



OGGETTO: Piano Attuativo “Area Bc compresa tra via Barberinese, via T. Fiesoli e via Castronella” Approvazione ai sensi dell’art. 111 L.R.T. 65/2014 con contestuale approvazione del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T. 10/2010.

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

In data 26.7.2016 prot. 43152 la società POLISTRAD E s.p.a. e altri , in qualità di proprietari dei terreni interessati, hanno presentato una proposta di Piano attuativo relativo ad un'area in località San Lorenzo, in continuità con il tessuto esistente lungo via Barberinese, e avente i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione a destinazione commerciale e ad altri usi.

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. 137 del 10/10/2017, 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. 43 del 25/10/2017.

Valutazione Ambientale Strategica

Il piano è stato dichiarato dall’Autorità Competente per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica da assoggettare a VAS, pertanto, contestualmente alla procedura di adozione prevista dall’art. 111 della L.R.T. 65/2014, sono stati adottati ai sensi e per gli effetti dell’art. 8 L.R.T.10/2010, il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica relativi.

Con note del 30.10.2017 prot. 24029 sono state avviate le consultazioni con i Soggetti Competenti in materia Ambientale; sono pervenuti i contributi da parte dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale, di ARPAT, dal Settore Tutela della Natura e del Mare-Regione Toscana e dal Settore VAS-VIA- Opere pubbliche di interesse strategico-Regione Toscana.

In data 08 marzo 2018 l’autorità competente per la VAS si è riunita per l’espressione del parere motivato favorevole ai sensi dell’art. 26 L.R. 10/2010. Tale parere in allegato è stato poi trasmesso in data 18 aprile 2018 n. prot. 20848 ai Proponenti per gli opportuni adeguamenti del piano attuativo in oggetto.

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. 48951 del 21/09/2017 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 il numero di deposito 30/17 del 22/9/2017. Il piano attuativo, sottoposto a controllo obbligatorio, ha avuto esito positivo favorevole in data 29/11/2017 con pec prot. 63243



Osservazioni

Nei tempi previsti di legge per il deposito degli atti, in data 24.11.2017 con prot. n. 62444, è pervenuta al protocollo del Comune di Campi Bisenzio n. 1 osservazione da parte di un gruppo di cittadini abitanti in via Ugo Foscolo

L'osservazione descrive sinteticamente il piano attuativo facendo presente che è prevista la realizzazione della struttura commerciale e che non sono previste abitazioni e verde pubblico, inoltre pone le seguenti richieste

1. Si chiede se il piano attuativo sia coerente con il Piano strutturale, con il Regolamento urbanistico e con il disegno unitario dell'edificazione circostante.
2. Si chiede che, nel caso venga confermata la previsione prima descritta, venga realizzata tra i nuovi capannoni e le case, un'ampia striscia di verde pubblico che serva ad attutire i rumori dei camion che scaricheranno le merci sul lato delle abitazioni esistenti.

Risposta

Preso in esame l'osservazione presentata, effettuate le opportune verifiche, si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione n. 1 presentata il 24.11.2017 con n. prot. 62444, ossia accogliendo la parte dell'osservazione riferita al solo punto 2, con le seguenti motivazioni

1-Il piano attuativo è conforme agli strumenti urbanistici comunali in quanto .

-il **Piano Strutturale** di Campi Bisenzio, strumento urbanistico di indirizzo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 27.09.2004, classifica l'area nel *Sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili-B4*;

- nel **Regolamento Urbanistico Comunale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005, il comparto è individuato e perimetrato ai sensi dell'art. 117 delle relative Norme tecniche di attuazione come "area ineditata di significativa estensione destinata al completamento e alla ricucitura del tessuto insediativo anche con integrazione della rete stradale e delle opere di urbanizzazione"; la perimetrazione comprende le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc)" di cui all'art. 118 delle NTA del RUC;
- "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5)" di cui all'art. 133 delle NTA del RUC;
- "Parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle NTA del RUC;
- "Itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art. 93 delle NTA del RUC;
- "Verde di rispetto" di cui all'art. 95 delle NTA del RUC.

La soluzione progettuale di massima indicata nelle tavole del RUC è stata modificata nel piano attuativo senza che ciò comporti variante urbanistica, come ammesso dalle NTA del RUC e precisamente ai sensi degli artt. 11 co. 4 e 117 co. 6, per consentire il reperimento delle dotazioni minime di standard e per conseguire maggiori livelli di qualità complessiva degli insediamenti, e come indicato dall'art. 117 co. 5 lett. b) delle stesse NTA, per il dimensionamento del piano, optando per la possibilità data di realizzare maggiori quantità ad uso non residenziale utilizzando l'indice destinato agli usi residenziali.



