

Allegato A

"Variante al RU finalizzata al Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br"

Relazione Illustrativa





1. Variante semplificata al RU

Introduzione

L'A.C. ha definito un elenco di varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica attraverso la Direttiva n°11/2016 nella seduta del 13 luglio, in cui per motivi di opportunità e di interesse pubblico, dà mandato all'ufficio Urbanistica di procedere con l'avvio del procedimento delle proposte di modifica allo strumento di pianificazione territoriale e/o urbanistica di cui all'elenco "B", fatto salvo l'interesse degli enti gerarchicamente o territorialmente superiori, in quanto si evince un interesse pubblico. Fra le varie indicazioni, la Giunta propone la variante al RU finalizzata al Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br", che è appunto la variante in oggetto.

In data 27.05.2016 n.prot.0032369 è stata presentata via PEC dal tecnico incaricato dalla Società LIDL Italia Srl, una richiesta di variante urbanistica per definire la proposta di perimetrazione per piano di recupero e per modifica della zona "B" in zona "Br", aggiustando i confini tra la zona "D5" e zona "B".

Situazione Catastale

Da un punto di vista dell'inquadramento catastale, i Proponenti il PdR dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dalla variante, essendo proprietari di terreni situati nel Comune, individuati al C.F. e C.T. di Campi Bisenzio da:

- -Foglio n. 19, Part.lle 916 –2013- 2048 Intestate a Ballerini Auto S.R.L.
- -Foglio n. 19 Part.lle 917 2403 Intestate a Ballerini Daniele, Ballerini Massimo
- -Foglio n. 19 Part.lle 2051 Intestate a Ceccherini Vilma, Scontini Cristina, Scontini Roberta, Talantini Fiorenza
- -Foglio n. 19 Part.lle 2138 2332 Intestate a LIDL ITALIA S.R.L.

per una superficie complessiva di mq 13894 circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune inerente il Piano di Recupero.

Inquadramento urbanistico-edilizio

L'area in oggetto è ubicata tra via Barberinese, via T.Fiesoli e via Gunizzelli, a Campi Bisenzio. Nell'area si trovano alcuni edifici a destinazione commerciale e residenziale, nello specifico nella parte a nord è situato un edifico a destinazione commerciale nella zona "D5", che è stato realizzato con titolo edilizio C.E. n.3592/C del 18/06/2002, richiedente LIDL Italia, utilizzato come media distribuzione di vendita (di generi alimentari e non solo) dalla Società LIDL Italia Srl. Nell'attuale area"B" destinata dalla variante a divenire zona "Br"in parte mentre la rimanente parte rimane zona "B", si trovano due edifici di cui uno oggetto di recente realizzazione con titolo edilizio PdC n.4090/C del 26.03.2015 richiedente F.lli Lottini srl, l'altro invece è un fabbricato realizzato con L.E. n.4707 del 6/11/67 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.259 del 4/04/91 a seguito di domanda di condono edilizio inoltrata in data 21/03/1986 prot.n.8491.

L'area ricadeva nel PRG del 1985 Variante generale al PRG 1971 quale Zona integrata con obbligo di Piano Particolareggiato(art.24)-cosiddetto PP Zona Barberinese- quale zona a destinazione plurifunzionale(PP. a ovest della via Barberinese).

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico nel PIT l'area oggetto di proposta di variante non è nella salvaguardia "A" del Parco Agricolo della Piana. L'art.38quater del testo integrato della Disciplina Generale del PIT per effetto della Variante al PIT approvata con Delibera C.R.T in data 16.07.2014 n.61 quale Integrazione al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana e la qualificazione dell'aeroporto stabilisce al comma 1 che a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina e fino al



momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Provincie e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo di pianificazione previsto all'art.38ter, comma 8, sono consentite solo nuove previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, a destinazione agricola o ambientale ovvero relative ad attività ad esse strettamente correlate.

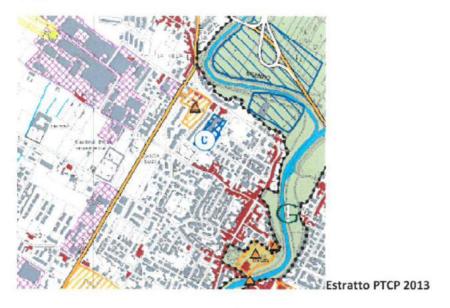
Nello specifico l'ambito in cui ricade l'area oggetto di variante è esterno al perimetro di tale salvaguardia,

perciò non vi sono motivi per dover procedere con accordo di pianificazione.

Estratto PIT "Salvaguardia S1"







Per il PTC, approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998 e modificato con Del.C.P. n°1 del 10.01.2013, l'area oggetto della variante ricade in "aree produttive (superficie >30ha) art.23 delle NTA.

Per gli aspetti del rischio idraulico, la cartografia del PGRA approvata dall'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 17.12.2015 definisce la Classe di rischio P1 per la zona oggetto della variante.

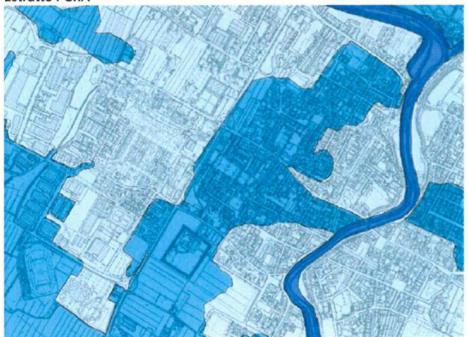
Per il Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n. 122 del 27 Settembre 2004, l'area ricade in zona B2 -Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art.23). Fanno parte del sottosistema i tessuti unitari che hanno valore tipologico, nonché rilevanza urbana, per i caratteri unitari dell'impianto edilizio, essi sono stati prevalentemente costruiti negli anni sessanta ma anche successivamente, in attuazione dei PRG del 1971/73 e del 1985/88. Sono compresi nel sottosistema anche gli edifici di recente costruzione che hanno una significativa caratterizzazione architettonica e che non sono ancora stati compresi nel sottosistema delle permanenze. L'area inoltre ricade nell'UTOE 4 ossia la porzione di territorio situato nel Comune di Campi Bisenzio del sottosistema della Piana che fa riferimento ad una delle strade più antiche denominata Provinciale Lucchese, in gran parte coincidente con il Decumano della centuriazione romana. La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche, quali:



la zona industriale di Maiano, il centro abitato La Villa, quello di San Giorgio a Colonica, parte della zona agricola "Le Miccine". Tra le risorse essenziali nell'elaborato n.13 del PS " Lo Statuto dei Luoghi": il carattere storico e documentario di via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di S.Maria e della Rocca Strozzi. Tra le "invarianti strutturali" del Piano: la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi della LR. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo e la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" (la nuova circonvallazione di Campi Bisenzio) con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.

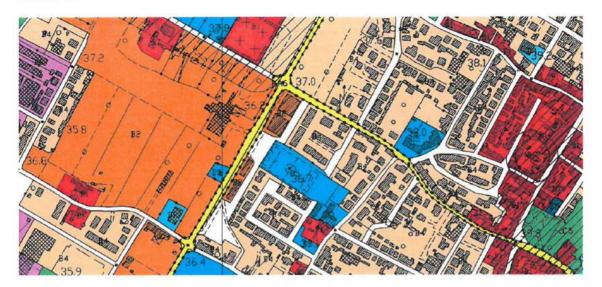
Nell'art.4 dello Statuto dei Luoghi alla lettera *e*) si specifica anche che la crescita economica e sociale dell'area sarà maggiormente evidenziata con la piena valorizzazione delle attività produttive esistenti, da un reinserimento delle attività commerciali di vicinato, con la eliminazione del traffico di attraversamento sulla ex SS 325 che rappresenta condizione di forte criticità. Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico e minore inquinamento dell'aria.

