



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

## ALLEGATO 1)

**OGGETTO: Progetto Unitario Convenzionato "P.U.C. 2" su area denominata "Bc - Via Erbosa" - Richiedente: R.P. Immobiliare s.r.l., Alessandro Nannucci, Maria Falcone, Rosalba Maria Nannucci - Prot. n. 38259 del 19.07.2018. Approvazione ai sensi dell'art. 121 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.**

### RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

#### Premessa

Con Delibera C.C. n.68 del 12.04.2018 è stata approvata la variante anticipatoria al RUC che ha introdotto l'art.15bis, con il quale si definisce nelle NTA il "progetto unitario convenzionato" di cui all'art.121 della LR65/2014 e s.m.i.; si prevede cioè la localizzazione di attività nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, che pur presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In particolare possono essere assoggettati a PUC, in alternativa al piano attuativo, gli interventi previsti nelle zone BC di cui agli artt.117 e 118 delle norme di attuazione.

Con prot. n.38259 del 19.07.2018 è pervenuta una domanda di PUC, con i relativi allegati ed elaborati, volta ad ottenere l'approvazione del progetto unitario convenzionato su porzione di area denominata "Bc - Via Erbosa" (porzione di particella 900 e porzione di particella 90, foglio 37) ai sensi dell'art.118 delle NTA del RU, di seguito denominato "PUC 1-Via Erbosa", a nome Nannucci Alessandro, Falcone Maria, Nannucci Rosalba e Rindi Corrado (in qualità di Amministratore Unico della società Immobiliare s.r.l.), proprietari dell'area.

Le previsioni sull'area di trasformazione trovano applicazione mediante l'approvazione di due PUC, di cui il secondo è quello in oggetto.

La richiesta di PUC rientra nella fattispecie di cui al comma 4 lett.b dell'art.118 delle NTA del RU:

*b) per le zone Bc di superficie territoriale superiore a mq 6000 è consentito dare attuazione alle previsioni mediante più progetti unitari convenzionati, aventi ciascuno una superficie territoriale non inferiore a mq 3000 ed a condizione che non sia modificato l'assetto urbanistico interno definito nelle tavole del R.U. od in alternativa che il nuovo assetto proposto sia sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nella zona Bc;*

per cui è sempre ammesso, in alternativa al piano attuativo od al PMU, dare attuazione agli interventi mediante progetto unitario convenzionato.

#### 1. Individuazione catastale del PUC

L'area oggetto del "PUC 1-Via Erbosa", corrispondente a porzione delle particelle 900 foglio 37 di proprietà della società R.P. Immobiliare s.r.l. e porzione della 90 foglio 37 di proprietà dei sigg. Nannucci Alessandro, Falcone Maria, Nannucci Rosalba, riguarda un terreno (superficie territoriale di 3006 mq, di cui 660,60 mq



in fascia di rispetto del Gavina) in località S. Donnino, compreso tra Via Pratolini, Via Erbosa e il Fosso Gavina.

## 2. Inquadramento urbanistico

### *PS vigente*

L'area ricade in "Sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili – B4", di cui all'art.25 delle NTA del PS.

### *Nuovo PS adottato*

Nella Tavola P.04 "Strategie dello sviluppo sostenibile – Strategie Comunali" del nuovo PS adottato, l'area è individuata come Aree Urbane da consolidare e riqualificare. L

### *RUC*

L'area è individuata nel RUC in parte come "Zona residenziale di completamento del tessuto insediativo – Bc" e in parte come area a Parcheggio di progetto. Sempre sulla stessa area insiste la fascia di rispetto di 10 m riferita al Fosso Gavina.

### *PGRA*

L'area, ai sensi del PGRA, è classificata in pericolosità idraulica P2, con battente di sicurezza Tr 200 anni posto a 37 m s.l.m..

### *Pericolosità Idraulica Nuovo PS adottato*

Nella Tavola I.05 "Carta della Magnitudo Idraulica", l'area ricade in Magnitudo molto severa.

Nella Tavola I.06 "Rischio Idraulico", l'area ricade in Pericolosità idraulica elevata I3 (P2), con battente di sicurezza Tr 200 anni posto a 37 m s.l.m. (invariato rispetto al PGRA).

### *Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico*

L'intero territorio comunale di Campi Bisenzio è disciplinato dalla scheda d'ambito n. 6 del PIT con valenza di piano paesaggistico regionale. Sull'area non insistono vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e ricade all'esterno del perimetro del Parco Agricolo della Piana.

## 3. Contenuti del Progetto Unitario Convenzionato

La superficie territoriale di 3006 mq (di cui 660,60 mq in fascia di rispetto del Gavina) genera diritti edificatori pari a 391,68 mq di residenziale e 391,68 di direzionale. Sull'area "Bc-Via Erbosa" è presente una previsione da RU di parcheggio pubblico pari a 2304 mq, di cui 1470 mq ricadenti nel PUC 2.

In totale per il PUC 1 sono previste dal progetto aree pubbliche per parcheggi e viabilità pari a 1210,25 mq e aree a verde pari a 405,76 mq.

