



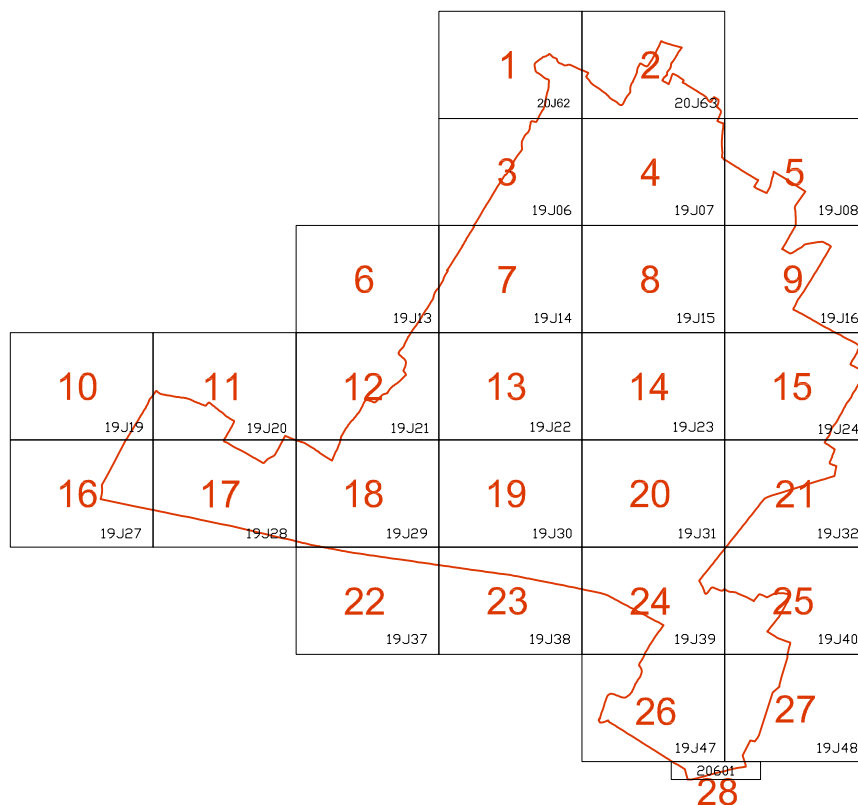
Comune di Campi Bisenzio

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



Marzo 2011

Tav. n°

—

Oggetto

Relazione Illustrativa

Scala

Titolo

VARIANTE N.17 AL RUC PER L'INSERIMENTO DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE DI SAN PIERO A PONTI SOGGETTA A PMU, FRA I CASI DI ESCLUSIONE DI CUI ALL'ART. 86 COMMI 3 E 15

Adozione: Delibera C.C.n° _____

Approvazione: Delibera C.C.n° _____

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

L'AREA INTERESSATA.....	1
motivazioni ed obiettivi	2
CONTENUTI DELLA VARIANTE	4
ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE	6

L'AREA INTERESSATA

L'area interessata dalla presente variante è situata in adiacenza alla “sottozona Peep di San Piero a Ponti” a sud del territorio comunale, tra il fiume Bisenzio e il collettore delle acque basse in fregio a Via della Repubblica.



Individuazione dell'area vista estratta da Google Maps

Trattasi dell'area avente estensione pari a circa 13.000mq, interamente di proprietà comunale, perimetrata dal vigente RUC per “ *Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale*” di cui all' art. 117 delle vigenti NTA con all'interno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- “*Bp - residenziali del PEEP vigente e per la residenza sociale*” (art. 120)
- “*Aree per verde pubblico*”(art.136)
- “*Viabilità urbana*” (art.89)

Ai sensi delle vigenti NTA ed in particolare dell'art. 117, l'attuazione del comparto è subordinata alla preliminare approvazione di un Piano di Massimo Unitario (PMU) con valenza di Piano Attuativo.



