



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PIANO ATTUATIVO AREA "BC" COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA T. FIESOLI E VIA CASTRONELLA



COMMITTENTE :

POLISTRADE S.P.A.

P.IVA 00752930487

ALBA S.A.S. DI FRESCHI RICCARDO & C.

C.F. 04996040483

MONTICELLI MAURIZIO

C.F. MNT MRZ 61H29 D6120

TARDUCCI GIANCARLO

C.F. TRD GCR 53A13 B507S

TARDUCCI MARIA GRAZIA

C.F. TRD MGR 44M50 B507U

TARDUCCI FRANCO

C.F. TRD FNC 40L29 B507C

TARDUCCI RENZO

C.F. TRD RNZ 43D04 B507D

PROGETTISTA :

ING. STEFANO CIUOFFO

VIA FRANCESCO FERRUCCI N°33

59100 - PRATO

TEL. 0574 24650 FAX 0574 605210

e-mail - ciuoffo@tin.it

PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

ELABORATO :

QUADRO CONOSCITIVO

DATA :

LUGLIO
2016

SCALA :

TAVOLA :

1

Piano di indirizzo territoriale

con valenza di

Piano Paesaggistico

ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Disciplina del Piano

Testo coordinato della disciplina del piano di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n.72, come modificato con l'integrazione paesaggistica di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58.
In carattere corsivo il testo di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n.72, non modificato

Titolo 1 – Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico CAPO I

Finalità, contenuti, natura e articolazione della disciplina

Articolo 3 – Articolazione della disciplina del Piano

1. La disciplina del PIT è formata dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio articolate come indicato al comma 2, costituenti integrazione paesaggistica del PIT, e dalle disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale articolate come indicato al comma 4.

2. La disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in:

a) disciplina relativa alle invarianti strutturali, il cui contenuto consiste nel riconoscimento dei caratteri di ciascuna invariante e nella formulazione di obiettivi di qualità per ogni morfotipo, come identificati nel documento “Abachi delle invarianti” e nelle relative regole di conservazione, tutela e trasformazione di cui al titolo 2;

b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle “Schede degli ambiti di paesaggio” costituita da “obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive”;

c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all’Elaborato 8B e relativi Allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:

1. le specifiche prescrizioni d’uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all’articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all’Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l’individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell’articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;

2. le prescrizioni d’uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell’articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l’individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

d) disciplina degli ulteriori contesti;

e) disciplina del sistema idrografico;

f) disposizioni relative alla conformazione e all’adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

3. Ove si verifichi la concorrenza di più prescrizioni dello Statuto del presente piano, anche con riferimento ai beni paesaggistici di cui all’art. 134 del Codice, prevale la disposizione più restrittiva. Prevale la norma più restrittiva anche nel caso di concorrenza di norme di natura diversa dalle prescrizioni..

CAPO II

Disciplina dell’invariante strutturale

“I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”

Articolo 6 - Definizione e obiettivi generali

1. I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell’evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all’origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l’invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo

CAPO III
Disciplina dell'invariante strutturale
“I caratteri ecosistemici del paesaggio”

Articolo 8 - Definizione e obiettivi generali

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante di cui al presente Capo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

CAPO IV
Disciplina dell'invariante strutturale
“Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”

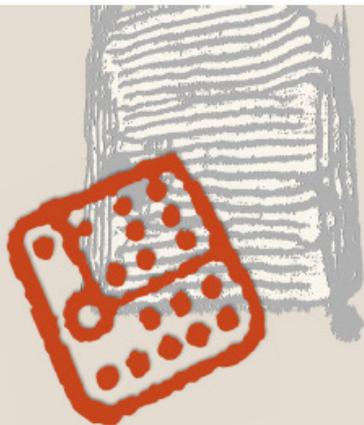
Articolo 10 - Definizione e obiettivi generali

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante di cui al presente Capo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

CAPO V
Disciplina per l'invariante strutturale
“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”

Articolo 12 - Definizione e obiettivi generali

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante di cui al presente Capo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono sede di produzioni agro-alimentari di qualità e talvolta di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.



