**ALLEGATO A)**

# Rettifica di errori materiali del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014. PMU 3.2 "Slow Life Resort"

## RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ SVOLTA
## DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
### (Art. 21 Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65)

# Indice


1. Premessa
2. Obiettivi e contenuti della rettifica di errori materiali
   2.1. Piano strutturale
   2.2. Piano operativo
3. Procedimento della rettifica di errori materiali
4. Allegati
   4.1. Proposta di correzione tavola 1 "sintesi del piano operativo"
   4.2. Proposta di correzione tavola 2.4 "La disciplina di uso del territorio comunale" del P.O.
   4.3. Proposta di correzione tavola 2.8 "La disciplina di uso del territorio comunale" del P.O.
   4.4. Proposta di correzione scheda degli interventi di trasformazione urbana ATT.2 Via Allende - Via di Limite
   4.5. Proposta di correzione scheda di fattibilità geologica, sismica ed idraulica ATT.2 Via Allende - Via di Limite
   4.6. Proposta di correzione scheda e matrici prescrittive di valutazione delle previsioni di trasformazione ATT.2 Via Allende - Via di Limite

# 1. Premessa

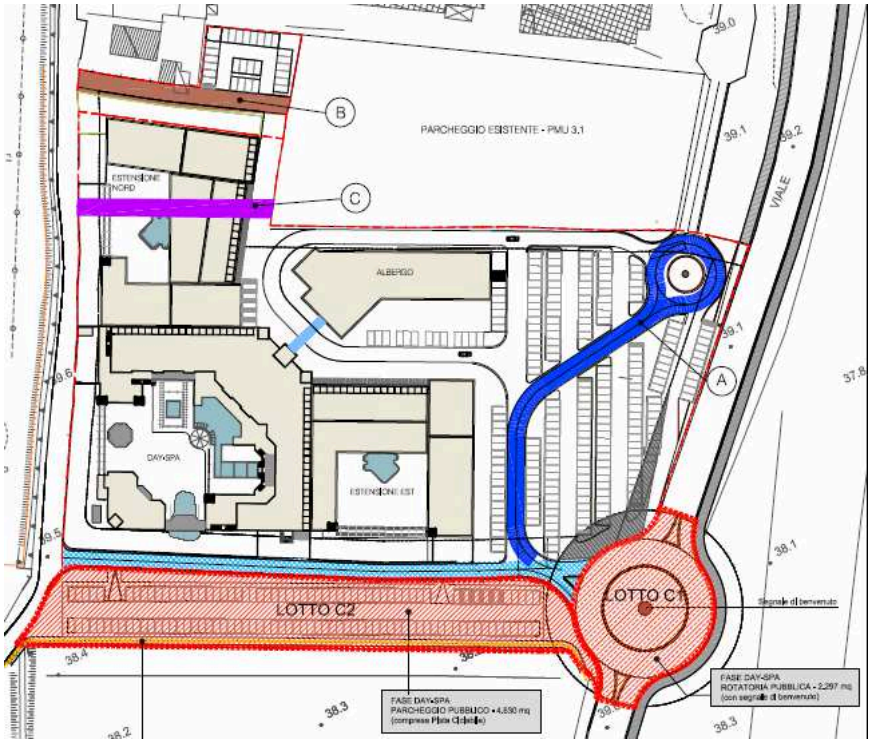
Il sottoscritto **Arch. Daniele Crescioli**, Responsabile U.O. 5.1 “Urbanistica Edilizia - Attività tecniche”, nella sua qualità di **Responsabile del Procedimento** della correzione di errori materiali degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Campi Bisenzio, ai sensi e per gli effetti dell’art. 21 L.R. 10 novembre 2014 n. 65, **riferisce nella relazione che segue,** che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.
La presente relazione intende pertanto illustrare come il provvedimento di approvazione in oggetto sia stato elaborato nel rispetto dell’art. 21 sopra richiamato e come il procedimento si sia svolto nel rispetto delle norme applicabili.
Di seguito si riassumono i principali riferimenti normativi presi in considerazione:
- decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;
- legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e regolamenti di attuazione;
- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico [PIT-PPR], approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 27.03.2015, n. 37; accordo del 17.05.2018 fra Regione Toscana e Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo;
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”;
- legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA)”;
- legge regionale 19 marzo 2015, n. 30 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale";
- deliberazione giunta regionale n 1267 del 11 agosto 2025 "Atto di indirizzo e coordinamento per l’armonizzazione e la semplificazione dei procedimenti relativi alla valutazione di incidenza in recepimento delle Linee guida nazionali";
- DPGR 30 gennaio 2020, n. 5R "Regolamento di attuazione dell’articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche".

