

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI ZONA C9 DI P. DI F. IN LOC. CASELLO PER AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE BARBERINO FACTORY OUTLET – SOTTOZONA C9 – LOCALITA' SCOPICCI – PRESA D'ATTO VALUTAZIONE INTEGRATA E ADOZIONE

Il responsabile del servizio Gestione Territorio

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 31.07.2003 è stato approvato il Piano di lottizzazione presentato in data 25.10.2002 con le integrazioni presentate in data 23.12.2002, e comprensivo delle opere oggetto di richiesta n.12587 di protocollo del 28.06.2002, relativo a “Centro commerciale per la grande distribuzione non alimentare (Outlet) in loc Casello A1”;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.72 del 26.07.2007 è stata approvata la “Variante al Pdf ai sensi art. 17 L.R. 1/2005 in località Scopicci presso Casello A1 per ampliamento sottozona C9 di espansione commerciale per realizzazione parcheggio e modifica di destinazione di area produttiva da D10 a D2\*\*, la quale prevede la possibilità di dare luogo ad un ampliamento del predetto Centro Commerciale per una Sulp massima pari a mq. 6.500;
- Nel suddetto provvedimento di approvazione si prendeva atto di una Osservazione presentata nella fase di pubblicazione, con la seguente conclusione:
  - o “L'Osservazione non è pertinente alla materia trattata nella Variante al Pdf in esame, in quanto solleva questioni attinenti al dimensionamento commerciale attribuito dal Piano Strutturale all'U.T.O.E. n. 1 - Casello, e in subordine all'eventuale mantenimento delle previsioni residue non attuate del Pdf vigente, il che è non è oggetto del procedimento in esame ma del Regolamento Urbanistico di prossima adozione.
  - o Tuttavia l'Osservazione, unitamente ad altre proposte pervenute ai fini dell'inclusione nel Regolamento Urbanistico, e alla verifica delle nuove dinamiche socio-economiche indotte dal potenziamento del Casello Barberino-A1, potrà trovare più esauriente risposta nel quadro di una Variante al Piano Strutturale finalizzata a “Rettifiche alla distribuzione del dimensionamento tra le U.T.O.E.” che l'Amministrazione intende avviare, con specifico provvedimento che sarà posto prossimamente all'attenzione del Consiglio Comunale.”
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.89 del 24.09.2007 è stata adottata la “Variante al Piano Strutturale per Rettifiche alla distribuzione del dimensionamento tra le U.T.O.E.”, la quale dà atto anche di quanto sopra riportato a proposito del dimensionamento complessivo delle attività commerciali per l'area del Casello;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 09.10.2007 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale, il quale conferma i contenuti della Variante sopra menzionata per il comparto C9, traducendoli all'interno della Scheda di Trasformazione n. 10 e subordinando l'attuazione dell'intervento alle seguenti condizioni:

- Gli interventi per la realizzazione degli edifici sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo per l'intera area di intervento, e alla stipula di una convenzione nella quale siano stabiliti tempi e modalità di progettazione ed esecuzione dei parcheggi pubblici e cessione gratuita delle relative aree al Comune delle seguenti opere:
  - eventuali opere necessarie per garantire il rispetto delle norme di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, di cui alla Legge
  - 22.02.2001, n. 36, nonché alla L.R. 11.08.1999, n. 51, con riferimento all'elettrodotto in alta tensione esistente e localizzato nella
  - tavola dei vincoli.
  - Completamento della pista ciclabile già di collegamento tra Outlet e Bilancino, con la realizzazione del sottopasso presso il Ponte al
  - Sasso;
  - Realizzazione della discenderia di collegamento tra Outlet e il parcheggio pubblico lungo la Via del Lago presso l'uscita del Casello;
  - collegamento tra la viabilità a servizio del nuovo parcheggio lungo l'Autostrada A1 e la Via di Visano;
  - nuova rotonda prospiciente la rotonda di immissione all'Outlet, già prevista dalla Variante al PdF adottata con Del. 47 del 15.05.06;
  - sistemazione a parcheggio delle aree pubbliche cedute nel contesto della Lottizzazione di Scopicci; in tale caso le aree verranno messe da parte del Comune a disposizione della Società proponente, la quale ne dovrà curare anche la manutenzione e la eventuale gestione nei momenti di punta;
  - dovranno inoltre essere concordate con l'Amministrazione Comunale modalità di accesso, in modi ed orari convenzionati, alle attrezzature del centro Fitness (palestra).

