



**Oggetto: Piano attuativo denominato "Bc-VIA BUOZZI-VIA DELLE VIOLE-VIA DEL GELSOMINO" (Prot. n 24645 del 24/04/2019 e successive integrazioni). Richiedente GIUSTI COSTRUZIONI s.r.l. Approvazione ai sensi dell'art. 111 L.R.T. n. 65/2014.**

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**art. 18 L.R. n. 65/2014**

### **Premessa**

In data 24/04/2019, con Prot. n. 24645, la Società GIUSTI COSTRUZIONI s.r.l., legale rappresentante Sig. XXXX, in qualità di proprietaria dei terreni interessati, ha presentato una proposta di piano attuativo relativo a un'area interna al perimetro del Territorio Urbanizzato, compresa tra Via B. BuoZZi e la carreggiata sud dell'Autostrada Milano-Napoli, in fregio a questa, tra il km. 282,600 ed il km. 282,670.

Il piano è stato adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014 con deliberazione G.C. n. 69 del 17/10/2023, immediatamente esecutiva. L'avviso di deposito e pubblicazione, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte II n. 44 del 02/11/2023.

Il Piano attuativo è conforme agli strumenti urbanistici vigenti come già dichiarato nella relazione del RUP approvata con la deliberazione G.C. n. 69 del 17/10/2023, relativamente ai profili di conformità agli strumenti urbanistici esterni ed interni ai sensi dell'art. 18, commi 1 e 2, della L.R.T. n. 65/2014.

### **Valutazione Ambientale Strategica**

Come precedentemente relazionato nella seduta del 19/02/2020, il Collegio degli esperti per il paesaggio, con funzione di Autorità competente in materia di verifica di assoggettabilità a VAS (determina n. 293 del 11/05/2016), ha esaminato il documento preliminare di VAS, unitamente a tutti i contributi pervenuti da parte degli enti potenzialmente interessati dal procedimento e ha dichiarato che il piano attuativo NON E' da assoggettare a VAS.

### **Deposito indagini geologico-idrauliche**

Si dà atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 della L.R.T. n. 65/2014 e del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPGRT del 25/10/2011 e tuttora vigente ai sensi dell'art. 245, lett. h), della stessa L.R.T. n. 65/2014, con nota Prot. n. 47820 del 31/07/2023 sono state presentate all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Prato le certificazioni e gli elaborati di cui all'art. 5 del citato DPGRT 53/r, ai quali è stato attribuito numero di deposito 15/23 del 02/08/2023.

Il Piano attuativo è stato sorteggiato in data 01/09/2023, come da comunicazione del 09/05/2023, Prot. n. 54055.



In data 23/10/2023, con Prot. n. 67257, è pervenuta la richiesta di integrazioni da parte del Genio Civile di Prato alla quale è stato opportunamente ottemperato con la trasmissione della versione aggiornata dell'elaborato N01a Relazione Idraulica e dell'elaborato N05 Opere di laminazione.

In particolare nella N01a Relazione Idraulica è stato previsto quanto segue:

*Infine, nelle more di ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 8 comma 2 della L.R. 41/18, è stata individuata una soluzione alternativa per il compenso dei volumi sottratti all'esondazione. Tale soluzione consiste nell'abbassamento del fondo di una cassa di espansione esistente sul Collettore Destro delle Acque Basse posta all'interno della stessa cella idraulica del lotto oggetto di intervento. Essendo la cassa di espansione interessata dalle esondazioni prima dell'area del lotto, un ampliamento della stessa comporterà benefici su tutta la cella idraulica, compensando i volumi sottratti all'esondazione. A tal fine si prevede di ribassare l'area della cassa di circa 12 cm su una superficie utile di circa 6000 mq. La soluzione alternativa verrà attuata solo se il Comune di Campi Bisenzio darà la disponibilità ad utilizzare tale area, altrimenti verrà realizzata la soluzione prevista in progetto.*

In data 21/11/2023, con Prot. n. 72440, è stato comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 12 del DPGR 5/R/2020.

### Osservazioni

Nei tempi previsti di legge per il deposito degli atti risulta pervenuta n. 1 osservazione Prot. n. 75088 del 04/12/2023.

L'osservazione presentata da una Società Cooperativa con sede in Firenze, evidenzia i seguenti punti:

1. Violazione dell'art. 108 della L.R.T. n. 65/2014;
2. Incompetenza (art. 42 TUEL) in particolare relativamente all'applicazione degli art. 117, comma 6b, art. 118, commi 4, 6 e 11 delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale;
3. Violazione dell'art. 33 della L.R.T. n. 65/2014 in merito alla Relazione del Responsabile del procedimento;
4. Violazione dell'art. 10 del DPGR 23/R/2020 in merito al dimensionamento del parcheggio;
5. Violazione dell'art. 6 del DPGR 23/R/2020 in merito alla separazione del carico-scarico merci dal parcheggio degli utenti.