Estratto PGRA





Estratto PS



P.S. Progetto Tavola grafica 1:10.000 - LEGENDA -Confine amministrativo (art. 8) Perimetro centri abitati (art. 9) Perimetro UTOE (art. 7) Area e perimetro centri storici (art. 10) Aree sottoposte a vincoli di totale inedificabilità (art. 12) Immercial 6 (2017) (3) %) - Sealer (pt. 5) (274 45) 75, Wei Morse) as et 21 (1936) 9) - Decense (pt. 5) (275 2654) - strains (PC 525 1644 - Score incrember (Deterri CF 15364) - Acticippo air (I) A - Il sistema funzionale per la mobilità (art. 14) A1-Sottosistema delle linee ferroviarie-tranviarie e delle stazioni metropolitane (art. 15) A2-Sottosistema delle autostrade e dei relativi caselli (art. 16) A3-Sottosistema delle strade extraurbane principali di tipo "B" (art. 17) A4-Sottosistema delle strade extraurbane secondarie di tipo "C" (art. 18) A5-Sottosistema della grande viabilità pedonale e ciclabile (art. 19) A6-Sottosistema delle strade urbane generatrici della forma "città" B - Il sistema funzionale insediativo (art. 21) B1-Sottosistema delle permanenze (art. 22) B2-Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art.23) B3-Sottosistema dei manufatti con valore documentario (art. 24) B4-Sottosistema delle aree edificate trasformabili (art. 25) B5-Sottosistema degli ambiti strategici (art. 26) B6-Sottosistema delle aree produttive (art. 27) C - Il sistema funzionale ambientale (art. 28) C1-Sottosistema idrico: delle acque alle, basse, dei canali, dei pozzi, delle casse di espansione e di laminazione (art. 29) C2-Sottosistema dei parchi (art. 30) C3-Sottosistema delle aree di particolare rilevanza naturalistica (art 31) A A perimetro aree S.I.C. C4-Sottosistema delle aree agricole (art. 32) C5-Sottosistema del verde urbano: pubblico attrezzato e privato (art. 33) C6-Sottosistema delle caratteristiche sensoriali dei contesti urbani BA (basso) - ME (medio) - AL (alto) - NO (notevole) (art. 34) D - II sistema funzionale dei servizi (art. 35) D1-Sottosistema delle reti di adduzione (art. 36) D2-Sottosistema delle reti di scarico e dei rifiuti solidi urbani (art. 37) D3 - Sottosistema dell'istruzione (art. 38) D4-Sottosistema dei circoli ricreativi e culturali (art. 39) D5-Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano (art. 40) D6-Sottosistema degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello metropolitano (art. 41) ▲ Discarica "Case Passerini"

| | LEGENDA | 69 | Le aree produttive de consolitiere sill'interno delle volumette e superii di esistenti (cons. D1s.) - art. 122 |
|---------------|--|------------|---|
| 000000 | Confine del territorio comunese | 69 | Le industrie a rischio di incendente rilevante (zone D3) - art. 123 |
| 000 | Area sotoposta a totala inadificabilità - art.102 | 9 | i depositi di resteriali edili a otelo aperio (zona D4) - art. 124 |
| 7 | Aree Instilligabili intomo a pozzi dell'apquedollo | 69 | Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D6) - art. 133 |
| U | | | Vincolo di allinearsento edilizio - art.112 |
| | MOBILITA' | | Vincole of faccieta - ert. 113 |
| | Grande visibilità esistante e di progetto di tipo A-8-C - srt.87 | | Presenza di cereccrisdone sonsoriali de preservare - en.114 |
| | Lines terroviaris e stazioni esistenti e di progetto - ari.86 | | Area eoppetta s P.M.U. o plano situativo-arit. 11 e 13 |
| | Visbilità urbana e territoriale secondaria. ostatorno e di progetto - ert.89 | | Area ennoggette a P.C.I ert. 15 |
| -0- | Visbilità prioritaria generatrico di aviluppo urbana ari. 80 | | STANDARD URBANISTICI |
| (81-9) | Strade vicinali e poderali de tutetere - sr192 | P | Pershaggi pubblici -er. 138 |
| | itnered pedo-ciclabile - art.03 | (A) | Verde pubblico attrazzato e impianti aportivi - art. 136 |
| 60 | Area di scata e di servizio alla bioloista - art.94 | (A) | Area per atinazzature di interessa contuna - art 137 |
| | SERVIZI | 100/4/ | Aree per listructions - art. 136 |
| | Ansilo del strvizi a rate - srt. 98 | (F) | Attrezzeture metropolitane (Interporto: ecc.): zona F - ert. 139 |
| | impianti per reti di adduzione e di scarico (acque, gee, eletirichti, telefono; rete fognerie)- ert. 97 | | AMBIENTE |
| 0 | implant per la lalafonta cellulare - art. 98 | | Corel birld - art. 141 |
| Û | Area ecologica per la reccolta dill'arenzista RSU- art. 99 | | Corsi Idrici di progetto - art. 141 |
| | Elettrodolto - art. 100 | | Cesso di sepansione idravitos - art. 142 |
| 77772 | Oleodollo - srt. 100 | Ca-x | Bacino di compensazione della calle idraulishe - arl. 142 |
| | Metamodotto - ert. 100 | | Area de bonificare - art.143 |
| carb | Area di servizio per distribuzione carburente - ert. 101 | | Area Naturalistics Protetta di Intersese Locale (A.N.P.I.L zone F) esistente e di progetto - art. 144 |
| | ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE | | Panchi pubblici urbani e territorisii - art. 145 |
| a D C G | Perimetro del Centri Storiol (zona A) - art. 110 | _ | Sito of Intereses Comunitario (6.I.C.) - art.148 |
| R | e cetegorie di intervento est. 103 Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 109 | ©°. | Zone con prevelente destinazione agrizola (sone E) - art 154 |
| | Edifici ed ereali negli Elenchi della legge regionale | © * | Zone agricole per orio-foro-vivalemo e per la pastorida (zone E) - art.155 |
| EVe,b,o,d | N°69/80 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art. 103 | Ø'//, | Orli urbani - art.140 |
| (B) | Zone reeldenzieli de consolitiere (zone B) - art 118 | | Vende privato vincolato - art. 115 |
| 9 /// | Zone di completemento residenziali complesse (zone Bc) - art.118 | | Verda di rispetto - art. 95 |
| (Bp) | Zone per la realtienza societo (zone litp) - art 120 | m | Alberi monumentali de tulsiere - ert. 125 |
| | Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (cone Br) - ert.118 | H | Presenza di elementi documentali di atoria del territorio - art. 126 |
| © | Area residenziali di nuove delirizione (zona C) - art. 131 | | Sto archeologico - art. 127 |
| 0 | Area produtive de consolidare (aona D1) - arl. 121 | | |
| @ \\ | Area produttiva di nuova dafiniziona (zona D2) - art. 132 | (8.4) | Aree non insertis nei presente Regolamento Urbanistico - art.169 |



RU stato attuale 2017 (estratto)



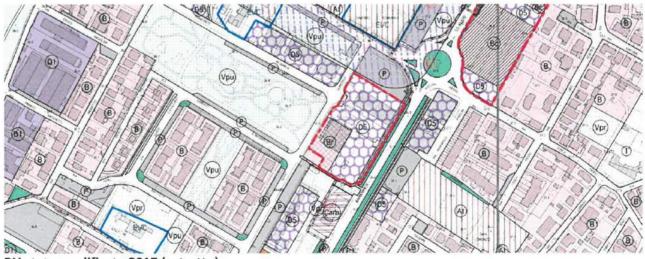
Nel Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione consiliare n.148 del 3.10.2012 l'area oggetto del piano di recupero, ricade in zona "D5" (art.133 delle NTA), in zona "B" (Art.116), in zona Verde di rispetto (Art. 95) e"Itinerari pedo-ciclabili" (Art.93).