- Con nota in data 30.10.2007, prot. 20919, successivamente integrata in data 6.02.2008, prot. 2884, BMG Barberino Spa presentava una proposta di Piano Attuativo per "2^ fase – Ampliamento Centro Commerciale "Barberino Factory Outlet" – Località Scopicci", composto dai seguenti elaborati:

1	Relazione descrittiva
2	Corografia generale 1:10.000
3	Corografia degli interventi 1:2.000
4	Estratto Variante Piano di Fabbricazione 1:2000
5.1	Rilievo Topografico 1:500
5.2	Rilievo Topografico 1:500
6	Relazione geologica
7	Relazione geotecnica ed indagini geognostiche
8	Parcheggio pubblico Viale Don Minzoni
8.2	Pista ciclabile lungo il Fiume Sieve
9.1	Planimetria generale 1:500
9.2	Sezioni 1:200
9.3	Sistemazione ambientale Fiume Sieve – Viste prospettiche
9.4	Verifica DM 503/96 1:500
10.1	Relazione tecnica
10.2.1	Viabilità circonvallazione Outlet 1:500
10.2.2	Viabilità di accesso Outlet 1:500
10.3.1	Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi 1:50
10.3.2	Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi 1:50
10.3.3	Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi 1:50
10.4	Sezioni stradali 1:400
10.5.1	Profili longitudinali 1:100/1000
10.5.2	Profili longitudinali 1:100/1000
10.5.3	Profili longitudinali 1:100/1000
10.6.1	Ponte Outlet Nord

10.6.2	Ponte Outlet Sud
10.6.3	Ponte al Sasso
10.6.4	Cavalcavia bretella Via del Lago
10.6.5	Passerelle pedonali
10.7.1	Drenaggio esterno e di piattaforma Viabilità circonvallazione Outlet – Planimetria 1:500
10.7.2	Drenaggio esterno e di piattaforma Viabilità di accesso Outlet – Planimetria 1:500
10.7.3	Viabilità circonvallazione Outlet – Opere d’arte
10.7.4	Viabilità di accesso Outlet – Opere d’arte
10.8	Parcheggi Outlet – Dimensioni stalli e corsie 1:200
11.1	Relazione tecnica
11.2	Planimetria generale 1:500
11.3.1	Profili longitudinali 1:100/1000
11.3.2	Profili longitudinali 1:100/1000
11.3.3	Profili longitudinali 1:100/1000
11.4	Sezioni tipo e opere idrauliche
11.5	Vasca di accumulo acqua piovana 1:200
12.1	Relazione tecnica
12.2.1	Planimetria generale 1:500
12.2.2	Planimetria generale 1:500
12.3.1	Profili longitudinali 1:100/1000
12.3.2	Profili longitudinali 1:100/1000
12.4	Sezioni tipo e opere idrauliche
13.1	Relazione tecnica
13.2	Planimetria generale 1:500
13.3	Opere idrauliche
14.1	Relazione tecnica
14.2	Planimetria generale e particolari costruttivi 1:1000
15.1	Relazione tecnica
15.2	Planimetria generale e particolari costruttivi 1:1000
16.1	Relazione tecnica
16.2	Planimetria generale e particolari costruttivi 1:1000
17.1	Relazione tecnica
17.2	Planimetria generale e particolari costruttivi 1:1000
18.1	Relazione tecnica
18.2	Stato attuale 1:1000
18.3.1	Stato di progetto 1:500
18.3.2	Vasca di accumulo acqua piovana
19	Verifica di compatibilità elettromagnetica
20.1	Planivolumetria dell’intervento 1:1000
20.2.1	Piano terra 1:500
20.2.2	Piano primo 1:500
20.3	Unità commerciali tipo
20.4.1	Prospetti
21	Documentazione fotografica
22	Album illustrativo
23	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
24	Schema di convenzione
25	Norme tecniche di attuazione
26	Disciplinare opere di urbanizzazione
27.1	Mappa catastale 1:2000
27.2	Visure catastali, attestazioni di proprietà e disponibilità
28.1	Planimetria 1:2000
28.2	Elenco particelle
28.3	Planimetria per notifica alle ditte
29	Ponte – acquedotto attraversante il Fiume Sieve
Sistemazione idraulica del Fiume Sieve dal Ponte dell’Autostrada A1 al Ponte sulla SP n.8:	
1	Relazione generale
2	Relazione geologica
3	Relazione geotecnica ed indagini geognostiche
4	Relazione idrologica - idraulica
5	Relazione di fattibilità ambientale

