



ALLEGATO LETT. A)

OGGETTO: Piano Attuativo "Bc via Mascagni". Controdeduzioni e approvazione ai sensi dell'art. 111 L.R.T. 65/2014.

Relazione del Responsabile del Procedimento (art. 18, L.R.T. n. 65/2014)

In data 01/08/2016 prot. 44172 la società LIBERTA' s.r.l., in qualità di proprietaria dei terreni interessati, ha presentato una proposta di piano attuativo relativo all'area posta tra il parco Iqbal e l'edificio esistente del capoluogo che si sviluppa lungo via Buozzi per un intervento a destinazione promiscua residenziale e direzionale;

Il piano è stato adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione G.C. n. 86 dell'08/06/2018, esecutiva. L'avviso di deposito e pubblicazione, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte Seconda n. 25 del 20/06/2018;

deposito indagini geologico-idrauliche

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. 30276 del 05/06/2018 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. Il piano attuativo è stato sottoposto a controllo senza necessità di sorteggio con numero di deposito 19/18 del 06/06/2018 in quanto unica pratica depositata a controllo a campione nel periodo di riferimento.

In data 10.8.2018 prot.42652 è pervenuta dal Genio civile una richiesta di integrazioni e chiarimenti sulle indagini depositate soprattutto in considerazione della necessità che il piano attuativo si conformasse alla lr 41/2008- "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 . Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014*", approvata il 01/08/2018 ed entrata in vigore il 30.9.2018. Tale legge infatti non fa salvi i piani attuativi per i quali non sia stata stipulata la convenzione prima della sua entrata in vigore.

I Proponenti hanno presentato una prima documentazione integrativa in data 27.9.2018 prot.51002, successivamente sostituita in data 24.10.2018 prot.56808.

Il controllo ha avuto esito positivo in data 06.11.2018 prot.59181, con prescrizioni riguardanti sia la gestione degli accessi e dell'utilizzo di viabilità e parcheggi pubblici e privati in caso di allerta meteo e di allagamento, sia le azioni di presidio di competenza del comune secondo il Piano di Protezione Civile comunale.

osservazioni

Nei tempi previsti di legge per il deposito degli atti, è pervenuta al protocollo del comune n. 37991 del 17/07/2018 n. 1 osservazione da parte di due cittadini abitanti in via Toscanini:

Osservazione

L'osservazione, premessa la condivisione della proposta progettuale contenuta nel piano attuativo, chiede la possibilità, per i frontisti del nuovo parcheggio e della nuova strada tra via Mascagni e via Verdi, di poter aprire un accesso carrabile e/o pedonale.



Risposta

La realizzazione del tratto di strada in prosecuzione di via Verdi e del parcheggio pubblico adiacente, corrispondenti catastalmente alla particella 1639 e a porzione della part.1638 del foglio 13, costituiscono impegni assunti dai proponenti del piano attuativo, la società Liberta' s.r.l. nell'ambito dell'atto di compravendita sottoscritto con il Comune in data 23 marzo 2016 per l'acquisto e il trasferimento dell'area individuata dalla part. 1637 foglio 13 a seguito di assegnazione tramite asta pubblica indetta dal comune in data 17 settembre 2014 per l'alienazione dell'area stessa.

Tali interventi rappresentano una prima fase di opere finalizzate a un riassetto della viabilità dell'area che proseguirà con le opere previste nell'ambito del piano attuativo.

Non sono perciò oggetto del piano per cui è stata presentata l'osservazione ma seguono un procedimento separato di intervento diretto: in data 10/10/2016 con n.55825 è pervenuto al protocollo generale il relativo Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 l.r. 65/2014.

Quanto esposto nell'osservazione può essere risolto nell'ambito di altro procedimento amministrativo.

L'osservazione è da respingere in quanto non pertinente.

Elaborati del piano

Si propone di procedere all'approvazione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 del Piano Attuativo denominato "**BC VIA MASCAGNI**", adottato con deliberazione G.C.n. 86 dell'08/06/2018, approvandone gli elaborati, già adottati con la citata deliberazione G.C. 85/2018, nonché i seguenti elaborati integrati/sostituiti :

1. *"Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 per il Piano Attuativo riguardante la realizzazione di n.12 unità immobiliari in Via Pietro Mascagni, Comune di Campi Bisenzio (Fi)- INTEGRAZIONE"* .