La variante determina l'introduzione di un perimetro del piano di recupero che include un'area D5 diversamente distribuita, in quanto pur rimanendo la superficie fondiaria immutata complessivamente, ridistribuendosi in modo differente nell'ambito del perimetro del PdR, consente la diversa collocazione della media distribuzione di vendita lì esistente (PdC n.3592 rilasciato il 14.03.2003). Contemporaneamente l'area "B" contigua viene ridisegnata suddividendola in due parti: area "Br" zone residenziali d ristrutturazione urbanistica che comprende interamente l'edificio esistente che oggi nell'attuale RU ricade in parte in zona "B" e in parte in zona "D5" risolvendo così un evidente errore cartografico, e in parte residua in zona "B" laddove è stato recentemente rilasciato un permesso a costruire (PdC n.4090 rilasciato il 26.03.2015). Riportiamo qui di seguito estratto dell'art.119:

Art.119 - Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br)

- 1. Sono le aree già edificate nelle quali è prevista la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che può comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. In esse il Regolamento urbanistico si attua previa approvazione di piano di recupero.
- 2. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le stesse destinazioni d'uso già prescritte per le zone B da consolidare di cui all'art. 116

Per non modificare quindi il dimensionamento originario della Variante generale adottata il 10.02.2012 con delibera consiliare n.28 (art.157 Tabella A), si è provveduto a distribuire la superficie fondiaria della zona D5 in modo da consentire l'ampliamento della media struttura di vendita, mantenendo intatta la superficie fondiaria ossia mq 7.615, mentre la zona "B" esistente di superficie fondiaria di mq2.211, si suddivide in : zona "Br" di sup.fond. mq 1.882 e zona "B" di sup.fond. di mq331. Nella tavola n.04 del Piano di recupero,a seguito di rilievo celerimetrico, viene evidenziata una superficie fondiaria corrispondente alla zona "D5" pari a mg 7.215 ossia il perimetro che delimita tale area non corrisponde a quello nella cartografia del RU e viene perciò considerata una superficie fondiaria inferiore rispetto a quella consentita dalla cartografia del Regolamento Urbanistico pari a mq 7.615.







RU stato modificato 2017 (estratto)



Perimetro territorio urbanizzato



Estratto catastale





PIANO ppa ovest

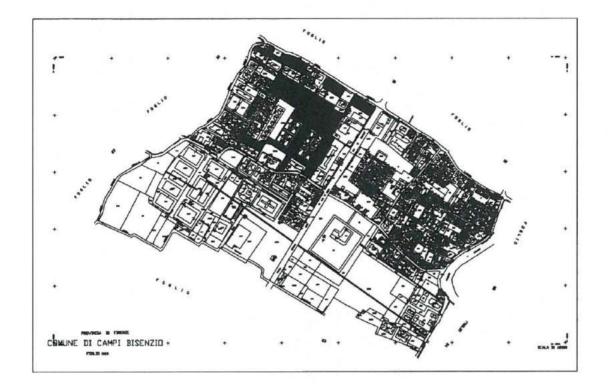
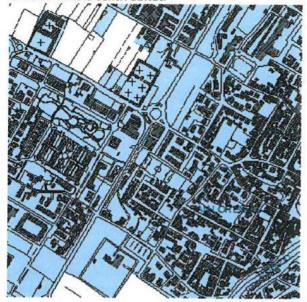




Foto aerea



Estratto Tavola centri abitati



Per mantenere intatta la volumetria del dimensionamento indicato all'art.157 delle NTA vigenti nell'UTOE n.4 delle zone B, si è inserito un comma nuovo nell'art.119 che definisce appunto la condizione che per la zona "Br" all'interno del perimetro del PdR relativo all'ampliamento della media struttura di vendita in via Barberinese/via Guinizzelli, è disponibile una superficie utile lorda ottenuta applicando l'Indice di Utilizzazione Fondiaria proprio delle zone "B" cioè lo 0,267 per usi residenziali e lo 0,067 per altri usi. Essendo la zona "Br" di sup.fond. mq 1882 e la zona "B" di sup.fond. di mq 331, il totale della superficie fondiaria interessata dalla variazione da zona "B" a zona "Br" + "B" è mq 2213.

Dovendo mantenere quindi invariato il dimensionamento di tutta l'area, la superficie utile lorda disponibile per l'area "Br" è pari a mq 502,49 (1882*0,267) per usi residenziali e di mq 126,09 (1882*0,067) per altri usi.

Ciò comporta, ai fini del monitoraggio indicato all'art.157 delle NTA, che la superficie utile lorda destinata a residenziale di mq 502,49, corrispondente ad un volume pari a mc 1507,6, verrà conteggiata non più nella parte a) "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" del conteggio del Totale Volumi Residenziale - parte a) della Tabella al comma 4 dell'art.157, bensì nel totale Volume Residenziale parte b) ossia la "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

2. La proposta progettuale del Piano di recupero

3.1 L'impianto planimetrico e i parametri quantitativi

La presente Relazione Istruttoria Illustrativa è riferita oltre che alla variante al RU anche alla proposta di piano di recupero d'iniziativa privata che contestualmente viene proposto all'attenzione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.107 comma 3 della LR 65/2014, in un'area individuata nel RU vigente a destinazione commerciale (D5) e residenziale (B). Il soggetto proponente LIDL ITALIA srl e altri richiedono contestuale variante ai sensi della LR65/2014, per la realizzazione del suddetto intervento si rende infatti necessaria la presentazione di un Piano di Recupero che dovrebbe coinvolgere aree a destinazioni d'uso diverse, aree a verde pubblico, aree adibite a viabilità pubblica ed aree a parcheggio pubblico.

Di seguito si riportano i principali passaggi con acquisizione /integrazione di documentazione per il piano:

- -in data 22.09.2016 prot. 52613 e 52614 via PEC è stato presentato il piano di recupero;
- -in data 24.11.2016 n.prot.65097 richiesta integrazioni e sostituzioni;
- -in data 27.12.2016 n.prot.69973 Integrazioni del PdR;



- -in data 25/01/2017 n.prot.4818 consegna integrazioni spontanee elaborati PdR comprensiva del documento preliminare
- -in data 20.02.2017 invio email ulteriore integrazione volontaria informale di una parte aggiuntiva del documento preliminare a VAS;
- -in data 27.04.2017 prot.22534/2017 è stata inviata Raccomandata AR del parere urbanistica in data 24.04.2017 e del parere della conferenza istruttoria del 20 aprile 2017;
- -in data 11 aprile 2017 è stata convocata l'Autorità competente per la verifica di assoggettabilità a VAS; nella seduta però non è riuscita a valutare il piano;
- -in data 24 aprile era stata nuovamente convocata l'A.C per la VAS; la riunione è andata deserta;
- -in data 2 maggio 2017 è stata fissata la convocazione dell'A.C. che ha espresso il proprio parere di Non assoggettabilità a
- -in data 27 maggio 2017 n.prot.27876 invio tramite PEC di ulteriori integrazioni del PdR;
- -in data 20 giugno 2017 n.prot. 32157 trasmissione di ulteriori integrazioni del PdR;
- -in data 23 giugno 2017 n.prot.33267 trasmissione delle integrazioni e sostituzioni degli elaborati del PdR"Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br".

