

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

**Richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi
dell'art. 252-ter della L.R. 65/2014
relativa ad un'area del Comune di Campi Bisenzio,
località Tomerello, posta tra Via S. Allende e Via A. Einstein**

COMMITTENTE

NIGRO & C. COSTRUZIONI s.r.l.

Via Valentini, 38 - 59100 PRATO (PO)
P.IVA 02015800978

PROGETTISTI	PROGETTAZIONE URBANISTICA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA	ARCH. GIOVANNI VALENTINI ARCH. MARCO VALENTINI ARCH. RACHELE BELLI	
	FATTIBILITÀ IDRAULICA	ING. DAVID MALOSI	
	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	GEOL. LUCA GARDONE GEOL. ALESSIO AXEL FLORIO	
	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	GEOL. LUCA GARDONE GEOL. EMANUELE MONTINI	

ELABORATO	SCALA -
RELAZIONE TECNICA	

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
00	Presentazione	05/08/2022
01	Integrazione a sostituzione	06/03/2023
02	Integrazione a sostituzione	17/03/2023
03	Integrazione a sostituzione	17/03/2023
04	Integrazione a sostituzione	20/03/2023
05	Integrazione a sostituzione	18/09/2023

Area riservata per la firma o il timbro del progettista/committente.

1 Titolarità

La presente istanza è presentata al Comune di Campi Bisenzio dalla Società Nigro & C. Costruzioni S.r.l. (*Proponente*), con sede in Prato (PO) in Via Valentini n. 38, C.F. e P. IVA 02015800978, rappresentata dal Sig. Giovanni Nigro, nato a Crotone (KR) il 14/11/1978, C.F. NGRGNN78S14D122A, in qualità di legale rappresentante.

Il Proponente presenta la suddetta istanza in qualità di proprietario/promissario acquirente delle aree in oggetto in forza di:

- per quanto riguarda l'area catastalmente identificata al Fg. 4 P.IIe 20-95-97-558: Preliminare di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 15 dicembre 2021, Rep. N. 54927, reg.to a Prato il 28 dicembre 2021 al n. 17222 e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 28 dicembre 2021 al n. Reg. Gen. 55439 ed al n. Reg. Part. 39380. A seguito della sottoscrizione di suddetto preliminare il proponente, in quanto promissario acquirente, ha acquisito il possesso materiale dell'area in oggetto ed è stato espressamente autorizzato dal proprietario alla presentazione della presente istanza;
- per quanto riguarda l'area catastalmente identificata al Fg. 8 P.IIe 14-57-121-123-133 e Fg. 4 P.IIe 27-560-561: Atto di permuta di cosa presente con cosa futura ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 04 agosto 2022, Rep. N. 55743, reg.to a Prato il 5 agosto 2022 al n. 11305 e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 10 agosto 2022 al n. Reg. Gen. 36987 ed al n. Reg. Part. 26805, e successivo atto di rettifica in data 19 dicembre 2022, Rep. N. 56123, reg.to a Prato in data 20 dicembre 2022 al n. 16564.

2 Inquadramento

2.1 Localizzazione dell'area

La presente richiesta di variante interessa due aree, graficamente rappresentate e perimetrare nella foto aerea di seguito riportata, confinanti a est con Via Salvator Allende, a sud con Via Albert Einstein e a ovest con il fosso comunale denominato Tomerello e l'argine del canale Nuovo Torrente Garille.



Figura 1: Estratto foto aerea

Entrambi i lotti sono aree agricole, allo stato attuale incolte. Sul lotto sud è presente il relitto stradale della Ex Strada Comunale di Tomerello, già declassificato con Deliberazione della Giunta Comunale n.

133 del 27/10/2015. Fanno parte della stessa proprietà due ex fabbricati rurali, classificati come “diruti” al catasto terreni (ex Canile). Questi ultimi, insieme al loro resede di pertinenza, restano esclusi dalla presente istanza di Variante e mantengono la destinazione urbanistica attuale.

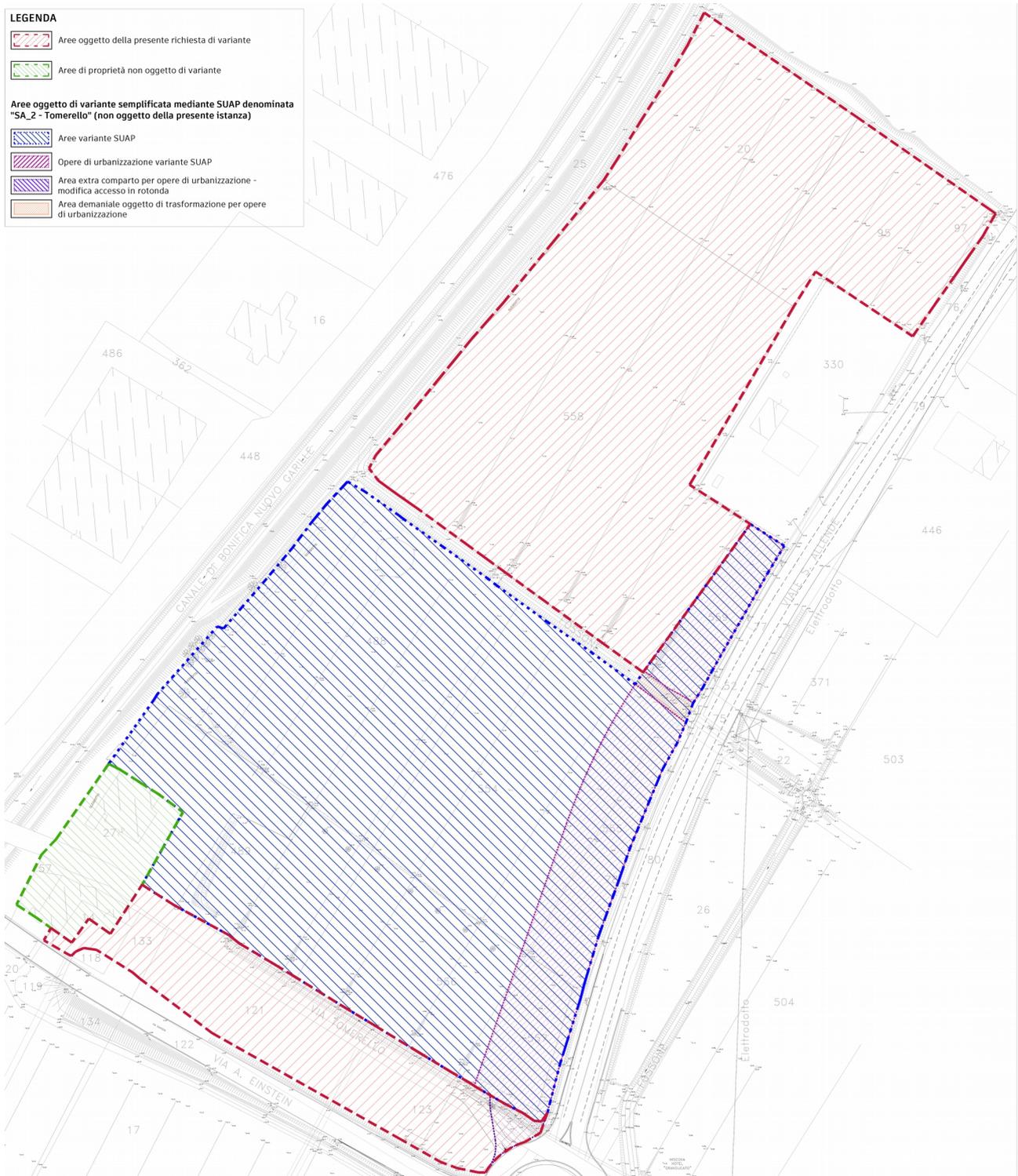


Figura 2: Definizione ambito area oggetto di Variante

Le due aree in oggetto come sopra descritte e rappresentate fanno parte di un più ampio comparto che comprende anche un lotto, frapposto tra le due, sul quale risulta approvata una Variante al Regolamento Urbanistico tramite SUAP per la realizzazione di uno stabilimento industriale per la logistica del freddo

EDISISTEM

(ambito SA_2 Tomerello). Entrambe le aree sono esterne al perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal Piano Strutturale vigente.

