



Gruppo Consiliare Movimento 5 Stelle di Campi Bisenzio

Direttore del Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione
del Territorio del Comune di Campi Bisenzio
P.zza Dante n. 36,
50013 Campi Bisenzio (FI)

Oggetto: osservazioni alla “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”, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 193 del 15 novembre 2016.

Preso atto della pubblicazione dell'avviso di adozione della “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”, variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 193 del 15 novembre 2016, pubblicata sul BURT n. 49 parte II del 07.12.2016,

il sottoscritto **Massimo Mancini**, nato a Firenze il 15.09.1967 C.F. MNCMSM67P15D612F residente a Campi Bisenzio (FI) in Via S.Giusto n. 148, in qualità di rappresentante del **Movimento Cinque Stelle di Campi Bisenzio**

PRESENTA

in data odierna la seguente osservazione alla Variante di cui all'oggetto, dichiarando che l'oggetto della medesima riguarda il cambio di destinazione urbanistica del lotto 1N da D5 a D2, ed illustrando le motivazioni per le quali viene richiesto di non procedere a tale modifica, come di seguito riportato.

Dati generali dell'area oggetto della presente osservazione:

L'area interessata dal cambio di destinazione urbanistica da D5 "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" (ex art. 133 NTA del RUC vigente) a D2 "Aree produttive di nuova definizione" (ex art. 132 NTA del RUC vigente) misura una superficie di c.a. 8.032 mq. Si trova in località Tomerello all'interno della zona destinata a piano attuativo denominato P.M.U. 2.5, approvato con delibera del consiglio comunale n. 44 del 29 maggio 2006. E' denominata, all'interno di tale P.M.U., quale lotto 1N, attualmente di proprietà della società Atene S.p.a. con sede legale a Prato (PO) in Via Marco Roncioni n. 170, ed è delimitata ad ovest dal lotto 1A (attuale proprietà TRE s.r.l., ex Targetti Sankey), da Via di Limite a Sud e da Via Maestri del Lavoro ad Est. E' censita al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio con i seguenti identificati: Foglio n. 8, p.lle 412,455 e 508.

OSSERVAZIONE

La porzione di territorio ricadente all'interno del PMU 2.5 (c.d. Lotto 1 N), ed oggetto di cambio di destinazione urbanistica nella Variante semplificata al RUC di cui all'oggetto, quest'ultima approvata ai fini dell'adozione in C.C. il 15.11.2016, presentava la seguente destinazione: "*Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5)*" art. 133 NTA del Reg.Urbanistico vigente. Con la Variante e l'adozione della medesima si è voluto modificare la destinazione di tale area in "*Aree produttive di nuova definizione (zona D2)*" ex art. 132 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

Ciò detto le zone D5 (art. 133 delle NTA del RUC vigente, all. 1) "*... possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè sia nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sia nel sottosistema funzionale delle aree produttive, che nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.*". Questo vuol dire che per le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUC vigente le zone D5 possono tranquillamente coesistere all'interno del c.d. Sottosistema funzionale delle aree produttive e, conseguentemente, con le zone D2. Infatti queste ultime, art. 132 NTA del RUC vigente (all. 2), sono "*... le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente produttive all'interno del sottosistema funzionale delle aree produttive previste dal piano strutturale.*" Inoltre sempre l'art. 132 (zone D2) specifica che le destinazioni di uso ammesse in tali aree sono quella produttiva, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi e commerciale con la sola esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato. Questo, pertanto, conferma la possibilità di una coesistenza tra le zone urbanistiche D2 e le zone urbanistiche D5.

D'altronde stante l'art. 133 co. 10 delle NTA del RUC vigente nelle aree D5, a prescindere dal sottosistema funzionale in cui esse ricadono, è ammesso anche l'insediamento di attività produttive compatibili con la residenza, ad ulteriore dimostrazione che la scelta di classificare originariamente l'area come D5 era dettata evidentemente dall'esigenza di impedire un appesantimento ambientale dell'intero comparto. L'area D5 interessata dal cambio di destinazione (lotto 1N) ricade nel "sottosistema funzionale delle aree produttive" come anche riportato nella "relazione illustrativa – allegato B" della variante medesima.

La vasta area di territorio compresa all'interno del PMU 2.5, delimitata da Via Allende, Via Einstein

e la A11, ricade all'interno della UOTE n. 2 e si trova a ridosso della UTOE n. 3 (la A11 costituisce il confine tra le due UTOE).

Inoltre per quanto riportato nelle schede del BAL (Bilancio Ambientale Locale) relative alla varie UOTE, da sottolineare, che la UTOE n. 2 risulta affetta da alcune criticità. Presenta infatti un valore complessivo medio per tutti gli argomenti “... *ad eccezione della biodiversità, per la quale il valore diventa medio-basso: ciò è dovuto al quasi esclusivo carattere industriale dell'area.... Altri valori potranno essere migliorati in riferimento agli argomenti aria, energia, rifiuti e sensorialità per i quali il piano definisce delle strategie innovative con forti prescrizioni di carattere ambientale.*” (all. 3). La variante pregiudica gli attuali valori stabiliti e ne pregiudica il rispetto, compromettendo il Bilancio Ambientale Locale determinando un ulteriore gap negativo rispetto alla confinante UOTE n. 3, (dove sono collocati: parco di Villa Montalvo, complesso morfologico di Fornello, il centro storico di Capalle) dove prevale un valore alto fino ad avere una valutazione ottima complessiva (all. 4).