Il Comune di Campi Bisenzio è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione C.C. n. 221 del 28/10/2021 e di Piano Operativo approvato con deliberazione C.C. n. 7 del 27/01/2026, entrambi conformati al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico [PIT-PPR]. L'efficacia dello strumento della pianificazione urbanistica è intervenuta, ai sensi di legge, decorsi 30 giorni dalla data di pubblicazione dell’avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 del 29 aprile 2026, parte seconda e precisamente il 30 maggio 2026.
La presente correzione di errori materiali trae origine dall'istanza prot. 26259 del 24/04/2026 formulata dalla società Slow Life Real Estate srl avente ad oggetto l’area di cui alla particella 803 del foglio 14, interessata dal P.M.U. 3.2 convenzionato in data 28/04/2011 ancora vigente, per la modifica:
- della disciplina del piano operativo che attualmente individua l'area parte in “D5”, parte in “B3” e in “ATT.2”, per inserirla nelle previsioni di cui all’art. 103 delle NTA tra gli “interventi di trasformazione in corso di attuazione CONV” e degli elaborati grafici dello strumento urbanistico per raffigurare correttamente il perimetro del PMU sopra richiamato;
- delle previsioni del piano strutturale di cui al relativo doc. 2A, rettificando la destinazione d’uso prevista per le parti residue del PMU 3.2 riferite alla Day Spa, erroneamente classificate come “produttivo-artigianale”, in quella “direzionale e di servizio”.

# 2. Obiettivi e contenuti della rettifica di errori materiali

Il PMU 3.2, approvato dal Comune di Campi Bisenzio con deliberazione C.C n. 121 del 26 ottobre 2010, pubblicata sul BURT n. 48 del 1 dicembre 2010 e convenzionato in data 28 aprile 2011, prevedeva la realizzazione di mc 48.900 di edificazione, dei quali mc 35.100 con destinazione industriale e di servizio (Day Spa) e mc 13.800 a destinazione turistico-ricettiva (albergo), per dare vita all'attività di Day Spa denominata "Asmana Wellness World". Secondo il regolamento

urbanistico in vigore all'epoca, il PMU 3.2 ricadeva in area a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5) - art. 133.
Oltre alla realizzazione di edifici, il piano attuativo prevedeva l'esecuzione di alcune opere di urbanizzazione primaria che si sono concretizzate nell'area destinata a parcheggio pubblico e pista ciclabile presente sul lato sud del comparto, nella strada di collegamento tra via di Limite e viale Allende e nella rotatoria su viale Allende, regolarmente realizzate e cedute all'amministrazione comunale.
Completano le opere di interesse collettivo la chiusura della strada esistente a nord del comparto con la contestuale apertura di una nuova strada di collegamento con servitù pubblica di passaggio pedonale e la nuova strada di collegamento tra le due rotatorie con servitù pubblica di passaggio fino a 29 t a pieno carico. Alla data attuale risulta chiusa la strada esistente a nord del comparto ed realizzata la strada di collegamento tra le due rotatorie.




Estratto tav. AR.p.3.02 - Allegato Sub 2 alla Convenzione - Opere pubbliche, aree in cessione e servitù