Catastralmente le aree risultano identificate al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio come riportato nella tabella seguente:

Identificazione catastale aree oggetto di variante				
foglio	particella	superficie	quantità	qualità/destinazione
8	57	180 mq	quota parte	Canneto, classe U
8	121	1.960 mq	intero	Seminativo, classe 1
8	123	1.760 mq	intero	Seminativo, classe 2
8	133	330 mq	intero	Seminativo, classe 1
8	14	1.080 mq	quota parte	Fabbricato diruto
4	558	18.500 mq	intero	Seminativo, classe 3
4	20	5.950 mq	intero	Seminativo, classe 2
4	95	4.410 mq	intero	Seminativo, classe 2
4	97	170 mq	intero	Seminativo, classe 2
4	560	1.595 mq	quota parte	Relitto Stradale
4	561	254 mq	intero	Relitto Stradale

Le due aree hanno complessivamente una consistenza di 35.315,28 mq effettivamente misurati mediante rilievo satellitare. Tale superficie, essendo quella reale, è stata assunta come parametro di riferimento in sostituzione della superficie catastale.

L'area di proprietà non oggetto di variante ha una consistenza di 2.576,51 mq effettivamente misurati mediante rilievo satellitare. Di seguito si riporta l'identificazione catastale.

Identificazione catastale aree di proprietà non oggetto di variante				
4	27	1.380 mq	intero	Fabbricato diruto
8	57	180 mq	quota parte	Canneto, classe U
8	14	1.080 mq	quota parte	Fabbricato diruto
4	560	1.595 mq	quota parte	Relitto Stradale

2.2 Quadro urbanistico di riferimento

2.2.a Regolamento Urbanistico Comunale Vigente

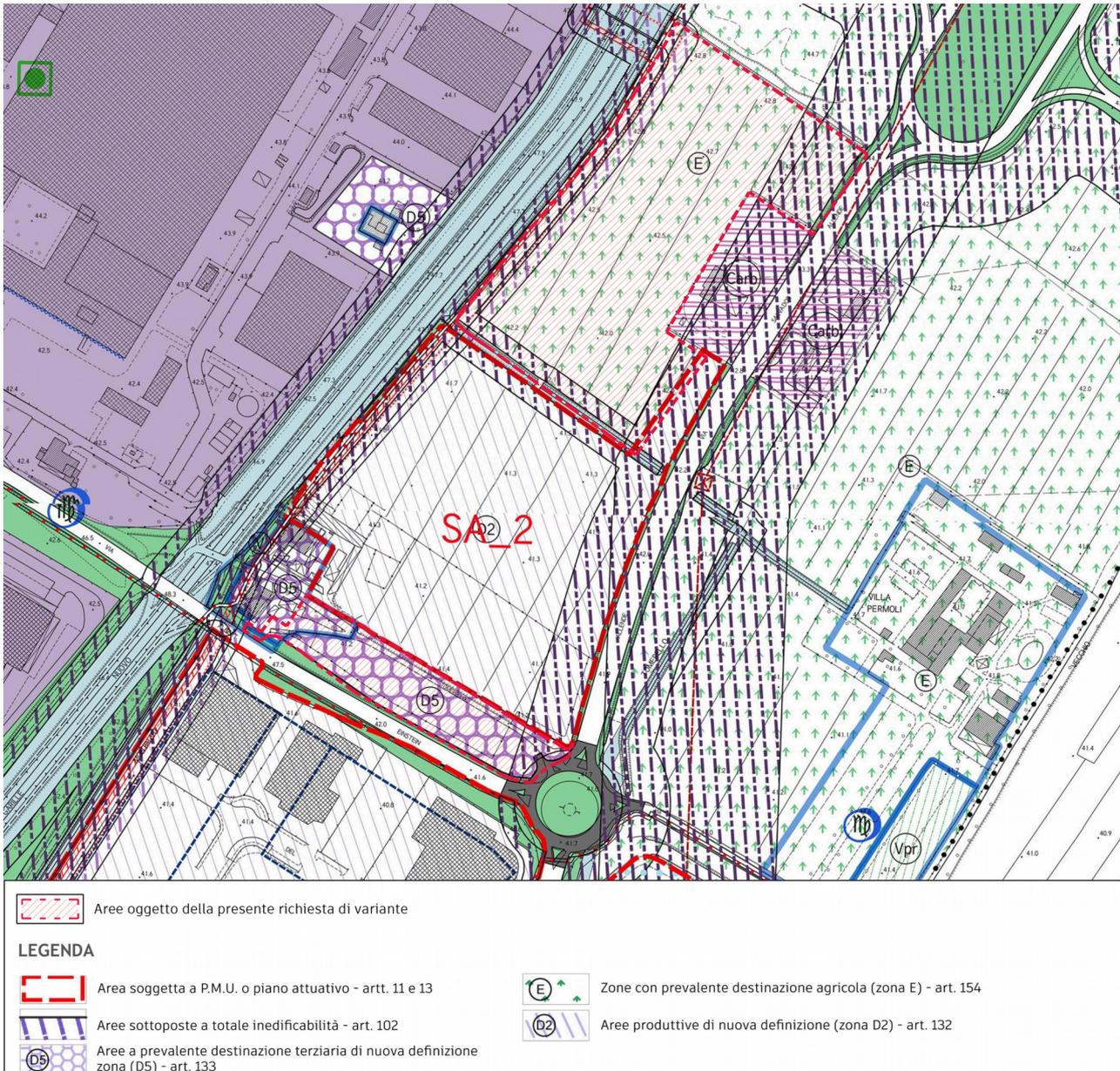


Figura 3: Estratto RUC vigente con individuazione aree oggetto di Variante

Il RUC vigente è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004 ed è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005. Esso è efficace dal 10 agosto 2005.

Successivamente il RUC è stato modificato da numerose varianti, fra le quali assume particolare rilievo ai fini della presente istanza la “Variante al Regolamento Urbanistico ex art. 8 DPR 160/2010 e artt. 35 e 252ter L.R.T. 65/2014 per realizzazione di edificio industriale a destinazione logistica del freddo in località Tomerello. Approvata con deliberazione C.C. n. 128 del 27/05/2021 e divenuta efficace a

seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - Parte II n. 24 del 16/06/2021.”

L'area oggetto della presente istanza ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- D5 – Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – art. 133
- E – zone con prevalente destinazione agricola – art. 154

L'area oggetto della Variante SUAP, a seguito dell'approvazione della variante stessa, ha destinazione urbanistica D2 - Aree produttive di nuova definizione – art. 132.