L'intervento oggetto del presente piano di recupero è costituito da un progetto di sostituzione edilizia che prevede la demolizione totale del fabbricato a destinazione d'uso commerciale esistente adibito a punto vendita Lidl Italia, la demolizione del fabbricato attualmente in disuso posto a confine della media struttura, la conseguente realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione commerciale per la creazione di un punto vendita di generi alimentari e non (media struttura di vendita) di dimensioni maggiori rispetto a quello esistente. Per la realizzazione del suddetto intervento si rende necessaria la presentazione di un Piano di Recupero.

Per l'area a destinazione Br la previsione del progetto urbanistico prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale a 2 piani fuori terra costituito da nº 6 unità immobiliari, resede ed area a parcheggio.

L'edificio a destinazione commerciale è realizzato prevalentemente ad un solo piano fuori terra e 200 mg circa di locali accessori al piano primo, a pianta regolare, con struttura portante costituita da una struttura portante prefabbricata (pilastri, travi di bordo e copponi di copertura), manto di copertura in lamiera grecata con unica pendenza di falda pari ad 7%, murature di tamponamento in pannelli prefabbricati a taglio termico.

L'edificio è dotato di una banchina di carico-scarico merci e di un'area carico scarico, posta a servizio della zona "transito merci". L'area carico scarico è collocata in modo da consentire la manovra in retromarcia di un bilico a pieno carico.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate di bianco. I rivestimenti sono in Alucobond di colore Silver Metallic 500. Le vetrine ed i serramenti esterni (finestre, u.s., porte) sono in alluminio grigio grafite RAL 7024;

L'area scoperta adibita a parcheggio è direttamente collegata alla viabilità del luogo con due accessi ubicati in modo da permettere un facile ingresso degli automezzi e degli autoarticolati nell'area e garantire una corretta manovra di immissione sulla pubblica via. All'interno dell'area a parcheggio sono previsti percorsi a doppio senso di circolazione per le auto. Il parcheggio privato della media struttura sarà collegato con l'area a parcheggio delle attività commerciali presenti nell'area e con il parcheggio privato di nuova realizzazione previsto a sud del comparto. La pavimentazione dell'area sarà eseguita in masselli autobloccanti colore grigio (viabilità), con stalli in masselli autobloccanti rosso tegola (stalli), nero (separatori) e di colore bianco per attraversamenti pedonali e zebrature.

La pendenza del piazzale è idealmente unica, dall'edificio verso il perimetro esterno della proprietà. La pendenza del piazzale non sarà mai inferiore a 1%, né superiore a 1,8%. La formazione di aiuole ed aree a verde è realizzata mediante cordolo stradale e dislocate lungo il perimetro del lotto. E' prevista la piantumazione di essenze arboree tipo acero ed olmo. L'area viene illuminata con lampade led, collocate su pali. Sono previste inoltre pensiline ombreggianti permeabili per parcheggi dotate di impianto di illuminazione a led.

Realizzazione di nuovi accessi al lotto attestati su Via Barberinese

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di nuovi accessi al lotto attestati sulla via Barberinese. Per la realizzazione dei suddetti interventi sarà necessario operare alcune modifiche dell'ampia fascia, attestata lungo la via Barberinese, costituita da marciapiede pubblico, pista ciclabile pubblica e area a verde pubblico. L'intervento previsto ha come finalità quella di migliorare la viabilità di ingresso ed uscita, omogeneizzando così tutto l'isolato e creando benefici

I'l C comune.campi bisenzio@postacert.toscana.it



anche alle due attività commerciali già presenti in loco. I due ingressi verranno posizionati secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente istanza. Il primo accesso/uscita sarà posizionato in prossimità della rotatoria che collega via Barberinese con via Tosca Fiesoli, ubicato ad una distanza da quest'ultima in rispetto delle vigenti norme in materia di viabilità e circolazione. Il secondo accesso/uscita sarà posizionato in prossimità della mezzeria del comparto verso il lato sud.

Entrambi gli accessi andranno ad intersecare la pista ciclabile ed il marciapiede esistenti. Saranno realizzati idonei raccordi alle pendenze delle viabilità pubbliche al fine di ottimizzare sia la circolazione carrabile che ciclo-pedonale. Sarà inoltre realizzata idonea segnaletica orizzontale per la regolamentazione della viabilità, privilegiando la viabilità ciclopedonale rispetto a quella carrabile.

Realizzazione di nuovo accesso carrabile su parcheggio pubblico

E' prevista la realizzazione di un nuovo accesso carrabile al parcheggio pubblico presente nel comparto. Il nuovo ingresso sarà attestato lungo la via Guinizzelli ed avrà la funzione di creare traffico veicolare a senso unico all'interno del parcheggio pubblico. La creazione del nuovo ingresso comporterà la conseguente modifica di alcuni stalli a parcheggio presenti e la creazione di una nuova area a verde piantumata con nuove essenze arboree. La modifica degli stalli a parcheggio e la creazione dell'area a verde avverrà utilizzando i medesimi materiali presenti in loco (cordonato in cls, masselli autobloccanti colore rosso e grigio per stalli e viabilità). L'intervento in oggetto prevede inoltre la sistemazione di spazi a verde pubblico esistente attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree in prossimità della rotatoria esistente. La creazione del nuovo accesso comporterà lo spostamento di una armatura di illuminazione pubblica di 1,50 ml con la conseguente realizzazione di nuovo pozzetto con chiusino in ghisa e tubazione interrata di collegamento. E' prevista inoltre la demolizione della attuale rampa di accesso pedonale al parcheggio pubblico, la realizzazione di una nuova rampa e la conseguente razionalizzazione di alcuni stalli auto realizzati secondo le modalità descritte in precedenza. La nuova rampa di accesso sarà realizzata con muretti di contenimento in cls armato e pavimentazione in cls spazzolato antiscivolo. La nuova rampa avrà dimensioni e pendenza idonei al passaggio di una persona su sedia a ruote.

Realizzazione di nuovo accesso per carico/scarico merci

Nel piano si prevede la zona di scarico e carico merci separata rispetto agli altri accessi veicolari e pedonali così come prevede l'art.18 delle NTA del RU comma 2 lett.a) che a sua volta richiama l'art.26 del regolamento 1 aprile 2009, n.15/R, in cui si evince che il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree di scarico-carico merci e accessi riservati ai pedoni. In questo senso è stata proposta la soluzione evidenziata nella tavola 5 del piano, in cui l'area di carico e scarico merci è posizionata in via Guinizzelli, distante dagli altri accessi e con zona adibita a banchina predisposta in adiacenza al magazzino. Questa soluzione però genera una servitù relativamente all'area di proprietà comunale che interferisce con detta zona. Di questo ne viene tenuto conto in atto specifico che fa parte integrante del piano, in cui oltre alla servitù per passaggio dentro la pubblica proprietà, si indica la concessione di servitù di costruzione per la minor distanza fra confinanti di cui all'art.42 comma 3, per la minore distanza osservata nel piano dall'edificio dell'ampliamento della media distribuzione di vendita rispetto all'area parcheggio pubblico e rispetto alla zona carico scarico merci (di proprietà pubblica) vedi Tavola Unica allegata alla Relazione di Stima.