La zona interessata dal PMU 2.5 era inserita nel PIT (Piano di Indirizzo territoriale) della provincia di Firenze, come area ad alto valore ambientale. Il comune di Campi Bisenzio ne ottenne nei primi anni 2000 la parziale declassazione, facendo leva sulla “salvaguardia occupazionale”, onde consentire il trasferimento della Targetti Sankey. La pesante trasformazione, sancita dall'attuale normativa e avvenuta negli anni passati attraverso la realizzazione di varie attività produttive-industriali, è proseguita con l'accoglimento dell'insediamento dell'impianto di trattamento liquami ed ora si vuole ulteriormente intervenire con questa proposta di variante che sicuramente non contribuisce a migliorare gli argomenti della UTOE n. 2, ma pregiudica ulteriormente l'area in questione. La proposta di variante, da Direzionale-Commerciale a Produttivo, come dicono gli stessi proponenti (all. 5 - documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S., elaborato 8 pag.3) determina pressioni sul territorio e sull'ambiente.

D'altronde stante l'art. 133 co. 10 delle NTA del RUC vigente (all. 1) nelle aree D5, a prescindere dal sottosistema funzionale in cui esse ricadono, è ammesso anche l'insediamento di attività produttive compatibili con la residenza, ad ulteriore dimostrazione che la scelta di classificare originariamente l'area come D5 era dettata certamente dall'esigenza di impedire un appesantimento ambientale dell'intero comparto. La necessità di cambio da D5 a D2, quindi, fa presupporre sia per il momento, che eventualmente in futuro, l'insediamento di attività produttive di rilevante impatto ambientale, trattandosi di attività anche non compatibili con il tessuto urbanistico residenziale. Pertanto riteniamo che tali motivi siano più che sufficienti per l'accoglimento delle presenti osservazioni, in quanto non vi è di fatto concreta necessità di modificare la destinazione urbanistica dell'area da D5 a D2, se non dando la possibilità per il futuro di pregiudicare sotto il profilo ambientale l'intera zona con riflessi potenzialmente negativi sull'intera UOTE n. 2.

La richiesta di Atene S.p.a. scaturisce da esigenze di mercato immobiliare considerato che la stessa società, tutt'oggi proprietaria dell'area, ha già ottenuto i pareri favorevoli per edificare con destinazione commerciale/direzionale senza tuttavia riuscire a trovare un acquirente (all. 6). In tale contesto riteniamo fondamentale sottolineare che l'attività della pubblica amministrazione debba essere preordinata principalmente alla salvaguardia degli interessi dell'intera comunità prima ancora che di quelli di aziende private. Tanto più che l'accoglimento delle richieste di Atene S.p.a., ai fini di un cambio di destinazione urbanistica, creano un precedente che un domani non può rappresentare un caso isolato se non determinando un comportamento discriminatorio nei confronti di tutti coloro che, per motivi di convenienza economica, dovessero rivolgersi all'amministrazione comunale per riuscire a porre sul mercato i propri beni secondo le esigenze attuali di quest'ultimo. Ma proprio per

questo motivo un tale precedente, d'altro canto, non può non avere un seguito, con la conseguenza di future varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, non già per la salvaguardia di interessi fondamentali per la collettività, ma per assecondare interessi economici di aziende private.

Negli atti della variante e nella sua illustrazione in consiglio comunale si fa leva, per l'approvazione della stessa, su gli aumenti dei posti di lavoro derivanti dalla capacità dell'amministrazione comunale di fornire soluzioni ad aziende in fase di sviluppo. Inoltre in questo caso specifico si dichiara che l'azienda che si dovrebbe insediare (Biochemie Lab di Calenzano) svolge una attività non produttiva. Infatti l'azienda che dovrebbe insediarsi nella porzione di terreno interessata dal cambio di destinazione urbanistica si occupa di analisi di laboratorio ma tuttavia i tecnici asseveranti la proposta di variante (all. 5) specificano che il nuovo stabilimento oggetto di insediamento non è configurabile come stabilimento produttivo, risultante infatti più confacente "... la definizione di "servizi alle aziende". Se così è non occorre la variante che aprirebbe la porta ad insediamenti fortemente produttivi, in quanto l'attività della Biochemie Lab potrebbe tranquillamente espletarsi all'interno di aree classificate urbanisticamente D5.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra illustrato si richiede l'accoglimento della presente osservazione, mantenendo pertanto per il lotto 1 N la destinazione urbanistica originaria D5, da RUC vigente "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione".

Distinti saluti.