Si deve inoltre puntualizzare che a differenza di quanto indicato nell'osservazione in merito all'art.133 -zone D5, i commi di riferimento per l'intervento in oggetto sono quelli dal 2 al 5, dove è specificato che *“La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.”*

In merito alla *“coerenza con il disegno unitario dell'edificazione circostante”* di cui all'art.117 co.7 delle NTA, da verificare nel raggio di 100 mt dal perimetro esterno dell'area di intervento, il piano rispetta quanto prescritto, adottando il criterio di un'altezza massima dei nuovi fabbricati non superiore all'altezza dell'edificio più alto entro tale raggio

2- Per quanto attiene la richiesta della fascia di verde pubblico tra le proprietà confinanti per diminuire l'impatto dato dai camion che scaricheranno le merci sulle abitazioni frontistanti, si ritiene la richiesta opportuna e pertanto si propone, in accoglimento di questo punto dell'Osservazione in esame, di realizzare un'adeguata fascia di verde nella zona di confine tra le abitazioni suddette e la zona di intervento del piano in oggetto.

Al di fuori dei termini di legge è pervenuta in data 07.02.2018 con prot.n. 8177 un'osservazione da parte dei stessi proponenti .

Tale osservazione si ritiene ACCOGLIBILE in quanto trattasi di correzione di mero errore materiale; infatti i proponenti chiedono di correggere nel piano attuativo sia nelle parti grafiche che nella parte normativa e convenzionale, un errore dovuto all'indicazione erronea dell'altezza dei fabbricati indicandone una diversa che è comunque inferiore all'altezza massima consentita dal piano.

L'Ufficio Urbanistica con nota del 17.05.2018 prot.n 26498 ha espresso la seguente osservazione:

-Osservazione dell'ufficio Urbanistica

L'Ufficio ritiene dopo una più attenta valutazione del testo adottato della convenzione, che sia necessario apportare le seguenti modifiche al testo:

-all'art.3 comma 4 e all'art.10 commi 1 e 2 è necessario che vengano eliminati tutti i riferimenti a cifre specifiche che verranno indicate solo a seguito della redazione del progetto definitivo delle OO.PP. Nello specifico del computo metrico estimativo redatto secondo il prezzario delle OOPP Regione Toscana (anno in corso) o del Bollettino degli Ingegneri (anno in corso);

-all'art.4 comma 1 è necessario specificare che la vasca di compensazione delle aree di proprietà contraddistinte al catasto del Comune al Foglio n.29 part.442, si configurerà come opera pubblica e che al termine della sua realizzazione e del suo relativo collaudo svolto nei termini di legge, verrà ceduta al Comune che si occuperà della necessaria manutenzione;

-al punto 8 della premessa si dovrà specificare quali sono le opere di urbanizzazione delle quali è stato approvato in Giunta Comunale il progetto definitivo ossia opere “interne, esterne al piano e la vasca di compensazione idraulica”;

-all'art.5 comma 2 deve essere corretto l'ultimo periodo perché non è possibile scomputare dagli oneri di urbanizzazione l'importo dovuto per effetto della perequazione relativo alla superficie di terreno di proprietà comunale interno al piano attuativo in quanto la “cessione” non rientra fra le opere “scomputabili” ai sensi dell'art.191 comma 11 LR65/2014.

Secondo l'art.191 comma 12 LR65/2014, è possibile, al fine dello scomputo totale o parziale da parte dell'interessato, realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

modalità e le garanzie stabilite dal Comune; per effetto dell'art.16 comma 2bis del DPR380/2001 è prevista l'esecuzione diretta da parte dell'interessato a condizione che l'importo sia sotto soglia e che le opere siano "funzionali" all'intervento di trasformazione urbanistica, altrimenti tramite la procedura prevista dal Codice per le gare pubbliche "sotto soglia" (art. 36, comma 3 D.Lgs. n. 50/2016).

Potranno essere decurtate le somme della monetizzazione delle aree di proprietà comunale interne al piano ai fini perequativi dalle somme relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dichiarate "non funzionali" all'intervento di trasformazione urbana.

Elaborati del piano

Si propone di procedere all'approvazione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 del Piano Attuativo denominato "Area Bc compresa tra via Barberinese, via T. Fiesoli e via Castronella", adottato con deliberazione G.C. n. 137 del 10/10/2017, approvandone gli elaborati, già adottati con deliberazione G.C. 137 del 10/10/2017 nonché quelli integrati/sostituiti, con nota presentata dai proponenti in data 05/06/2018 prot. 30105 relativa fra l'altro alla conformità del piano adottato alla 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", nonché contenente le modifiche richieste dall'ufficio in seguito alle osservazioni pervenute ed accolte, secondo la tavola sinottica allegata alla presente relazione.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Letizia Nieri