PIT

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

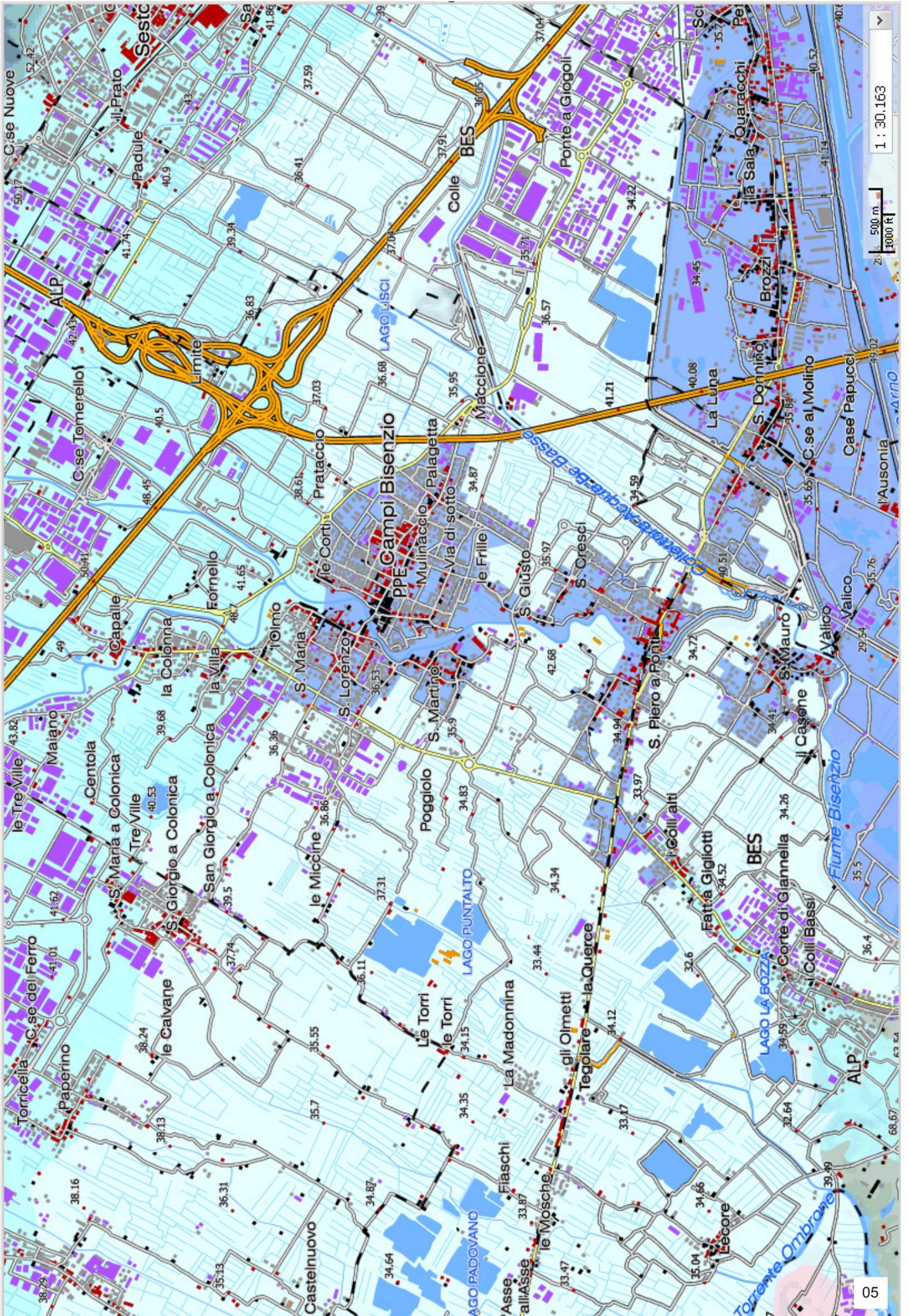


REGIONE TOSCANA



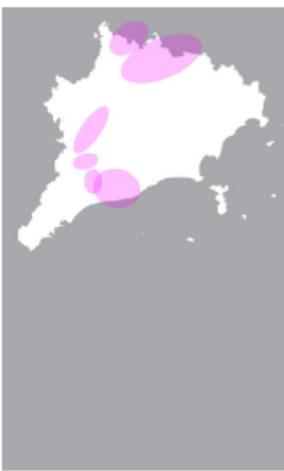
Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