Campi Bisenzio, 04.01.2017

Massimo Mancini

Elenco allegati:

1 – estratto del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) vigente, art. 133 Norme Tecniche di Attuazione del R.U.C. (n. 3 pagg.);

2 – estratto del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) vigente, art. 132 Norme Tecniche di Attuazione del R.U.C. (n. 2 pagg.);

3- scheda valutativa e riassuntiva Bilancio Ambientale Locale della UTOE n. 2 (n. 1 pag.);

4 – scheda valutativa e riassuntiva Bilancio Ambientale Locale della UTOE n. 3 (n. 1 pag.);

5 – elaborato 8 documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.: "2.2 Motivazione e proposta di cambio di destinazione urbanistica, 3 Scenario futuro stima dei potenziali effetti

ambientali”, a firma del Geol. Luca Gardone di Sinergia s.r.l. per conto di Atene S.p.a. con sede in Prato, datata settembre 2016 (n. 4 pagg.);

6- allegato D “Atto unilaterale d'obbligo” - allegati parte integrante variante (n. 2 pagg.).

Totale pagine allegati: n. 13 pagg.

Campi Bisenzio, 04.01.2017

Massimo Mancini



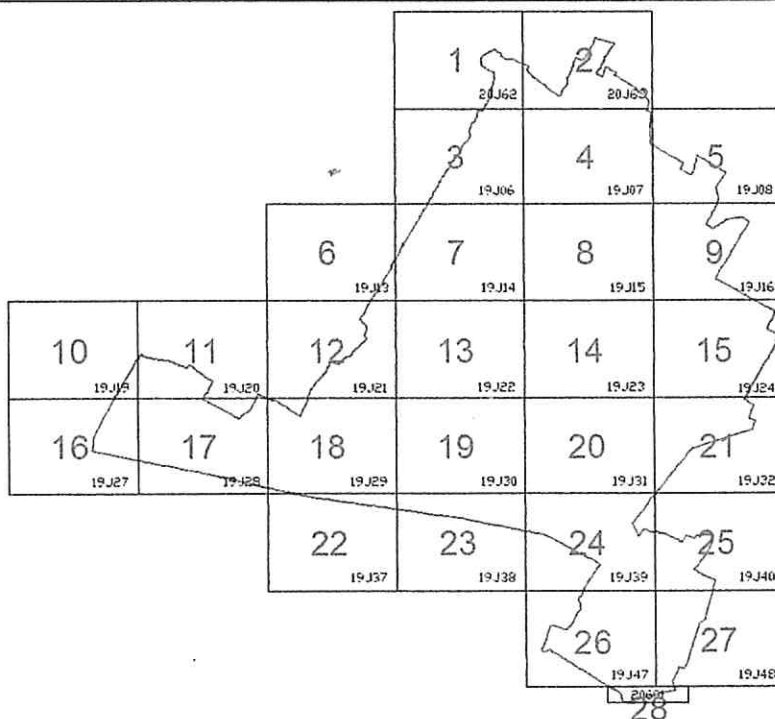
Comune di Campi Bisenzio

ALL.1

P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON:

- Variante n.3 - adottata con delib.C.C. n. 72 del 19.07.2007 - approvata con delib. C.C. n. 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiole" - adottato con delib. C.C. n. 201 del 22.12.2009 - approvato con delib. C.C. n. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con delib. C.C. n. 99 del 23.09.2010 - approvata con delib. C.C. n. 11 del 13.01.2011;
- Variante per PMU area di proprietà comunale a San Piero a Ponti - adottata con delib. C.C. n. 82 del 28.04.2011 - approvata con delib. C.C. n. 9 del 31.01.2012;
- Variante al RUC inerente alla revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - adottata con delib. C.C. n. 28 del 10.02.2012 - approvata con delib. C.C. n. 148 del 03.10.2012
- Variante al Ruc per integrazione della scheda 4.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con Delib. C.C. n. 14 del 25.2.2014 approvata con Delib. C.C.n. 118 del 10.07.2014
- Variante alle NTA del RUC: modifica dell'articolo senza variazione del contenuto sostanziale della normativa (art. 160) adottata con Delib. C.C. n. 182 del 16.12.2014 e efficace dal 01.04.2015.
- Variante alle NTA del RUC: modifica dell'articolo 116 "Zone residenziali da consolidare" (zona B), commi 4 ed 8. La Variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 03 marzo 2015. E' efficace dal 03.06.2015.
- Variante alle N.T.A. del RUC. Recepimento ed applicazione dei parametri e delle definizioni tecniche di cui al D.P.G.R. 11 novembre 2103 n. 64/R; aggiornamento dei riferimenti alle norme regionali per il governo del territorio; correzioni agli articoli 41, 44, 47, 84, 85, 138. La variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 194 del 30.11.2015. E' efficace dal giorno 27.01.2016.

Responsabile del Procedimento:

Arch. Letizia Nieri

Progettista:

Arch. Letizia Nieri

Data

Gennaio 2016

Adozione: Delibera C.C. n. 108 del 30/06/2015

Approvazione: Delibera C.C. n. 194 del 30/11/2015

5. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire un rapporto di copertura maggiore, comunque non superiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale (60%), a condizione che adeguati approfondimenti progettuali garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e compensino il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad elevati livelli qualitativi. In ogni caso al maggior rapporto di copertura fondiario deve far riscontro un rapporto di copertura territoriale non superiore al 25% e l'equilibrato assetto d'insieme dev'essere garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo esteso all'intera consistenza del comparto.

Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè sia nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sia nel sottosistema funzionale delle aree produttive, che nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili

2. Nell'ambito del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili le zone D5 possono essere comprese in perimetri soggetti a PMU oppure essere attuabili per semplice intervento diretto.
3. In detto sottosistema, ove non sia prescritta alcuna forma di piano attuativo, è ammesso l'intervento diretto e l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:
- | | |
|--|------------|
| - indice di utilizzazione fondiaria Uf | mq/mq 1,00 |
| - altezza massima Hmax | ml 21,50 |
| - rapporto di copertura RC | 40% |
| - rapporto di permeabilità RP | 25% |
4. Le nuove costruzioni realizzate per intervento diretto nelle zone D5 sono tenute al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 senza che ciò comporti l'applicazione degli incentivi ivi previsti.
5. Qualora la zona D5 sia invece compresa, assieme ad altre zone, nel perimetro di un PMU ricadente nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili, si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 117. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici

6. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di

cui all'art. 128. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.

7. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, fermo restando che, di norma, non sono ammesse attuazioni monofunzionali.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive

8. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 129. In tali ambiti, l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.
9. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

Disposizioni comuni alle zone D5 ricadenti in qualsiasi sottosistema funzionale

10. Nelle zone D5, ovunque ricadenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
 - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
 - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
 - direzionale,
 - di servizio.
11. Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.
12. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire un rapporto di copertura maggiore, comunque non superiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale (60%), a condizione che adeguati approfondimenti progettuali garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e compensino il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad elevati livelli qualitativi. In ogni caso al maggior rapporto di copertura fondiario deve far riscontro un rapporto di copertura territoriale non superiore al 25% e l'equilibrato assetto d'insieme dev'essere garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo esteso all'intera consistenza del comparto.

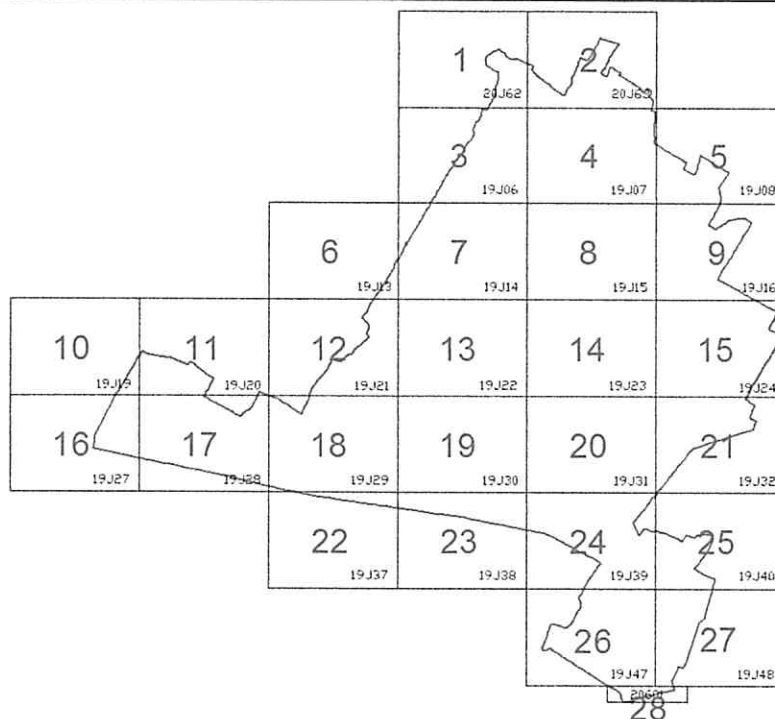


Comune di Campi Bisenzio

P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON:

- Variante n.3 - adottata con delib.C.C. n. 72 del 19.07.2007 - approvata con delib. C.C. n. 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiole" - adottato con delib. C.C. n. 201 del 22.12.2009 - approvato con delib. C.C. n. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con delib. C.C. n. 99 del 23.09.2010 - approvata con delib. C.C. n. 11 del 13.01.2011;
- Variante per PMU area di proprietà comunale a San Piero a Ponti - adottata con delib. C.C. n. 82 del 28.04.2011 - approvata con delib. C.C. n. 9 del 31.01.2012;
- Variante al RUC inerente alla revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - adottata con delib. C.C. n. 28 del 10.02.2012 - approvata con delib. C.C. n. 148 del 03.10.2012
- Variante al Ruc per integrazione della scheda 4.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con Delib. C.C. n. 14 del 25.2.2014 approvata con Delib. C.C.n. 118 del 10.07.2014
- Variante alle NTA del RUC: modifica dell'articolo 116 "Zone residenziali da consolidare" (zona B), commi 4 ed 8. La Variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 03 marzo 2015. E' efficace dal 03.06.2015.
- Variante alle N.T.A. del RUC: Recepimento ed applicazione dei parametri e delle definizioni tecniche di cui al D.P.G.R. 11 novembre 2103 n. 64/R; aggiornamento dei riferimenti alle norme regionali per il governo del territorio; correzioni agli articoli 41, 44, 47, 84, 85, 138. La variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 194 del 30.11.2015, E' efficace dal giorno 27.01.2016.