La società Slow Life, nel dare attuazione all'intervento di cui al PMU 3.2, oltre a realizzare le opere di urbanizzazione previste in convenzione, ha eseguito solo una parte degli spazi ad uso servizio (Day Spa) per mc. 15.515,83. Permangono ancora oggi da realizzare mc. 19.500 (ampliamento est e nord) a destinazione direzionale e di servizio, nonché il fabbricato ad uso turistico-ricettivo (albergo) per mc. 13.800.
La convenzione urbanistica stipulata in data 28 aprile 2011, modificata poi in data 8 febbraio 2013 e 6 maggio 2013, quantifica la durata del piano attuativo in dieci anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione da parte del Comune, termine individuato nel 1 dicembre 2020. In relazione ai disposti dei D.L. 69/2013, D.L. 76/2020 ed infine D.L. 200/2025 in materia di proroga dei termini relativi alle convenzioni dei piani attuativi, il termine di validità ed efficacia del PMU 3.2 è traslato al **1 dicembre 2030**.
Durante le fasi di approvazione del piano operativo non è stata data contezza della vigenza del PMU 3.2, operando le seguenti modifiche, in contrasto con la convenzione del piano:
- classificazione nelle "*Zone D5 - insediamenti direzionali e di* servizio" del complesso della Day Spa già esistente, dell'area interessata dall'ampliamento est e dell'albergo;
- inserimento di una nuova scheda con SE a destinazione turistico ricettiva (ATT.2) che comporta, tra le altre, la realizzazione di un parcheggio pubblico e relativa strada di collegamento che attraversa il comparto PMU 3.2 per dare accesso a via di Limite;
- riduzione del perimetro del comparto a favore delle "*Zone B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare*".

Occorre pertanto procedere alla correzione degli errori materiali per recepire, sotto il profilo cartografico, negli strumenti urbanistici del Comune di Campi Bisenzio, le previsioni statuite dal piano attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 121/2010 e convenzionate con atto del 2011, ancora vigente.

### 2.1. Piano strutturale

Di seguito si produce un inquadramento sintetico dell'area oggetto di PMU 3.2 da parte del piano strutturale, utile ad individuare gli eventuali errori materiali dei quali verrà proposta formale correzione:

*Quadro conoscitivo*

- sedimi presenti parte al 2006, parte al 2019 (tavola QC.02);
- aree industriali e commerciali (tavola QC.03);
- rete della mobilità lenta - piste ciclabili urbane esistenti, aree pubbliche - parcheggi pubblici, viabilità primaria e itinerari TPL (tavola QC.06);
- zone prevalentemente terziarie - D5 - aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione attuate (tavola QC.07);
- piano faunistico venatorio - zone di protezione art. 14 (tavola QC.08);
- siti da bonificare, prelievi d'acqua da pozzi (tavola QC.11);
- altezza degli edifici in metri 9-13 (tavola QC.14);
- centri commerciali (tavola QC.15);
- standard previsti dal RU attuati - parcheggi, stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal RU - piani di iniziativa privata convenzionati (tavola QC.16);

*Vincoli e tutele*

- immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136 (Doc. 4);
- autostrada Firenze-Mare - Tipologia "d" art.136 D.Lgs. 42/04 (tavola V.01);
- siti da bonificare (SISBON - DGRT 301/2010) - siti attivi; rete elettrica a media tensione - cavo interrato (tavola V.02);

*Parco agricolo della piana*

- rete della mobilità dolce - percorsi ciclopedonali esistenti (tavola PP.02);

*Progetto di piano*

- insediamenti recenti - aree a destinazione produttiva e commerciale (tavola P.01);
- sistema morfogenetico di alta pianura (tavola P.02 - I);
- territorio urbanizzato e aree urbanizzate negli elementi strutturali della rete ecologica (tavola P.02 - II);
- morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - Tessuti della città produttiva e specialistica - TPS3 Insule specializzate (tavola P.02 - III);
- la città dei servizi specializzati - le insule specializzate (tavola P.04);



Estratto tavola P.02 - III

*Relazione generale e disciplina di piano*

- Il piano strutturale cita nella relazione generale la Variante al RUC per Piano di Massima Unitario 3.2 con contestuale variante al RUC relativa alla realizzazione di una Day-Spa e di un albergo, (adottata con DCC 72 del 28/06/2010 ed approvata con deliberazione n. 121 del 26/10/2010), il quale dimensionamento era ricompreso nel RUC 2005 (DOC 1);
- art. 6 NTA - Le norme di salvaguardia di cui alle NTA del PS all'art. 6 c. 3 fanno salvi gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti di attuazione previsti dal vigente RU ... "*per i quali sia stata stipulata la convenzione prima dell'adozione del Piano Strutturale*" - art. 12 NTA - aree urbane ed extraurbane da riordinare destinate a attrezzature e servizi di particolare rilievo, dove si dà indirizzo al Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi specifici dei morfotipi, di favorire interventi di riqualificazione finalizzati ad integrare le insule nei contesti urbani e rurali con interventi di sistemazione paesaggistica (Doc.2);
- gli interventi di nuova edificazione risultanti da interventi assoggettati a piani e ad altri strumenti attuativi previsti dal regolamento urbanistico vigente alla data di adozione del PS, non sono