Realizzazione nuovo marciapiede pubblico

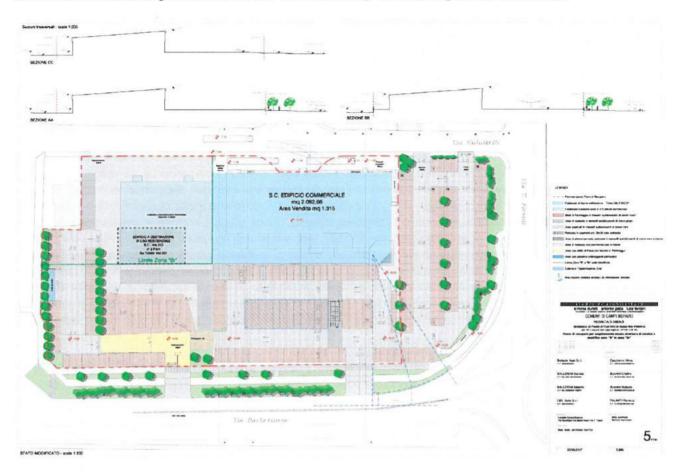
E' prevista la realizzazione di una nuova porzione di marciapiede pubblico attestato lungo la via Guinizelli. In continuità con il marciapiede esistente, il marciapiede pubblico sarà realizzato in cls con cordonati di tipo stradale anch'essi in cls. L'intervento comporterà lo spostamento di una armatura di illuminazione pubblica di 5,00 ml con la conseguente realizzazione di nuovo pozzetto con chiusino in ghisa e tubazione interrata di collegamento.

Per motivi di accessibilità di detta area dei mezzi pesanti, verrà inoltre segnalato a terra la prosecuzione del marciapiede su via Guinizzelli in corrispondenza dell'area di carico e scarico merci, che determinerà così una distanza dalla strada conforme all'art.43 comma 5 delle NTA del RU, ad eccezione di una rampa di accesso con deroga pari a cm 52 (art.43 comma 6). Tale deroga verrà inserita nell'atto precedentemente menzionato per la deroga alle distanze di proprietà ai sensi dell'art.42 comma 3 delle NTA del RU.

Realizzazione nuovo mini new jersey in via Barberinese.



Per ottimizzare la circolazione veicolare è prevista la realizzazione di una barriera stradale installata sulla mezzeria di via Barberinese. Il "Mini New Jersey" sarà costituito da blocco monolitico di conglomerato cementizio prefabbricato, vibrato, confezionato con cemento inerti di cava o di fiume vagliati e lavati. Sarà tinteggiato in colore facilmente visibile dal traffico veicolare sia di giorno che di notte. Il "Mini New Jersey" avrà una lunghezza di circa 115 ml.



In conclusione la variante apporta benefici:

- Miglioramento del verde pubblico con piantumazione nuove essenze;
- Riqualificazione dell'area e allineamento fronti prospettici su Via Barberinese;
- Miglioramento degli spazi a parcheggio Pubblico;
- Istallazione di nuovo Mini new Jersey su via Barberinese;
- Miglioramento della movimentazione autoarticolati;
- Ampliamento spazi a parcheggio Totali.

Verifiche Urbanistiche

VERIFICHE ZONA D5 (vedi Tavola n.6 PdR)

Sup. Fondiaria Ricadente in "Zona D5" (Proprietà Privata): mq 7.215





SUL di Progetto: 2.354,23 mq S.C. di Progetto: 2.092,66 mq H. di Progetto: 7,57 ml

Indice di utilizzazione fondiaria Uf mq/mq 1,00

SUL Realizzabile: 7.215 mq

SUL di progetto: 2.354,23 mg (2.382,58 mg inclusa cabina Enel)

2.382,58 mg / 7.215 mg = 0,33 Verificato

Rapporto di copertura RC 40%

Sup. Coperta Realizzabile: 7.215 mq x 0,4 = 2.886 mq

Sup. Coperta Realizzata: 2.092,66 mg (2.121,01 mg inclusa cabina Enel)

2.121,01 mq < 2.886 mq Verificato

Verifica Parcheggi privati per la sosta di relazione (Legge Commercio Reg. Toscana)

Area Vendita: 1.315 mq

Sup. a parcheggio richiesta 1.315 x 1,5 = 1.973 mq Sup. a parcheggio Realizzata: 2.173 mg Verificato

Numero Posti auto Richiesti: 1.973 mq / 25= n.79 posti auto richiesti

Numero Posti auto Realizzati = n.80 posti auto Verificato

Verifica Parcheggi L.122/89

A seguito di approvazione di variante al RUC, art 44 comma11: "Ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, le costruzioni con destinazione produttiva sono assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio e per entrambe il volume da considerarsi è il Vvui." (Volume Virtuale).

VOLUME FABBRICATO: 8.239,81 MC

Sup. a parcheggio richiesta 8.239,81 /10= 824 mg



Sup. a parcheggio Realizzata: 832 mg VERIFICATO

Verifica rapporto tra Stalli e aree manovra (Norma imposta da art. 44

comma 4 lettera b delle NTA Vigenti) Sup. stalli Parcheggio: 367 mq

Sup. massima ammessa per aree di manovra (1,4 volte stalli Parcheggio): 514 mg

Sup. aree di manovra realizzata: 465 mg

465 mq < 514 mq VERIFICATO

VERIFICHE ZONA Br (a seguito della Variante in oggetto ai sensi dell'art.119 comma 5) (vedi Tavola n.15 PdR)

Indice di utilizzazione fondiaria Uf mg/mg 0,334

SUL Realizzabile (Dest. Residenziale): 1882 x 0,267 = 502,49 mg SUL Realizzabile (Dest. Altri usi): 1882 x 0,067 = 126,00 mg

Totale SUL di progetto: 501 mq

501 mg < 501,49mg

Rapporto di copertura RC 40%

Sup. Coperta Realizzabile: 1.882 mg x 0,4 = 752 mg

Sup. Coperta Realizzata: 312 mg 312 mg < 752 mg Verificato

Altezza Massima Realizzabile Hmax: ml 13,50 Altezza Massima di Progetto Hmax: ml 8,00

ml 8,00 < ml 13,50

Altezza Massima Realizzabile Hmax: ml 13,50 Altezza Massima di Progetto Hmax: ml 8,00

ml 8,00 < ml 13,50

VERIFICA PARCHEGGI (vedi Tavola n.14 PdR)

a seguito di approvazione di variante al RUC che recepisce i dettami delle nuova legge Regionale n.65/2014 ed introduce nuovi parametri per il calcolo del volume, sul ecc.

