

# COMUNE DI CAMPI BISENZIO

---

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



## Regolamento Urbanistico

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

---

### **Piano attuativo e varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di una Grande Struttura di Vendita nell'area denominata PMU "SA\_1-Palagetta"**

---

Adozione: Delibera C.C. n° del - Approvazione: Delibera C.C. n° del

#### **SCHEDA D'AMBITO PMU "SA\_1 - Palagetta"**

STATO SOVRAPPOSTO

Il Sindaco  
Emiliano Fossi

Assessore all'Urbanistica  
Giovanni Di Fede

Responsabile del Procedimento  
ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Responsabile Ufficio Urbanistica  
arch. Letizia Nieri

Garante dell'informazione e della partecipazione  
dr.sa Simonetta Cappelli

Progettista  
arch. Letizia Nieri

Studi geologici  
Geologo Maurizio Negri

Studi idraulici  
Ing. Andrea Sorbi

---

DOCUMENTO **10**

---

**TIPOLOGIA:** Nuova area residenziale, area produttiva a prevalente destinazione commerciale e direzionale, viabilità, parcheggi, verde pubblico e di rispetto

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** Depositi alluvionali

**GEOMORFOLOGIA:** Nessuna notazione di rilievo

**EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA:** Depositi alluvionali potenzialmente cedevoli

**AMBITI FLUVIALI:** No

**FENOMENI DI ESONDAZIONE:** L'area fu interessata dall'evento alluvionale del 1966 con un'altezza d'acqua di circa 0.5/1 metro e interessata da fenomeni di allagamento nel novembre del 1991 per la rottura dell'argine del Torrente Bisenzio in Via di Fornello.

**VINCOLI IDRAULICI DIVERSI:** Area sensibile del PTCP

**PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI:** Il Fosso Reale risulta in sicurezza idraulica per piene con tempo di ritorno duecentennale, pur con franco ridotto. L'analisi idraulica del Bisenzio individua fenomeni di esondazione che interessano l'area per tempi di ritorno di 200 anni con battenti di 35,70 m slm. L'analisi idraulica del sistema Arno-Bisenzio individua fenomeni di esondazione che interessano l'area per tempi di ritorno centennali con battenti di 36,36 m slm.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** Classe 3b

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** Classe 3a

**FATTIBILITA':** Classe 3

**NOTE:** Nell'area sarà possibile procedere a nuove edificazioni previo rialzamento del piano di campagna fino a quota 36,5 m slm, con un franco quindi di circa 15 cm sopra la piena centennale e corrispondente alla quota massima rilevata per la piena del 1966, e conseguente realizzazione del volume di compenso VC1 (vedere elaborato 10-15 del P.S.). La compensazione viene calcolata alla quota di 36,36 m slm; valutando per il terreno una quota media di 35,0 e con una superficie di quasi 26.500 mq si ottiene quindi un volume di circa 36.000 mc. Si sottolinea che il verde pubblico dovrà essere realizzato a piano campagna attuale prevedendo un collegamento idraulico tramite il Fosso di Prunaia; in caso di rialzamento anche tali aree dovranno essere compensate idraulicamente. Uno studio affronterà le problematiche idrauliche specifiche dell'area, in particolare da un punto di vista del reticolo minore e del sistema fognario, assumendo nel caso i necessari accorgimenti. L'autocontenimento verrà effettuato invasando il volume nella vasca di laminazione AC2 a fianco del Fosso Reale (tav. 10-15 del P.S.). L'agibilità degli edifici è legata all'avvenuto completamento delle opere di compensazione volumetrica e di autocontenimento. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

---

---

SCHEDA n": SA\_1 TAVOLA n": 20 LOCALITA': Via Palagetta Via Padule

*allegata alle NTA del PO*

TIPOLOGIA: Nuova area residenziale, area produttiva a prevalente destinazione commerciale e direzionale,

viabilità, parcheggi, verde pubblico e di rispetto

GEOLOGIA E LITOLOGIA: Depositi alluvionali

GEOMORFOLOGIA: Nessuna notazione di rilievo

EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA: Depositi alluvionali potenzialmente cedevoli

AMBITI FLUVIALI :No

FENOMENI DI ESONDAZIONE: L'area fu interessata dall'evento alluvionale del 1966 con un'altezza d'acqua

di circa 0.5/1 metro e interessata da fenomeni di allagamento nel novembre del 1991 per la rottura dell'argine del Torrente Bisenzio in Via di Fornello .

VINCOLI IDRAULICI DIVERSI: Area sensibile del PTCP

PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI: Le più recenti analisi idrauliche del sistema fluviale Arno/Bisenzio individuano fenomeni di esondazione che interessano solo marginalmente l'area per tempi di ritorno di 200 anni con battenti indicati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno in 35.17 mslm.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 3b

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Classe 3a

FATTIBILITA': Classe 3

NOTE: Si prescrive che il primo piano di calpestio degli edifici sia a quota non inferiore a 35.67 mslm e che le zone pertinenziali (accessi, percorsi, parcheggi) siano dovunque a quota superiore a 35.17 m slm. Eventuali eccezioni legate a necessità tecniche (aree di carico/scarico) potranno essere realizzate anche a quota inferiore purché coronate da soglie fisse poste a quota minima di 35.17 m slm. Il volume di compenso sarà realizzato nelle aree VC1 ed AC2 (tav. 10-15 del P.S.).

La compensazione viene calcolata alla quota di 35.17 mslm. Le aree sono attualmente drenate tramite il Fosso di Prunaia che non dovrà subire incrementi di portata per le nuove impermeabilizzazioni. Uno studio affronterà le problematiche idrauliche specifiche dell'area, in particolare da un punto di vista del reticolo minore e del sistema fognario, assumendo nel caso i necessari accorgimenti.

L'autocontenimento verrà effettuato invasando il volume nelle aree VC1 ed AC2 (tav. 10-15 del P.S.).

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo o al certificato di regolare esecuzione delle opere di compensazione e autocontenimento idraulico. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si dovrà rispettare la vigente normativa sul mantenimento della superficie permeabile residua di almeno il 25%.