### Controdeduzioni

#### Punti 1 e 2:

La proposta in oggetto viene presentata avvalendosi della possibilità introdotta con la Variante al RUC denominata "Regolamento Urbanistico. Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014" e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12/04/2018, per cui ai sensi dell'art. 118 delle NTA:

*"Nelle zone Bc, indipendentemente dalla loro estensione e capacità edificatoria, è sempre ammesso, in alternativa al piano attuativo o al PMU, di dare attuazione agli interventi mediante*



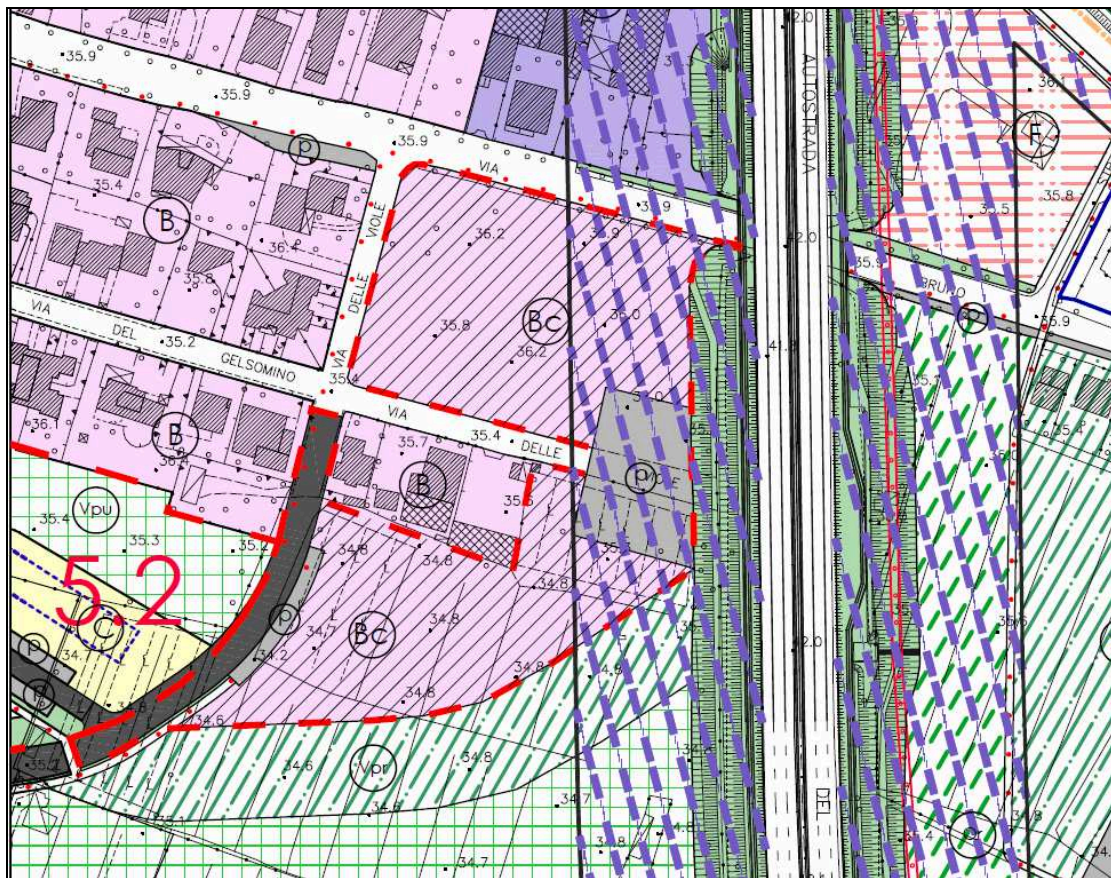
progetto unitario convenzionato secondo le indicazioni contenute nell'art. 15 bis ed alle seguenti condizioni:

a) che l'attuazione degli interventi persegua gli obiettivi indicati dal Regolamento urbanistico e che le eventuali modifiche degli assetti urbanistici interni delle zone Bc, ove ammesse, siano finalizzate al raggiungimento di più elevate qualità insediative e di un miglior inserimento del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico ambientale;

b) per le zone Bc di superficie territoriale superiore a mq 6000 è consentito dare attuazione alle previsioni mediante più progetti unitari convenzionati, aventi ciascuno una superficie territoriale non inferiore a mq 3000 e a condizione che non sia modificato l'assetto urbanistico interno definito nelle tavole del R.U. od in alternativa che il nuovo assetto proposto sia sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nella zona Bc;

c) nel caso di cui sopra, ciascun progetto unitario dovrà prevedere oneri, opere di urbanizzazione e relative garanzie corrispondenti al disegno indicato nelle tavole del R.U. ed in ogni caso proporzionate all'estensione ed alla capacità edificatoria dell'area interessata dallo stesso progetto unitario."

