



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

**ALLEGATO 1)**

**OGGETTO: PUC denominato "VIA BENEDETTO CROCE" nell'area ex Happy Land, istanza Prot. n. 9802 del 18/02/2019. Approvazione ai sensi dell'art. 121 LRT n. 65/2014.**

**RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della LRT n. 65/2014.**

Il sottoscritto **Luciano Fabiano**, Responsabile Elevata Qualificazione della Unità Operativa 4.7 "Edilizia e Strumenti Attuativi", nella sua qualità di Responsabile del Procedimento del Progetto Unitario Convenzionato in oggetto richiesto dalla Società Quattordici s.r.l., in qualità di proprietaria delle aree ubicate tra Via Benedetto Croce e Via Giordano Bruno, con istanza Prot. n. 9802 del 18/02/2019 e successive integrazioni.

**Premesso che:**

- il Comune di Campi Bisenzio ha adottato in PIANO STRUTTURALE con Del. C.C. n. 101 del 16/06/2020, definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 221 del 28/10/2021 ed efficace dal 14/01/2022;
- il Comune di Campi Bisenzio ha adottato il REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE con Del. C.C. n. 201 del 2 dicembre 2004 e approvato con Delibera C.C. n. 90 del 20 luglio 2005 e varianti successive;
- il Comune di Campi Bisenzio, con Deliberazione C.C. n. 68 del 12/04/2018, ha approvato la variante anticipatoria al RUC, che ha introdotto l'art. 15bis, con il quale si definisce per la prima volta nelle NTA il "progetto unitario convenzionato" di cui all'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014;
- il Progetto Unitario Convenzionato insiste sull'area dell'ex complesso denominato "Happy Land" attualmente in grave stato di abbandono e di degrado e insiste su di una Superficie Fondiaria di 12.602,70 mq. Consiste nella "**Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva**" del complesso e prevede la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di n. 25 unità residenziali e n. 1 unità direzionale per totali 2.780,20 mq di SUL, organizzate in n. 12 UMI di vario taglio lungo le due strade private di penetrazione; la SUL di Progetto risulta inferiore alla SUL esistente; il Progetto prevede inoltre, all'esterno del perimetro del PUC, la cessione a titolo gratuito di un'area al di là di Via Benedetto Croce, la realizzazione di un parcheggio pubblico, del completamento di Via Benedetto Croce e della rotonda finale per l'inversione di marcia e la cessione delle relative aree;

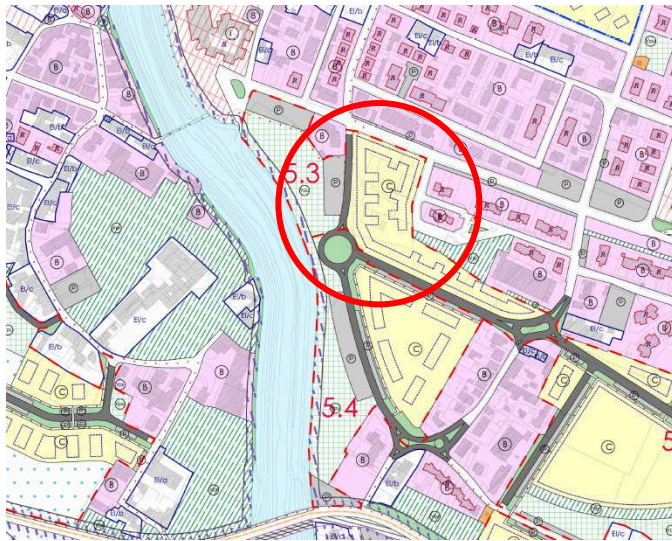
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, con la presente relazione dichiara che il Progetto Unitario Convenzionato in oggetto:

- è conforme al Piano Strutturale vigente;



**Comune di Campi Bisenzio**  
Città Metropolitana di Firenze

- è conforme al RUC vigente in quanto ricompreso all'interno dell'area precedentemente denominata PMU 5.3, ai sensi dell'art. 11, comma 9, l'intervento può essere attuato mediante PUC. Inoltre rispetta il disegno del lotto originario del complesso ex Happy Land a destinazione "Aree residenziali di nuova definizione (zona C)" art. 131 delle NTA;



Estratto dalla Tav. 20 del RUC

- conforme al PIT/PPR approvato con Delibera C.R.T. n. 72 del 24/07/2007 della Regione Toscana e successivo Atto di integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con Delibera C.R. 37/2015;
- conforme al PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (il PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n. 1 del 10/01/2013;
- conforme al PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE approvato in data 03/03/2016 dal Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con Deliberazione n. 235.
- ricade parzialmente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 lettera c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua. A seguito della richiesta di parere al Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, è stato chiarito che i PUC disciplinati dall'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 non rientrano tra i piani attuativi e relativi varianti pertanto non sono assoggettati alla disciplina di cui all'art. 23, comma 3, del PIT/PPR. In seguito i titoli abilitativi delle Opere Pubbliche e dei fabbricati privati saranno invece assoggettati alle propedeutiche Autorizzazioni Paesaggistiche;

#### **PARERI**

- è stato esaminato:



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

- dalla Conferenza Istruttoria interna, in data 20/09/2019, che esprime parere sospensivo e nella quale vengono richiesti una serie di approfondimenti progettuali e conformazioni normative;
- dalla UO 4.6 Programmazione Strategica del Territorio, con i pareri Prot. n. 39169 del 03/08/2020 e Prot. n. 78394 del 05/12/2022, che esprimevano parere sospensivo, in particolare il parere del 03/08/2020 poneva la questione relativa alla categorizzazione dell'intervento. A seguito di richiesta di parere al Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio della Regione Toscana è pervenuta risposta al Prot. n. 45692 del 26/07/2022 secondo cui: "*nelle more dell'adeguamento della LR 65/2014 la nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 trova immediata applicazione, prevalendo sulle disposizioni regionali difformi.*" Da qui deriva la categorizzazione definitiva assunta nel prosieguo dell'istruttoria;
- dalla U.O. 4.7 "Edilizia e Strumenti Attuativi" con i pareri trasmessi con Prot. n. 80784 del 16/12/2022 e con Prot. n. 42016 del 04/07/2023;
- dalla Conferenza Istruttoria interna, in data 21/06/2023, che si è espressa mediante il parere Prot. n. 41997 del 04/07/2023 che ha esaminato gli elaborati conformati al Piano Strutturale che nel frattempo è divenuto efficace e ha richiesto una modifica del parcheggio pubblico in fregio a Via Benedetto Croce;
- in data 23/10/2023 ai prot.n. 67264-67265-67267 sono pervenute le integrazioni richieste, che sono state esaminate e hanno recepito le ultime indicazioni e conformato gli elaborati;
- in data 11/12/2023, con Prot. nn. 76145-76148-76149-76150-76151-76152-76156-76159, e in data 12/12/2023, con Prot. 76471, sono pervenuti lo schema di convenzione e le NTA, condivise e riviste con l'ufficio, oltre alla copia completa degli elaborati ai quali è stata modificata solamente la mascherina;
- La stesura finale acquisita dopo le integrazioni suddette comprende gli elaborati di dettaglio che rispondono a quanto previsto dall'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 ovvero "*contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive*" e pertanto possono essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Per quanto concerne il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione Esterne al perimetro del PUC, gli elaborati compresi nel PUC, dovranno essere dettagliati nel Progetto Esecutivo che verrà approvato successivamente alla Variante Urbanistica di cui sopra.

Che il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

1. A1\_R2 RICOMPOSIZIONE CATASTALE



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

2. A2\_R2 SOVRAPPOSIZIONE CATASTO RUC
3. A2 B SOVRAPPOSIZIONE PFTE E RUC
4. A3\_R1 DATI CATASTALI DELLE PROPRIETA
5. B1 R2 ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
6. B2 FOTO AEREA
7. B3 R1 RILIEVO STRUMENTALE
8. B4 RILIEVO COSTRUZIONI
9. B4 B SOVRAPPOSTO LEGITTIMATO E PUC
10. B5 R2 RILIEVO EMERGENZE
11. B6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
12. C1 R2 ESTRATTI PIANO
13. C2 R2 ESTRATTI PIANO
14. D1 R1 CALCOLO SUP. TERRITORIALI
15. D2 R2 PARAMETRI URBANISTICI
16. D2\_B R2 PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE E AREE SOSTA
17. E1 R2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
18. E2 R1 TAVOLA COERENZA TESSUTO CIRCOSTANTE
19. E3 R1 PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTO
20. E4 R1 INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI - AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE
21. E5 R2 AREE DA CEDERE AL COMUNE
22. E8 A R2 PROGETTO - PIANTE PT
23. E8 B R2 PROGETTO PIANTE - PIANO PRIMO
24. E8 C R1 PROGETTO-PIANTA PIANO COPERTURE
25. E8 D R1 PROGETTO - PROSPETTI
26. E8 E R1 PROGETTO – PROSPETTI DETTAGLIO
27. E8 F R1 PROGETTO - SEZIONI
28. E8 G R2 PROGETTO - SEZIONI AMB.
29. E8 H PROGETTO - DETT. LOTTO 01



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

30. E8 I PROGETTO - DETT. LOTTO 02
31. E8 L PROGETTO - DETT. LOTTO 03
32. E8 M PROGETTO - DETT. LOTTO 04
33. E8 N PROGETTO - DETT. LOTTO 05
34. E8 O PROGETTO - DETT. LOTTO 06
35. E8 P PROGETTO - DETT. LOTTO 07
36. E8 Q PROGETTO - DETT. LOTTO 08
37. E8 R PROGETTO - DETT. LOTTO 09
38. E8 S PROGETTO - DETT. LOTTO 10
39. E8 T PROGETTO - DETT. LOTTO 11
40. E8 U PROGETTO - DETT. LOTTO 12
41. E10A R1 PROGETTO DEL VERDE
42. E10B R1 RILIEVO VEGETAZIONE
43. E10C R1 RELAZIONE AGRONOMICA
44. E11 R1 FOTOINSERIMENTI
45. F R2 NTA
46. G R2 SCHEMA DI CONVENZIONE
47. H1 A R1 RELAZIONE FATTIBILITA TECNICO ECONOMICA
48. H1 A2 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
49. H3A R1 SCHEMA RETI
50. H3B R1 SCHEMA RACCOLTA RSU
51. H3C ILLUMINAZIONE PUBBLICA
52. I1 I2 BAL
53. L2 PARERI AZIENDE EROGATRICI
54. N1 R1 RELAZIONE GEOLOGICA
55. N5 R1 RELAZIONE IDRAULICA
56. N5B SCHEMA COMPENSAZIONE IDRAULICA



**Comune di Campi Bisenzio**  
Città Metropolitana di Firenze

**Per quanto sopra esposto, propone che il Progetto Unitario Convenzionato sia sottoposto all'esame della Giunta Comunale per l'approvazione ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.**

La necessità di approvare il PUC con delibera immediatamente eseguibile è dovuta all'urgenza di stipulare la convenzione prima dell'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale.

Campi Bisenzio, 28/12/2023

Il Responsabile P.O. della  
U.O. 4.7 - Edilizia e Strumenti Attuativi  
*Ing. Luciano Fabiano*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*