Responsabile del Procedimento:

Arch. Letizia Nieri

Progettista:

Arch. Letizia Nieri

Data

Gennaio 2016

Adozione: Delibera C.C. n. 108 del 30/06/2015

Approvazione: Delibera C.C. n. 194 del 30/11/2015

2. In dette zone il Regolamento urbanistico si attua mediante PMU esteso all'intero perimetro graficizzata sulle tavole 1:2000. A tal fine si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 13.

Capo II – Aree di nuova definizione

Art. 131 Aree residenziali di nuova definizione (zona C)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente residenziali all'interno del sottosistema funzionale degli ambiti strategici previsto dal piano strutturale.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 128 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente residenziale, nelle zone C ivi ricadenti gli edifici devono essere rispettati i seguenti parametri integrativi:
 - altezza massima Hmax ml 13,50
 - rapporto di copertura RC 40%
3. L'edificazione ad uso residenziale ammessa nell'intero PMU dev'essere prevista in misura prevalente (oltre la metà) nella zona C, fermo restando che non può essere la sola funzione, tra quelle ammesse, ivi collocata.

Art. 132 Aree produttive di nuova definizione (zona D2)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente produttive all'interno del sottosistema funzionale delle aree produttive previsto dal piano strutturale.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 129 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente produttiva, nelle zone D2 ivi ricadenti gli edifici devono rispettare i seguenti parametri integrativi:
 - indice di utilizzazione fondiaria Uf mq/mq 1,00
 - altezza massima Hmax ml 12,00
 - rapporto di copertura RC 50%
3. In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - produttiva;
 - di servizio;
 - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
 - commerciale all'ingrosso e depositi.
4. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali ad esclusivo uso produttivo. La destinazione produttiva propriamente detta non potrà, di norma, risultare inferiore al 50% della consistenza massima ammessa.



Scheda Valutativa e Riassuntiva dell'UTOE n. 2

Sistema	Fattori	Quantità Tabellari			Valori Virtuali			Totale	Giudizio Finale
		B	M	A	X	Y	Z	X+Y+Z	
<u>Biodiversità</u>	Stato	3	2	0	3	2	0	5	Prevale il valore medio basso
	Pressione	2	2	1	4	4	2	10	
	Sostenibilità	2	3	0	6	9	0	15	
	Totali Parziali				13	15	2	30	
<u>Acqua</u>	Stato	3	0	2	3	0	2	5	Prevale il valore medio alto
	Pressione	1	3	1	2	6	2	10	
	Sostenibilità	0	1	4	0	3	12	15	
	Totali Parziali				5	9	16	30	
<u>Aria</u>	Stato	2	3	0	2	3	0	5	Prevale il valore medio
	Pressione	1	2	2	2	4	4	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali				4	13	13	30	
<u>Energia</u>	Stato	4	0	1	4	0	1	5	Prevale il valore medio
	Pressione	3	1	1	6	2	2	10	
	Sostenibilità	0	1	4	0	3	12	15	
	Totali Parziali				10	5	15	30	
<u>Rifiuti</u>	Stato	1	3	1	1	3	1	5	Prevale il valore medio
	Pressione	1	3	1	2	6	2	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali				3	15	12	30	
<u>Sensorialità</u>	Stato	2	3	0	2	3	0	5	Prevale il valore medio
	Pressione	0	4	1	0	8	2	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali				2	17	11	30	
Totale Generale				37	74	69	180		

Nota: i valori virtuali sono ottenuti moltiplicando le quantità tabellari per i seguenti coefficienti:

Stato - N° x 1

Pressione - N° x 2

Sostenibilità - N° x 3

I suddetti differenti coefficienti sono definiti al fine di valorizzare pienamente le soluzioni progettuali di piano, le prescrizioni e le raccomandazioni della normativa.

La scheda evidenzia un valore medio nell'Utoe per tutti gli argomenti ad eccezione della biodiversità, per la quale il valore diventa medio-basso; ciò è dovuto al quasi esclusivo carattere industriale dell'area. Un elevamento dei valori si ha per l'argomento acqua, dovuto alla prescrizione sull'utilizzo di acqua riciclata. Altri valori potranno essere migliorati in riferimento agli argomenti aria, energia, rifiuti e sensorialità per i quali il piano definisce delle strategie innovative con forti prescrizioni di carattere ambientale.



Scheda Valutativa e Riassuntiva dell'UTOE n. 3

Sistema	Fattori	Quantità Tabellari			Valori Virtuali			Totale	Giudizio Finale
		B	M	A	X	Y	Z	X+Y+Z	
Biodiversità	Stato	0	2	3	0	2	3	5	Prevale il valore alto
	Pressione	0	2	3	0	4	6	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali				0	12	18	30	
Acqua	Stato	1	2	2	1	2	2	5	Prevale il valore alto
	Pressione	0	1	4	0	2	8	10	
	Sostenibilità	1	2	2	3	6	6	15	
	Totali Parziali				4	10	16	30	
Aria	Stato	0	3	2	0	3	2	5	Prevale il valore alto
	Pressione	0	0	5	0	0	10	10	
	Sostenibilità	0	3	2	0	9	6	15	
	Totali Parziali				0	12	18	30	
Energia	Stato	2	0	3	2	0	3	5	Prevale il valore alto
	Pressione	1	2	2	2	4	4	10	
	Sostenibilità	0	1	4	0	3	12	15	
	Totali Parziali				4	7	19	30	
Rifiuti	Stato	0	2	3	0	2	3	5	Prevale il valore alto
	Pressione	1	2	2	2	4	4	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali				2	12	16	30	
Sensorialità	Stato	0	2	3	0	2	3	5	Prevale il valore alto
	Pressione	0	2	3	0	4	6	10	
	Sostenibilità	0	1	4	0	3	12	15	
	Totali Parziali				0	9	21	30	
Totale Generale					10	62	108	180	