2.2.b Nuovo Piano Strutturale approvato



 Aree oggetto della presente richiesta di variante

LEGENDA

- confine comunale
- reticolo idrografico l.r. 79/2012
- ▭ territorio urbanizzato
- ▭ utoe

la città della produzione

-  insediamenti produttivi lineari
-  piattaforme produttive e commerciali da riqualificare

i tessuti extraurbani

-  campagna abitata e urbanizzata

principali infrastrutture per la mobilità

-  strade extraurbane primarie esistenti
-  strade interzonali primarie esistenti

I PROGETTI

la rete della mobilità lenta

-  rete ciclopedonale di livello sovracomunale

INTERVENTI ASSOGGETTATI A COPIANIFICAZIONE

-  B. produttivo
-  perimetro di massima delle aree assoggettate a copianificazione

Figura 4: Estratto Piano Strutturale vigente con individuazione aree oggetto di Variante

EDISISTEM

Il Nuovo Piano Strutturale è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28 ottobre 2021, l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 15/12/2021 ed il PS è divenuto efficace dal 14/01/2022.

Il Piano Strutturale, recependo gli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, presso la Regione Toscana in data 06/09/2019, inserisce l'area oggetto della presente istanza, comprensiva dell'area relativa alla Variante SUAP, nell'elenco delle previsioni assoggettate a copianificazione sotto la lettera *B – Produttivo e Direzionale* e, nello specifico l'area in oggetto è identificata come segue:

- B2 – Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende – Via Einstein

Nel documento Doc 2A sono riportate le condizioni stabilite dalla conferenza di copianificazione per tale previsione:

- Destinazioni d'uso prevista: Industriale Artigianale
- Dimensionamento massimo: SE = 23.000 mq
- Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione: Occorre prevedere indirizzi per mitigazione degli impatti paesaggistici ed ambientali dell'area (fasce verdi ed alberate lungo la via Allende) in funzione della sua posizione al margine del grande ambito produttivo a nord della A11 ed a tutela dell'area verde che si interpone tra l'area oggetto della previsione e l'autostrada A1.
- Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO: il Piano Operativo dovrà prevedere una fascia verde di rispetto e una cortina di alberature tra il nuovo insediamento e la via Allende, localizzando le nuove edificazioni nella porzione del lotto più prossima agli insediamenti esistenti e mantenendo varchi visivi e connessioni verso il territorio aperto.

Una porzione del lotto sud posto lungo Via Einstein, occupata dai due fabbricati diruti, è classificata nei *Tessuti extraurbani – campagna abitata e urbanizzata (Tav. P.04 – Le strategie dello sviluppo sostenibile – Le strategie comunali)*. Nella tavola P.02 – *III Statuto del territorio – Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali* tale area è classificata come *TR11 - Campagna urbanizzata (Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista)*, disciplinata dall'art. 12 comma 10 della Disciplina del Piano. Come precedentemente illustrato, i due edifici diruti e il relativo resede di pertinenza restano esclusi dall'ambito della presente istanza.

2.2.c Nuovo Piano Operativo

In data 29/07/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n.190 è stato avviato, ai sensi dell'art.17 della L.R.T. 65/2014, il procedimento per la formazione del Piano Operativo, approvandone il documento di avvio. Con la stessa determina è stato dato avvio al procedimento di conformazione del PO al PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano ed è stato dato

EDISISTEM

avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica con studio di incidenza (VINCA).

In data 11/02/2022 si è tenuta la Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014 relativa alle previsioni di aree di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

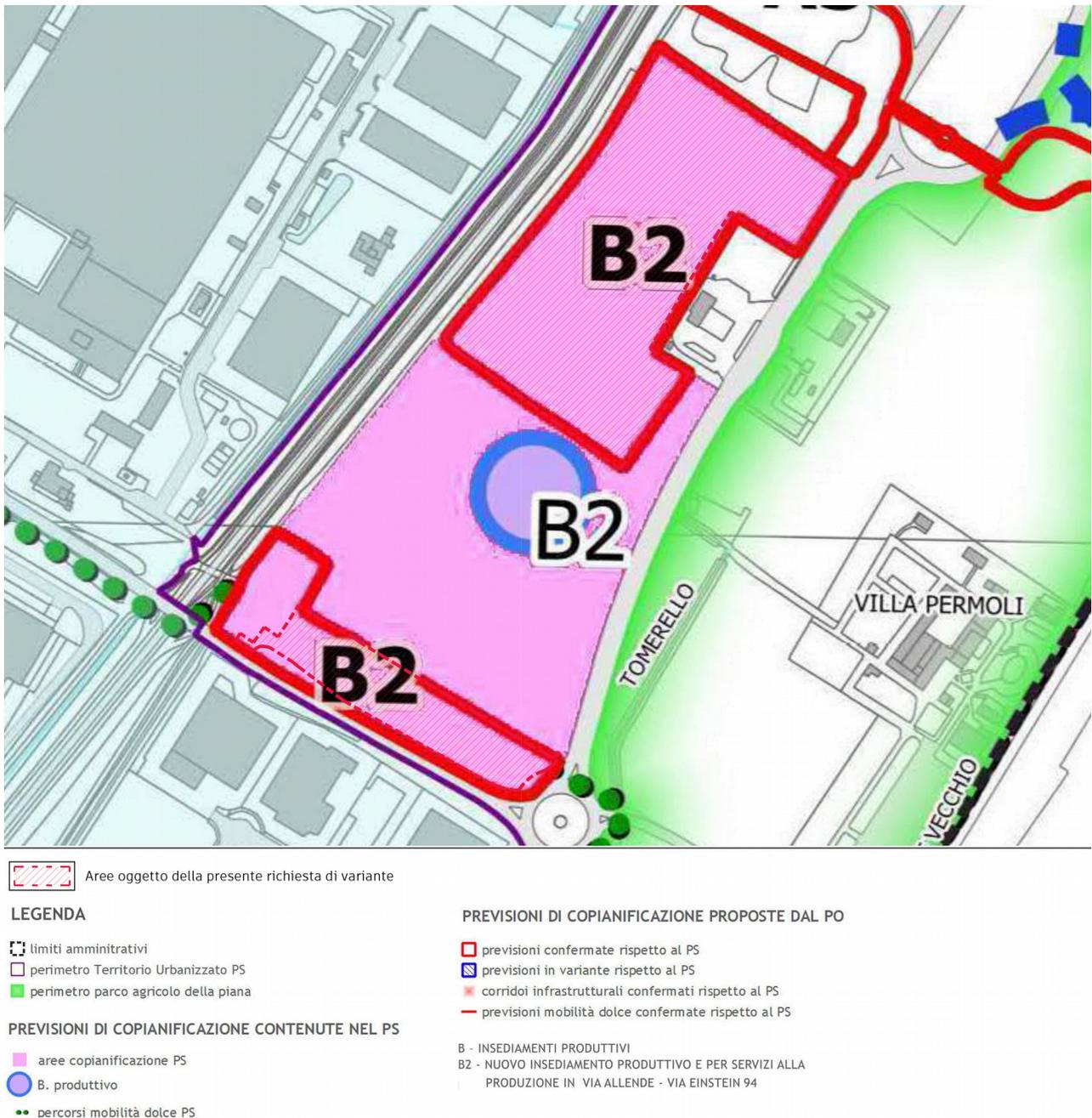


Figura 5: Estratto tavola Conferenza di Copianificazione nuovo Piano Operativo

La previsione che interessa l'area in oggetto (indicata con la lettera B2 – Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende – Via Einstein), graficamente rappresentata nella tavola COP2a – Individuazione delle previsioni contenute nella conferenza di Copianificazione rispetto alle previsioni approvate nel Piano Strutturale (di cui sopra si riporta un estratto) e descritta nell'elaborato COP1 – Relazione, è stata sottoposta al parere della conferenza di copianificazione la quale, come

EDISISTEM

riportato nell'elaborato *Verbale della conferenza di copianificazione del 11/02/2022*, ha ritenuto conforme la previsione con la seguente prescrizione: *“prevedere il mantenimento di una congrua fascia verde ed alberata lungo la via Allende, in funzione della mitigazione paesaggistico ambientale del margine dell’ambito produttivo ormai consolidato ed a tutela dell’area verde che si interpone tra l’area oggetto della previsione e l’autostrada A1”*.