compresi nel dimensionamento del nuovo PS. La stessa tabella allegata da atto che per il PMU 3.2 residuano mq 6.511,46 di superficie coperta industriale-artigianale e mc 13.800 di volume commerciale-direzionale-turistico (DOC.2a);
- il PMU 3.2 viene elencato tra i piani attuativi convenzionati al 31 dicembre 2018 ed attuati per mq 11.700 di produttivo (che equivalgono a mq 35.100 di SE) e mc 13.800 di commerciale-direzionale-turistico (DOC.3d).

In definitiva gli elaborati del piano strutturale individuano il piano di massima unitario 3.2 "Slow Life Resort" nelle aree industriali e commerciali, zone prevalentemente terziarie di nuova definizione attuate, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della Tipologia "d" art.136 D.Lgs. 42/04, per la quale si da indirizzo al PO di favorire interventi di riqualificazione finalizzati ad integrare le insule con interventi di sistemazione paesaggistica.
Da una parte si da atto che residuano ancora quantità a destinazione industriale-artigianale da eseguire, mentre dall'altra si danno per attuate tutte le potenzialità del piano. A dirimere tale incertezza intervengono le norme di salvaguardia le quali specificano che i piani attuativi approvati e convenzionati sono fatti salvi e i relativi interventi di nuova edificazione non sono compresi nel dimensionamento del nuovo PS.
Occorre precisare che nelle carte del piano strutturale vigente, sia nella versione adottata che in quella approvata, il PMU 3.2 risulta diviso in due porzioni da una linea che taglia il comparto in senso est-ovest, rappresentazione che non influisce nella definizione del lotto ai fini degli indirizzi urbanistici, in ragione della scala di dettaglio propria dello strumento della pianificazione territoriale.

A seguito di quanto sopra evidenziato non si rilevano elementi di contrasto tra il PMU 3.2 ed il piano strutturale vigente.

## 2.2. Piano operativo

Il piano operativo individua il perimetro del PMU 3.2 parte in zona D5, parte in zona B3 e parte in ATT.2, quest'ultima interessata da un intervento di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo e attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come disciplinate nell'allegato 2a "Schede degli interventi di trasformazione urbana".



Estratto del piano operativo approvato con deliberazione C.C. n. 7/2026

In particolare la scheda ATT.2 - Via Allende - Via di Limite (UTOE 2) pone l'obiettivo di incrementare le dotazioni turistico-ricettive in un contesto dove sono già presenti tali destinazioni d'uso, mediante la redazione di un piano attuativo di iniziativa privata con i seguenti parametri urbanistici:

| ST (mq) | SE (mq) | h max (m) | RC | Vp (mq) | Pp (mq) |
|---|---|---|---|---|---|
| 9.459 | 1500 | 13,50 | 40% | 0 | 2658 |

Negli indirizzi progettuali della scheda è previsto che l'accesso all'area sia garantito dalla viabilità esistente con ingresso da via Giovanni Michelucci, utilizzando quindi la nuova strada di collegamento tra le due rotatorie prevista nel PMU 3.2, mentre alla tavola 2.4 del PO viene proposto un ulteriore collegamento verso via di Limite.
E' possibile procedere alla correzione di tale errore materiale andando a eliminare il collegamento del comparto con via di Limite, mediante modifica della tavola 1, tavola 2.4 E 2.8 del PO, della scheda ATT.2 dell'allegato DOC.2a "Schede degli interventi di trasformazione urbana", della scheda ATT.2 dell'allegato A_GEO "Schede di fattibilità geologica, sismica ed idraulica", della