Verifica Parcheggi L.122/89

VOLUME FABBRICATO: Volume di Progetto: 501 mq x 2,7 ml = 1.352,7 MC

Sup. a parcheggio richiesta 1.352,7 /10= 136 mq

Sup. a parcheggio Realizzata: 791 mq > 136 mq VERIFICATO

Verifica rapporto tra Stalli e aree manovra (Norma imposta da art. 44

comma 4 lettera b delle NTA Vigenti)

Sup. stalli Parcheggio: 375 mg

Sup. massima ammessa per aree di manovra (1,4 volte stalli Parcheggio): 525 mq

Sup. aree di manovra realizzata: 416 mg

416 mg < 525 mg VERIFICATO N° 30 Posti auto in Progetto

Servizio Urbanistica - Tel. 0558959432 fax 0558959502



3. Lo svolgimento del procedimento

PARERI INTERNI

Parere Verifica di Assoggettabilità a VAS

Con la LR 25.02.2016 n.17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA) di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della LR 22/2015. Modifiche alla LR 10/2010 e alla LR 65/2014, pubblicata nel BURT 4.03.2016, n.9 parte prima, sono state apportate sostanziali modifiche alla disciplina regionale riguardante le verifiche di sostenibilità ambientale da effettuare preliminarmente all'adozione di atti di governo e che nell'ambito specifico dei procedimenti di formazione dei piani attuativi del RU di Campi Bisenzio ne è conseguita la necessità di procedere preliminarmente in ogni caso alla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art.22 della LR 10/2010. Pertanto con Verbale del 2 maggio 2017 "l'autorità competente, esaminati il rapporto preliminare di VAS ed i contributi dei SCA, decide la NON ASSOGGETTABILITA' a VAS a condizione che siano rispettate le prescrizioni indicate dai suddetti SCA e che siano rispettate le seguenti disposizioni vincolanti:

- sia trovata una diversa e più sicura soluzione per l'accesso e l'uscita dei mezzi di carico/scarico merci; si chiede quindi di valutare la fattibilità di una soluzione che consenta l'ingresso dalla via Barberinese e l'uscita dalla via Guinizzelli;
- venga garantita una fascia verde fra la corsia di decelerazione lungo la via Barberinese e gli spazi per parcheggio, anche mediante la riduzione degli spazi di manovra interni dagli attuali 7m ai 6m; tale fascia verde dovrà avere larghezza minima pari a 2 m, in maniera da poter ospitare gli alberi, che dovranno avere una distanza compresa tra gli 8 ed i 10m."

A seguito delle integrazioni presentate successivamente all'invio del citato parere dell'Autorità Competente, questo ufficio ha potuto verificare che:

-rispetto alla "diversa e più sicura soluzione per l'accesso e l'uscita dei mezzi di carico/scarico merci valutando la fattibilità di una soluzione che consenta l'ingresso dalla via Barberinese e l'uscita da via Guinizzelli", in data 18 maggio 2017 è stata svolta una riunione con i proponenti del piano e gli uffici urbanistica e mobilità e traffico ed è stata valutata la possibilità anzichè di far passare gli automezzi pesanti da via Barberinese verso l'uscita di via Guinizzelli, soluzione tra l'altro di difficile attuazione per le attività di carico e scarico a causa dell'apertura tergale dei mezzi, di organizzare invece da via Guinizzelli stessa tali manovre senza comunque interferire sostanzialmente con il flusso dei veicoli; infatti la manovra di accostamento e poi di parcheggio temporaneo viene svolta in un'area idonea con predisposizione di una banchina appositamente realizzata per consentire le manovre di scarico e carico all'esterno e dalla parte tergale dei mezzi.

L'ufficio urbanistica ritiene perciò assolta la prescrizione indicata nel parere dell'Autorità competente nella seduta del 2 maggio 2017.

-rispetto alla seconda prescrizione si ritiene che la proposta del piano di recupero così come integrata a seguito del verbale dell'Autorità Competente sia stata assolta.

Rimangono comunque prescrittivi i pareri e contributi acquisiti da parte degli SCA di cui all'art.22 della LR 10/2010. In particolare si fa riferimento al contributo della Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia laddove esprime la necessità di redigere un adeguato Programma delle Demolizioni per quanto attiene le operazioni di demolizione del fabbricato esistente, in modo da consentire un adeguato controllo sulle polveri, vibrazioni e rumore.

Parere Istruttorio Ufficio Urbanistica

Dall'istruttoria degli elaborati finalizzata all'adozione del piano in riferimento ai seguenti argomenti, ne deriva quanto di seguito.

Premesso che secondo l'Art.11 "Piano attuativi" comma 2 "ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più piani o programmi di cui al Titolo V, capo II, sezione III della LR 65/2014" ed in particolare alla lett.e) piani di recupero al patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art.28 della L.457/1978 ed all'art.119 della LR65/2014:

1-Le zone urbanistiche che sono presenti all'interno del piano di recupero hanno specifici parametri secondo l'art.64 delle NTA del RU che vengono calcolati rispettivamente alla relativa superficie fondiaria. L'art.3 della DPGR64/2013



stabilisce al comma 2 che la superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superficie fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonchè di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorchè già esistenti.

Dal Piano presentato si evince solo la soluzione progettuale dello stato modificato e dei relativi standard a parcheggio previsti dalla norma delle zone D5; e' necessario quindi che venga evidenziata la previsione del progetto urbanistico comprensivo del relativo calcolo dei parametri e degli standard a parcheggio relativamente alle singole destinazioni d'uso previste anche per la zona "Br". Le stesse Norme Attuative del Piano di Recupero non contengono alcun riferimento alla zona "Br" che, essendo parte del piano, potrà nell'arco di durata del piano stesso usufruire dei parametri urbanistici individuati all'interno della normativa vigente al momento dell'approvazione del piano di recupero secondo l'art.119 delle NTA del RU.