Nota: i valori virtuali sono ottenuti moltiplicando le quantità tabellari per i seguenti coefficienti:

Stato - N° x 1

Pressione - N° x 2

Sostenibilità - N° x 3

I suddetti differenti coefficienti sono definiti al fine di valorizzare pienamente le soluzioni progettuali di piano, le prescrizioni e le raccomandazioni della normativa.

La scheda rivela un valore alto per tutti gli argomenti, fino ad avere una valutazione ottima complessiva, sia per la particolare positività degli indicatori di stato (presenza dell'Anpil di Focognano, del parco di Villa Montalvo, del complesso morfologico di Fornello, del pregiato centro storico di Capalle), che per gli indicatori di pressione, dovuta alle basse previsioni di nuovi insediamenti sia produttivi che residenziali. Gli indicatori di sostenibilità, anche per la particolare tutela definita nel Piano, sono ottimali. La scheda può essere migliorata sulla risorsa acqua, sullo smaltimento dei rifiuti, adottando le prescrizioni contenute nel Piano.



Committenza ATENE SpA Viale Marco Roncioni, 170 59100 - PRATO		TITOLO PROGETTO Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata al mutamento di destinazione d'uso in produttivo del lotto 1n all'interno del P.M.U. 2.5 (Viale Allende) Campi Bisenzio (FI)			
Titolo Documento DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. art. 22 - L.R.10/2010 e s.m.i.		Codice Commessa 16_16 Codice Documento PRAP-AMB			
Tabella Revisioni					
Revisione: A	Descrizione: EMESSO PER APPROVAZIONE				
	Stesura: I. SCATARZI			Data: 05/09/16	Firma: * SCA
	Approvazione: L.GARDONE			Data: 06/09/16	Firma: GAR
Revisione: B	Descrizione:	N° pagine: 26			
	Stesura:			Data:	Firma:
	Approvazione:			Data:	Firma:

2.2.Motivazione e proposta di variante di destinazione urbanistica

Per il lotto oggetto di variante fin da subito dopo l'approvazione del RUC è stata richiesta istanza di permesso a costruire per la realizzazione di un edificio commerciale/direzionale da parte dei proprietari dello stesso. L'istanza ha avuto esito positivo da parte dell'A.C. che in data 27/11/2009 ha comunicato ai proprietari la determinazione per il contributo per il rilascio permesso di costruire. Tale rilascio era subordinato all'acquisizione dell'area demaniale ricadente nella particella catastale Foglio 8 Particella 455 da parte dei proprietari, cosa avvenuta in data 22/09/2015.

Purtroppo dal 2009 al 2015 i proprietari del lotto, nonostante una adeguata promozione pubblicitaria e l'analisi del mercato immobiliare di zona per individuare eventuali interessi all'utilizzo di un edificio destinato ad uso direzionale/commerciale, non hanno riscontrato nessun utilizzatore o investitore.

Di conseguenza i proprietari del lotto hanno presentato al comune di Campi Bisenzio in data 30/12/2014 istanza di variazione di destinazione d'uso da commerciale/direzionale a produttivo, prospettiva che ha fin da subito mostrato un vivo interesse da parte di svariate realtà produttive della zona.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi dei parametri urbanistici del lotto attuale e della versione di variante si veda il prospetto seguente.

	Versione attuale	Versione di variante
Destinazione d'uso	D5 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (art. 133)	D2 Aree produttive di nuova definizione (art.132)
Altezza massima	21.5 m	12 m
Rapporto di copertura	50%	50%
Rapporto di permeabilità	25%	25%
I.F. (indice fabbricabilità fondaria)	3 mc/mq (aree senza vincolo) e 0,3 mc/mq (aree con vincolo lungo argine, fascia 10m)	
Alberi		1/100 mq
U.F. (indice di utilizzazione fondario)		Mq/mq 1

Tale interesse è stato particolarmente dimostrato dall'azienda Biochemie Lab che attualmente opera con successo nel territorio ed ha sede a Calenzano (FI). L'azienda si occupa delle analisi di laboratorio di tutte quelle attività di campionamento, consulenza assistenza e formazione degli aspetti chimici, ecotossicologici e microbiologici degli alimenti e delle bevande, degli oli, delle acque, dei cosmetici e detergenti, delle materie plastiche, dei prodotti industriali, dell'aria e dei rifiuti.

L'azienda dispone della certificazione UNI CEI EN 45001 (successivamente aggiornata in UNI CEI EN ISO IEC 17025), ISO 9001 e ISO 14001.