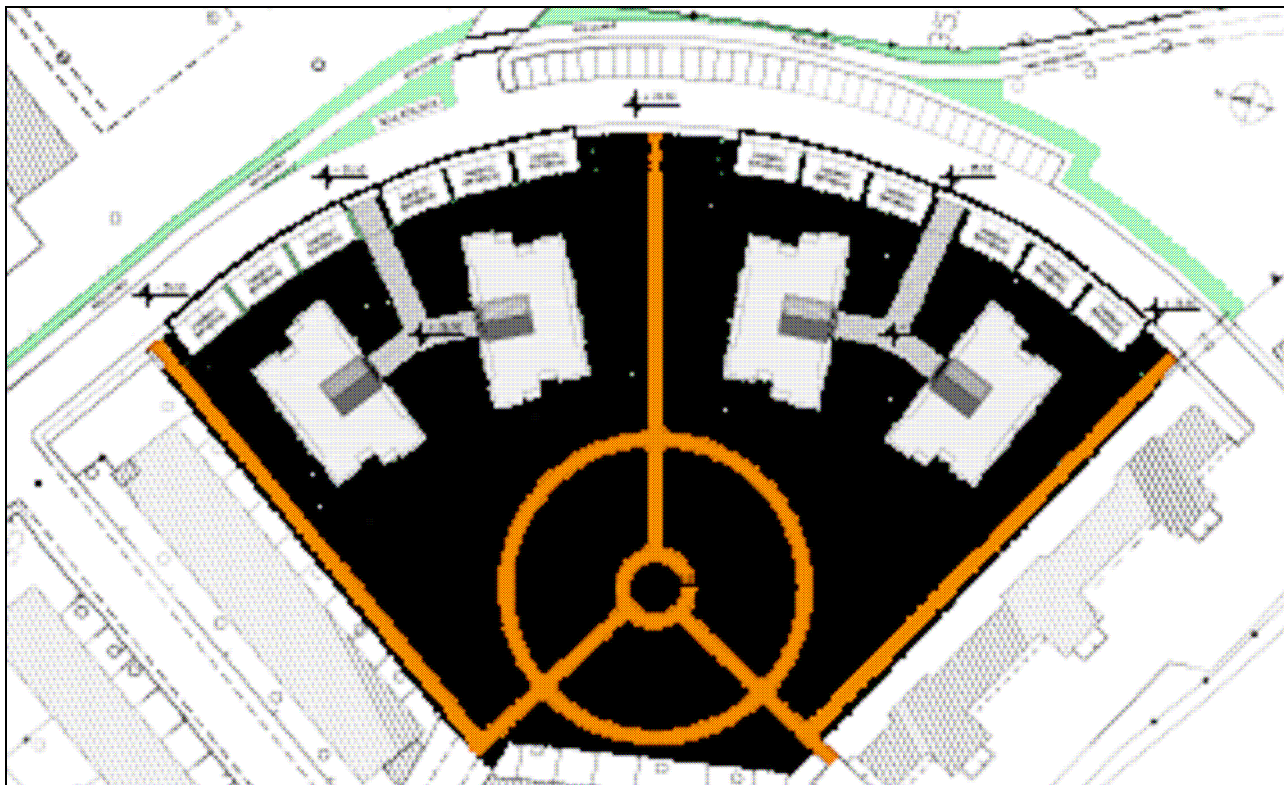
estratto RUC Tavola 24

MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI

Il PMU, redatto nello specifico dal “Settore STAFF - Opere Infrastrutturali - Pianificazione sovracomunale - Finanziamenti Comunitari-Mobilità,” del Comune di Campi Bisenzio, riferito ad un'area di mq 13.571, prevede:

- la realizzazione di 48 appartamenti di circa 60 mq ciascuno, distribuiti in 4 edifici di 3 piani fuori terra per una volumetria costruibile massima di mc 9.000;
- destinazione, ai sensi dell'art. 120 delle NTA, del 25% della superficie utile prevista dal Piano a residenza sociale così come definita dall'art. 49 delle NTA si considera di residenza sociale qualsiasi intervento edilizio che risulti finalizzato:
 - a) alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - b) alla realizzazione di alloggi sociali, come definiti all'art. 1 del Decreto Ministeriale 22/04/2008;
 - c) a pratiche di affitto convenzionato e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi, anche diversi da quelli di cui alla lettera “a”, e li mette a disposizione di soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un canone contenuto e predeterminato;
 - d) a pratiche di vendita convenzionata e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi e li vende a soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un prezzo contenuto e predeterminato;
 - e) a pratiche di autocostruzione assistita e cioè ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un gruppo organizzato;
 - f) a pratiche anche diverse da quelle indicate alle lettere “c”, “d” ed “e” ma suscettibili di offrire risposte altrettanto efficaci alle esigenze abitative delle fasce sociali più deboli.
- la realizzazione di un'area a verde pubblico di estensione pari a circa mq 4.300

- la realizzazione di 540 mq di piazzole per la pubblica sosta oltre a un tratto viario di ricucitura con la viabilità esistente 8via della Repubblica) di circa 3.500 mq.



Il PMU predisposto, per i suoi contenuti, comporta l'attivazione di una procedura di variante alle Norme Tecniche di Attuazione del RUC ed in particolare all'**art. 86 "Fattibilità geologica ed idraulica delle previsioni di piano"**, per il suo inserimento fra le aree attuabili con il presente RUC.

Comportando, infatti, il PMU una sommatoria di interventi la cui superficie di trasformazione morfologica è superiore a 500 mq, ai sensi dell' art. 86 delle vigenti NTA la sua attuazione sarebbe da rimandare ad un successivo Regolamento Urbanistico.

La variante, considerato il rilevante interesse pubblico derivante dalla sua attuazione e le motivazioni idrauliche sotto esplicitate, è finalizzata all'inserimento dell'area in oggetto fra quelle (Ausonia, Tintoria Sant'Angelo e centro Polifunzionale di San Donnino) la cui attuazione è prevista con il vigente RUC.

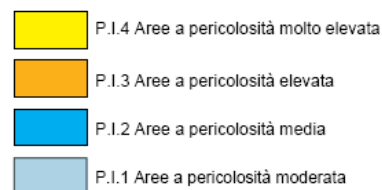
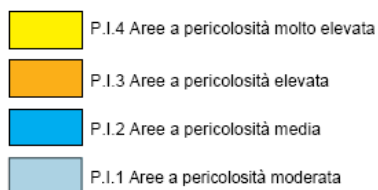
Si evidenzia, infatti, che con la modifica al "**Piano Assetto Idrogeologico (PAI) -stralcio rischio idraulico**" approvata con Decreto del Segretario generale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno n. 106 del 13/12/2007, successiva all'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico, l'area interessata è stata classificata parte in "**P.I. 1- pericolosità idraulica moderata**" e parte in "**P.I.2 - pericolosità idraulica media**" mentre il PAI approvato con D.P.C.M 06/05/2005, precedente all'approvazione del RUC, classificava l'area in "**P.I. 3.ricolosità idraulica elevata** "



Estratto dallo stralcio 231 del PAI 2005



Estratto dallo stralcio 231 del PAI 2007



Considerato che la stesura delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente RUC deriva dalla carta della pericolosità idraulica del PAI nella sua originaria versione, in conseguenza della modifica del PAI datata 2007 e del conseguente abbassamento della pericolosità idraulica da P.I.3 a P.I.1 e P.I.2 la presente variante **prevede l'inserimento dell'area in oggetto fra quelle escluse dal limite di 500 mq di trasformazione morfologica di cui all'art. 86 delle Venti NTA.**

CONTENUTI DELLA VARIANTE

In conseguenza della variante l'articolo 86 delle NTA sarà così integrato al comma 3° ed al comma 15°:

Art. 86 Fattibilità geologica ed idraulica delle previsioni di piano

1. Per la fattibilità geologica ed idraulica si fa riferimento all'elaborato "C" del presente regolamento.

2. Le classi di fattibilità sono così suddivise:

- a) classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
- b) classe 2 – fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- c) classe 3 – fattibilità condizionata
- d) classe 4 – fattibilità limitata.