6	Relazione di calcolo
7	Corografia – Bacini e reticolo idrografico 1:10.000
8	Planimetria stato attuale e rilievo topografico 1:1.000
9	Profilo longitudinale stato attuale 1:500
10	Sezioni trasversali stato attuale 1:200
11	Planimetria stato di progetto e sovrapposto 1:1000
12	Profilo longitudinale stato di progetto e sovrapposto 1: 500
13	Sezioni trasversali stato di progetto e sovrapposto 1:100
14	Sistemazione fondo alveo e sponde - Planimetria 1:500
15.1-2	Sistemazione fondo alveo e sponde - 1:100 Sezioni caratteristiche
16.1-7	Sistemazione fondo alveo e sponde – Particolari costruttivi 1:50
17	Interferenze con i sottoservizi 1:1000
18.1	Piano particellare di esproprio
18.2	Piano particellare di esproprio – Planimetria 1:2.000
19	Allegato Fotografico

- La proposta veniva inviata in data 14.11.2007, prot. 21938, alla Provincia di Firenze, settore Viabilità, per il parere di competenza del predetto Ente in merito alle modifiche proposte alla viabilità Provinciale;
- A cura degli interessati tramite il SUAP del Mugello veniva inoltre richiesto, con nota in data 21.11.2007, il Nulla-osta da parte di Publiacqua, quale Ente gestore delle reti di adduzione idrica e di smaltimento reflui;
- La proposta di cui sopra veniva esaminata dal Collegio Comunale per il Paesaggio nella seduta del 24.01.2008, e nella successiva seduta del 07.02.2008, nella quale veniva espresso il seguente parere:
  - o La Commissione esprime parere FAVOREVOLE alle seguenti condizioni, da sviluppare nel progetto che sarà presentato per l’acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica:
  - o Le alberature previste lungo la leggera scarpata a lato del marciapiede per schermare il parcheggio a due piani, dovranno essere della stessa specie e cultivar già esistenti sullo stesso argine (vedi figg. 24-25 della Relazione Paesistica);
  - o Le schermature al primo piano del parcheggio dovranno formare superfici a verde a copertura parziale delle auto in sosta, mediante l’inserimento di pergolati e alberature in vaso, al fine di ridurre in modo significativo la continuità dei veicoli;
  - o La schermatura degli alberi proposte sul lato rivolto verso la viabilità primaria di accesso al Mugello dovrà essere ulteriormente incrementata;
- La proposta veniva esaminata nella seduta del 14.02.2008 dalla IV Commissione Consiliare, la quale esprimeva le seguenti osservazioni:
  - o La Commissione, preso atto della proposta di Piano Attuativo, esprime le seguenti raccomandazioni:
  - o che venga utilizzata per intero la larghezza del tombino esistente, allo scopo di mantenere per il percorso pedonale la stessa larghezza dei tratti esterni, compatibilmente con le verifiche di natura idraulica;
  - o che nel contesto del completamento della pista ciclabile venga adeguato anche il tratto già esistente utilizzando pavimentazioni più compatte, del tipo già adottato per le piste ciclabili su Bilancino, e vengano inserite rastrelliere per biciclette nelle aree di arrivo della stessa pista;
  - o che i pannelli in cls a schermatura del parcheggio multipiano siano interrotti dal verde o da elementi architettonici che si richiamino alla tradizione del Mugello;
  - o Inoltre vengono messe a verbale le seguenti dichiarazioni:
  - o I consiglieri Peschi e Gianassi ritengono che le opere di urbanizzazione esterne al comparto debbano essere completate prima che si inizi la costruzione del nuovo centro commerciale;