La necessità di avere una nuova sede nasce dall'esigenza di localizzarsi un luogo facilmente accessibile da e per le principali vie di comunicazione e nello stesso tempo realizzare una sede che permetta un aumento del personale oggi compatibile con la sede attuale.

Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata al mutamento di destinazione d'uso in produttivo del lotto 1n all'interno del P.M.U. 2.5 (Viale Allende) Campi Bisenzio (FI)– Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

3. Scenario futuro stima dei potenziali effetti ambientali

L'attività che dovrebbe insediarsi nel lotto oggetto di variante, è rappresentato da un laboratorio di analisi che svolge servizi di supporto alle aziende, ad enti pubblici ed a privati. Attualmente la sede del laboratorio è ubicata nel Comune di Calenzano ma, per ragioni di strategia aziendale, si è reso necessario lo sviluppo di un progetto di ampliamento che richiede pertanto spazi e logistica non più compatibili con l'attuale allocazione.




Come anticipato nei paragrafi precedenti, la combinazione di una serie di fattori potrebbe pertanto consentire di rispondere, contemporaneamente, alle esigenze, sia della proprietà del lotto residuo che dell'azienda richiedente.

Pur necessitando un cambio di destinazione, da Direzionale-Commerciale a Produttivo, non si può certo sostenere che il profilo di attività che si intende insediare, si configuri come uno stabilimento produttivo; come accennato potrebbe infatti risultare più confacente la definizione di "servizi alle aziende".

Da ciò ne consegue che, già in prima istanza, quanto proposto, non possa introdurre pressioni sul territorio e sull'ambiente, ma che anzi, l'intervento possa rappresentare un'opportunità sia per gli aspetti socio economici che insediativi.

Dovendo tuttavia sviluppare, secondo uno standard consolidato, lo scenario futuro, occorre, passando in rassegna le principali componenti ambientali, potenzialmente sottoposte a impatto, definire il grado di sostenibilità del progetto stabilendo se, sulla base degli elementi progettuali raccolti, sia necessario o meno procedere con ulteriori fasi di valutazione.

Per far ciò abbiamo raccolto i dati essenziali che connotano il progetto, ne abbiamo considerato le ripercussioni sull'ambiente, declinato, come detto, nelle sue principali componenti, esaminate preliminarmente in termini di condizioni rispetto allo stato attuale ed alla capacità di carico. Il responso, in termini di impatti attesi, è rappresentato, al termine di ciascun paragrafo relativo alla componente ambientale analizzata, dalla seguente simbologia:

STIMA PREVISIONALE IMPATTI		
IMPATTO NULLO O IRRILEVANTE	IMPATTO LIEVE	IMPATTO SIGNIFICATIVO
		

Il proponente ha presentato un progetto che prevede la costruzione di un edificio costituito da 3 piani (compreso il piano terra), da adibire ad attività di laboratorio ed analisi, logisticamente così organizzati:

- Piano terra: ampia zona di circa 1000 mq con i magazzini/laboratori, le celle frigorifero, gli spogliatoi (predisposti per un totale di 45 persone), la sala convegni e la reception
- Primo piano: uffici, laboratori e salette
- Secondo piano: uffici, laboratori, una sala riunioni

4. Conclusioni

L'intervento, particolarmente circoscritto permette di usufruire di un'area al momento non utilizzata in un contesto produttivo. Gli anni passati hanno dimostrato che la destinazione d'uso definita dal RUC vigente non risponde alle esigenze del mercato.

La possibilità di modificare la destinazione d'uso permetterà ad una azienda già presente sul territorio e riconosciuta per il livello di qualità a scala nazionale, di operare sul territorio comunale e di ampliarsi e innovarsi favorendo lo sviluppo socio economico e occupazionale.

Inoltre la superficie fondiaria della variante diminuirà rispetto agli indici originali del RUC. La particolare attività che esercita questa azienda, che si occupa nello specifico di analisi e monitoraggi ambientali, oltre a non renderla inquadrabile come "attività produttiva", garantisce una particolare sensibilità per certe tematiche che si traduce nel ricorso alle migliori tecnologie ambientali ed un sistema di gestione delle risorse, all'avanguardia per quanto concerne la sostenibilità ambientale.

Alla luce pertanto degli scenari prospettati possiamo affermare che l'insediamento proposto e le attività che si intendono insediarsi, in sostituzione di quelle urbanisticamente previste, possono considerarsi assolutamente compatibili con il sistema territoriale ed infrastrutturale esistente e coerenti con la pianificazione territoriale comunale e sovracomunale.

Riteniamo pertanto che non sussistano elementi per procedere con ulteriori fasi valutative.

Firenze, settembre 2016



Al Sig. Sindaco
Del Comune di Campi Bisenzio

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DA ALLEGARE A CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI MASSIMA UNITARIO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA N. 2.5 – SOTTOSCRITTA IN PRATO IL 28/09/2006 NELLO STUDIO DEL NOTAIO FRANCESCO D'AMBORSI DI PRATO REGISTRATA A PRATO IL 03/10/2006 AL N. 8503 SERIE 1T.