abachi delle invarianti strutturali



1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI

Articolazioni territoriali del morfotipo: 1.1 Piana Firenze-Prato-Pistoia; 1.2 Piana di Lucca; 1.3 Piana Pisa-Livorno; 1.4 Val di Nievole; 1.5 Arezzo e Val di Chiana; 1.6 Val Tiberina



descrizione strutturale

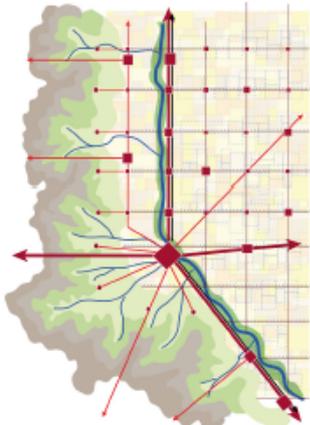
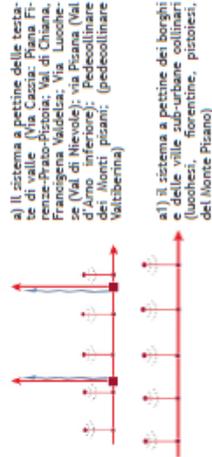


figure componenti il morfotipo



a) Il sistema a pettine delle testate di valle (Via Cassia: Piana Firenze-Prato-Pistoia; Val di Chiana, Francigena Valdelsa; Via Lucchese (Val di Nievole); via Pisana (Val d'Arno inferiore); Pedecollinare dei Monti pisani; (pedecollinare Valterrena)

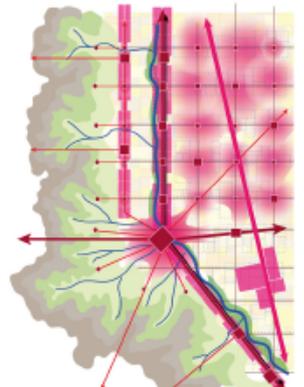
a) Il sistema a pettine dei borghi e delle ville sub-urbane collinari (luochesi, fiorentine, pistolesi, del Monte Pisano)

b) Il sistema radiocentrico di pianura alluvionale (Pistoia, Firenze, Lucca, Pisa, Livorno e Arezzo)

lo) Il sistema lineare di centri di pianura (sotto morfotipico strutturale di Pontedera-Pisa; Siga-Firenze)

d) Il sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia pianura lucchese, tenute della pianura, borghi rurali della centuriazione della piana fiorentina; Val Tiberina e Val di Chiana

dinamiche di trasformazione



descrizione strutturale

Il sistema policentrico è costituito da:

- una o più città principali (capoluogo regionale e provinciale) che si collocano nella piana in posizione perimetrale e pedecollinare come testate di valli profonde e di nodi orografici montani o collinari (a. pettine delle testate di valle). Le città sono caratterizzate da un centro storico di alto valore storico culturale fortemente riconoscibile (mura, viali), dalla presenza del sistema idrografico (Arno, Serchio, affluenti, canali) che le lambisce o le attraversa condizionandone l'impianto urbanistico e ha contribuito a determinarne l'identità di lunga durata, da una viabilità radiale che le collega ai sistemi storici rurali circostanti e alle grandi polarità esterne regionali ed extra-regionali (b. Sistema radiocentrico di pianura).

- un sistema ravvicinato di piccoli e medi borghi a sviluppo lineare che si sviluppano, a partire dal capoluogo pianiziale, lungo il corridoio infrastrutturale costituito dalla viabilità di impianto storico, dalla ferrovia e dal fiume (c. Sistema lineare di centri di pianura).

- un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fita maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione (d. Sistema policentrico a maglia della piana centuriata);

- un sistema di ville sub urbane e di borghi rurali pedecollinari e di medio versante che si attestano sull'anfiteatro collinare che cinge le città pianiziali, lungo la viabilità pedecollinare di impianto storico (a1. Sistema a pettine delle ville sub-urbane).

valori

- la rete policentrica delle grandi città della piana con i loro centri storici di alto valore paesaggistico e storico culturale e gli ingressi urbani percepibili dalle radiali storiche di accesso;