L'elaborato è stato presentato dai proponenti in data 24.10.2018 prot.56808 a integrazione dell'elaborato denominato "*RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE di supporto al Piano attuativo*" a seguito della richiesta da parte del Genio civile nell'ambito del controllo ai sensi dell'art.104 della L.R.T. n. 65/2014;

2. **"NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"**

Considerate le prescrizioni poste dall'Ufficio del Genio civile nella nota con cui comunica l'esito del controllo ai sensi dell'art.104 della L.R.T. n. 65/2014 (prot.59181 del 06.11.2018) si è ritenuto necessario che le Norme tecniche di attuazione del PMU venissero adeguate per contenere quanto prescritto per la fase esecutiva. Pertanto con nota prot.65727 del 07.12.2018 il Servizio urbanistica ha richiesto ai proponenti di presentare le NTA adeguate conformemente a quanto richiesto nel parere del Genio Civile.

In risposta i proponenti hanno presentato data 21.12.2018 prot.68179 le NTA complete nello stato modificato e sovrapposto, dove le modifiche interessano il solo art.12 che si riporta di seguito con le parti aggiunte- in grassetto- e quelle eliminate-barrate:

"12. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali

(Omissis)

normativa idraulica, geologica e sismica



-gli interventi edilizi devono rispettare le ~~seguenti condizioni e/o prescrizioni: condizioni poste nella SCHEDA DI FATTIBILITA' del RU vigente;~~

- ~~al fine di garantire l'invarianza la sicurezza idraulica ai sensi della lr 41/2018 anche in caso di un eventuale transito di acque per un evento con Tr=200 anni del fiume Arno saranno eseguite le seguenti opere e saranno assunte le seguenti misure preventive:~~

~~- i piani di calpestio degli edifici saranno rialzati ad almeno +50 cm rispetto al piano campagna locale devono essere portati a +20 cm rispetto al piano campagna attuale e pertanto la livelletta di sicurezza idraulica è fissata in 36.70 m s.l.m.; per la zona non sono previsti interventi di compensazione per la messa in sicurezza idraulica; rispettando così il "battente di transito" pari a 30 cm prescritto in modo cautelativo dal parte del Genio Civile~~

~~- per quanto riguarda viabilità e parcheggi pubblici il relativo progetto definitivo deve essere conforme alle prescrizioni date dal Genio civile secondo cui, al fine di garantire l'incolumità delle persone e la tutela dei beni, la segnaletica all'ingresso deve contenere sia le norme di accesso ed utilizzo, sia le norme di comportamento generali nei casi di allerta meteo ed allagamento in atto;~~

~~-per quanto riguarda parcheggi e viabilità privati, le norme di accesso utilizzo e comportamento generali nei casi di allerta meteo ed allagamento in atto dovranno essere contenute sia in apposita segnaletica, sia nel Regolamento Condominiale;~~

~~—sia l'autocontenimento delle acque meteoriche per l'aumentata impermeabilizzazione dell'area(comprese le aree interne destinate a strada e parcheggio), sia la **compensazione dei volumi sottratti all'esondazione dalle opere in progetto (volume dato dalla superficie di ingombro dei fabbricati decurtati gli ingombri dei manufatti esistenti, per il "battente di transito" di 30 cm), per un totale circa 211 mc, avverranno tramite canalette tombate (cosiddette condotte volano) di idoneo diametro, da cui l'acqua meteorica ivi convogliata verrà rilasciata in modo graduale nella pubblica fognatura**~~

~~Il tutto come meglio descritto ~~nell'~~ **negli elaborato elaborati del PA denominati rispettivamente "RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE di supporto al Piano attuativo" e "Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 per il Piano Attuativo riguardante la realizzazione di n.12 unità immobiliari in Via Pietro Mascagni, Comune di Campi Bisenzio (Fi)- INTEGRAZIONE"**, depositati al Genio civile."~~

3. Convenzione urbanistica e elaborato F4 – STIMA LAVORI OPERA PUBBLICA

Il piano attuativo adottato con deliberazione G.C. 86/2018 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in:

1) opere di urbanizzazione interne al piano (parcheggio pubblico con verde a corredo, verde pubblico (equiparato ad aree verdi di quartiere), strada interna privata a servizio dell'insediamento e sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno al piano, allacciamenti alla viabilità principale e rete dei sottoservizi);

2) opere di urbanizzazione esterne al piano (rotatoria posta all'attuale incrocio fra Via Verdi e Via Mascagni, strada di collegamento tra via Verdi e via Veneto posta tra l'area oggetto del piano e il Parco Iqbal).