3. La fattibilità degli interventi è articolata nel modo seguente:

a) Previsioni analizzate singolarmente

Per gli interventi di nuova previsione, significativi sotto il profilo dell'aumento del carico urbanistico, sono state redatte delle specifiche schede di fattibilità nelle quali sono riassunte tutte le caratteristiche geologiche, idrogeologiche ed idrologico idrauliche del sito e si dettano le condizioni di fattibilità dell'intervento in previsione. Le schede redatte presentano una classe di fattibilità 3 poiché nessuna previsione è esente nello specifico da problematiche geologiche, geotecniche ed idrologico idrauliche per quanto espresso nella relazione e nelle cartografie del supporto geologico tecnico allegate al piano strutturale. Nessuna previsione analizzata presenta una fattibilità 4, poiché l'indagine preliminare effettuata ha eliminato tutte le previsioni non risolvibili in tempi medio – brevi. Le previsioni delle nuove aree edificabili sottoposte a PMU, ubicate a sud di via San Giusto, a parte opere infrastrutturali pubbliche e i recuperi urbanistici della "Tintoria Sant'Angelo" e "Ausonia", nonché del centro polifunzionale di San Donnino **e dell'area di**

proprietà comunale di via della Repubblica destinata ad “interventi di ricucitura prevalentemente residenziale” con all’interno aree “BP – residenza sociale”, date le oggettive condizioni di pericolosità idraulica, legate alla presenza dell’Arno e quindi connesse alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico da parte dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno, potranno essere inserite in un successivo Regolamento urbanistico. La fattibilità di alcuni interventi è subordinata alla necessaria contestuale realizzazione delle opere idrauliche di cui alla carta 10.15 del piano strutturale.

b) Fattibilità degli altri interventi consentiti sotto il profilo urbanistico

Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo ricadenti in zona di pericolosità 4 (idrogeologica od idraulica) non risultano fattibili se non nei casi e nelle modalità riportate nell’abaco della fattibilità allegato.

4. Per la casistica della fattibilità dei vari interventi si rimanda all’allegato abaco.

5. Per le schede di fattibilità vedi l’appendice che forma parte integrante delle presenti NTA.

Abaco della fattibilità degli interventi in funzione della pericolosità idraulica e dei vincoli idraulici presenti

	Pericolosità 3a e 3b			Pericolosità 4		
	L’area non ricade in ambito B, in P.I.3 (Aut. Bac.) o area sensibile del PTCP	L’area ricade in ambito B o area sensibile del PTCP	L’area ricade in P.I.3 (Aut. Bac.)	Aree destinate ad interventi strutturali dell’Autorità di Bacino e dei Consorzi Idraulici per la mitigazione del rischio	Aree ricadenti in fasce di rispetto fluviali: ambito A1 e fascia 10 metri da acque pubbliche (R.D. 523/1904 e R.D.368/04)	Aree ricadenti in P.I.4 (Aut. Bac.)
Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) con superficie < 200 mq	3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale	3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale	3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale	4 Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell’Autorità competente	4 Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell’Ente competente alla tratta di corso idraulico interessato	4 Sono consentiti gli interventi previsti all’art. 6 delle Norme del PAI con le modalità in esso contenute
Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) con superficie > 200 mq		3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale				

Per ogni intervento la messa in sicurezza non dovrà aumentare il rischio idraulico nelle aree contermini.

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.