Nello specifico il PUC prevede 2 UMI, la prima di 390 mq di SUL residenziale, 150 mq di parcheggio pubblico e 163,87 mq di verde pubblico; la seconda di 390 mq di direzionale, 173,35 mq di parcheggio pubblico e 234,35 mq di verde pubblico.



### 3. Opere di mitigazione idraulica

La zona è classificata come area a pericolosità per alluvioni poco frequenti e trattandosi di opere di nuova costruzione sono applicabili i disposti dell'art.11 della medesima legge. Per la messa in sicurezza di tali interventi si adottano gli interventi di cui all'art. 8 comma 1 lettera c) LR 41/2018 definiti nell'innalzamento della quota di sicurezza idraulica del primo piano di calpestio degli edifici a quota minima di 37.50 m s.l.m. così da garantire il rispetto di un franco di sicurezza idraulico di almeno 50 cm.

L'intervento, in sintesi, prevede la:

- 1) realizzazione di aree pubbliche a raso terreno a livello della circostante viabilità locale per garantire il raccordo tra le nuove opere e quelle già esistenti (interventi ammissibili ai sensi del comma a) punto 3.2.2.2 Allegato A DPGR 53/R/2011);
- 2) parcheggi pubblici a raso di superficie inferiore a 500 mq come da elaborati grafici del Progettista Architettonico (interventi ammissibili ai sensi del comma b) punto 3.2.2.2 Allegato A DPGR 53/R/2011);
- 3) realizzazione di edificati privati su pilotis con posti auto al piano terra e abitazioni al piano primo posto oltre la quota di sicurezza idraulica di 37.50 m s.l.m.. I posti auto sono separati tra loro da grigliati idraulicamente trasparenti, ovvero potranno essere inondati in caso di alluvione. I vani scala al piano terra sono anch'essi circondati da grigliati idraulicamente trasparenti e solo il vano ascensore viene considerato non allagabile.

Gli interventi relativi all'opera pubblica previsti nel PUC vengono realizzati alla quota dell'attuale piano di campagna e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree; non viene superato il rischio medio R2 non essendovi rischio per la vita umana.

Si prescrive di installare una segnaletica informativa per scongiurare l'uso del parcheggio per un lungo periodo a fronte di avvisi di allerta meteo.

La contestuale compensazione idraulica prevederà un volume di 40 mc realizzato in vasche interrato.

### 4. Contenuti della convenzione

Costituiscono oggetto della convenzione, oltre l'attuazione del PUC in oggetto:

- 1) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano e costituite da:

opere di urbanizzazione interne ad ogni lotto costituite da:

- aree destinate alla viabilità;
- aree per parcheggi pubblici;
- aree per verde pubblico;

- 2) l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;
- 3) la cessione gratuita da parte del Proponente al Comune di Campi Bisenzio delle aree e delle opere come specificate nell'allegato B) della presente convenzione;
- 4) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato, il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie specificati nel seguito.

In particolare:

- la realizzazione della rotatoria prevista nell'UMI 1 consentirà l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune, allorché approvato il relativo collaudo definitivo, anche della strada interna da realizzare nell'UMI 1 del PUC 1, successivamente verrà svincolata la quota specifica della fidejussione;



- il raccordo della strada interna al Piano "Bc" con via Erbosa sarà realizzato all'interno dell'UMI 1 di cui al comma 3 lett.a) mentre l'allargamento e la cessione delle aree di via Erbosa avverrà con la realizzazione dell'UMI 2 del PUC 1.

## 5. Svolgimento del procedimento

A seguito di un primo controllo sulla completezza degli elaborati da parte dell'ufficio competente, con prot. n.47924 del 13.09.2018, veniva comunicata richiesta di correzione/integrazione documentale degli elaborati del PUC. A tale richiesta ha fatto seguito, con prot. n. 68059 del 20.12.2018, l'invio degli elaborati integrativi/sostitutivi da parte del soggetto proponente.

In data 19.02.2019 si è riunita la I° conferenza istruttoria interna (presenti gli uffici Mobilità e traffico, Edilizia privata, Protezione Civile, Verde Pubblico, Urbanistica) che ha espresso parere SOSPENSIVO, le cui risultanze sono state comunicate al soggetto proponente con prot. n.11661 del 26.02.2019.

In data 20.06.2019 con prot. n.36406 venivano trasmessi dal soggetto proponente i nuovi elaborati revisionati alla luce delle indicazioni/prescrizioni della I° conferenza istruttoria.

In data 24.07.2019 si è svolta la II° conferenza istruttoria interna (presenti gli uffici Mobilità e traffico, Edilizia privata, Verde Pubblico, Urbanistica) che ha espresso parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE, le cui risultanze sono state comunicate al soggetto proponente con prot. n.45459 del 06.08.2019.

In data 23.09.2019 con prot. n.53119 venivano trasmessi dal soggetto proponente i nuovi elaborati revisionati alla luce delle indicazioni/prescrizioni della II° conferenza istruttoria.

A seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale, avvenuta con Del. C.C. n.101 del 16.06.2020, e dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i., si è reso necessario aggiornare gli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo di riferimento, anche al fine di verificare il permanere della coerenza dell'intervento con gli indirizzi dello strumento urbanistico adottato.