Visto il Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 50/2016) e il suo decreto correttivo (D.Lgs. 56/2017), nonché l'art. 191, commi 11 e 12, L.R. 65/14, si rende necessario individuare esplicitamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali al piano che



possono essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione secondaria anch'esse passibili di scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria, e le altre opere che il soggetto attuatore si impegna a fare.

Si propone di modificare coerentemente lo schema di convenzione con la previsione esplicita dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il rilascio dei permessi di costruire di edificazione privata a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al piano e opere di urbanizzazione secondaria, coerentemente dettagliate nel progetto preliminare dell'opera pubblica contenuto nella delibera G.C. di adozione del piano attuativo n. 86 dell'08/06/2018.

A tal fine dovrà essere opportunamente integrato l'elaborato F4 – STIMA LAVORI OPERA PUBBLICA, con l'elencazione delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si impegna a realizzare - ai fini dell'individuazione corretta degli scomputi - in relazione alle opere di urbanizzazione primaria funzionali al piano e secondaria e dell'individuazione del corrispettivo dovuto per l'acquisto del terreno di proprietà comunale (fg. 13 part. 1640) di cui alla determinazione dirigenziale n. 1157/2018.

Restano a carico del proponente, senza scomputo, i costi delle reti per i sottoservizi di proprietà non acquisiti al patrimonio dell'Ente.

Inoltre lo schema di convenzione viene modificato - come da contraddittorio con l'Ufficio Urbanistica, in relazione ad alcuni aspetti e/o errori formali che si riportano in sintesi:

- viene inserito l'elaborato planimetrico citato all'art. 12;

- art. 4 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione e scomputo": viene eliminato il comma 9 al terreno oggetto di cessione da parte del Comune, in quanto lo stesso viene disciplinato in precedenti atti e correttamente riportato nelle premesse della bozza di convenzione;

- art. 8 "Ulteriori impegni dei soggetti proponenti": al comma due viene corretta la quantità delle alberature da 349 a 327 per mero errore materiale in conformità alla tav. 17 - "Progetto verde privato", adottata con la deliberazione G.C. 86 del 08/06/2018, che riportava correttamente la quantità di 327;

- art. 8 "Ulteriori impegni dei soggetti proponenti": viene inserito un ulteriore comma dopo il 4 con l'esplicita previsione i, come da norma di RUC, della monetizzazione delle alberature, ove non risulti praticabile anche parzialmente la messa a dimora delle quantità prescritte;

- art. 15 "Pubblicità degli atti": il comma 1 viene modificato in coerenza con la nomenclatura degli elaborati adottati con la citata deliberazione G.C. 86 del 08/06/2018; in conseguenza viene anche adeguato il successivo comma 2.

Si propone pertanto di procedere all'approvazione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 del Piano Attuativo denominato "Bc via Mascagni", adottato con deliberazione G.C. n. 86 dell'08/06/2018, approvandone gli elaborati, già adottati con la suddetta deliberazione G.C. 86/2018 nonché quelli integrati/sostituiti, secondo la tavola sinottica allegata alla presente relazione.

