM Srl
Giovanni Valentini - Marco Valentini
Architetti

Attualmente gli unici lotti rimasti inedificati degli undici facenti parte del P.M.U. 2.5, sono i lotti 1h, 1b2 e 1n.

5. Parametri Urbanistici (NTA 2005):

Altezza	ml 12
Rapporto di copertura	50%
Rapporto permeabilità	25% del lotto
Alberi	1/100 mq di S.F.
I.f.	mq/mq 1,00

A conclusione della presente Istanza vorremmo evidenziare la "preziosa" opportunità che si presenta sia alla proprietà che all'Amministrazione Comunale di realizzare un nuovo insediamento produttivo sul territorio campigiano in un momento di gravi crisi economica. Richiediamo pertanto di poter avere concrete risposte nei tempi più brevi possibili.

Distinti saluti

Il Committente

Atene S.p.a
ATENE S.p.A.



Il Tecnico

Arch. Marco Valentini



