



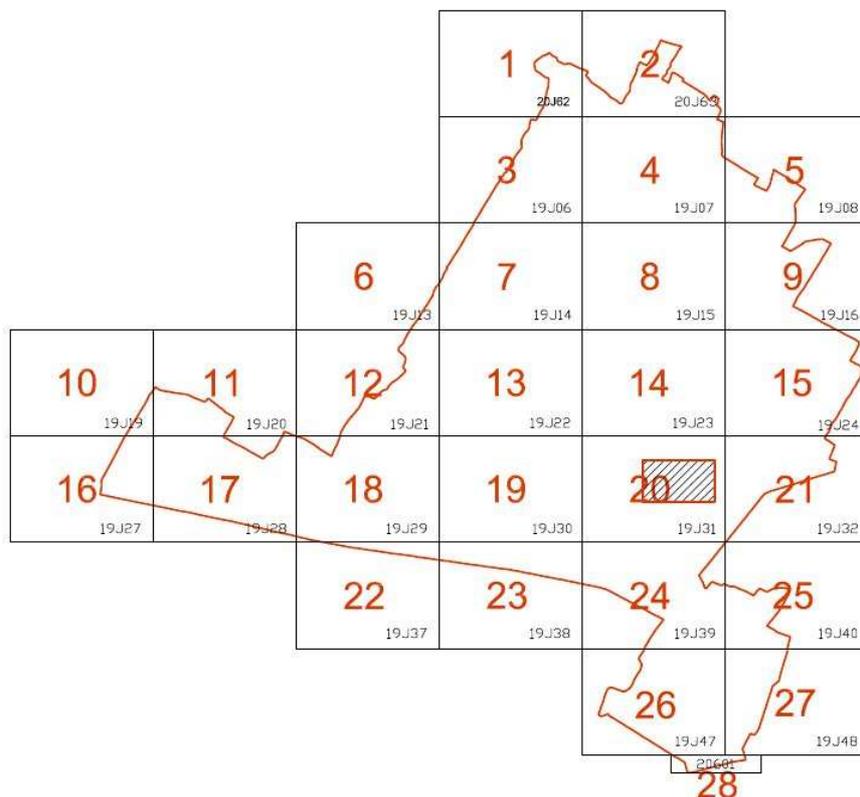
# Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

## P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



Gennaio 2011

Tav. n° <b>-</b>	Oggetto <b>Relazione Illustrativa</b>	Scala <b>---</b>
---------------------	------------------------------------------	---------------------

Titolo

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA SCOLASTICA E SOCIOSANITARIA IN FREGIO A VIA PALAGETTA**

Adozione: Delibera C.C.n° \_\_\_\_\_

Approvazione: Delibera C.C.n° \_\_\_\_\_

## **MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Nei mesi scorsi il Sindaco ha dato mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di predisporre i materiali necessari al fine di attivare una procedura di variante al RUC finalizzata dare una risposta in tempi il più possibile brevi, a due tematiche di primaria importanza per la collettività campigiana.

### **IL PRIMO : LA SCUOLA MEDIA**

Il Comune di Campi Bisenzio ha stipulato un' Accordo di ricerca con il Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale dell' università di Firenze al fine di effettuare una verifica sulla eventuale vulnerabilità sismica degli edifici di proprietà comunale, costruiti prima del 1984 e tali da essere definiti di interesse strategico ai sensi del OPCM n. 3274 del 20.03.2003 (es.le scuole).

La verifica effettuata ha evidenziato una situazione di pericolosità legata alla stabilità sismica della contro-soffittatura e dalle strutture di copertura della scuola media statale F. Matteucci, edificio degli anni 30 situato nel capoluogo in fregio a via Buozzi.

In seguito a tale verifica, che pure ha confermato le condizioni di sicurezza ed agibilità del piano terra, è stato interdetto l'utilizzo del primo piano e gli studenti delle classi ivi presenti sono stati temporaneamente spostati in locali situati in via Verdi.

La scuola media ha capienza di 17 classi, oltre a palestra e locali di servizio, distribuiti su 2 piani di calpestio per un totale di 434 ragazzi.

Considerato che la messa in sicurezza dell'immobile comporterebbe l'utilizzo di ingenti risorse finanziarie ( non meno di 3.000.000 di euro) oltre alla necessità di chiudere la scuola per tutto il periodo dei lavori vista l'impossibilità di realizzare gli stessi con la presenza degli studenti al suo interno, l'Amministrazione Comunale ha preso in considerazione l'ipotesi di realizzare un nuovo edificio scolastico da localizzarsi in una diversa area sempre ricompresa nello stesso ambito territoriale e cioè all'interno della stessa Unità Territoriale Omogenea (UTOE n. 5).

La scelta di questa soluzione mira ad ottenere, come risultato finale, un edificio dimensionato secondo parametri di una scuola moderna con spazi e locali funzionali atti a garantire lo svolgimento di tutte le necessarie attività e realizzato secondo parametri costruttivi basati su principi di bioarchitettura e sostenibilità ambientale.

### **IL SECONDO: LA SEDE ASL**

Il Consiglio Comunale con Ordine del giorno approvato con Del. C.C. n. 134 del 17.11.2008 ha impegnato l'Amministrazione al raggiungimento di obiettivi che facciano sì che i cittadini campigiani trovino risposta alle necessità e bisogni legati al campo sanitario, sociosanitario e socio assistenziale all'interno del proprio territorio comunale.

Fra gli obiettivi prefissati c'è la realizzazione di un centro sociosanitario di alto livello, fulcro principale dal quale partire per una riconsiderazione generale della presenza dei servizi nel territorio, un vero e proprio presidio generalista, "una Casa della Salute", che consenta ai cittadini di avere servizi importanti come:

- tutte le specialistiche mediche principali,
- un'accoglienza qualificata per le problematiche sociali, psicologiche, consultoriali e della prevenzione,
- un punto di accesso unitario al quale fare domande ed ottenere risposte immediate per tutte le pratiche che afferiscono alla salute realizzando di fatto la sede del Polo Campi-Signa della Società della Salute.
- un centro per la riabilitazione fisica e di distribuzione degli ausili necessari,
- una presenza medica di continuità assistenziale sulle 24 ore, riconsiderando quindi anche il ruolo e la collocazione della guardia medica.