Letizia Nieri

Campi Bisenzio, 6 giugno 2018

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	ELENCO ELABORATI DA APPROVARE
TAVOLA 1 - QUADRO CONOSCITIVO		-TAVOLA 1 - QUADRO CONOSCITIVO
TAVOLA 2 - RILIEVO		-TAVOLA 2 - RILIEVO
TAVOLA 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		-TAVOLA 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAVOLA 4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	TAVOLA 4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
	TAVOLA 4 B - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO - stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 4 B - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO - stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 5 - VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO	TAVOLA 5 - VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 5 - VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
	TAVOLA 5 B- VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO - stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 5 B- VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO - stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 6 - PLANIMETRIA GENERALE – SEZIONI	TAVOLA 6 - PLANIMETRIA GENERALE – SEZIONI - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 6 - PLANIMETRIA GENERALE – SEZIONI - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
	TAVOLA 6 B - PLANIMETRIA GENERALE – SEZIONI - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 6 B - PLANIMETRIA GENERALE – SEZIONI - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 7 -PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI -AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE-AREE DA CEDERE-	TAVOLA 7 -PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI -AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE-AREE DA CEDERE- sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 7 -PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI -AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE-AREE DA CEDERE- sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
	TAVOLA 7 B -PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI -AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE-AREE DA CEDERE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 7 B -PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI -AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE-AREE DA CEDERE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE	TAVOLA 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
	TAVOLA 8 B - TIPOLOGIE EDILIZIE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 8 B - TIPOLOGIE EDILIZIE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018

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	ELENCO ELABORATI DA APPROVARE
TAVOLA 9A - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE	TAVOLA 9A - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 9A - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 9B - SEZIONI TIPO – OPERE DI URBANIZZAZIONE	TAVOLA 9A/B - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 9A/B - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 9C - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE	TAVOLA 9C - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 9C - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 9D - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI	TAVOLA 9C/B - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 9C/B - PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 9D - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI	TAVOLA 9D - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 9D - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 9D - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI	TAVOLA 9D/B - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 9D/B - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 10 - FOTOINSERIMENTI	TAVOLA 10 - FOTOINSERIMENTI - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 10 - FOTOINSERIMENTI - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 11 - PLANIMETRIA GENERALE - OPERE A VERDE	TAVOLA 11 - PLANIMETRIA GENERALE - OPERE A VERDE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 11 - PLANIMETRIA GENERALE - OPERE A VERDE - sostituita con prot. 30105 del 05/06/2018
TAVOLA 11 - PLANIMETRIA GENERALE - OPERE A VERDE	TAVOLA 11/B - PLANIMETRIA GENERALE - OPERE A VERDE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018	TAVOLA 11/B - PLANIMETRIA GENERALE - OPERE A VERDE - Stato sovrapposto - integrata con prot. 30105 del 05/06/2018
ALLEGATO A - RELAZIONE GENERALE		ALLEGATO A - RELAZIONE GENERALE
ALLEGATO B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ALLEGATO B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018	ALLEGATO B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018
ALLEGATO B/B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ALLEGATO B/B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Stato sovrapposto - integrato con prot. 30105 del 05/06/2018	ALLEGATO B/B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Stato sovrapposto - integrato con prot. 30105 del 05/06/2018
ALLEGATO C - SCHEMA DI CONVENZIONE	ALLEGATO C - SCHEMA DI CONVENZIONE - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018	ALLEGATO C - SCHEMA DI CONVENZIONE - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018

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	ELENCO ELABORATI DA APPROVARE
	ALLEGATO C/B - SCHEMA DI CONVENZIONE - Stato sovrapposto - integrato con prot. 30105 del 05/06/2018	ALLEGATO C/B - SCHEMA DI CONVENZIONE - Stato sovrapposto - integrato con prot. 30105 del 05/06/2018
ALLEGATO D - BILANCIO AMBIENTALE LOCALE		ALLEGATO D - BILANCIO AMBIENTALE LOCALE
ALLEGATO E - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO		ALLEGATO E - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
ALLEGATO F - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA		ALLEGATO F - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
ALLEGATO H - PARERENTI		ALLEGATO H - PARERENTI
ALLEGATO I - RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA		ALLEGATO I - RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA
ELABORATO - IDRA 01- OPERE DI LAMINAZIONE IDRAULICA	ELABORATO - IDRA 01- OPERE DI LAMINAZIONE IDRAULICA - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018	ELABORATO - IDRA 01- OPERE DI LAMINAZIONE IDRAULICA - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018
ELABORATO - IDRA 02- OPERE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA	ELABORATO - IDRA 02- OPERE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018	ELABORATO - IDRA 02- OPERE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018
ELABORATO - IDRA 03-RELAZIONE IDRAULICA	ELABORATO - IDRA 03-RELAZIONE IDRAULICA - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018	ELABORATO - IDRA 03-RELAZIONE IDRAULICA - sostituito con prot. 30105 del 05/06/2018
	ELABORATO - IDRA 04-Stato sovrapposto - integrato con prot. 30105 del 05/06/2018	ELABORATO - IDRA 04-Stato sovrapposto - integrato con prot. 30105 del 05/06/2018

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Letizia Nieri