Campi Bisenzio, 31 Gennaio 2019



Il Responsabile del procedimento
Arch. Letizia Nieri

Tavola sinottica elaborati da approvare

Allegata alla relazione del Responsabile del Procedimento

ELENCO ELABORATI ADOTTATI CON DELIBERA G.C. 137 DEL 10/10/2017	ELENCO ELABORATI SOSTITUITI/INTEGRATI IN SEGUITO AD OSSERVAZIONI/PARERI	ELENCO ELABORATI DA APPROVARE
TAV. 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ESTRATTO RUC - ORTOFOTO		TAV. 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ESTRATTO RUC - ORTOFOTO
TAV. 2 - VISURE CATASTALI DELLE PARTICELLE INTERNE AL PMU		TAV. 2 - VISURE CATASTALI DELLE PARTICELLE INTERNE AL PMU
TAV. 3 - RILIEVO AREA E PIANO QUOTATO		TAV. 3 - RILIEVO AREA E PIANO QUOTATO
TAV. 4 - PLANIMETRIA GENERALE - INDIVIDUAZIONE OPERE DI URB.		TAV. 4 - PLANIMETRIA GENERALE - INDIVIDUAZIONE OPERE DI URB.
TAV. 5 - PLANIVOLUMETRIA -INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO URBANO		TAV. 5 - PLANIVOLUMETRIA -INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO URBANO
TAV.6 - VERIFICA DISTANZE ED ALTEZZE - PLANIMETRIA E PROFILI		TAV.6 - VERIFICA DISTANZE ED ALTEZZE - PLANIMETRIA E PROFILI
TAV. 7 -PLANIMETRIA VERIFICA STRANDARD		TAV. 7 -PLANIMETRIA VERIFICA STRANDARD
TAV.8.1 - TIPOLOGIE EDILIZIE (T1 - T2)		TAV.8.1 - TIPOLOGIE EDILIZIE (T1 - T2)
TAV. 8.2 -TIPOLOGIE EDILIZIE (T3 -T4)		TAV. 8.2 -TIPOLOGIE EDILIZIE (T3 -T4)
TAV. 8.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE (T5 - T6)		TAV. 8.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE (T5 - T6)
TAV. 8.4 -TIPOLOGIE EDILIZIE T7 E VERIFICHE COMPLESSIVE		TAV. 8.4 -TIPOLOGIE EDILIZIE T7 E VERIFICHE COMPLESSIVE
TAV. 9 - VISTA PROSPETTICA PARZIALE DEL COMPLESSO		TAV. 9 - VISTA PROSPETTICA PARZIALE DEL COMPLESSO
TAV. 9.1 -VISTA PROSPETTICA COMPLETA DEL COMPLESSO		TAV. 9.1 -VISTA PROSPETTICA COMPLETA DEL COMPLESSO
TAV. 10 - INDIVIDUAZIONE SUPERFICI URBANISTICHE ED AREE PUBBLICHE		TAV. 10 - INDIVIDUAZIONE SUPERFICI URBANISTICHE ED AREE PUBBLICHE
TAV. 11 - VERIFICA DOTAZIONE SPAZI PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI		TAV. 11 - VERIFICA DOTAZIONE SPAZI PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI
TAV. 12 - VERIFICA ACCESSIBILITA' SPAZI PRIVATI E PUBBLICI		TAV. 12 - VERIFICA ACCESSIBILITA' SPAZI PRIVATI E PUBBLICI
TAV. 13 - QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO - VERIFICA IDRAULICA		TAV. 13 - QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO - VERIFICA IDRAULICA
TAV. 14 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA - (Schema smaltimento acque reflue e schema della fornitura idrica)		TAV. 14 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA - (Schema smaltimento acque reflue e schema della fornitura idrica)
TAV. 14.1 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA - (Schema delle forniture Gas - Tim -Enel)		TAV. 14.1 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA - (Schema delle forniture Gas - Tim -Enel)
TAV. 15 - INSERIMENTO DELL'INTERVENTO ALL'INTERNO DEL CONTESTO URBANO		TAV. 15 - INSERIMENTO DELL'INTERVENTO ALL'INTERNO DEL CONTESTO URBANO