3 Richiesta di Variante Urbanistica

3.1 Oggetto della Richiesta di Variante Urbanistica

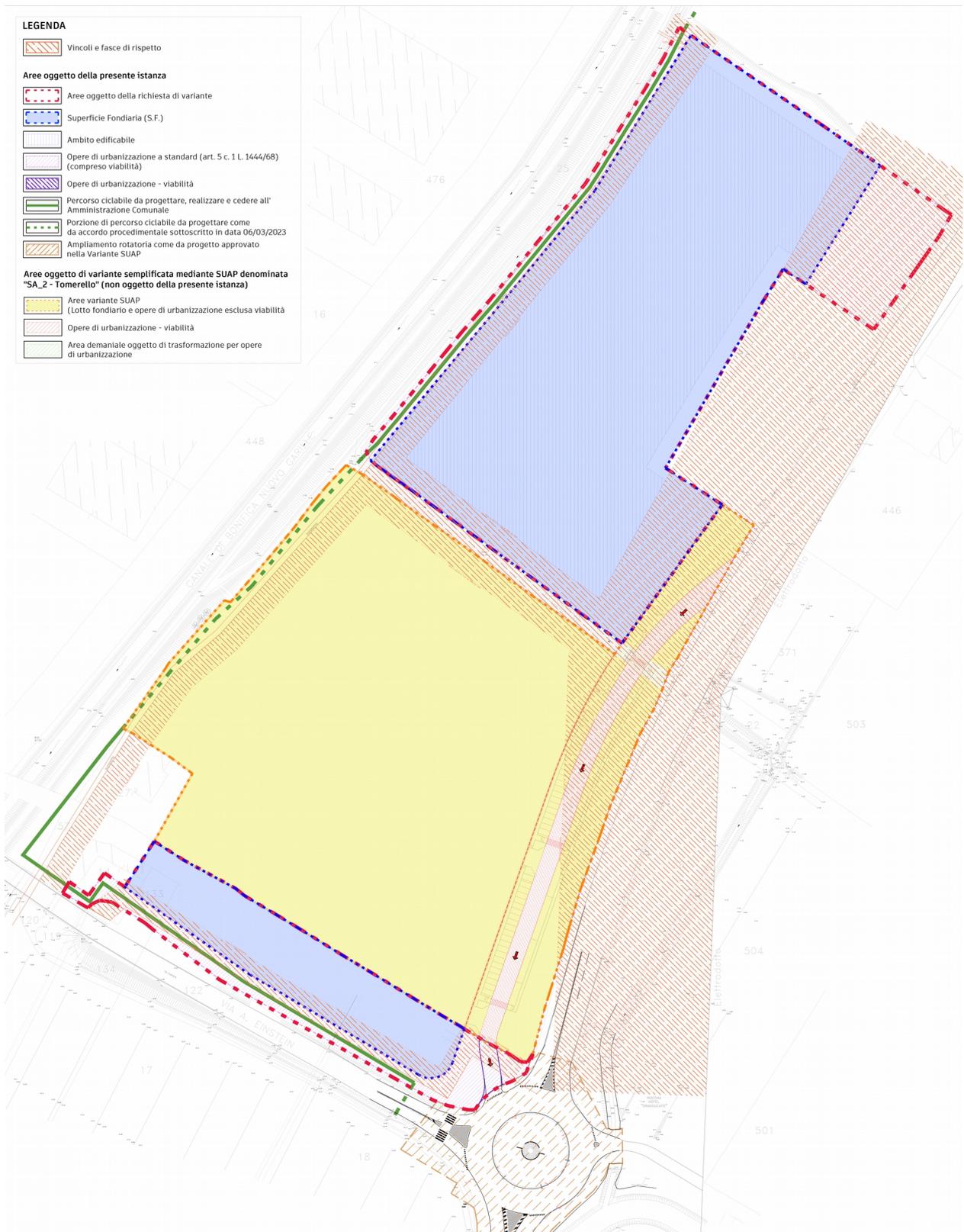


Figura 6: Variante urbanistica schema di progetto

EDISISTEM

La presente istanza ha come oggetto la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico Vigente ai sensi dell'art. 252-ter della L.R.T. 65/2014, riferita alle aree già precedentemente identificate, dalla destinazione attuale verso la destinazione urbanistica D2 - *Aree produttive di nuova definizione* (art. 132 delle NTA del R.U.C.).

La richiesta di variante risulta coerente con le previsioni del Nuovo Piano Strutturale approvato, il quale inserisce l'area oggetto della presente istanza all'interno di un comparto di nuova edificazione a destinazione produttiva con superficie edificabile massima pari a 23.000 mq complessivi (*previsione B2 - Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende – Via Einstein*).

La richiesta di variante risulta altresì coerente con gli esiti della Conferenza di Copianificazione relativa alle previsioni del Nuovo Piano Operativo per le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato. La conferenza ha infatti confermato la previsione del Piano Strutturale relativa al comparto B2.

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata sottoposta a conferenza di copianificazione nell'ambito del Piano Strutturale approvato nel 2021, conforme al PIT – PPR.

3.2 Parametri Urbanistici

3.2.a Parametri Urbanistici area oggetto della richiesta di variante

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale	[S.T.]	35.315,36 mq
Superficie fondiaria	[S.F.]	29.630,82 mq
Destinazione urbanistica		D2 – Aree produttive di nuova definizione
Superficie Edificabile	[S.E.]	8.957,25 mq
Superficie coperta (50% di S.F.)	[S.C.]	14.815,41 mq
Altezza massima	[H max]	12,00 ml sotto trave
Attuazione dell'intervento		Piano Attuativo Permesso di Costruire/SCIA alternativa al P.d.C.

La Superficie Edificabile massima realizzabile è determinata sull'intero comparto, comprensivo dell'area della Variante SUAP (ambito SA_2 Tomerello), e corrisponde a complessivi mq 23.000. Pertanto la Superficie Edificabile massima realizzabile sarà determinata con esattezza per differenza rispetto alla superficie effettivamente realizzata nel comparto della Variante SUAP stessa. Sono esclusi gli edifici storici diruti esistenti presenti nell'area denominata Ex Canile. Il P.d.C. n. 4219 prevede nell'ambito della Variante SUAP una S.E. massima realizzabile pari a 14.042,75 mq, pertanto ad oggi la S.E. residua del comparto B2 ammonta a 8.957,25 mq (23.000 mq - 14.042,75 mq). Eventuali residui del dimensionamento della Variante SUAP, definiti a seguito della chiusura dei lavori del PdC n.4219 dell'8/08/2019, potranno essere riutilizzati all'interno del comparto produttivo oggetto della presente

EDISISTEM

variante al RU a seguito di procedura di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.252ter LRT65/2014 o di approvazione del POC, previa variante al procedimento di cui all'art.35 della LR65/2014.