In effetti pur in presenza di servizi convenzionati di alto livello e di una filiera di associazioni che riesce a coprire le tante necessità e bisogni, è indubbio che i servizi attualmente prestati nella sede istituzionalmente competente in proposito e cioè la ASL di via Rossini non risultano adeguati alle necessità della città di Campi Bisenzio che vede la presenza giornaliera di ben oltre 50.000 persone fra residenti, ospiti e pendolari del lavoro.

L'edificio di via Rossini che ospita gli ambulatori ASL circa dagli anni 80, non risulta più adeguato ad assolvere ai bisogni di una collettività cresciuta nel tempo, sia per tipologia dei locali, visto che trattasi di un edificio nato come officina, sia come quantità e funzionalità degli spazi stessi che non sono più sufficienti ad ospitare tutti i servizi necessari.

Al fine quindi di dotarsi di un centro di ambulatori e servizi tale da assolvere a quanto necessario, l'Amministrazione Comunale, la Regione Toscana, la Società della Salute Area Fiorentina Nord-Ovest e la Azienda Sanitaria di Firenze hanno stipulato il 23.11.2009 un Protocollo d'intesa con il quale si propongono, fra l'altro, l'obiettivo di realizzare un presidio sociosanitario di alto livello in cui erogare le seguenti attività e prestazioni:

- servizi infermieristici
- prelievi ematici
- consultorio pediatrico
- consultorio ginecologico
- articolazione UF Salute mentale Adulti
- articolazione UF Salute mentale Infanzia-Adolescenza
- riabilitazione funzionale
- branche specialistiche di base
- attività di Welfare

Oltre a ciò, l'Amministrazione Comunale intende localizzare all'interno del nuovo polo socio-assistenziale le seguenti importanti funzioni correlate:

- la sede della **farmacia comunale centrale**, relativo magazzino e sede legale di Farmapiana spa per usufruire al massimo di ogni sinergia possibile fra settori essenziali e complementari del servizio pubblico per la salute.
- la sede del **Banco Alimentare**, importante associazione che sostiene con il proprio lavoro i cittadini in difficoltà.

## L'AREA INTERESSATA

L'area individuata per la localizzazione delle funzioni sopra descritte è quella situata in fregio a via Palagetta , angolo via Giordano Bruno.

Si tratta di un terreno di circa mq 32.400, attualmente di proprietà privata, destinato dal Regolamento Urbanistico vigente alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale, e terziaria oltrechè di interventi di edilizia scolastica e per attrezzature di interesse comune e ricompreso all'interno del comparto di espansione a carattere prevalentemente residenziale denominato PMU n.5,5.



L'area individuata ricomprende, fra l'altro, la porzione asfaltata di forma triangolare frontistante via Palagetta che ha ospitato per anni il mercato settimanale del sabato pomeriggio prima del suo spostamento nel centro storico.

Il terreno, ricadente all'interno dell'UTOE n. 5, posizionato ai margini del tessuto urbano del capoluogo verso sud, dista circa mt 700 in linea d'aria dalla scuola Matteucci e circa 600 dall'attuale presidio ASL di via Rossini ed è situato in una posizione pressoché frontistante l'attuale plesso scolastico di via Prunaia ricomprendente la scuola elementare "Fra Ristoro" e la scuola materna "Andersen".

Si tratta di un'area dotata delle infrastrutture di rete (Enel, Consiag, Publiacqua, Telecom) ben collegata con tutte le zone del territorio comunale attraverso una viabilità di dimensioni appropriate in direzione:

- ▶ **San Donnino** attraverso la Bretella di San Piero a Ponti aperta al traffico da pochi mesi,
- ▶ **Firenze** con la via Palagetta verso Ponte di Maccione ,
- ▶ **Capalle e zona nord** attraverso il viale di circonvallazione denominato viale Primaldo Paolieri di cui è in corso di definizione il progetto definitivo di prolungamento e la grande direttrice del viale S. Allende oppure attraverso la Circonvallazione sud e via dei Confini,
- ▶ **Poggio a Caiano** attraverso la circonvallazione sud e via Pistoiese

Si sottolinea che gli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali localizzano in un'area situata a circa 300 mt a sud dell'area in oggetto, la futura stazione del collegamento su ferro con la stazione di Santa Maria Novella di Firenze.

La zona risulta collegata dal servizio pubblico garantito dalle linee ATAF 30b, 303 oltre alla linea 60 Personal Bus (servizio a chiamata).

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante comporta:

**1.** la ridefinizione del perimetro del comparto PMU 5.5 con scorporo delle “ Aree per l’istruzione ” e per “ Attrezzature di interesse comune ”.

La superficie complessiva del PMU 5.5, così come ridefinito, passa dagli attuali mq 107.658 a mq 74.677. Le variazioni di capacità edificatoria a carattere privato sono sostanzialmente in rilevanti mentre l’ estrapolazione dal comparto delle aree per attrezzature pubbliche comporta una variazione delle destinazioni d’uso degli edifici da realizzarsi a scapito della destinazione residenziale.

**motivazione** : permettere all’amministrazione comunale ed agli enti preposti di poter procedere alla realizzazione di tali opere pubbliche o di preminente interesse pubblico senza dover attendere la definizione, la progettazione ed attuazione dell’intero Piano Attuativo.

**2.** un aumento delle superfici destinate alla realizzazione di interventi di edilizia scolastica e di edilizia sociosanitaria rispetto allo stato attuale del RUC e nello specifico :

	<i>RUC Vigente</i>	<i>RUC Modificato</i>
⓪ EDILIZIA SCOLASTICA	mq <b>7.546</b>	mq. <b>20.962</b>
Ⓐ ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	mq <b>6.006</b>	mq <b>12.019</b>

**motivazione**: Il RUC vigente, pur prevedendo già tali destinazioni all’interno del comparto se pur in misura inferiore, dispone e distribuisce tali aree in maniera frammentata non permettendo una progettazione organica ed adeguata a garantire standard che tali strutture richiedono.