In data 16.07.2020 con prot. n.36095, 36130, 36131 e 36132, venivano trasmessi dal soggetto proponente gli elaborati integrativi riferiti all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

Verificata la coerenza delle integrazioni, e definita la bozza di convenzione con il soggetto proponente, il PUC può essere approvato ai sensi dell'art.121 c.5 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

## 6. Conformità

La sottoscritta Arch. Letizia Nieri, con funzioni di Vicario del Dirigente del Settore 4 "Programmazione e gestione del territorio" in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art.121 LR. n. 65/2014, che il procedimento di approvazione del presente progetto unitario convenzionato è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in piena coerenza con:

- la legge regionale "Norme per il governo del territorio" 10 novembre 2014, n. 65 e suoi regolamenti d'attuazione e le norme ad essa correlate;

Il PUC inoltre dimostra:

- a) profili di coerenza esterna (art. 18, c. 2, lett. a) con:



- il PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) 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;
- l'Accordo di pianificazione ratificato e contestuale variante al PS approvato "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana" con deliberazione della Consiglio Comunale n. 9 del 07/01/2019;
- il PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (il PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n. 1 del 10.01.2013;
- il 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
  - b) profili di coerenza interna (art. 18, c. 2, lett. b) con:
    - il PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 122 del 27.09.2004 e varianti successive;
    - il nuovo PIANO STRUTTURALE del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 101 del 16.06.2020;
    - il REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE adottato 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 rispetto alle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale (art. 18, c. 2, lett. c);
    - il rispetto dei criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 (art. 18, c. 2, lett. d);
    - il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento d'attuazione di cui all'art. 130 (art. 18, c. 2, lett. f).

## 7. Garante dell'informazione e della partecipazione

Con Determina n. 1089 del Dirigente del V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio in data 22.12.2017 è stato nominato il Garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui agli artt. 37 e 38 della LR 65/2014 nella persona della Dr.ssa Simonetta Cappelli, dipendente a tempo indeterminato del Comune di Campi Bisenzio.

## 8. Elaborati del PUC

Il progetto unitario convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. A-A1-A2-A3-A4: "Zonizzazione – Superfici"
- TAV. B-B1-B2-B3-B4-B5-B7: "B1 e B2 - Foto aerea scala 1:2000 con perimetrazione dell'area interessata; B3 - Rilievo strumentale con quote del terreno e dell'intorno"
- TAV. B6: "Documentazione fotografica"
- TAV. C-C1-C2-C3-C4: "Quadro Conoscitivo"
- TAV. D-D1-D2-D3: "D1 - Calcolo analitico Superficie Territoriale; D2 - Tabelle parametri urbanistici; D3 - Tabella standard"
- TAV. E0: "Masterplan"



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

- TAV. E1: "Relazione Tecnica"
- TAV. E2: "Tavola illustrativa della coerenza con il tessuto circostante"
- TAV. E3: "Planimetria Generale"
- TAV. E4: "Unità minime di intervento. Individuazione dei lotti edificabili e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione"
- TAV. E5: "Planimetria delle aree da cedere al comune"
- TAV. E7: "Planimetria relativa a: Sistemazioni esterne dei lotti; Individuazione aree pertinenziali; Individuazione aree di sosta; Individuazione distanze dai confini; Individuazione delle destinazioni d'uso"
- TAV. E8/A: "UMI 1 - Residenziale Tipologie edilizie: piante - prospetti - sezione"
- TAV. E8/B: "UMI 2 - Direzionale Tipologie edilizie: piante - prospetti - sezione"
- TAV. E8/C: "Profili dell'intervento"
- TAV. E10: "Progetto del Verde privato e del Verde pubblico"
- TAV. E11: "Rendering"
- TAV. F: "Norme Tecniche di Attuazione"
- TAV. G: "Schema di Convenzione"  
Allegato B) - Tavola cessioni - Perimetro aree da cedere al Comune  
Allegato C) - Tavola opere pubbliche interne/esterne UMI1 e UMI2
- H1a: "Relazione illustrativa" - Pareri Enti Preposti
- H1b: "Analisi prezzi"
- H1c: "Elenco prezzi"
- H1d: "Computo metrico e quadro economico"
- TAV. H2: "Aree e Planoaltimetrico"
- TAV. H3: "Schema smaltimento acque meteoriche e nere"
- TAV. H4: "Schema estensione reti telecomunicazione, Enel, acqua, gas e illuminazione pubblica"
- TAV. I2: "BAL - Bilancio Ambientale Locale"
- N1: "Relazione geologica"  
Integrazione alla Relazione geologica
- N5: "Relazione Idraulica con allegata scheda di fattibilità"  
N5int: "Integrazione alla Relazione Idraulica"

Campi Bisenzio, 30 luglio 2020

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Letizia Nieri Responsabile dell'U.O.  
Programmazione Strategica del Territorio con  
funzioni di Vicario del Dirigente del Settore 4  
(determinazione dirigenziale del Settore 4 n. 22 del  
10.01.2020)