Viene individuata infatti come area di intervento solamente una parte dell'area perimetrata nella Tavola 21 RUC vigente (nell'immagine sotto), di Superficie territoriale pari a 6.689 mq, secondo la possibilità prevista al punto 4 lettera b) del suddetto art. 118 delle NTA.



In particolare si controdeduce che l'assetto urbanistico non è stato modificato e che sono state aumentate le superfici adibite a parcheggio pubblico, pertanto non è necessario ottemperare all'alternativa, che il piano venga sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nella zona Bc. L'osservazione di violazione dell'art. 108 della LR 65/2014 sarebbe stata fondata se il RUC non



avesse previsto questa ulteriore possibilità di attuazione, pertanto l'applicazione dello stesso articolo è inconferente in quanto relativa alle previsioni di piani attuativi senza ulteriori casistiche particolari.

Il parcheggio pubblico previsto dal RUC nell'area assoggettata a vincolo di inedificabilità lungo l'autostrada; tale area è stata deperimetrata dal piano attuativo, pertanto la previsione potrebbe sempre essere attuata. E' stato inoltre previsto un parcheggio pubblico lungo via delle Viole, essendo l'area attualmente già utilizzata di fatto per la sosta.

Anche la eventuale necessità di procedere alla variante urbanistica per la realizzazione della nuova viabilità è superata da quanto sopra esposto, in quanto la prosecuzione di via delle Viole potrebbe essere realizzata nella restante parte della zona Bc, mediante l'attuazione di un nuovo PUC. Infatti la previsione viabilistica non è eliminata, e non viene pregiudicata in alcun modo la sua futura realizzazione.

Infine essendo prevista la realizzazione di nuove attività commerciali eccedenti le dimensioni dell'esercizio di vicinato, ai sensi dell'art. 18 delle stesse NTA del RUC è necessario che l'intervento segua il procedimento del Piano attuativo.

Da quanto sopra descritto si ritengono infondate le osservazioni riportate ai punti 1 e 2.

**Punto 3:** il link alla Relazione del Responsabile è presente alla Pagina dedicata del sito istituzionale e rinvia al link:

<https://www.comune.campi-bisenzio.fi.it/flex/FixedPages/IT/Atti.php/L/IT/M/A/all/DEL18372>.

**Punto 4:** La verifica dei parcheggi pertinenziali era già stata inserita nell'elaborato E7 "Verifica delle superfici di progetto", mentre la verifica dei posti auto, è stata inserita nell'elaborato aggiornato sostituito nello stesso elaborato allegato per l'approvazione del Piano.

L'osservazione è recepita.

**Punto 5:** si osserva che l'art. 9, comma 1, dello Schema di Convenzione, riguardo l'orario di transito dei mezzi pesanti necessari al rifornimento della Media Struttura di Vendita, sarebbe in contrasto con l'art. 6 del DPGR n. 23/R/2020, senza specificare in quale parte dello stesso articolo. L'art. 6 del DPGR n. 23/R/2020, "Raccordi tra medie strutture di vendita e viabilità pubblica", non indica restrizioni di orario nell'uscita dei mezzi pubblici sulla viabilità pubblica. L'impegno del proponente, nell'art. 9 della convenzione, è più restrittivo di quanto prevede l'art. 6 del DPGR n. 23/R/2020 e riguarda l'orario della circolazione all'interno del parcheggio pertinenziale.

L'osservazione è respinta.

### Elaborati del Piano

Si propone di procedere all'approvazione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014 del Piano Attuativo "Bc-VIA BUOZZI-VIA DELLE VIOLE-VIA DEL GELSOMINO", adottato con deliberazione G.C. n. 69 del 17/10/2023 approvandone gli elaborati, già adottati con la medesima deliberazione G.C.,



**Comune di Campi Bisenzio**  
Città Metropolitana di Firenze

nonché quelli integrati/sostituiti con nota presentata dai proponenti in data 07/12/2023, Prot. n. 75866, a seguito dell'osservazione presentata.

Detta nota contenente le modifiche apportate in seguito alla richiesta di integrazione del Genio Civile e, a seguito all'osservazione pervenuta dal soggetto privato e parzialmente accolta, oltre alla tavola sinottica allegata alla presente relazione.

Lo Schema di Convenzione è stato integrato con le opere di mitigazione idraulica a seguito dell'integrazione richiesta dal Genio Civile.

Campi Bisenzio, 19/12/2023

Il Responsabile P.O. del Servizio  
U.O. 4.7 - Edilizia e Strumenti Attuativi  
Ing. Luciano FABIANO

*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. Tale documento è memorizzato digitalmente e conservato presso il Comune di Campi Bisenzio (U.O. 4.7 - Edilizia e Strumenti Attuativi)*