- il consigliere Peschi chiede che l'inizio dei lavori sia subordinato alla riapertura della via dei Cigli Grossi, oggetto di adeguamento a carico di Autostrade per l'Italia;
  - la Sig.a Gianassi ritiene che i nuovi posti auto debbano essere reperiti in un parcheggio interrato, in luogo del multipiano proposto.
- In data 26.02.2008 il Piano Attuativo veniva inoltrato all'Ufficio Regionale Tutela del Territorio e delle Acque, ricevendo il n° di deposito 2414;
  - In data 6.03.2008 il Piano veniva presentato a cura dei proponenti in un incontro aperto a tutti i Consiglieri Comunali, presso l'Urban Center;
  - In data 27.03.2008 veniva dato l'avvio al procedimento di Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/2005 pubblicazione sul sito internet del Comune di Barberino della Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata e relativo avviso, dal giorno 27.03.2008 al giorno 15.05.2008;
  - Con Determinazione n. 617 in data 07.04.2008 del Responsabile del Settore Gestione Territorio veniva disposta la nomina del Garante per la Comunicazione per il procedimento in esame, nella persona della D.ssa Mangini, responsabile del Settore Affari Generali;
  - in data 05.04.2008 veniva presentata, da parte del gruppo "Metamorphoseis", una Osservazione alla suddetta Relazione di Sintesi;
  - il Responsabile del procedimento predisponendo una Relazione finale, esaminando le suddette Osservazioni;
  - la Relazione di cui sopra veniva esaminata nella Giunta del 9.05.08, e nella Commissione Consiliare del 15.05.08, nella quale venivano espresse le seguenti considerazioni:
    - approvvigionamento idrico: si chiede di produrre un calcolo che garantisca l'adeguatezza della vasca di accumulo acque piovane ai fabbisogni per l'irrigazione in condizioni di piovosità media;
    - servizi per l'infanzia: si chiede che le eventuali convenzioni, da attivare qualora ve ne fosse richiesta, siano estese anche alle strutture private esistenti sul territorio comunale; qualora dette convenzioni non fossero sufficienti, occorrerà realizzare una struttura interna al Centro Commerciale, della capienza necessaria e con orari confacenti a quelli dell'attività commerciale.

#### PROPONE DI APPROVARE QUANTO SEGUE:

- 1) **DI ADOTTARE**, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art.40 della L.R. 5/95, il Piano di Lottizzazione di cui alle premesse con le raccomandazioni di cui al parere della Commissione per il Paesaggio in data 24.01.08, della Commissione Urbanistica in data 14.02.2008 e in data 15.05.08 richiamati in premessa;
- 2) **DI SUBORDINARE** l'approvazione all'ottenimento del parere favorevole da parte della Provincia di Firenze in merito alle interferenze con la viabilità provinciale;
- 3) **DI SUBORDINARE** l'approvazione all'ottenimento del nulla-osta da parte dell'Ente Gestore del Sistema Idrico Integrato Publiacqua, in merito alle reti di adduzione idrica e di smaltimento dei reflui;

- 4) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Gestione del Territorio, in adempimento di quanto previsto dall'art. 36, comma 2 della "Disciplina del Piano" di cui al P.I.T. approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. 74 del 24 luglio 2007, di trasmettere copia del Piano alla Regione Toscana ai fini della verifica di congruità alle finalità di tutela paesistica di cui al Titolo II del medesimo P.I.T., in quanto parzialmente compreso in area soggetta a vincolo paesistico ai sensi del D.L. 42/04;
- 5) **DI STABILIRE** che, a cura del servizio Affari Generali, copia della Presente sia immediatamente trasmessa alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale e sia pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione, come stabilito dal comma 7 dell'art.40 della L.R. 5 del 16.01.1995;

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Arch. Paolo Pinarelli, Responsabile del Servizio Gestione Territorio;

Visto l'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla sola regolarità tecnica della presente proposta di provvedimento.

Barberino di Mugello, 16.05.2008

Arch. Paolo Pinarelli