- 2- Verifica dei parcheggi di relazione di cui all' art.44bis per gli edifici della zona Br anche a seguito della SCIA presentata in data 3.08.2015 n.43079 per "frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale di vicinato" relativamente alle tre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato esistente ricadente in zona Br anche in conseguenza delle modifiche derivate dalla nuova soluzione dei parcheggi indicati nella Tav. 7 i-b del P.A.
- 3-Motivare le modifiche alla convenzione attuale tra LIDL Italia Srl e la proposta di modifica, facendo evidenziare il maggior interesse pubblico derivato da tali correzioni;
- 4-Nella Convenzione dovrà essere inserito l'obbligo al frazionamento catastale e di riconfinamento (limiti delle proprietà confinanti) da effettuare subito dopo l'ultimazione dei lavori.
- 5-E' necessario che venga dimostrata la legittimità dell'edificio commerciale in zona Br e degli altri edifici ricadenti in zona D5 e gli eventuali frazionamenti catastali (PdC n° 3592 del 14.03.2003 e successive varianti);
- 6- Per gli aspetti idraulici, pur tenendo conto delle Conclusioni riportate a pag.15 della Relazione di compatibilità idraulica allegata al piano, da cui si evince la non necessità, vista l'ubicazione, le altezze idrometriche previste per piena con T=200anni e le quote del rilievo topografico di opere di compensazione:
- -essendo nel PGRA la pericolosità idraulica pari a P1
- -la quota Tr200 da Tav.C/29 del RU è pari a mt35,74, quindi inferiore alla quota campagna;
- -nella stessa Tav.C/29 l'area non è perimetrata tra quelle che necessitano di compensare idraulicamente;
- -anche nella Tav.10-15 del PS l'area è esterna a quelle per le quali sono definiti gli interventi di mitigazione;
- -non c'è alcuna scheda di fattibilità specifica.
- Il quadro è pertanto favorevole dal punto di vista idraulico, tuttavia occorre assicurarsi che il progetto non modifichi significativamente (in senso negativo) il deflusso delle acque meteoriche rispetto allo stato attuale, in riferimento alle coperture ed alle pavimentazioni previste. In tal caso occorre prevedere opere compensative locali. Resta inteso che è un'analisi sommaria che non costituisce controllo ai sensi della DPGR53/R/2011, che verrà invece espletato al momento del deposito del piano attuativo presso gli uffici regionali della Difesa del suolo.
- 7- Per quanto riguarda la previsione della realizzazione di una corsia di accelerazione/decelerazione lungo la Via Barberinese dovrà essere contattato l'Ufficio Viabilità della Città Metropolitana di Firenze per gli aspetti di propria competenza.
- 8-Distanze dai confini-: in merito alla Distanza dai confini art.42 delle NTA del RU "al fine di ripartire equamente tra le due proprietà confinanti l'onere di assicurare il rispetto delle distanze minime prescritte tra i fabbricati, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è stabilita in mt 5,00". Al comma 5 viene specificato che le disposizioni suddette valgono anche nei confronti di confini delle aree pubbliche esistenti. Perciò in riferimento a quanto esposto sopra, l'edificio ampliato ha una distanza rispetto all'area pubblica a parcheggio, inferiore ai mt 5,00, pertanto inferiore alla distanza dai confini indicata al comma 1 dell'art.42 delle NTA. E' comunque possibile ridurre le distanze tra due proprietà confinanti dietro esplicito accordo tra le parti in base al quale sia assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle facciate frontistanti (comma 3 dell'art.42 delle NTA del RU).
- 9 PARERI ENTI EROGATORI: mancanti ad eccezione della specifica scheda tecnica a cura del distributore energia elettrica (ENEL) per le opere propedeutiche all'esecuzione dei lavori.

In base a quanto esposto nell'incontro tra Proponenti e il Comune di Campi Bisenzio in data 18/05/2017, l'area risulta già urbanizzata (già presente allaccio acquedotto, Telecom e allaccio in fogna). Il progetto del piano prevede il riutilizzo delle



forniture e degli allacci esistenti fatta eccezione per la fornitura elettrica per la quale si rende necessario la realizzazione di cabina di trasformazione (parere Enel Trasmesso al Comune di Campi Bisenzio in data 22/09/2016).

Verifica della necessità di Piano di Investigazione

In data 10/11/2010 è stata eseguita un'analisi del terreno nella parte destra del lotto visto da Via Barberinese, analisi tra l'altro già trasmessa in Comune con protocollo n. 47323 in data 23/06/2011 nell'ambito della Richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 90706 del 28/12/2010, mai ritirato dalla Ballerini Auto;

In data 12/02/2015 è stata eseguita un'analisi del terreno nell'Ambito della Richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 5535 del 30/01/2012, Permesso di Costruire ritirato con N. 4090/C del 26/03/2015; In data 12/10/2016 è stata eseguita un ulteriore analisi proprio all'interno dell'immobile in cui si svolgeva l'attività di officina.

Tutte le analisi hanno dato dei risultati inferiori ai limiti di cui al D.Lgs. 152/2006, Parte IV, Allegato 5, Tabella 1 Colonna 1, per cui anche quelli più restrittivi in quanto riferiti a siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale.

Le suddette prove sono state trasmesse all'Ufficio Ambiente del Comune di Campi Bisenzio a mezzo PEC Il giorno 13/12/2016.

10- OPERA PUBBLICA

Rispetto alle tavole relative alle Opere pubbliche sono necessari i seguenti elaborati:

- elaborato dimostrativo dell'accessibilità degli spazi pubblici ai sensi della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- schema completo delle reti di adduzione e scarico (acqua, gas, enel, telecom e smaltimento reflui e acque meteoriche) con individuazione di eventuali cabine di trasformazione ed altri elementi puntuali.

11- PROGETTO PLANIVOLUMETRICO e DIMENSIONAMENTO

- Integrare la relazione illustrativa ai sensi dell'art. 109 co.2 lett.d) della L.R. 65/2014 ossia in modo da dare compiutamente conto della coerenza esterna ed interna; integrare a tal fine con riferimenti al PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA e PTCP Provincia di Firenze, PIT Regione Toscana;
- 12-VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE: si fa presente che il conteggio delle superfici del percorso pedonale e degli stalli di sosta tra le superfici permeabili è ammesso alle condizioni di cui all'art.71 delle NTA del RUC ossia deve essere fornita, seppur in fase esecutiva, attendibile dimostrazione della percentuale di permeabilità del prodotto rispetto a quella del terreno non pavimentato (prescrizione da inserire nelle NTA del piano). Nella Tav. 7 i-b viene riportato soltanto il calcolo della Superficie Permeabile realizzata (masselli autobloccanti ed aree a verde), ma non viene evidenziato lo state ex ante-operam. Pertanto si ritiene necessario aggiungerlo per evidenziarne la differenza ex ante ed ex post.
- -nelle NTA del piano all'art.6 "Descrizione delle aree" manca l'indicazione della superficie delle singole aree a destinazione pubblica; all'art.8 "Aree a destinazione privata" è scritto che "negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato/i nonchè i parametri urbanistici per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio." Ciò implica che si dovranno indicare sia nello specifico art.8 delle NTA che nelle Tavole grafiche quali sono esattamente i lotti menzionati, ossia le due zone D5 e Br con i relativi parametri urbanistici.

Inoltre all'art.10 Aree a destinazione privata, si indicano le Zone D5 e le zone B (art.116); deve essere invece indicata la zona Br art.119 così come indicano nella contestuale variante urbanistica.

- **13- Lo SCHEMA di CONVENZIONE** integrato in data 02.3.2017 prot.11441 deve essere sottoscritto dai Proponenti e deve essere rivisto e condiviso con l'Amministrazione comunale, in particolare in merito a :
- -visto il punto 7) della presente comunicazione, se l'intervento modificasse significativamente in senso negativo il deflusso delle acque rispetto alla situazione attuale, allora necessitando un'opera compensativa locale, dovrebbe essere prevista la realizzazione diretta della cassa di compensazione da parte dei Proponenti, con l'ipotesi di configurarla per natura ed effetti come opera privata e non pubblica
- -inserire la previsione di sostituzione delle alberature esistenti nel parcheggio pubblico già presente e non oggetto del piano di recupero, con altre di tipologia da concordare con l'ufficio LLPP Verde Pubblico di dimensioni più grandi.



Visto quanto sopra si esprime parere SOSPENSIVO in quanto il piano è carente dei suddetti contenuti e/o documenti.

