



ALLA GIUNTA COMUNALE  
S E D E

**OGGETTO: PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO " PC3 - LA VILLA" - Via del Tabernacolo - presentato dalla "Tabernacolo srl".** Contro deduzioni e approvazione.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 191 del 28.11.2012, ha adottato il Piano Complesso d'Intervento denominato " PC3-LA VILLA" riferito all'area di mq. 90.136 situata, tra via del Tabernacolo, la ex statale Barberinese, la Circonvallazione di Capalle e la Villa Piccardi.

Si tratta di un comparto a destinazione residenziale e terziaria, individuato nella cartografia del RUC con il riferimento 4.7 ed attuabile attraverso un piano complesso d'intervento con valenza di piano attuativo.

Copia della deliberazione suddetta, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Firenze in data 18.12.2012, con nota prot. n. 75019.

L'avviso di pubblicazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.T. n° 52 del 27.12.2012 ed è stato affisso all'Albo pretorio per 60 giorni e sul territorio comunale mediante manifesti datati 2 gennaio 2013, oltre che nelle varie sedi comunali e nei plessi scolastici del territorio.

La suddetta deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva ai sensi di legge, è stata depositata con i relativi allegati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio fino al 2.03.2013;

Dalla stessa data la delibera con i relativi elaborati è stata visionabile sul sito internet del Comune ([www.campi-bisenzio.fi.it](http://www.campi-bisenzio.fi.it)).

Nel termine prescritto di 60 giorni successivi al deposito sono pervenute le seguenti n. 3 osservazioni:

**OSSERVAZIONE n. 1 presentata il 5.02.2013 prot. 8463 a firma del Sig. F. Guarducci**

L'osservante, pur ritenendo che il Piano Complesso valorizzi la zona, non concorda con il tracciato della circonvallazione e propone di lasciare la rotonda zona fattoria Piccardi e proseguire la strada da realizzarsi perlomeno fino via Castronella e via Tosca Fiesoli in modo da non realizzare il tratto limitrofo a via Colombina e via del Tabernacolo in quanto, a parere dell'osservante, la rotonda tra via Paolieri e via dei Confini è sottodimensionata rispetto al traffico da smaltire e con la realizzazione del nuovo tratto stradale si ricreerebbero le condizioni di traffico attualmente presenti a Capalle, mentre la soluzione prospettata dall'osservante farebbe sì che il traffico rimanga all'esterno alle aree densamente popolate.

**OSSERVAZIONE n. 2 presentata il 28 .02.2013 prot. 8463 a firma dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio**

Nell'osservazione si evidenzia che la scadenza temporale del 30 Giugno 2013 per la consegna ai proponenti soggetti attuatori delle aree destinate alla realizzazione delle opere esterne (nuovo collettore-lotto2 e il tratto di viabilità in proseguimento di viale P.Paolieri) non è proponibile in quanto i tempi di legge previsti per le procedure espropriative sono ben più dilatati.

Si propone di slittare a fine 2013 la data di impegno per la consegna delle aree destinate alla realizzazione del proseguimento di viale P.Paolieri e del nuovo collettore

**OSSERVAZIONE n. 3 presentata il 01.02.2013 dalla Immobiliare Essebj** che, in qualità di Società costruttrice il fabbricato residenziale realizzato in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n. 3756/c del 29.06.2006 nel lotto di completamento "B" situato in adiacenza alla prevista rotonda all'intersezione con via dei Confini, con un'ampia dissertazione, fa un'osservazione cui si rimanda per maggior precisione, così sintetizzabile:

**1 - riguardo l'asse viario costituito dal prolungamento di via P.Paolieri,**

a. - così come in tutti i precedenti ricorsi presentati dalla Società sulle previsioni degli strumenti urbanistici inerenti detto tratto stradale, l'osservante ritiene che il tracciato della nuova circonvallazione non sia conforme al PS e contesta il fatto l'art. 14 delle NTA del PS rimandi al RUC la definizione progettuale delle singole infrastrutture;

b. - viene chiesto di spostare la rotonda prevista fra la nuova strada e via dei Confini allontanandola dal lotto edificabile e di giustificare la scomparsa dell'anello di intersezione fra la nuova strada e l'esistente via Centola,

d. - ritiene che non sia stato valutato l'impatto acustico del nuovo tratto viario e che la nuova strada tagli il resede dell'edificio storico di Villa Piccardi diminuendo le aree di sosta della villa e del lotto edificabile e che non vi sia uno studio sui flussi di traffico che possa giustificare il dimensionamento e il posizionamento della rotonda

**2 - riguardo al Piano Complesso** l'osservante ritiene che i contenuti della convenzione, da sottoscrivere con i soggetti attuatori, presentino motivi di illegittimità per quanto riguarda la mancata previsione di una procedura di gara pubblica per la realizzazione del tratto viario esterno al piano da realizzarsi a scampo degli oneri concessori, cosa che, secondo l'osservante può portare alla realizzazione di una strada dalle caratteristiche tecniche inadeguate perchè realizzata con il massimo risparmio.