L’ampliamento delle aree destinate all’ “ Edilizia scolastica ” ed alle “ Attrezzature di interesse comune ”, permette di dotare le previste nuove strutture di adeguati spazi esterni in cui realizzare sia aree per parcheggi pubblici e pertinenziali sia aree verdi in particolare a servizio dell’edificio scolastico in cui realizzare attività sportive e ludiche di corredo all’ attività scolastica.

**3.** l’ inserimento di un limite volumetrico inferiore all’indice fondiario di 3mc/mq previsto dagli articoli 135 e 137 delle NTA per le aree aventi tale destinazione.

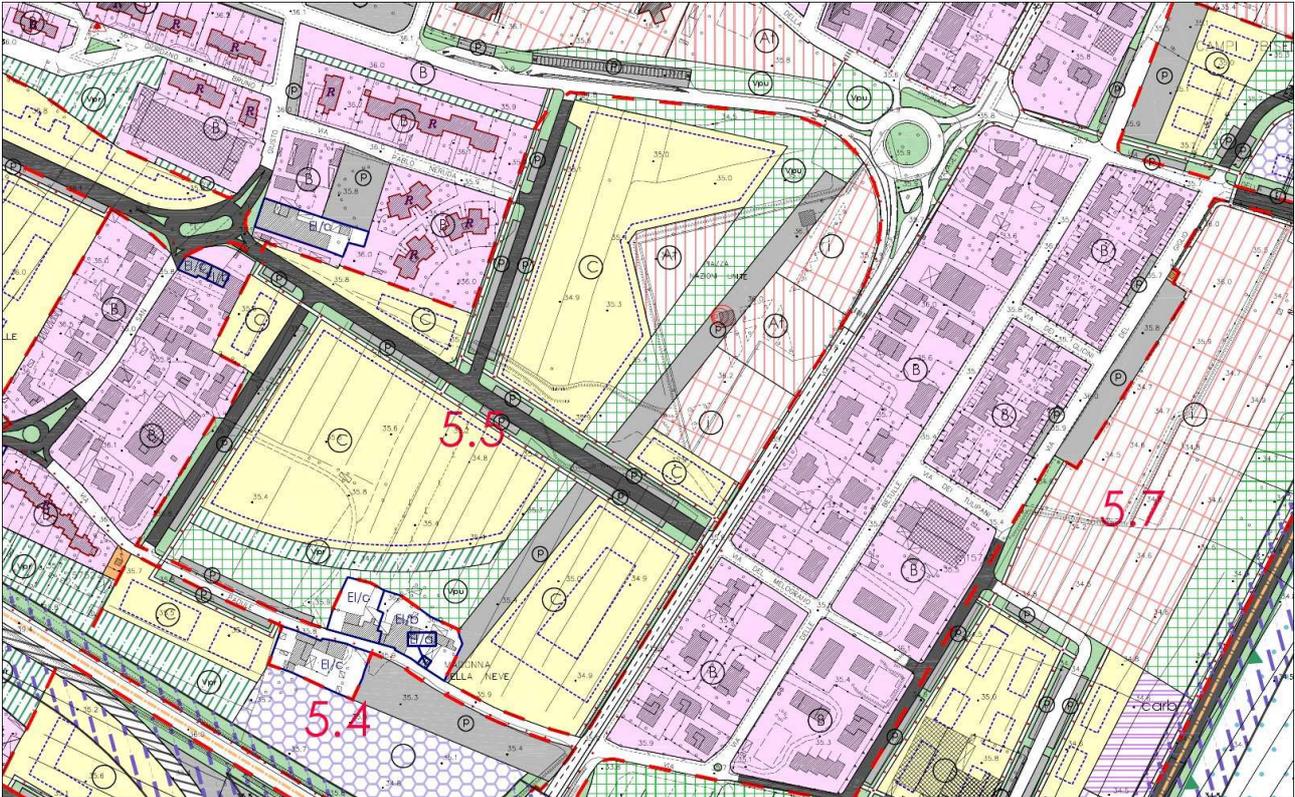
Gli articoli n. 135 e e n. 137 delle NTA prevederanno infatti, esclusivamente per i lotti in oggetto, una volumetria massima costruibile secondo tali quantità:

- ▶ mc **20.000** massimi realizzabili per l’EDILIZIA SCOLASTICA
- ▶ mc **15.000** massimi realizzabili per le ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

**motivazione**: Ciò garantirà la realizzazione di un edificio contenuto con vaste aree destinate al verde pertinenziale per quanto riguarda la nuova struttura scolastica e vaste aree a parcheggio pubblico per quanto riguarda in particolare il presidio sanitario.

## REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Le aree interessate dalla variante ricadono secondo le previsioni del RUC approvato nel 2005 all'interno del comparto n. 5.5 attuabili attraverso un piano attuativo e nello specifico di un Piano di Massima Unitario



Estratto dalla Tavola 20/D del Regolamento Urbanistico Vigente

Il PMU 5.5 nella sua consistenza attuale ha una superficie territoriale complessiva di mq **107.658** all'interno della quale sono comprese le aree seguenti aree:

- (i) per Edilizia Scolastica ..... mq. **7.546**
- (At) per Attrezzature di interesse comune ..... mq. **6.006**

Le destinazioni urbanistiche ricadenti all'interno della perimetrazione del comparto così come individuato nel RUC vigente quale "Aree per addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale sono :

- "Aree per attrezzature di interesse comune"
- "Aree per l'istruzione"
- "Aree per verde pubblico attrezzato"
- "Aree per parcheggi pubblici"
- "Aree per la viabilità pubblica"

L'attuazione del comparto è subordinata alle procedure competitive e comparative previsto dall'articolo n. 10 delle NTA del RUC secondo le modalità stabilite dal capo II delle stesse NTA.