scheda ATT.2 dell'allegato QV.1c "Schede e matrici prescrittive di valutazione delle previsioni di trasformazione". La correzione dell'errore materiale, oltre che dovuta in ossequio a quanto statuito nella convenzione del 2011, permette ai proprietari del comparto ATT.2 una maggiore libertà di azione nella proposizione dell'intervento pianificato dal piano operativo.
Oltre alla modifica della scheda ATT.2 è inoltre opportuno procedere a individuare univocamente il perimetro del PMU 3.2 per le porzioni che ricadono parte in zona D5, parte in zona B3.
L'art. 57 delle NTA del piano operativo identifica le zone D5 tra gli insediamenti direzionali e di servizio risultanti da piani ed altri strumenti attuativi o da interventi diretti convenzionati e non. Con tale articolato viene data la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti, realizzati in forza di un piano attuativo, senza operare espressamente alcun rimando al PMU approvato con deliberazione C.C. n. 121/2010 ed ancora vigente, rendendo di fatto non applicabile la disciplina delle trasformazioni in esso prevista. L'inserimento di parte del PMU 3.2 nella zona B3 è sicuramente un refuso derivato dal non dare contezza della vigenza del piano attuativo.
Occorre pertanto procedere ad operare una correzione materiale della destinazione impressa al piano dallo strumento della pianificazione urbanistica, ricomprendendo il PMU tra gli interventi di trasformazione in corso di attuazione disciplinati all'art. 103 delle NTA, secondo il quale è consentito dare attuazione alle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle norme dei piani attuativi.
Il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione, come quello in specie, non è compreso nel dimensionamento del piano strutturale e del piano operativo e non incide neppure sulla generazione di capacità insediativa, poiché non prevede destinazioni residenziali.

# 3. Procedimento della rettifica di errori materiali

In sede di prima applicazione del nuovo strumento urbanistico è stata segnalata la presenza di alcuni errori materiali negli elaborati di Piano, consistenti in incogruenze, inesattezze e/o refusi.
Il provvedimento proposto consiste in una modifica dello strumento urbanistico (elaborati grafici e schede) finalizzata ad apportare correzioni agli errori materiali e a rettifiche degli atti di piano operativo commessi in sede di redazione e rilevati nell'ambito della normale gestione del piano stesso.
L'art. 21, comma 1, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 consente all'Amministrazione Comunale di provvedere alla correzione degli errori materiali contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica mediante un'unica deliberazione, trasmettendo ai soggetti istituzionali la deliberazione di correzione, il cui avviso è pubblicato sul BURT.
Trattandosi di mera correzione di errori materiali, non si procede alla comunicazione di avvio del procedimento di cui all'art. 17 della LR 65/20147 o alla nomina del garante dell'informazione e della partecipazione, poiché riservata ai nuovi piani, programmi o varianti agli stessi,
La modifica materiale non incide sulla valutazione ambientale strategica ne sulle valutazioni di ordine geologico-idraulico.

Il Responsabile del Procedimento
E.Q. U.O. 5.1 Urbanistica Edilizia - Attività tecniche
*Arch. Daniele CRESCIOLI*