La capacità edificatoria relativa al lotto sud, posto lungo via A. Einstein, viene interamente trasferita nel lotto nord. La presente istanza non prevede la realizzazione di fabbricati nel lotto sud.

3.2.b Opere di urbanizzazione e aree in cessione

Le opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune di Campi Bisenzio ricadenti nell'ambito della presente richiesta di variante comprendono:

- viabilità di collegamento tra le opere di urbanizzazione della Variante Suap e la rotatoria di Via Allende – Via Einstein, comprensiva di fascia verde di rispetto;
- porzione di pista ciclabile lungo Via A. Einstein e il nuovo Torrente Garille, limitatamente alle porzioni ricadenti nell'ambito della presente istanza;
- verde pubblico in corrispondenza del lotto posto a nord, sopra la stazione di servizio Esso.

Nel complesso tali aree hanno la seguente consistenza:

Opere di urbanizzazione a standard (L. 1444/68) esclusa viabilità	4.523,84 mq
Opere di urbanizzazione – viabilità (stimata)	1.000,00 mq
Totale opere in cessione (standard + viabilità)	5.523,84 mq

Le opere di urbanizzazione prevederanno inoltre l'ampliamento della rotatoria tra Via A. Einstein e via S. Allende come da progetto definitivo presentato con la Variante SUAP.

Inoltre, in ottemperanza dell'Accordo Procedimentale sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 06/03/2023, il Proponente si occuperà di redigere il progetto definitivo del percorso ciclopedonale previsto dal Piano Strutturale limitatamente alla porzione compresa tra via Perfetti Ricasoli e via di Limite.

3.2.c Verifica standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 5 c. 1 della L. 1444/1968 per i nuovi insediamenti a carattere industriale almeno il 10% della superficie territoriale deve essere destinato a standard urbanistici.

Superficie Territoriale aree oggetto della presente istanza	35.315,36 mq
Standard minimi richiesti esclusa la viabilità (10% della S.T.)	3.531,54 mq
Standard di progetto (esclusa viabilità)	4.523,84 mq

L'area a standard collocata nel lotto nord e posta sopra la stazione di servizio Esso è comprensiva anche di una viabilità di accesso al lotto privato, la quale viene scorporata dal conteggio della superficie a

standard ai fini delle verifiche urbanistiche. Per il momento per tale viabilità si assume una consistenza di 1.000 mq. Tale viabilità potrà subire modifiche in fase di progettazione definitiva, rimangono comunque verificate le dotazioni di standard urbanistici in quanto gli standard di progetto risultano essere notevolmente eccedenti rispetto ai minimi richiesti.

3.2.d Attuazione dell'intervento

La Variante verrà attuata mediante Piano Attuativo seguito da Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

3.3 Piano particellare di esproprio

Come precedentemente illustrato nel paragrafo 3.2.b, le opere di urbanizzazione previste dall'intervento in oggetto comprendono anche le opere di adeguamento della rotatoria tra viale S. Allende e via A. Einstein.

L'intervento sulla rotatoria in esame è finalizzato al contempo ad adeguarne la capacità rispetto alla classificazione di viale Allende, a rivedere le geometrie degli innesti in modo da garantire la sicurezza della circolazione, a proteggere il transito pedonale ed eventualmente ciclabile sul lato Ovest, nonché a riportare il fondo stradale in corretto stato manutentivo.

L'intervento fa inoltre salva la sistemazione a verde dell'isola centrale, limitandosi a rivedere l'assetto dell'impianto di illuminazione secondo una configurazione più coerente con le geometrie del nodo e con le sistemazioni stesse.

Analizzando il catasto relativo all'area di intervento, si evince come la maggior parte delle particelle siano attualmente di proprietà del comune di Campi Bisenzio (particelle evidenziate in colore verde), o di demanio pubblico (particelle a partita speciale, relitti di strada pubblica o relitti di acque, evidenziate in colore blu).

Le particelle di proprietà privata (evidenziate in colore rosso) appartengono alla società Atene s.p.a., alla società Nigro & C. Costruzioni s.r.l. e in piccolissima parte alla società Fenice s.r.l.