L'osservante chiede di rivalutare gli atti pregressi di variante al RUC che disciplinano l'edificabilità dell'intera area oltrechè il posizionamento dell'asse viario in oggetto e venga disposto l'annullamento della convenzione tra il Comune e la Società il Tabernacolo per violazione della normativa sugli appalti.

Per opportuna esattezza, si evidenzia che la Società Essebj ha presentato in data 4.02.2013, prot. 8031 una memoria ex L. 241/90 per l'annullamento in auto tutela della Variante al RUC adottata con Del.C.C. n. 124/2008 ed approvata con Del. C.C. n. 34/2009 denominata "*Variante inerente l'asse viario di viale Primaldo Paolieri*", ogni atto ad essa connesso, nonchè l'art. 14 del PS ed il Piano Complesso di Intervento PCI 3 adottato con Del.C.C. n. 191/2012.

Si dà atto inoltre che, in data 30.01.2013- prot. 6917, è pervenuta una nota di precisazione da parte della "*Direzione Generale Politiche Territoriali, Ambientali e Mobilità - Area di coordinamento Pianificazione territoriale e del paesaggio*" della Regione Toscana che, preso atto che il PC è conforme al Piano Strutturale e al RUC, alla luce di quanto previsto dall'art. 57 comma 2 della L.R.1/2005, ritiene che il PC dovrebbe essere approvato con le procedure di cui all'art. 69.

Nel periodo delle osservazioni sono, inoltre, pervenuti i seguenti pareri di alcune delle aziende erogatrici:

- **Publiacqua** nota 28.03.2013 prot. 13972, che in considerazione del fatto che nell'ambito del PC3 sarà realizzata la nuova viabilità, chiede un potenziamento della rete idrica in via dei Confini dalla rotonda con la variante prov. Barberinese e la rotonda di via Centola e da via Galilei a via del Tabernacolo.

- **Telecom** con note prot. 7405 del 1.02.2013 e prot. 14022 del 28.02.2013 ha trasmesso il relativo progetto di massima degli allacci.

Si evidenzia inoltre che, in data 08.02.2013 prot. 9757, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, sottoposto a controllo obbligatorio, ha chiesto chiarimenti ed integrazioni riguardo alle relazioni geologico - idrauliche e alla documentazione di cui al deposito del "PC3-LA VILLA" n. 3021 del 6.11.2012, soggetto a controllo obbligatorio.

Con nota prot. 18933 del 25.03.2013 sono state inviate le integrazioni richieste ed in data 3 aprile 2013 con nota acquisita al prot n. 20729, il Genio Civile ha inviato il riscontro positivo al controllo.

Prese in esame le osservazioni presentate, effettuate le opportune verifiche, si propone di:

**A) - RESPINGERE L'OSSERVAZIONE n. 1 presentata il 5.02.2013 prot. 8463 a firma del Sig. F. Guarducci** in quanto non pertinente.

L'osservazione è riferita alla realizzazione del tratto viario esterno alla perimetrazione del comparto del Piano Complesso di intervento in oggetto ed oggetto di accordi convenzionali con i soggetti attuatori che cureranno la realizzazione sulla base del progetto della nuova strada redatto dal professionista incaricato dal Comune.

Si ritiene che l'osservazione non sia pertinente in quanto è riferita alla localizzazione di un asse viario già contenuto nel PRG del Comune fino dal 1985. Riguardo a quanto suggerito dal proponente in merito all'asse viario esterno al centro abitato, si conferma che il RUC già prevede di realizzare detto tratto viario; si tratta di una parte del "ring", anello esterno all'abitato che ha lo scopo di contenere il traffico di attraversamento fuori delle aree edificate del centro di Capalle.

**B) - ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE n. 2 presentata il 28 .02.2013 prot. 8463 a firma dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio** per le motivazioni di opportunità temporale in essa evidenziate in quanto, per la realizzazione della nuova viabilità quale obbligo convenzionale per i proponenti il piano, occorre mettere a loro disposizione le aree, per alcune delle quali il Comune dovrà completare le procedure d'esproprio.

**C) - RESPINGERE l'osservazione n. 3 presentata il 01.02.2013 dalla Immobiliare Essebj** in quanto in riferimento ai vari punti si ritiene che:

1. Per quanto riguarda il punto 1- **asse viario costituito dal prolungamento di via P.Paolieri**, si reputa l'osservazione non pertinente in quanto l'argomento è la localizzazione di un tracciato viario previsto, anche se con modifiche riguardo alla tipologia dell'asse stradale, in tutti gli strumenti urbanistici del Comune fin dal primo piano regolatore datato 1971, la suddetta opera risulta esterna al piano complesso, anche se la convenzione urbanistica ne contiene l'impegno a realizzarlo da parte dei soggetti proponenti.