DANIELE
CRESCIOLI
02.07.2026
12:39:36
GMT+02:00

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

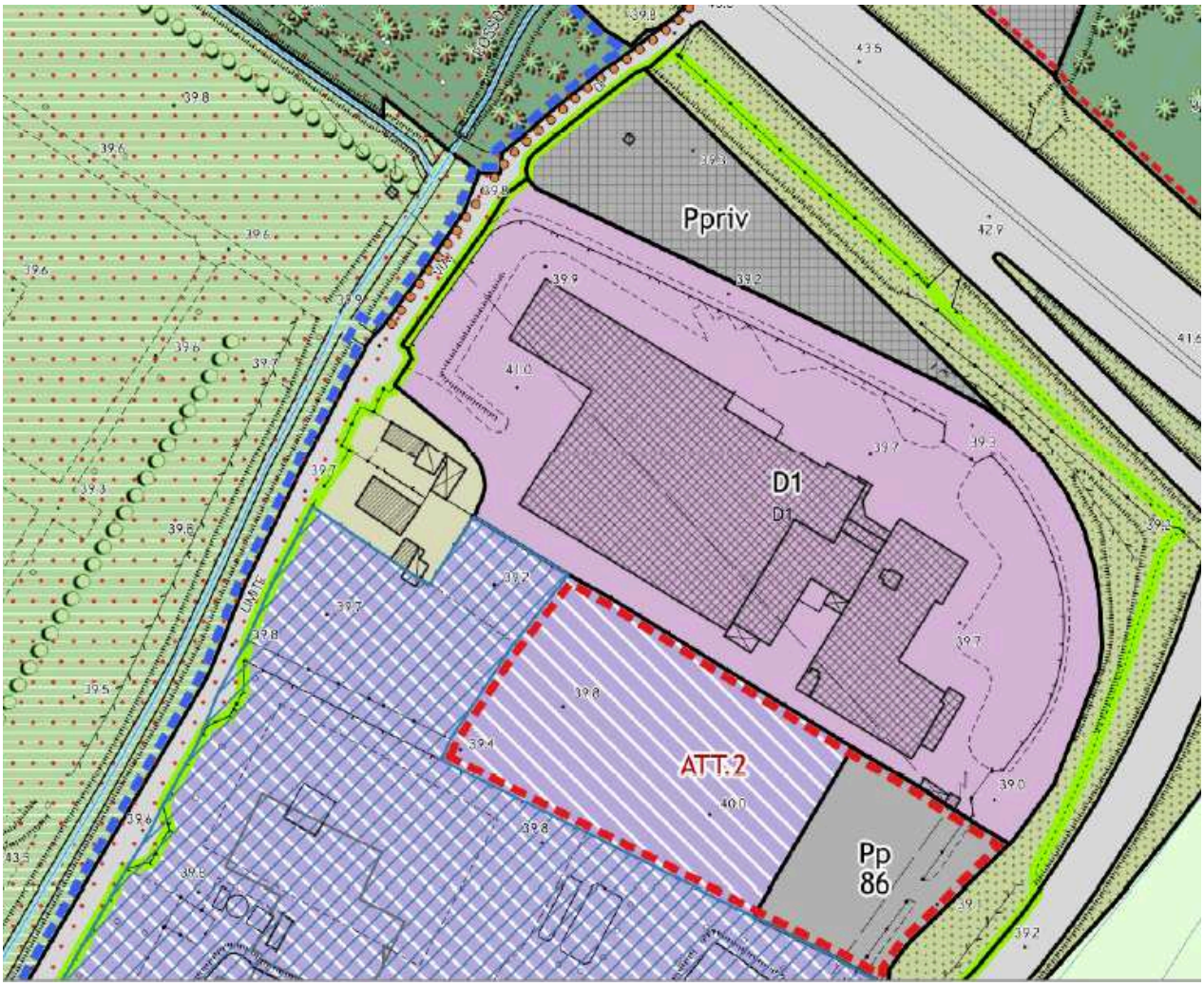
# 4. Allegati

### 2.1. Proposta di correzione tavola 1 "sintesi del piano operativo"



Estratto tavola 1 "sintesi del piano operativo"

## 2.2. Proposta di correzione tavola 2.4 "La disciplina di uso del territorio comunale" del P.O.




Estratto tavola 2.4 "La disciplina di uso del territorio comunale"

## 2.3. Proposta di correzione tavola 2.8 "La disciplina di uso del territorio comunale" del P.O.

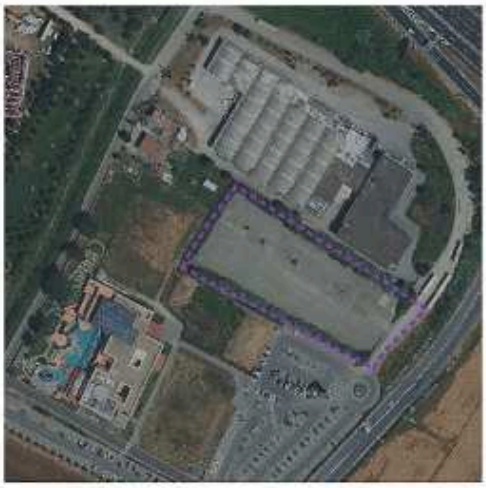


Estratto tavola 2.8 "La disciplina di uso del territorio comunale"