Tavola sinottica elaborati da approvare

Allegata alla relazione del Responsabile del Procedimento

ELENCO ELABORATI ADOTTATI CON DELIBERA G.C. 137 DEL 10/10/2017	ELENCO ELABORATI SOSTITUITI/INTEGRATI IN SEGUITO AD OSSERVAZIONI/PARERI	ELENCO ELABORATI DA APPROVARE
TAV. 16 - INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE		TAV. 16 - INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE
TAV. 17 - PROGETTO VERDE PRIVATO		TAV. 17 - PROGETTO VERDE PRIVATO
TAV. OP 1 -PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO - PLANIMETRIA - SCHEMA INFRASTRUTTURE		TAV. OP 1 -PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO - PLANIMETRIA - SCHEMA INFRASTRUTTURE
TAV. OP 2- PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO - INDIVIDUAZIONE MATERIALI		TAV. OP 2- PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO - INDIVIDUAZIONE MATERIALI
TAV. OP 3- SEZIONE TRASVERSALE SUL PARCHEGGIO		TAV. OP 3- SEZIONE TRASVERSALE SUL PARCHEGGIO
TAV. OP 4- PLANIMETRIE - PROGETTO VERDE E INFRASTRUTTURE		TAV. OP 4- PLANIMETRIE - PROGETTO VERDE E INFRASTRUTTURE
TAV. OP 5- SEZIONI		TAV. OP 5- SEZIONI
TAV. ST 1 -PLANIMETRIA STRADA		TAV. ST 1 -PLANIMETRIA STRADA
TAV. ST 2 - PLANIMETRIA ROTATORIA - STRALCIO STRADA		TAV. ST 2 - PLANIMETRIA ROTATORIA - STRALCIO STRADA
TAV. ST 3 - SEZIONE TRASVERSALE STRADA 1 - SEZIONE ROTATORIA 2		TAV. ST 3 - SEZIONE TRASVERSALE STRADA 1 - SEZIONE ROTATORIA 2
TAV. ST 4 -SEZIONE STRADALE TIPO - SEZIONE MARCIAPIEDE - STRADA (STRALCIO)		TAV. ST 4 -SEZIONE STRADALE TIPO - SEZIONE MARCIAPIEDE - STRADA (STRALCIO)
TAV. ST 5 - PARTICOLARE ROTATORIA		TAV. ST 5 - PARTICOLARE ROTATORIA
RELAZIONE TECNICA GENERALE		RELAZIONE TECNICA GENERALE
F1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		F1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
F2 -CERTIFICAZIONE AMBIENTALE		F2 -CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
F3 -RELAZIONE BILANCIO AMBIENTALE E SCHEDA DI VERIFICA UTOE n° 5		F3 -RELAZIONE BILANCIO AMBIENTALE E SCHEDA DI VERIFICA UTOE n° 5
F4 - STIMA LAVORI OPERA PUBBLICA	F4 - STIMA LAVORI OPERA PUBBLICA - sostituito con prot. 3658 del 18/01/2019	F4 - STIMA LAVORI OPERA PUBBLICA - sostituito con prot. 3658 del 18/01/2019
F5 -PARERI ENTI		F5 -PARERI ENTI
RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE A SUPPORTO DEL P.A.		RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE A SUPPORTO DEL P.A.

Tavola sinottica elaborati da approvare

Allegata alla relazione del Responsabile del Procedimento

ELENCO ELABORATI ADOTTATI CON DELIBERA G.C. 137 DEL 10/10/2017	ELENCO ELABORATI SOSTITUITI/INTEGRATI IN SEGUITO AD OSSERVAZIONI/PARERI	ELENCO ELABORATI DA APPROVARE
	Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 per il Piano Attuativo riguardante la realizzazione di n.12 unità immobiliari in Via Pietro Mascagni, Comune di Campi Bisenzio (Fi)- INTEGRAZIONE - integrato con prot. 56808 del 24/10/2018	Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 per il Piano Attuativo riguardante la realizzazione di n.12 unità immobiliari in Via Pietro Mascagni, Comune di Campi Bisenzio (Fi)- INTEGRAZIONE - integrato con prot. 56808 del 24/10/2018
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - sostituito con prot. 68179 del 21/12/2018	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - sostituito con prot. 68179 del 21/12/2018
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO SOVRAPPOSTO - integrato con prot. 68179 del 21/12/2018	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO SOVRAPPOSTO - integrato con prot. 68179 del 21/12/2018
BOZZA DI CONVENZIONE	BOZZA DI CONVENZIONE - sostituita con PEC 5552 del 28/01/2019	BOZZA DI CONVENZIONE - sostituita con PEC 5552 del 28/01/2019
	BOZZA DI CONVENZIONE - integrata con PEC 5552 del 28/01/2019	BOZZA DI CONVENZIONE - integrata con PEC 5552 del 28/01/2019



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Letizia Nieri