Nel merito si evidenzia il fatto che l'art. 14 - "Il sistema funzionale per la mobilità" del Piano Strutturale definisce che ("*... Il Regolamento Urbanistico definirà specifiche soluzioni progettuali, per singola infrastruttura e per parti del territorio, in applicazione dei suddetti principi che potranno comportare la modifica dei tracciati indicati negli elaborati n. 13.7a e 13.7b ma non le finalità di percorrenza*"); esso rimanda al RUC l'esatta definizione dei tracciati. La progettazione esecutiva dell'asse stradale sarà definito in modo da prefigurare il suo allontanamento dall'edificio residenziale esistente, ma nei limiti del mantenimento della conformità dell'opera al R.U. vigente.

Si concorda inoltre sulla necessità di chiarire la risoluzione dell'intersezione con via Centola da effettuarsi nell'ambito del progetto esecutivo dell'asse stradale menzionato.

In merito alle valutazioni riguardo l'impatto acustico, i flussi di traffico previsti e il conseguente dimensionamento e posizionamento della strada e della rotonda e comunque agli aspetti riferiti all'impatto sull'ambiente circostante si evidenzia il fatto che è stata espletata e conclusa positivamente con prescrizioni sul progetto definitivo, la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) a cura della Provincia di Firenze; la procedura si è conclusa in data 16.12.2010 con Atto Dirigenziale n. 3968 del Dirigente della Direzione Ambiente e gestione rifiuti della Provincia.

-Per quanto riguarda il punto 2 - **riguardo il Piano Complesso** in quanto come da comma 4 dell'art. 8 della bozza di atto di convenzione da sottoscrivere, le opere esterne da realizzarsi sono al di fuori dell'ambito di applicazione del D.Lgs 163/2006 in quanto *“le opere a scomputo degli oneri sono sotto soglia con applicazione dell'art. 16, comma 2bis del DPR 380/2001 e le restanti opere non essendo a scomputo non implicheranno esborsi di denaro pubblico nemmeno in via indiretta.”*

Per quanto riguarda, inoltre, una presunta realizzazione inadeguata della strada si fa presente che la convenzione all'art. 16 prevede il controllo da parte dei tecnici comunali in ogni fase della realizzazione e comunque l'art. 16 prevede che il collaudo dell'opera non sollevi i soggetti esecutori da eventuali vizi occulti che venissero a manifestarsi successivamente al collaudo. La convenzione da stipulare tra gli operatori e il Comune, garantisce quest'ultimo la corretta esecuzione delle opere pubbliche.

Si dà atto, quindi, che in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 2 lo schema di convenzione adottato è modificato nel senso che la data del 30/6/2013 prevista per la consegna delle aree interessate dalla realizzazione delle opere esterne ai soggetti attuatori, è modificata con la data del 31/12/2013

Per quanto riguarda la nota di precisazione da parte della *“Direzione Generale Politiche Territoriali, Ambientali e Mobilità - Area di coordinamento Pianificazione territoriale e del paesaggio”* della Regione Toscana pervenuta in data 30.01.2013, prot. 6917, si prende atto di quanto evidenziato, e cioè che le procedure di approvazione del Piano Complesso devono essere quelle di cui all'art. 69 della L.R.1/2005.

Il sottoscritto, Dirigente del Settore Gestione del Territorio, in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Complesso “PC3\_LA VILLA” in oggetto, attesta che il Piano Complesso, in quanto atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 comma 1 della Legge Regionale 1/2005, è stato formato in piena coerenza con:

- il Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 24.07.2007 e successive misure di salvaguardia;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15.06.1998 e sua variante approvata con Deliberazione C.P. n. 1 del 10.01.2013;
- il Piano dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 6.5.2005 e successive varianti approvate con Decreti del Presidente dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 106 del 13.12.2007, n. 9 del 25.02.2010, n.65 del 29.11.2011;
- il Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio, adottato con deliberazione C.C. n. 65 del 14.04.2003, approvato con deliberazione C.C. n. 44 del 19.04.2004, oggetto di ripubblicazione adottata con deliberazione C.C. n°45 del 19.4.2004 e approvata con deliberazione C.C. n ° 122 del 27.9.2004;

- il Regolamento Urbanistico Comunale adottato con Del.C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con Del.C.C. n. 90 del 20 luglio 2005 e successive varianti tenendo conto degli ulteriori piani e programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della L.R.1/2005.

*Campi Bisenzio, 3 aprile 2013*

IL DIRIGENTE  
*Arch. Pietro Pasquale Felice*