L'indice territoriale IT, secondo quanto disposto dall'art. 128 delle norme tecniche di attuazione del RUC vigente, è equivalente a 1,2 mc/mq.

All'interno del comparto, così come attualmente perimetrato, sono previste le seguenti volumetrie destinate ad "edilizia scolastica" ed "attrezzature di interesse comune", calcolate secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) pari a 3 mc/mq, come disposto dagli articoli 135 e 137 delle NTA:

- ▶ 7.546 mq x 3 mc/mq = **22.638** mc destinati alla realizzazione di "edilizia scolastica"
- ▶ 6.006 mq x 3mc/mq = **18.018** mc destinati alla realizzazione di "attrezzature di interesse comune"

La capacità edificatoria ante variante risulta quindi essere, secondo quanto disposto dal predetto art. 128, la seguente:

$$107.658 \text{ mq (ST)} \times 1,2 \text{ mc/mq (IT)} = 129.189 \text{ mc}$$

$$\text{dei quali } 129.189 \text{ mq} \times 10\% = \text{mc } \mathbf{12.918} \text{ EDILIZIA SOCIALE}$$

$$129.189 \text{ mc} - 12.918 \text{ mc (edilizia sociale)} = 116.271 : 2 = \text{mc } \mathbf{58.135} \text{ RESIDENZA LIBERA}$$

$$= \text{mc } 58.136. \text{ terziario} - \text{mc } 22.638 \text{ (istruzione)}$$

$$- \text{mc } 18.018 \text{ (attrezzature)}$$

---

$$\text{mc } \mathbf{17.479} \text{ TERZIARIO}$$

### REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO

La variante comporta in sintesi una modifica alla perimetrazione del PMU ed un aumento delle superfici destinati ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico che vengano ad essere esterne alla variante.

Con la deperimetrazione il comparto PMU 5.5 viene ad avere una superficie territoriale di complessivi mq **74.677**.

La capacità edificatoria del comparto derivante dalle modifiche apportate viene, quindi, ad essere:

$$74.677 \text{ mq (ST)} \times 1,2 \text{ mc/mq (IT)} = 89.612 \text{ mc}$$

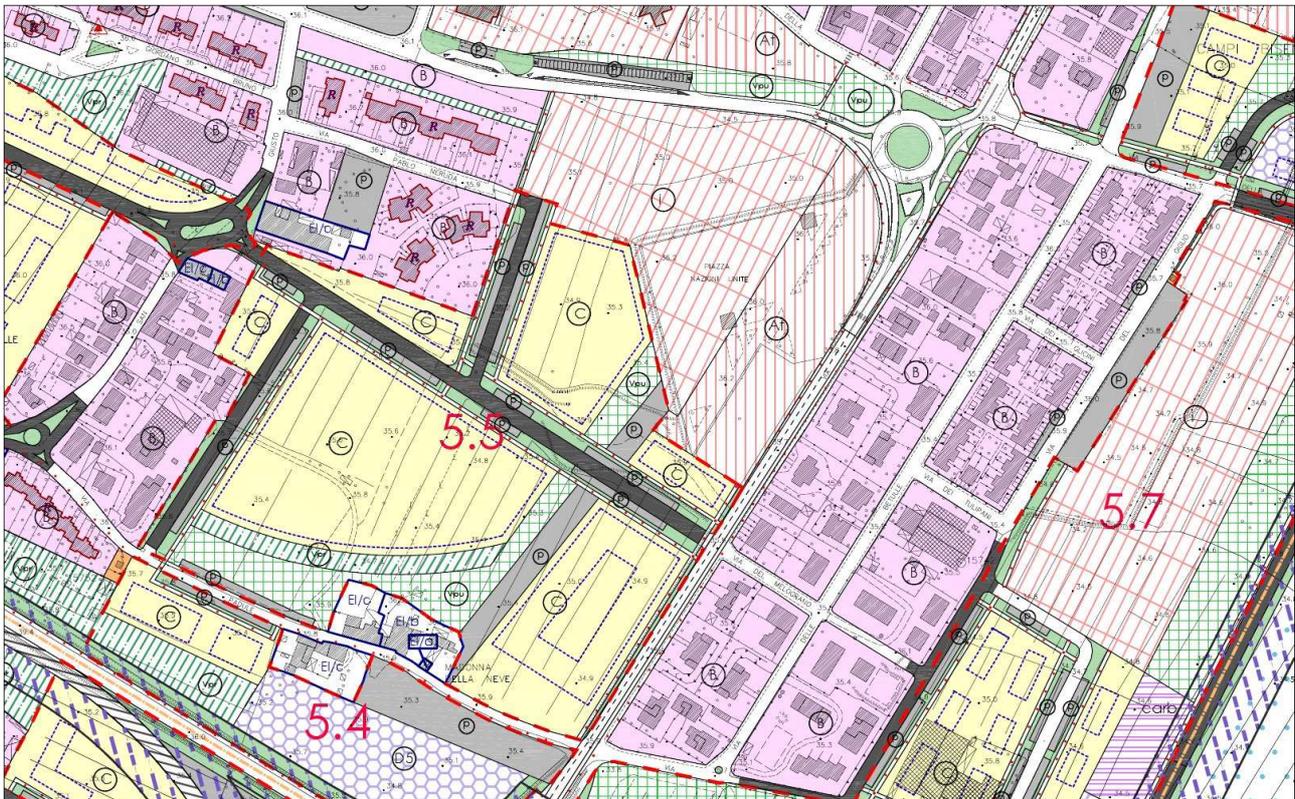
$$\text{dei quali } 89.612 \text{ mq} \times 10\% = \text{mc } \mathbf{8.961} \text{ EDILIZIA SOCIALE}$$

$$89.612 \text{ mc} - 8.961 \text{ mc (edilizia sociale)} = 80.651 : 2 = \text{mc } \mathbf{40.325} \text{ RESIDENZA LIBERA}$$

$$\text{mc } \mathbf{40.325} \text{ TERZIARIO}$$

In seguito alla variante le aree destinate ad edilizia scolastica ed ad attrezzature di interesse comunale, sono esterne alla perimetrazione del PMU e risultano avere le seguenti superfici:

- (i) per *Edilizia Scolastica*..... mq. **20.962**
- (At) per *Attrezzature di interesse comune* ..... mq **12.019**



Estratto dalla Tavola 20/D del Regolamento Urbanistico Modificato

Adottando l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) pari a 3 mc/mq, secondo quanto disposto dagli articoli 135 e 137 delle NTA, le aree destinate ad attrezzature avrebbero la seguente capacità volumetrica:

- ▶ 20.962 mq x 3 mc/mq = 62.886 mc per interventi di edilizia scolastica
- ▶ 12.019 mq x 3 mc/mq = 36.057 mc per interventi per attrezzature di interesse comune

Al fine di:

- contenere l'edificio e garantire ampie aree esterne pertinenti all'edificio scolastico destinate a verde in cui realizzare attività sportive e di servizio alla struttura scolastica oltre ad aree per parcheggi pubblici a servizio in particolare del presidio socio assistenziale;
- lasciare la più ampia fattibilità progettuale rispetto alla sistemazione planimetrica d'insieme considerato altresì che gli interventi saranno attuati attraverso concorsi di progettazione di cui uno riferito alla struttura scolastica ed uno riferito al presidio socio-sanitario.

la variante prevede un'integrazione delle norme di attuazione del RUC con assegnazione di una quantità volumetrica massima di:

- ▶ in mc **20.000** massimi realizzabili per EDILIZIA SCOLASTICA
- ▶ in mc **15.000** massimi realizzabili per ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Pertanto l'indice di fabbricabilità fondiaria effettivo risulta di gran lunga inferiore a quanto stabilito attualmente dai rispettivi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione

## INTEGRAZIONE DELLE NTA

Gli articoli delle NTA riferiti alle destinazioni in oggetto saranno così integrati:

### Art. 135 Aree per l'istruzione

1. Sono le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione di cui all'art. 3, comma 2, lettera "a" del D.M. 1444/1968 (corrispondenti alle attuali scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado), alle attrezzature per l'istruzione di cui all'art. 4, comma 5, del D.M. 1444/1968 (corrispondente all'attuale scuola secondaria di secondo grado).
2. Le aree di cui al comma precedente sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'attrezzatura per l'istruzione ricorrente. E' fatta eccezione per attrezzature per l'istruzione di proprietà privata esistenti, le quali non sono soggette ad esproprio.
3. Nella redazione dei progetti edilizi dovranno essere rispettate le norme ed i contenuti delle leggi specifiche.
4. Fermo restando quanto disposto dall'art. 134, comma 3 per le attrezzature realizzate dal Comune o dall'Ente competente, quelle realizzate da privati sono tenute al rispetto dei seguenti indici urbanistici:  
**If = 3,00 mc/mq; Rc = 50%; H max = 15 ml4.**
5. Gli edifici esistenti su dette aree, fino a quando non siano adibite alla destinazione d'uso prevista, possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Nel definire la destinazione d'uso specifica dell'area, si terranno in considerazione gli elementi conoscitivi contenuti nel piano strutturale in riferimento ai tempi di vita.

**7. Nell'area situata all'intersezione fra via Palagetta e via Giordano Bruno destinata alla realizzazione di edilizia scolastica la capacità edificatoria massima realizzabile è stabilita in mc 20.000**

### Art. 137 Aree per attrezzature di interesse comune

1. Sono le aree di cui all'art. 3, comma 2, lettera "b" del D.M. 1444/1968. Esse sono destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la prevenzione incendi, assistenziali, amministrative e simili
2. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o dell'Ente competente alla realizzazione della specifica attrezzatura. E' fatta eccezione per attrezzature di interesse comune di proprietà privata esistenti, le quali non sono soggette ad esproprio.
3. E' ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse comune da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.
4. Fermo restando quanto disposto dall'art. 134, comma 3, per le attrezzature realizzate al Comune o dall'Ente competente, quelle realizzate da privati sono tenute al rispetto dei seguenti indici urbanistici:  
**If = 3mc/mq; Rc = 50%; H max = 15 ml**
5. Gli edifici esistenti su dette aree, fino a quando non siano adibiti alla destinazione d'uso prevista, possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**6. Nell'area situata all'intersezione fra via Palagetta e via Giordano Bruno destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse comune la capacità edificatoria massima realizzabile è stabilita in mc 15.000**

## STANDARD DI PARCHEGGIO

All'interno delle aree interessate dalla variante in fase di definizione progettuale saranno individuate aree a parcheggio sia a carattere pertinenziale che a carattere pubblico secondo le quantità richieste dagli articoli n.44 e n. 138 delle Norme di Attuazione del RUC.

#### L' Art. 44 Spazi per parcheggi privati pertinenziali prevede che:

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della l. 1150/'42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della l. 122/'89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione).

#### Ai sensi dell' Art. 138 Parcheggi pubblici la quantità di aree a parcheggio pubblico richiesta è di:

- mq 20 per ogni 100 mc di volumetria edificabile da destinare a ospedale, casa di cura, scuola, ambulatori medici, istituti previdenziali ed attività assimilabili;

Nella realizzazione di parcheggi a raso deve essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq 2500. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili.

Le Norme Tecniche del RUC richiedono, inoltre, una quantità di alberature minima per ogni intervento edilizio realizzato indipendentemente dalla destinazione d'uso ed in particolare l' Art. 46 Messa a dimora di alberature di alto fusto prevede che " Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono prevedere la messa a dimora, nelle aree private, di alberi di alto fusto, come definiti all'art. 892 del Codice Civile, nella misura minima di uno ogni mq 100 di superficie fondiaria."

### PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALLA VARIANTE

Le particelle catastali interessate dalla presente variante risultano le seguenti:

Foglio	Particella	Dati Classamento		
		Qualità	Classe	Superficie
21	169	Semin Arbor	2	2691
21	191	Seminativo	2	5850
21	1821	Semin Arbor	2	199
21	1903	Seminativo	2	2410
21	1904	Semin Arbor	2	3465
21	1905	Seminativo	2	80
21	1906	Semin Arbor	2	7724
21	2081	Semin Arbor	2	650
21	2082	Semin Arbor	2	1914
21	2083	Semin Arbor	2	280
21	2085	Semin Arbor	2	107
21	2092	Semin Arbor	2	6090
21	2095	Semin Arbor	2	100
21	2183	Semin Arbor	2	47336
21	2220	Semin Arbor	2	1666
21	2224	Seminativo	2	424

Le aree risultano essere di proprietà privata e al fine dell'acquisizione delle stesse al patrimonio pubblico devono essere attivate le procedure di legge previste in merito di di espropriazioni.

Ai proprietari delle particelle interessate dalla presente variante sarà comunicato l'avvio del procedimento ai sensi del comma 2° dell'art. 11 del D.Lgs. 08/06/2001 n. 327 almeno 20 giorni prima dell'adozione della variante.

I proprietari dei terreni entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione potranno esprimere le loro valutazioni in merito.

## MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE PREVISTE DAL RUC

Le Norme Tecniche del Regolamento urbanistico prevedono una serie di azioni finalizzate alla mitigazione ambientale. In particolare:

### *per quanto riguarda la mitigazione dal rischio idraulico*

L'Art. 86 Fattibilità geologica ed idraulica delle previsioni di piano prevede che:

6. In tutti i casi sopra evidenziati, laddove è richiesta la messa in sicurezza puntuale, cioè con sottrazione di volumi alla laminazione naturale, la sicurezza idraulica dovrà essere conseguita nei confronti dell'inondazione attesa (centennale o duecentennale secondo i casi) prevedendo un franco di 50 centimetri; tale franco è ridotto fino a 10 cm nell'area compresa tra il Torrente Bisenzio ed il Fosso Reale.
7. Il calcolo della compensazione degli eventuali volumi sottratti alla laminazione naturale di un fenomeno alluvionale dev'essere effettuato sino alla quota del battente idraulico.
10. In attuazione dell'art. 2 del piano strutturale, in tutto il territorio comunale non possono essere realizzati interrati.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare le condizioni di cui alla relazione geologico idraulica di supporto alla Variante e cioè:

- per la messa in sicurezza duecentennale i piani di calpestio derivanti dagli interventi e le aree a parcheggio si devono attestare a quota 36,41 cioè a 50 cm sopra il battente idraulico mentre le aree verdi saranno a piano campagna attuale o eventualmente sbassate.
- il calcolo del volume di compensazione e di autocontenimento sarà effettuato in sede di progettazione. La compensazione sarà effettuata possibilmente all'interno dell'area oggetto della variante o eventualmente in aree ricadenti nella stessa cella idraulica.

### *per quanto riguarda il contenimento dell'impermeabilizzazione*

L'Art. "45 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale" prevede che:

1. Sull'intero territorio comunale gli interventi edilizi comunque comportanti incremento di superficie coperta (SC) oppure relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati e simili, dovranno evitare ulteriore impermeabilizzazione superficiale del suolo. A tal fine sono prescritti:
  - il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
  - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali dev'essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### *- per quanto riguarda edilizia sostenibile e contenimento dei consumi energetici*

Tutti gli edifici realizzati dovranno conseguire la certificazione ambientale ai sensi sia della normativa regionale sia del regolamento comunale vigente.

In riferimento al consumo di energia derivante dagli interventi, è prevista la realizzazione di edifici tendenti al consumo "zero" quindi realizzati secondo parametri costruttivi basati su principi di bioarchitettura e di sostenibilità ambientale.

In riferimento a ciò si cita l' Art. 48 Incentivi per la qualità edilizia sostenibile delle NTA del RUC che recita:

1. Il Regolamento urbanistico favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 37, comma 2, lettera "F", della L.R. 1/2005 e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.

2. A tal fine si fa riferimento:

a) al vigente Regolamento comunale per la Certificazione Ambientale ed i Premi Edificatori;

b) alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006, limitatamente a quanto non previsto nel regolamento comunale di cui alla lettera "a".

3. Ad avvenuta emanazione del Regolamento di cui all'art 23 della L.R. 24 febbraio 2005, n. 39, le relative disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici integrano automaticamente il regolamento comunale di cui al comma precedente.

**L' Art. 46 Messa a dimora di alberature di alto fusto prescrive che:** .Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono prevedere la messa a dimora, nelle aree private, di alberi di alto fusto, come definiti all'art. 892 del Codice Civile, nella misura minima di uno ogni mq 100 di superficie fondiaria.

## COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La variante risulta coerente con strumenti ed atti di pianificazione e governo del territorio del comune di Campi Bisenzio.