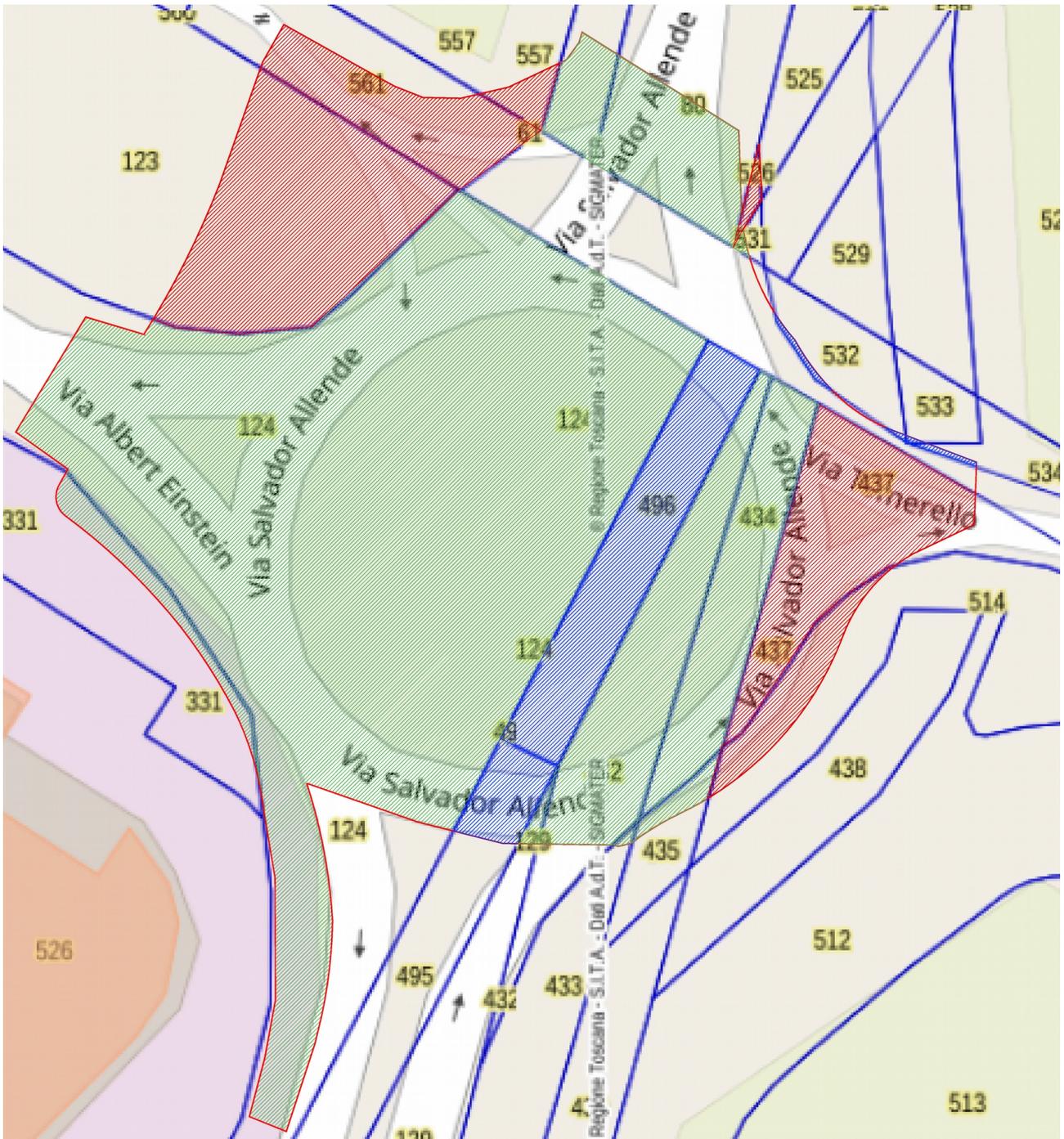


Figura 7: Estratto piano particellare di esproprio

4 Ipotesi di progetto propedeutica alla Verifica di Assoggettabilità a VAS

4.1 Premessa

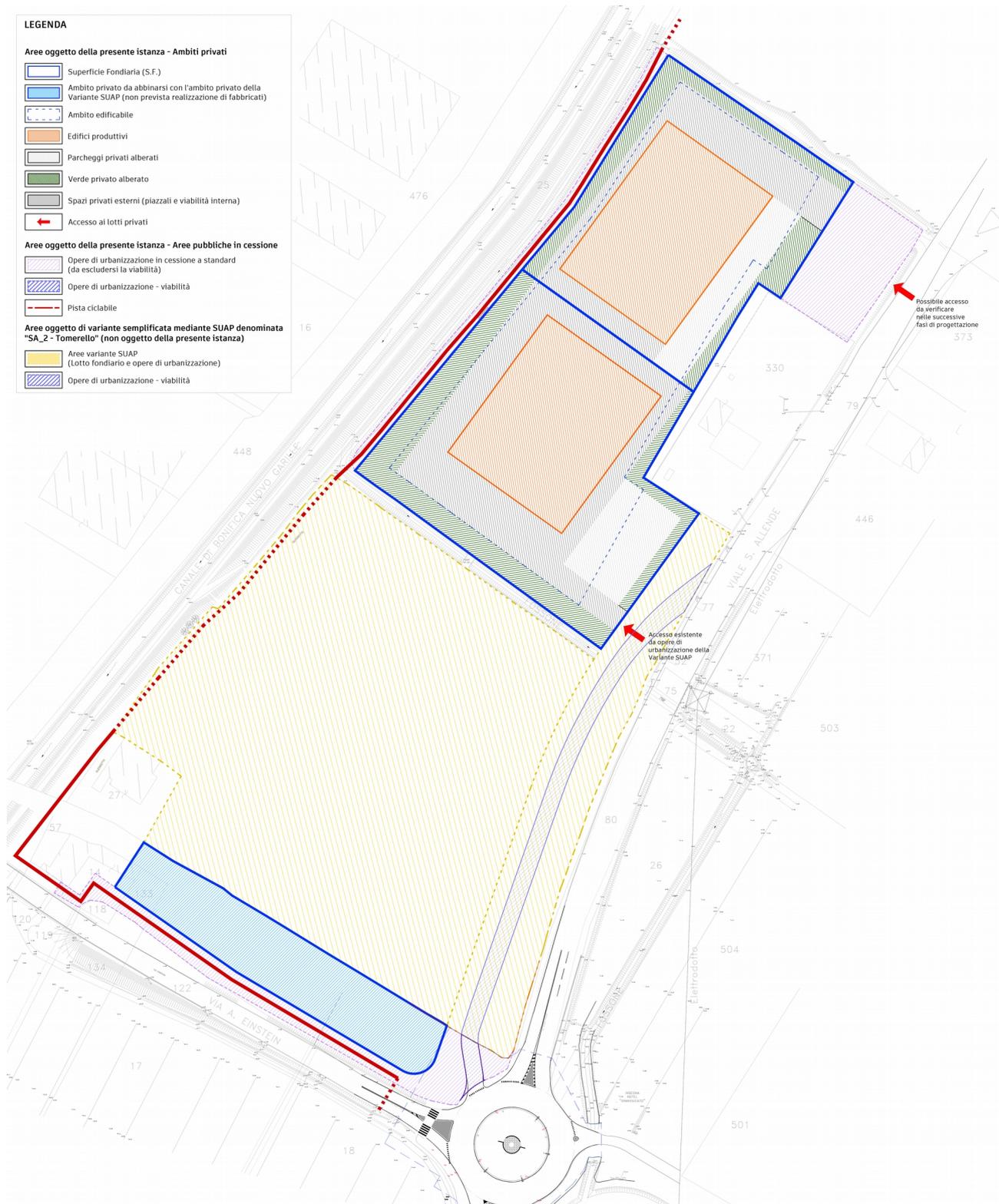


Figura 8: Ipotesi layout di progetto

EDISISTEM

Il layout progettuale di massima di sopra riportato è stato elaborato nel rispetto dei parametri urbanistici così come definiti all'interno della presente relazione e della Tavola n. 2 allegata.

Lo scopo è quello di delineare una soluzione progettuale sulla base della quale redigere il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS e definire i principi e le linee guida sui quali dovranno basarsi le successive fasi progettuali.

4.2 Descrizione dell'ipotesi progettuale

4.2.a Definizione dei comparti privati

La Superficie Edificabile (S.E.) massima realizzabile è determinata sulla base dell'intero comparto B2, come definito dal Piano Strutturale, al quale viene attribuito un dimensionamento massimo complessivo di 23.000 mq. La S.E. massima realizzabile sarà pertanto esattamente determinata per differenza rispetto alla S.E. effettivamente realizzata nell'attuazione dell'ambito SA_2 Tomerello, attualmente in corso di realizzazione.

Allo stato attuale la S.E. residua rispetto a quella autorizzata dalla sopracitata Variante SUAP risulta essere pari a 8.957,25 mq.

L'ipotesi progettuale di seguito illustrata prevede la realizzazione della previsione edificatoria nel solo lotto nord oggetto della Variante. Quest'ultimo sarà diviso in due ambiti fondiari privati distinti, su ciascuno dei quali verrà realizzato un edificio a destinazione produttiva. Il lotto sud prospiciente via A. Einstein avrà anch'esso destinazione produttiva ma verrà abbinato all'ambito privato della Variante SUAP. Nel lotto sud non è prevista la realizzazione di fabbricati.

A seguito di valutazioni riguardo all'attuale situazione di mercato, nell'ambito della destinazione produttiva si prevede di insediare nei due comparti privati del lotto nord attività riconducibili alle seguenti categorie:

- Attività manifatturiere (sezione ateco C)
- Trasporto e magazzinaggio (sezione ateco H)

Si ipotizza nello specifico di realizzare due edifici distinti, l'uno destinato ad attività manifatturiera, l'altro destinato ad attività di logistica, ciascuno dei quali avente una superficie di 4.479 mq.

4.2.b Opere di urbanizzazione

La gran parte delle opere di urbanizzazione previste a servizio del comparto B2 rientra nell'ambito di attuazione della scheda SA_2 Tomerello (Variante SUAP).

La Variante in oggetto prevede in aggiunta la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- viabilità di collegamento tra le opere di urbanizzazione della Variante Suap e la rotatoria di Via Allende – Via Einstein, comprensiva di fascia verde di rispetto;

EDISISTEM

- porzione di pista ciclabile lungo Via A. Einstein e il Nuovo Torrente Garille, limitatamente alle porzioni ricadenti nell'ambito della presente istanza;
- fascia verde alberata posto lungo via S. Allende a nord del distributore di carburante.