I sottoscritti:

Atene S.p.A. con sede a Prato Via M. Roncioni 170 C.F. 03151330481 P.IVA 00290590975 rappresentata da Luigi Gino Balli nato a Prato il 04/02/1955 residente a Prato Via Bologna 100 C.Fisc. BLLGN55B04G999I Presidente del Consiglio di Amministrazione e Brachi Stefano nato a Prato il 02/07/1963 residente a Prato Via Dosso Faiti 20, C.fisc. BRCCSN63L02G999U Consigliere Delegato, domiciliati per la carica presso la sede sociale, i quali sottoscrivono il seguente atto in virtù dei poteri attribuiti loro dal vigente statuto sociale e dall'atto di nomina.

Premesso:

- Che la società Atene S.p.A. è proprietaria di un terreno facente parte del PMU 2.5 attualmente rappresentato dal NCT Terreni del Comune di Campi Bisenzio al Fg. 8 Mapp. 412, 455, 508, 505, 506, 510
- Che in tale funzione ha sottoscritto con il Comune di Campi Bisenzio la Convenzione Urbanistica del P.M.U. 2.5 a destinazione produttiva in data 28/09/2006 Atto notaio Francesco D'Ambrosi in Prato del 28/09/2006 registrato a Prato il 03/10/2006 (Allegato A).
- Che in tale Convenzione Urbanistica la proprietà dell'Atene S.p.A. era catastalmente rappresentata al NCT del Comune di Campi Bisenzio al Fg. 8 mapp. 401, 412, 341 e 405 in quanto non ancora realizzato l'allargamento del fosso Tomerello con successiva cessione al Consorzio di bonifica dell'Area Fiorentina
- Che nel P.M.U. 2.5 convenzionato la proprietà Atene era individuata dalla lettera 1n con destinazione D5 art. 43 delle N.T.A. del RUC con una superficie Territoriale pari a mq 8.032. Indici: if = 3 mc/mq R.c. 50% H.max = 21,50 mt (Allegato A)
- Che nonostante Atene S.p.A. abbia promosso un progetto edilizio rispondente alla destinazione D5 – commerciale/direzionale non è stato possibile trovare un'utenza interessata ad utilizzare in tale funzione l'edificio da realizzare.
- Che in conseguenza di ciò Atene S.p.A. ha presentato al Comune di Campi Bisenzio due istanze per il cambio di destinazione d'uso da D5 – direzionale/commerciale a D2 – produttivo art. 39 delle N.T.A. del RUC (indici = R.C. 50% H max = 12 mt) in data 30/12/2014 Prot. 72.298 la prima (allegato B) ed in data 17 Marzo 2016 Prot. 16.920 (allegato C) la seconda.

- Che a seguito della cessione del nuovo alveo del Tomerello e l'acquisizione di parte dell'ex-alveo, il lotto 1n ha la perimetrazione indicata nell'allegato D con un superficie territoriale pari a mq 7.154,94 e che gli indici urbanistici sono pertanto diventati i seguenti:

Massima Superficie coperta	Mq 3.577,47
H massima consentita	Mt 12 (destinazione D2)

Tutto ciò premesso:

Atene S.p.A., come sopra rappresentata, dichiara che nel caso in cui il Comune di Campi Bisenzio acconsentisse al cambio di destinazione richiesto il lotto 1n di sua proprietà *assumerebbe le obbligazioni previste all'art. 6 dalla Convenzione Urbanistica del 28/09/2006 "Ulteriori Impegni dei Soggetti Attuatori" e più precisamente "...versare un contributo di € 37,47 (trentasettevirgolaquarantasette) per ogni metroquadrato di superficie coperta a destinazione produttiva prevista dal P.M.U. da versarsi nelle casse comunali secondo le seguenti scadenze:*

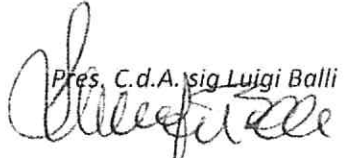
- **25%** (venticinqueper cento) dell'importo massimo totale (max sup. coperta x €/mq 37,47) al momento in cui il cambio di destinazione d'uso richiesto sarà definitivo. A riprova di tale termine varrà la comunicazione ufficiale che il Comune si impegna a fare alle seguenti PEC: edisistemsrl@pec.it marco.valentini@archiworldpec.it – riferito allo studio tecnico che ha richiesto il cambio di destinazione d'uso per conto di Atene S.p.A.
- **Il restante 75%** (settantacinqueper cento) verrà pagato entro 30 giorni dalla comunicazione Ufficiale di avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire.

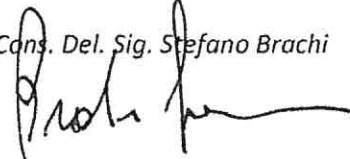
La comunicazione dovrà avvenire tramite PEC agli indirizzi sopra citati e che di seguito ricordiamo:

Edisistem S.r.l. : edisistemsrl@pec.it

Arch. Marco Valentini: marco.valentini@archiworldpec.it

Letto, confermato e sottoscritto

Pres. C.d.A. sig Luigi Balli


Cons. Del. Sig. Stefano Brachi


Allegati: A, B, C, D.

PRATO, 04 NOV. 2016