### *Piano Strutturale*

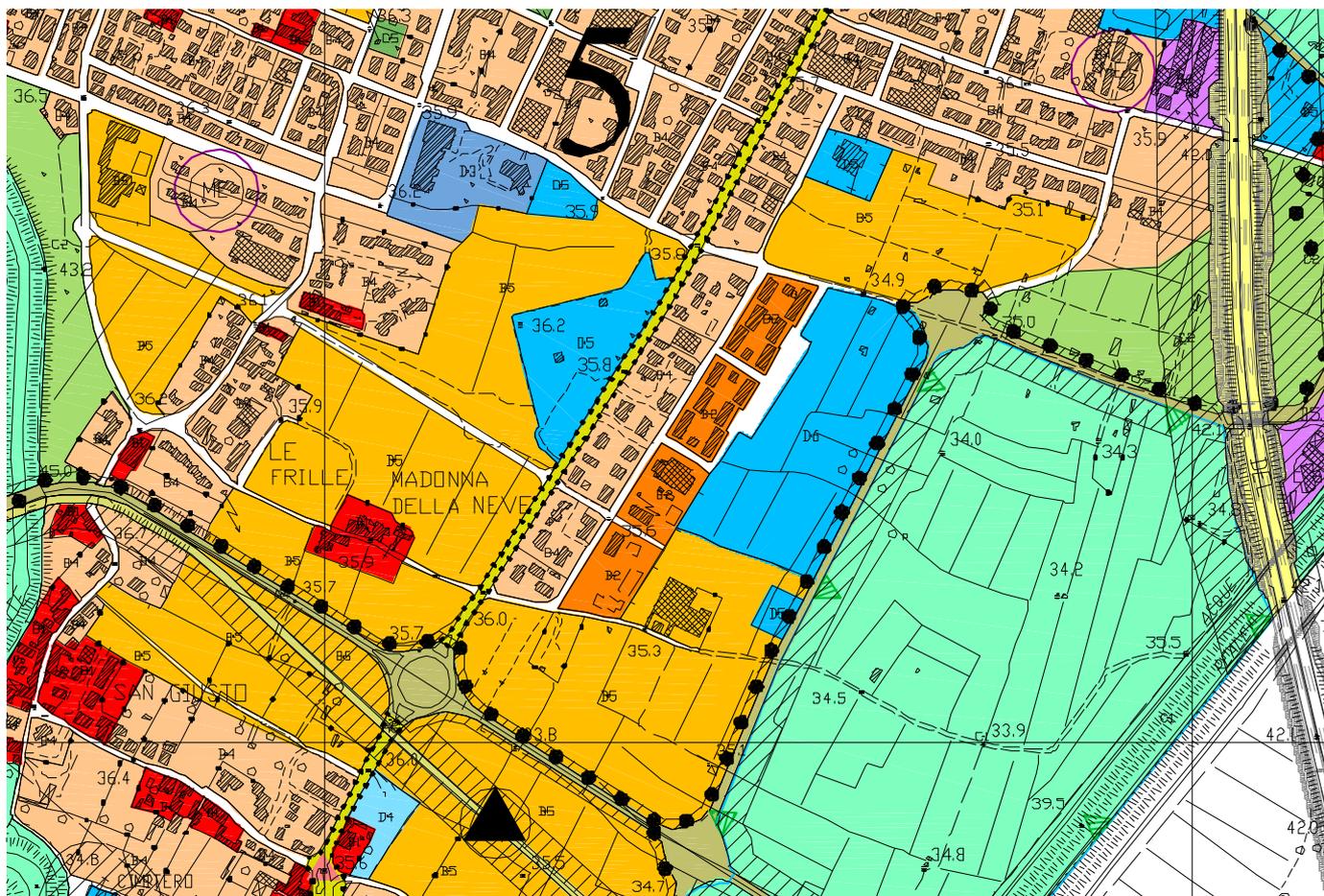
Il Piano Strutturale di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Del.C.C. n. 122 del 27.09.2004 classifica l'area nei sottosistemi:

#### **D5- sottosistema funzionale degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano** (amministrative, sociali, sanitarie, ricreativo-culturali, religiose, sportive).

Esso comprende le strutture esistenti che saranno verificate e classificate nel Regolamento Urbanistico; quest'ultimo dovrà prevedere anche l'adeguamento in maniera idonea del disegno urbano delle aree pubbliche adiacenti al fine di caratterizzare le strutture esistenti come luoghi centrali della città.....ecc

#### **B5 – sottosistema degli ambiti strategici**

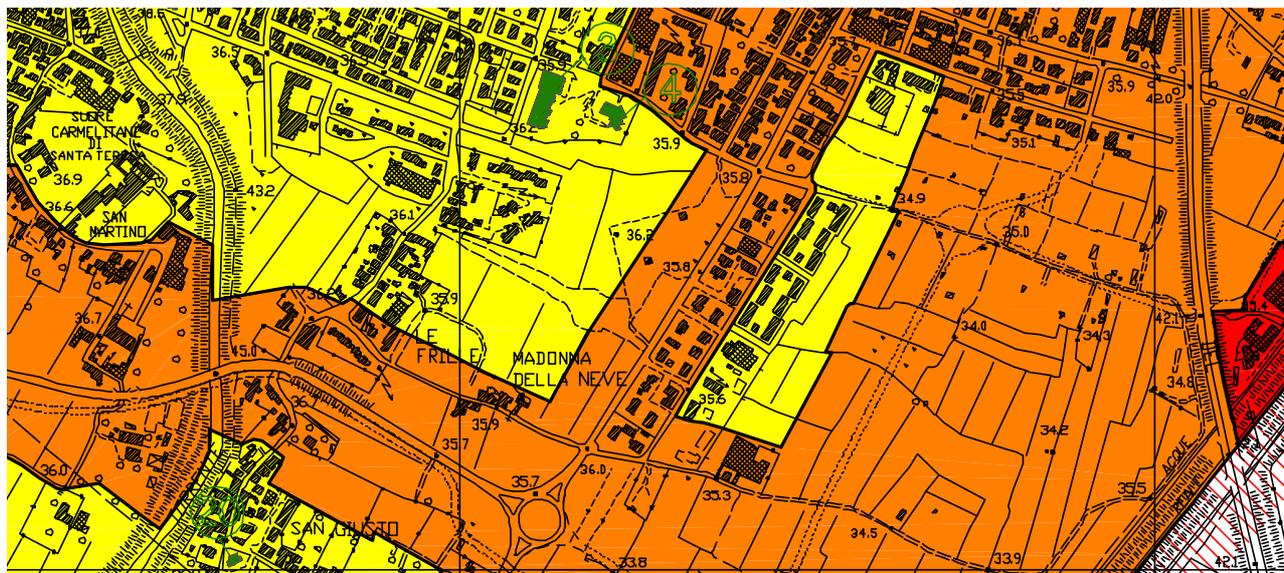
Il sottosistema costituisce uno dei punti più qualificanti della strategia del processo di sostenibilità contenuta nel Piano Strutturale. Esso comprende prevalentemente aree non urbanizzate, ricomprese all'interno del nuovo ipotizzato perimetro dei centri abitati, che dovranno essere destinate alla produzione, ai servizi ed alle attrezzature urbane, anche a carattere privato, e solo in parte alla residenza da ubicare in adiacenza alle zone residenziali esistenti.....ec