8. Relativamente alle aree di autocontenimento (aree ACx tav. 10-15 piano strutturale) si dovranno rispettare le volumetrie definite nel piano strutturale e realizzare le connessioni con il reticolo idraulico esistente. In particolare per il fosso di guardia del “ring”, attualmente previsto in più porzioni, si dovrà prevedere un collegamento idraulico tra queste e l’area AC4. Per quanto riguarda la fattibilità da un punto di vista idraulico del recupero del patrimonio edilizio esistente nel caso che l’intervento ricada in aree soggette a rischio idraulico per gli studi del piano strutturale o ai sensi della norma 6 del piano Stralcio di messa in sicurezza idraulica dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno, la fattibilità è legata alla messa in opera di una serie di precauzioni ed accorgimenti finalizzati alla riduzione del rischio idraulico. Ove possibile si

prescrive la non realizzazione di nuove unità abitative ad esclusivo sviluppo orizzontale al PT, attuando invece la suddivisione verticale dell'edificio al fine di avere comunque una via di fuga. Ad eccezione della raccomandazione di cui sopra, non vi sono limitazioni agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo quanto definito dai piani sovracomunali e dalle leggi nazionali e regionali.

9.L'impiantistica dovrà essere immergibile o posta a quota di sicurezza idraulica, gli ascensori dovranno avere il comando automatico che in caso di piena impedisca l'arresto dello stesso al piano terra, i bandoni dei garage dovranno aprirsi anche in caso di presenza di un battente d'acqua all'esterno, per permettere la fuga dall'interno.

10.In attuazione dell'art. 2 del piano strutturale, in tutto il territorio comunale non possono essere realizzati interrati. In riferimento ai volumi interrati esistenti si prescrive il non ampliamento del volume, della superficie utile, della superficie non residenziale.

11.In tutto il territorio comunale ricadente nelle fasce di rispetto fluviali, negli ambiti B, nelle aree sensibili del PTCP e nelle zone con PI3 (e 4) PI4 del PAI è vietato rialzare il piano di campagna, le cui quote sono definite nella cartografia numerica del Regolamento urbanistico. Sono ammesse deroghe per gli interventi finalizzati alla regimazione idraulica, previo parere dell'Ente competente, o per gli interventi a fini edificatori, e/o per la realizzazione di aree pubbliche qualora siano contestualmente realizzate le relative casse di compensazione idraulica, se necessarie.

12.Per la fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità geologica 3a si dovrà procedere in sede di progettazione edilizia ad un'estesa campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche stratigrafiche del terreno; nella pericolosità geologica 3b, a causa della possibile presenza di consistenti riporti, la campagna geognostica dovrà essere particolarmente mirata alla conoscenza della geometria e delle caratteristiche dei riporti.

13.Per la fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità idrogeologica 3b si avranno due casi: la pericolosità idrogeologica 3b deriva dalla presenza di un'area da bonificare oppure deriva dall'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico; nel primo caso si dovrà procedere alla bonifica dell'area secondo la specifica normativa regionale; nel secondo caso dovranno essere prese opportune misure di salvaguardia della falda, in particolar modo per quanto riguarda la tenuta del sistema fognario, al fine di evitare dispersioni, salvo esclusioni previste dalla normativa vigente.

14.Per le aree di completamento di cui alle u.t.o.e. 6, 7 e 8 gli interventi sono subordinati, inoltre, alla verifica di funzionalità del piano di protezione civile.

15.Le istanze edilizie che prefigurano interventi nelle aree previste in sicurezza idraulica in lunghissimo tempo (colore viola nella tav. 10-19 del piano strutturale) e comportano una trasformazione morfologica superiore a 500 mq sono da rinviare a successivo Regolamento urbanistico, ad esclusione dei recuperi urbanistici della "Tintoria di Sant'Angelo" e della "Ausonia" nonché della nuova previsione del centro polifunzionale di San Donnino **e dell'area di proprietà comunale di via della Repubblica destinata ad "interventi di ricucitura prevalentemente residenziale" con all'interno aree "BP – residenza sociale"**.

16.Gli interventi di cui sopra non potranno essere estesi a porzioni di particella catastale esistenti al 2/12/2004.

ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- INTEGRAZIONE NTA: estratto NTA art. 86 integrato
- PIANO DI MASSIMA UNITARIO DELL'AREA INTERESSATA
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

PROGETTISTA

RESPONSABILE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Arch. Antonella Bucciarelli