## 2.4. Proposta di correzione scheda degli interventi di trasformazione urbana ATT.2 Via Allende - Via di Limite



### ATT.2 - Via Allende - Via di Limite (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS



Estratto scheda degli interventi di trasformazione urbana ATT.2 Via Allende - Via di Limite

## 2.5. Proposta di correzione scheda di fattibilità geologica, sismica ed idraulica ATT.2 Via Allende - Via di Limite

**ATT.2**

**DISPOSIZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

**Caratteristiche area d trasformazione**

| | |
|---|---|
| Codice univoco e classificazione di zona del PO | ATT |
| Unità Territoriae Organica elementare (UTOE) | UTOE 2 |
| Superficie comparto (mq) | 9452 |
| Modalità e strumento di attuazione | Piaro Attuativo (PA) |
| Tipologia prevalente di trasformazione | Nuova edificazione |

**Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)**

Turistico ricettiva, parcheggio pubblico

**UBICAZIONE E RIFERIMENTI CARTOGRAFICI**




CTR




ORTOFOTO

**FATTIBILITA' IDRAULICA**

| PERICOLOSITA' IDRAULICA |
|---|
| All'interno dell'area non è stata riscontrata nessuna Pericolosità |

| FATTIBILITA' |
|---|
| Dovranno essere regimate le nuove impermeabilizzazioni limitando il deflusso nel reticolo idraulico o nella fognatura mediante opere di laminazione dimensionate in ragione dell'art. 142 delle norme di piano operativo.<br>- Aree presidiate da argini **NO**<br>- Fascia di rispetto corsi d'acqua **SI** |

Estratto scheda di fattibilità geologica, sismica ed idraulica

## 2.6. Proposta di correzione scheda e matrici prescrittive di valutazione delle previsioni di trasformazione ATT.2 Via Allende - Via di Limite

### ATT.2

**DISPOSIZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

**Caratteristiche area d trasformazione**

| | |
|---|---|
| Codice univoco e classificazione di zona del PO | ATT.2. |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE) | UTOE 2 |
| Superficie edificabile (mq) | 1500 |
| Modalità e strumento di attuazione | Piano Attuativo (PA) |
| Tipologia prevalente di trasformazione | Nuova edificazione |

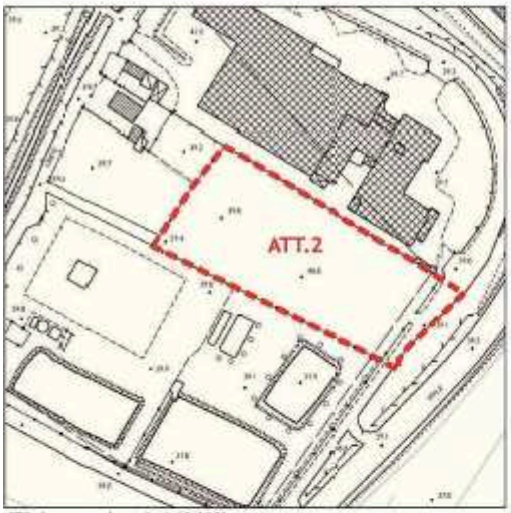
**Destinazioni d'uso (categorie funzionali prevalenti)**

Turistico ricettiva

**Riferimenti normativi e disciplinari:**

Al fine della descrizione dell'intervento sotto il profilo urbanistico (Articolazione spaziale della previsione, Dimensionamento e parametri urbanistici, Prescrizioni normative di dettaglio, Misure di mitigazione e compensazione urbanistica) si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PO e ai relativi allegati.

**UBICAZIONE E RIFERIMENTI CARTOGRAFICI**




*CTR (estratto da scala 1:10.000)*




*ORTOFOTO (estratto da scala 1:10.000)*

**FATTIBILITA' IDRO-GEOMORFOLOGICA E SISMICA**

| FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI | | |
|---|---|---|
| GEOLOGICA | IDRAULICA | SISMICA |
| | | |

**PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

| | |
|---|---|
| Classificazione acustica PCCA zona | Area in classe IV |
| Esiti: | ☺ |

**RETI TECNOLOGICHE**

Estratto scheda e matrici prescrittive di valutazione delle previsioni di trasformazione