Tali opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e poi cedute al Comune di Campi Bisenzio.

In aggiunta a questo l'attuazione dell'intervento prevederà la realizzazione delle opere di adeguamento della rotatoria tra Via A. Einstein e via S. Allende, anch'essa realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come da progetto definitivo presentato con la Variante SUAP, e la progettazione definitiva del percorso ciclopedonale previsto dal Piano Strutturale, limitatamente alla porzione compresa tra via di Limite e via Perfetti Ricasoli, come da Accordo Procedimentale sottoscritto in data 06/03/2023.

A livello di reti e sottoservizi, la Variante SUAP ha previsto la realizzazione di linee di gas metano, acquedotto, fognature e linee enel e telefoniche, pertanto il comparto nel complesso risulterà essere sostanzialmente urbanizzato. Il progetto prevede quindi l'allaccio dei nuovi edifici a tali reti e la realizzazione di una cabina di trasformazione per ciascuno degli edifici da realizzare.

4.2.c Opere complementari

L'attuazione dell'intervento prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere:

- bonifica dell'area dell'Ex Canile
- contributo alla realizzazione della cassa di espansione necessaria alla messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto B2 e di ulteriori aree la cui messa in sicurezza idraulica risulta essere di competenza pubblica. Tale contributo è quantificato nella misura del 18,32% dei costi totali di realizzazione dell'opera idraulica.

4.2.d Accessi ed urbanizzazioni private interne

I due lotti fondiari privati, così come sopra definiti, saranno dotati ciascuno di un proprio accesso. Il lotto posto a sud avrà accesso dalle opere di urbanizzazione previste e realizzate nell'ambito della Variante SUAP, mentre l'altro lotto disporrà di un proprio accesso da via S. Allende posto a nord del distributore di carburante. La realizzazione di tale accesso dovrà essere valutata ed adeguatamente approfondita nella fase di Piano Attuativo.

I lotti privati saranno dotati di parcheggi per automobili e motocicli dimensionati nel rispetto delle normative vigenti e delle utenze previste. Tali parcheggi saranno realizzati in materiali semipermeabili per contenere il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli.

L'attività di logistica sarà inoltre dotata di piazzali dedicati a mezzi pesanti e furgoni.

Ciascuno dei due lotti privati sarà dotato di spazi verdi dotati di alberature nella misura di 1 unità ogni 100 metri quadri di Superficie Fondiaria, secondo le normative vigenti.

4.2.e Descrizione degli edifici produttivi

I due edifici avranno una geometria in pianta regolare, in linea con le esigenze di un'attività produttiva, e

EDISISTEM

avranno ciascuno una superficie coperta massima di circa 4.500 mq. La gran parte della superficie sarà destinata alle attività produttive/logistiche e sarà sviluppata su un unico piano avente altezza interna netta sotto trave pari a 12 metri. Una parte della superficie degli edifici sarà destinata ad uffici, spogliatoi ed ambienti dedicati agli addetti. Tali ambienti potranno eventualmente svilupparsi su due o tre piani, sempre nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio, e costituiranno dal punto di vista architettonico le parti di pregio, maggiormente caratterizzate dal punto di vista della composizione della facciata e dei materiali e delle finiture impiegati.

Dal punto di vista dei prospetti si ipotizza l'impiego di pannelli prefabbricati con finiture in linea con le caratteristiche delle vicine lottizzazioni produttive, in modo particolare per quanto riguarda l'edificio logistico in corso di realizzazione nel lotto adiacente (Variante SUAP). Le facciate prospicienti via S. Allende saranno trattate come prospetti principali e di pregio degli edifici e saranno quelle maggiormente caratterizzate dal punto di vista architettonico.

La copertura degli edifici sarà piana in modo tale da permettere l'installazione degli impianti previsti per la specifica attività, oltre l'utilizzo di pannelli fotovoltaici orientati a sud. La struttura portante sarà realizzata con travi e pilastri in c.a.v.. Le parti adibite ad uffici e ambienti destinati agli addetti saranno rivestite in pannelli prefabbricati coibentati con un K termico 51.

L'impiantistica di base, oltre impianto illuminazione artificiale a basso consumo energetico, prevede impianto antincendio, sistemi di trattamento e depurazione delle AMD, il ricorso per il sistema di riscaldamento/raffrescamento a pompe a calore.

4.2.f Definizione puntuale delle scelte progettuali

In sede di progettazione definitiva saranno approfondite le varie scelte progettuali nel rispetto dei principi e delle linee guida definite nel presente documento. Ad esempio potrà eventualmente essere valutata la realizzazione di un edificio unico, anziché due edifici distinti.

4.3 Analisi degli elementi di progetto

4.3.a Suolo e sottosuolo

Scavi

Il progetto prevederà interventi di sbancamento e riporto per la realizzazione degli edifici. Le terre derivanti dagli scavi verranno riutilizzate in loco per le compensazioni morfologiche del lotto di intervento.

Mininizzazione consumo di suolo e permeabilità

Il progetto prevederà quantità di superficie permeabile in misura pari o superiore ai minimi previsti dalla normativa vigente. Tali superfici saranno costituite in parte da aree a verde e in parte da aree a parcheggio.

Il progetto prevederà infatti l'utilizzo di sistemi permeabili o semipermeabili per la realizzazione delle aree a parcheggio destinate alla sosta di automobili e motocicli, escluse quindi le aree di transito e sosta di eventuali

mezzi pesanti.

Riduzione del rischio idraulico

Il complesso produttivo di nuova realizzazione oggetto della presente istanza contribuirà in misura pari al 18,32% dei costi complessivi alla realizzazione di una cassa di espansione della capacità di mc 60.000, la quale metterà in salvaguardia idraulica non solo le aree in oggetto ma anche aree di competenza pubblica. Per una migliore trattazione degli aspetti relativi alla riduzione del rischio idraulico si rimanda agli elaborati specialistici.

4.3.b Atmosfera

Le attività produttive e logistiche che si insedieranno nel nuovo complesso non comporteranno l'immissione in atmosfera di polveri o particolati. Ad ogni modo la piantumazione arborea prevista contribuirà, tra le altre cose, al filtraggio dell'aria.

Le fasi di cantiere potrebbero potenzialmente determinare emissioni di polveri limitatamente alle attività di movimento terra. Accorgimenti riguardanti l'abbattimento con sistemi di annaffiatura ed irrigazione delle piste e dei cumuli, consentiranno di ottenere una minimizzazione delle interferenze peraltro assai limitate temporalmente.

4.3.c Clima acustico

Tutela dell'ambiente e della salute

L'intervento nella fase costruttiva adotterà tutti i criteri ed i sistemi per contenere le emissioni oltre i limiti consentiti per le attività ed i cantieri edili.

Riduzione inquinamento acustico

Le attività e gli impianti previsti non determineranno emissioni superiori ai limiti imposti dalla normativa vigente. Le schermature verdi adottate consentiranno peraltro una efficace insonorizzazione.

4.3.d Inserimento paesaggistico-ambientale

L'area di intervento in cui andranno ad insediarsi i fabbricati risulta inserita in un contesto paesaggistico già fortemente connotato da edifici di carattere produttivo, stabilimenti di varie forme e materiali che si attestano perpendicolarmente alla viabilità matrice. La previsione è contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale da molti anni, configurandosi come il completamento e la valorizzazione di una maglia produttiva che caratterizza il territorio in oggetto.