estratto Tavola 13.7b del Piano Strutturale

## Piano di Classificazione Acustica

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 172 del 29 novembre 2004 classifica le aree in classe acustica II e III



estratto cartografico del Piano di Classificazione Acustica Comunale

Al fine di una valutazione in merito al clima acustico dell'area si riportano i valori risultanti dai rilievi effettuati all'esterno della scuola materna "Andersen", situata nell'area frontistante quella oggetto della variante:

Rilievi	Orario	Parametri acustici [dB(A)]						
		L <sub>eq</sub>	L <sub>max</sub>	L <sub>min</sub>	L <sub>10</sub>	L <sub>50</sub>	L <sub>90</sub>	L <sub>95</sub>
1	10:30 – 10:45	54,8	63,8	45,2	58,0	53,6	48,9	47,5
2	10:45 – 11:00	55,3	71,7	45,8	57,7	53,9	49,2	48,2
3	11:00 – 11:15	56,6	67,1	46,7	59,3	55,6	50,0	49,1
4	11:15 – 11:30	56,6	64,2	45,5	59,8	55,4	50,5	49,4
5	11:30 – 11:45	57,2	67,9	43,5	60,4	54,9	48,4	46,6
6	11:45 – 12:00	57,8	70,7	45,3	60,9	56,0	50,1	48,5
7	12:00 – 12:15	57,3	72,2	46,1	60,4	55,2	50,1	49,1
8	12:15 – 12:30	56,5	66,8	44,6	59,6	55,0	51,2	49,6

Nota: Il fonometro è stato posto ad una distanza di circa 1 m dalla facciata della scuola.

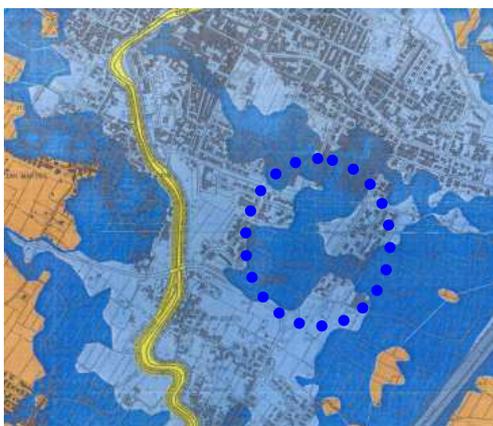
Considerato che le Linee guida interpretative ARPAT (relative alla predisposizione dei Piani Comunali di Classificazione Acustica) prevedono che "per le aree scolastiche contornate da aree in classe IV, ..., l'edificio deve essere collocato in classe II, mentre il resede al più in classe III", l'area risulta congrua per la localizzazione di strutture particolarmente delicate come quelle scolastiche.

## COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante risulta coerente con strumenti di pianificazione sovracomunali .

### *PAI - Piano Assetto Idrogeologico*

Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico)-stralcio rischio idraulico così come modificato con Decreti del Presidente dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno datati 2007 e 2010 classifica l'area in oggetto in pericolosità in parte " P1-pericolosità bassa" e in parte in "P2- pericolosità media"



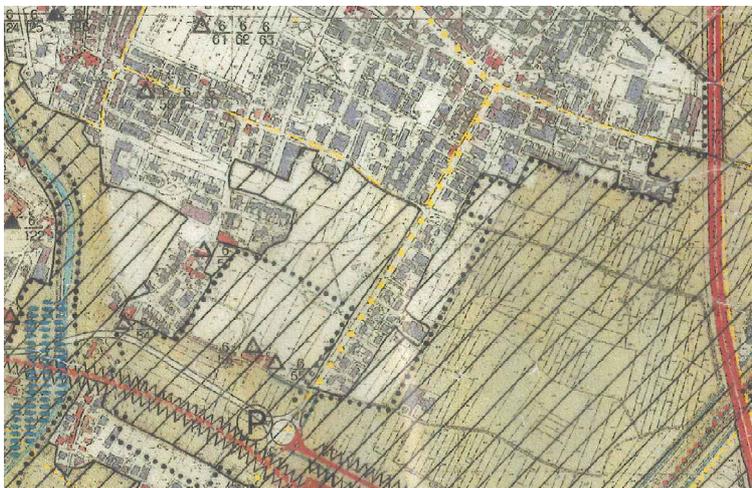
estratto cartografia del P.A.I.

Gli studi recentemente ultimati, redatti dall'Università di Pisa - Dipartimento di Ingegneria Civile in seguito ad un Accordo di ricerca sottoscritto nel 2009 dal Comune di Campi ed Autorità di Bacino del fiume Arno con il supporto dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile della Regione Toscana, evidenziano sull'area un battente idraulico a quota 35,91.

### *PTCP - Provincia di Firenze*

L'area oggetto della presente variante, secondo la carta dello statuto del suolo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ricade:

- all'interno dei centri abitati.
- nelle aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.



estratto cartografia del P.T.C.P.

### ***PIT - Regione Toscana***

In data 24.07.2007 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana cioè lo strumento di pianificazione che delinea la strategia dello sviluppo territoriale regionale.

Successivamente con Del.C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 “ *Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica*” è stata approvata una variante al fine di integrare lo strumento di pianificazione della disciplina paesaggistica e assumere quindi i contenuti di Piano Paesaggistico in attuazione dell’art. 143 del D.lgs 42/2004 cioè del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

PROGETTISTA  
Arch. Antonella Bucciarelli