Verbale della seduta della Conferenza Istruttoria del 20 aprile 2017

In sintesi il Verbale della seduta riporta i seguenti aspetti:

Esaminata la documentazione costituente il Piano attuativo la Conferenza esprime parere SOSPENSIVO con le seguenti motivazioni:

- vista la tavola Stato Modificato si chiede che le aree destinate a parcheggio pubblico ed a isola ecologica anzichè essere cedute al Comune così come previsto nel progetto del Piano di Recupero, siano mantenute di proprietà privata, ma con uso pubblico e che venga applicata la monetizzazione secondo il Regolamento approvato la Delibera CC n.41 del 3.03.2015 vincolandole ad un effettivo uso pubblico per cui sono destinate tali aree e che venga garantita la manutenzione a cura dei proponenti.
- -vista la soluzione dell'accesso degli autotreni per carico scarico delle merci da via Guinizzelli, si richiede di mantenere l'assetto della fascia di verde pubblico con la pista ciclabile e marciapiede così come oggi esistente sul fronte di via Barberinese, mentre per gli accessi carrabili si chiede che venga tolto l'accesso carrabile più vicino alla rotonda che incrocia via Tosca Fiesoli, e che venga mantenuta l'attuale ingresso da via Barberinese verso l'area in oggetto, con funzione di sola entrata e quindi che ne venga ridotta la larghezza e che venga realizzata come unica uscita quella proposta nella tavola n.5ib e che ulteriormente venga ridotta in larghezza. Inoltre si richiede l'istallazione di un'idonea barriera, da concordare con l'Ufficio Mobilità e Traffico, lungo la mezzeria dei via Barberinese in corrispondenza del tratto che va dalla rotatoria che incrocia via Tosca Fiesoli fino al limite di proprietà.
- -si chiedono ulteriori sezioni trasversali generali dell'area
- -che venga inserito nella Convenzione la condizione che venga garantita una valida manutenzione degli alberi esistenti nel parcheggio pubblico, con rialzamento periodico dell'impalcato delle alberature stesse a seconda dell'accrescimento delle piante.
- -la fattibilità dell'intervento è subordinata alla verifica della non sostanziale modifica del libero deflusso delle acque meteoriche rispetto allo stato attuale;
- -per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti si chiede di provvedere a recintare l'area destinata ad isola ecologica con rete rigida tipo "orsogril" per localizzazione punto conferimento rifiuti.
- -Inoltre per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti si chiede di posizionare nell'ambito della pertinenza del punto vendita un Eco-compattatore utilizzabile almeno per la raccolta di bottiglie in plastica (PET), alluminio ed olio esausto;
- dalla documentazione scritta (Schema di convenzione e NTA) emerge l'ipotesi dell'attuazione del piano per lotti autonomi e per fasi e tempi distinti; a chiarimento di questo è necessario che venga prodotta una planimetria con individuazione delle unità di intervento relative alle opere di urbanizzazione interne ed esterne, ai lotti e/o ai singoli edifici; di ogni unità di intervento dei lotti privati deve essere indicata l'unità di intervento dell'opera pubblica collegata, con la relativa polizza a garanzia;

il piano deve essere inoltre integrato della seguente documentazione:

- RELAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO redatto ai sensi dell'art.8 della Legge quadro n.447/95 in materia di acustica ambientale;
- per l'area a destinazione residenziale che venga verificata la necessità del Piano di Investigazione ai sensi del titolo V parte IV del Dlgs n.152/2006 e smi e Piano Provinciale dei rifiuti - terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati;

La seconda conferenza istruttoria che si è riunita in data 21 giugno 2017 ha espresso il seguente parere:

Esaminata la documentazione integrativa protocollata con n.27877 del 29.05.2017 costituente il Piano attuativo la Conferenza esprime parere FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni:

- vista la tavola 5 Stato Modificato Sezione Trasversale si chiede che nel progetto definitivo delle opere pubbliche sia indicato lo stop per quanto attiene l'ingresso/uscita su via Barberinese all'incrocio con la via stessa (anzichè in corrispondenza della pista ciclabile).
- -vista la soluzione dell'accesso/uscita della tavola 5 Stato Modificato Sezione Trasversale, essendo richiesto dall'art.18 delle NTA del RU al comma 2 lett.c) che "il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due



varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti fra loro" si richiede che nel progetto definitivo di cui sopra, vengano indicati idonei elementi di separazione tra ingresso ed uscita.

-vista la situazione dell'attuale parcheggio sul lato opposto di via Barberinese, durante l'ultimo incontro con gli uffici ed la proprietà proponente del piano era stato deciso che venisse studiata una soluzione di uscita dal parcheggio frontistante l'area della LIDL su via Barberinese, per evitare eventuali interferenze vista la necessità di modificare l'uscita attuale ponendola su via Barberinese stessa. Si richiede quindi che all'interno del progetto definitivo delle Opere Pubbliche venga studiata una soluzione condivisa dall'Ufficio Mobilità e Traffico del V°Settore.

5. Gi elaborati del piano

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

All. A PDR- Istanza di Variante Contestuale;

All. B PDR - Relazione Tecnica Descrittiva, Documentazione Catastale;

All. C PDRi - Norme Tecniche di Attuazione:

All. E PDRi - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;

TAV 1 PDR - INQUADRAMENTO Estratto PRG, Estratto di Mappa, Fotografia aerea;

TAV 2 PDR - Proposta di perimetrazione Piano di Recupero, Estratto di RU Stato Attuale e Stato Modificato;

TAV 3 PDR - Rilievo strumentale - Stato Attuale con Sezioni;

TAV 4 PDR - Raffronto tra aree da R.U. e Aree ricavate da Rilievo celerimetrico;

TAV 5 PDR - Stato modificato - Sezione trasversale:

TAV 6 PDR - Dimensionamento del Piano - Calcolo Superfici Sup. Fondiaria e SUL edificio Zona D5;

TAV 7 PDR - Dimensionamento del Piano - Verifiche aree a parcheggio Zona D5;

TAV 8 PDR - Individuazione area interessata da opere di urbanizzazione;

TAV 9 PDR - Dimensionamento del Piano Rapporto di permeabilità Stato Attuale e di Progetto;

TAV 10 PDR - Sistemazioni Esterne;

TAV 11 PDR - Stato Sovrapposto - Planimetria e Sezioni;

TAV 12 PDR - OPERA PUBBLICA - Accessibilità degli Spazi;

TAV 13 PDR - OPERA PUBBLICA - Schema Impianti;

TAV 14 PDR – Dimensionamento del Piano – Verifiche aree a parcheggio Zona Br - Attività Esistenti;

TAV 15 PDR - Dimensionamento del Piano Calcolo Superfici e Previsione Urbanistica Zona Br;

TAV 16 PDR - Fasi di Attuazione Sub-comparti;

TAV 17 PDR - OPERA PUBBLICA - Particolari costruttivi opere urbanizzazione;

TAV 18 PDR - PLANIMETRIA USL - Stato modificato Sezioni trasversali

TAV 19 PDR - PLANIMETRIA USL - Pianta e Prospetti

Bozza di convenzione Urbanistica:

Dichiarazione Valutazione Previsionale Impatto Acustico;

Dichiarazione Pareri enti erogatori;

Documentazione fotografica e Rendering;

Parere Enel;

Parere preventivo Alia;

Elaborati per deposito al genio civile (Rel. Geologica, ecc.);

Verifica di assoggettabilità a VAS.

Dichiarazione del tecnico in merito alle superfici da Rilievo celerimetrico.

Campi Bisenzio, 26 giugno 2017

Il Progettista Arch.Letizia Nieri Responsabile Ufficio Urbanistica

ampi Bisenzio

Piazza Dante n. 36 Campi Bisenzio (FI)

P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

V Settore Servizi Tecnici - Valorizzazione del Territorio' -

Servizio Urbanistica - Tel. 0558959432 fax 0558959502

PLC comune.campi bisenzio@postacert toscana it