Il lotto di intervento nello specifico si inserisce in un contesto di margine tra un vasto ambito produttivo posto a nord dell'autostrada A11 ed un'area agricola. Viale Salvator Allende costituisce l'elemento di transizione tra questi due ambiti, nonché il punto di vista prevalente verso il nuovo insediamento produttivo. Tenendo conto di questi aspetti, nonché del verbale della conferenza di copianificazione propedeutica alla formazione del

nuovo Piano Operativo, la progettazione definitiva degli edifici avrà come obiettivi:

- la valorizzazione dal punto di vista architettonico e compositivo del prospetto prospiciente Viale Allende;
- la mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale dell'opera attraverso una riqualificazione ecologica e vegetazionale della fascia disposta lungo Viale Allende, interessata dalle opere di urbanizzazione primaria.

4.3.e Energia

L'intervento prevederà il ricorso a fonti rinnovabili di approvvigionamento energetico tramite l'utilizzo di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura e pompe di calore. Tenendo conto dei vicini insediamenti produttivi, si prevede la realizzazione di una cabina di trasformazione per ogni insediamento produttivo.

4.3.f Componenti biotiche

In aggiunta alla fascia di verde prevista lungo Viale Salvator Allende, il nuovo intervento prevederà la piantumazione nell'ambito dei lotti privati di individui arborei in misura pari ad 1 unità ogni 100 metri quadri di Superficie Fondiaria, per un totale di circa 300 alberi. A questi andranno aggiunte le essenze arboree ed arbustive da piantumarsi nelle aree a verde pubblico in cessione.

4.3.g Risorsa idrica

Salvaguardia acquiferi

L'intervento previsto non prevede fabbisogni importanti di risorse potabili in quanto le utenze previste saranno rappresentate dagli addetti (impiegati, operai, magazzinieri etc.), quindi usi riferibili alla categoria civili e assimilati a civili. Si prevede comunque il ricorso a sistemi "duali" con conseguente "recupero" e riuso di parte delle acque reflue ed un sostanziale risparmio complessivo sugli approvvigionamenti da acquedotto.

Dal punto di vista delle attività produttive insediabili, non si ipotizza una richiesta importante di risorse idriche prelevati dal sottosuolo. Verifiche e specifici monitoraggi dovranno tuttavia essere messi in campo prima di definire nel dettaglio l'entità dei prelievi che dovrà avvenire sempre in regime di equilibrio idrogeologico. L'obiettivo sarà quello di contenere il più possibile la captazione delle acque sotterranee, se necessaria, evitando il sovrasfruttamento della falda e contribuendo ad un utilizzo più efficiente della risorsa idrica.

Per l'irrigazione delle aree a verde si prevede il ricorso alle migliori tecnologie in materia di gestione delle acque captate attraverso la predisposizione di sistemi di raccolta e riuso delle acque meteoriche a scopi non potabili. L'acqua meteorica verrà raccolta in apposite vasche di stoccaggio e verranno impiegati sistemi di controllo e gestione delle operazioni di irrigazione.

Tutela risorsa idrica

EDISISTEM

Infine per quanto riguarda le pressioni possibili sulle risorse idriche superficiali, considerato che la zona non è servita da pubblica fognatura afferente ad un depuratore consortile, il progetto prevede di installare a piè d'utenza un adeguato sistema di trattamento e depurazione dei reflui generati dall'insediamento che, si ricorda, sono unicamente di tipo civile.

Analogamente le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali verranno adeguatamente trattate prima dell'immissione nel reticolo idrografico, ciò non produrrà sostanziali modifiche allo stato qualitativo della risorsa.

4.3.h Rifiuti

Non risulta possibile in questa fase stimare la produzione di rifiuti in quanto, essendo in una fase di variante urbanistica, non risulta individuata con certezza l'attività produttiva che si insedierà nel comparto di nuova definizione.

I nuovi insediamenti produttivi verranno in ogni caso dotati di apposita isola ecologica.

4.3.i Traffico

Stima del traffico generato dall'insediamento produttivo

Dal punto di vista delle attività che si insedieranno nel comparto produttivo di nuova definizione si ipotizza che il 50% sarà destinato ad attività di tipo logistico, mentre la restante parte ad attività di tipo manifatturiero.

Attività manifatturiera

Per quanto riguarda gli addetti impiegati nell'attività, si stima, sulla base di attività analoghe, un valore massimo di 1 addetto ogni 50 mq di superficie, per un totale quindi di 90 addetti. Il traffico veicolare giornaliero è quindi cautelativamente stimato in 50 veicoli/giorno.

Attività logistica

Per quanto riguarda gli addetti impiegati nell'attività, si stima, sulla base di attività analoghe, un valore massimo di 1 addetto ogni 100 mq di superficie, per un totale quindi di circa 45 addetti. Il traffico veicolare giornaliero è quindi cautelativamente stimato in 25 veicoli/giorno.

Per quanto riguarda le attività di approvvigionamento e distribuzione merce, si stimano 4 mezzi pesanti l'ora per un totale di 40 mezzi su un intervallo giornaliero di 10 ore. Valutazioni analoghe possono essere fatte per i furgoni. Pertanto avremo 80 mezzi/giorno.

Considerazioni

Il traffico veicolare indotto dalle attività dell'impianto risulta di entità marginale rispetto ai volumi di

EDISISTEM

traffico lungo l'asse viario principale. L'attuazione dell'intervento comporterà un miglioramento a livello dei deflusso del traffico mediante la realizzazione dell'ampliamento della rotatoria su via A. Einstein e via S. Allende.

INDICE

1 Titolarità.....	2
2 Inquadramento.....	3
2.1 Localizzazione dell'area.....	3
2.2 Quadro urbanistico di riferimento.....	6
2.2.a Regolamento Urbanistico Comunale Vigente.....	6
2.2.b Nuovo Piano Strutturale approvato.....	7
2.2.c Nuovo Piano Operativo.....	8
3 Richiesta di Variante Urbanistica.....	11
3.1 Oggetto della Richiesta di Variante Urbanistica.....	11
3.2 Parametri Urbanistici.....	12
3.2.a Parametri Urbanistici area oggetto della richiesta di variante.....	12
3.2.b Opere di urbanizzazione e aree in cessione.....	13
3.2.c Verifica standard urbanistici.....	13
3.2.d Attuazione dell'intervento.....	14
3.3 Piano particellare di esproprio.....	14
4 Ipotesi di progetto propedeutica alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.....	16
4.1 Premessa.....	16
4.2 Descrizione dell'ipotesi progettuale.....	17
4.2.a Definizione dei comparti privati.....	17
4.2.b Opere di urbanizzazione.....	17
4.2.c Opere complementari.....	18
4.2.d Accessi ed urbanizzazioni private interne.....	18
4.2.e Descrizione degli edifici produttivi.....	18
4.2.f Definizione puntuale delle scelte progettuali.....	19
4.3 Analisi degli elementi di progetto.....	19
4.3.a Suolo e sottosuolo.....	19
4.3.b Atmosfera.....	20
4.3.c Clima acustico.....	20
4.3.d Inserimento paesaggistico-ambientale.....	20
4.3.e Energia.....	21
4.3.f Componenti biotiche.....	21
4.3.g Risorsa idrica.....	21
4.3.h Rifiuti.....	22
4.3.i Traffico.....	22