- la maglia della centuriazione della piana, costituita dalla rete di regimazione delle acque su cui si sono sviluppati: (i) piccoli centri urbani e nuclei rurali storici, con il loro patrimonio di edifici, annessi e pertinenze rurali, e (ii) la rete viaria che ricalca la centuriazione. Questo sistema di organizzazione del territorio agrario della piana, ancora riconoscibile in alcuni brani territoriali relittuali e da alcune impronte storiche (quali centri storici minori, edifici rurali, religiosi, di bonifica, borghi rurali, tracce di centuriazione della viabilità poderal, tracce di tradizionali tecniche di drenaggio, canali di scolo, filari di alberi e stiepi idrofile, capezzagne, ecc...), oltre all'alta valenza architettonica e storico-identitaria, rappresenta un valore per l'importante ruolo di presidio del territorio agricolo residuale;

Il sistema pedecollinare e di medio versante delle ville sub-urbane che si sviluppano lungo l'anfiteatro collinare che circonda la piana. Questo sistema, con la sua organizzazione di edifici, spazi di pertinenza (giardini storici, terrazzamenti) ed annessi agricoli costituisce, insieme alla viabilità circostante, la matrice del paesaggio agro-collinare storico che avvolge come una quinta scenica le città della piana;

dinamiche di trasformazione e eredità

Contrazione e semplificazione delle relazioni territoriali verso la piana; congestione e degrado dei sistemi urbani e agro-ambientali di pianura e indebolimento delle relazioni con i sistemi vallivi, collinari e montani circostanti. Nel periodo dell'industrializzazione recente, il sistema insediativo policentrico che caratterizza storicamente questo morfotipo, si è contratto verso la pianura, allentando le relazioni di ogni centro con i suoi sistemi vallivi e collinari di riferimento e privilegiando l'urbanizzazione del sistema della piana alluvionale in forme pensive; dando luogo ad un continuo urbanizzato interrotto solo da sporadici lembi residui di aree umide e agricole. Il progressivo processo di saturazione insediativa è avvenuto dapprima a ridosso delle fasce più periferiche della città novecentesca e lungo le direttrici storiche principali, e poi si è allargato e disperso negli spazi agricoli circostanti, inglobando i centri agricoli minori, che sono diventati i nuclei funzionali e centrali della crescita urbana recente. Queste tendenze conurbative, comuni a tutte le regioni metropolitane, hanno prodotto polarizzazioni, conurbazioni lineari continue e forme di insediamento diffuso (campagna urbanizzata) che hanno completamente stravolto l'assetto insediativo di matrice storica e i delicati equilibri tra città e campagna.

Nello specifico il morfotipo risulta caratterizzato dalle seguenti criticità:

- Saldatura delle conurbazioni lineari. Le conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il

patrimonio storico), congestione infrastrutturale, si sono attestati principalmente lungo le radiali in uscita dai centri principali, lungo la viabilità che caratterizza la maglia agraria e lungo gli assi fluviali e pedecollinari: Dispersione insediativa in territorio rurale e conseguente perdita sia della forma urbana che della qualità agro-urbana nei margini. I maggiori centri della piana con evidenziano ampie dispersioni nelle aree rurali degli insediamenti recenti. L' "ecotono" urbano, in corrispondenza del quale la città finisce e inizia la campagna si configura come un transetto dai confini mai netti. L'occupazione degli spazi aperti e agricoli con capannoni, infrastrutture, lottizzazioni residenziali, centri commerciali, piattaforme logistiche, e quant'altro, ha eroso progressivamente il territorio agricolo, compromettendone la qualità, e aumentando in maniera esponenziale il consumo di suolo e la frammentazione del territorio. Questo fenomeno di urbanizzazione della campagna è fonte, tra le altre cose, di notevoli diseconomie per quanto concerne i servizi, i trasporti e le altre dotazioni pubbliche.

Degrado, frammentazione e interruzione del sistema insediativo rurale storico della piana e compromissione degli scambi agro-urbani tra città e campagna. La struttura urbana che caratterizza questo morfotipo si è storicamente sviluppata al centro di un territorio prevalentemente di pianura, secolarmente colonizzato dall'agricoltura, dove gli spazi e i rapporti tra città e spazio rurale erano chiari e definiti. Questo equilibrio sinergico tra città e campagna è stato fortemente compromesso dalle espansioni recenti e dai fasci infrastrutturali che si sono sovrapposti indistintamente alla maglia agraria storica intercedendo e decontestualizzando sistemi di poderi e nuclei rurali, compromettendone la riconoscibilità e la funzionalità di presidio agro-ambientale.

Progressiva erosione e decontestualizzazione del sistema insediativo storico collinare.

Effetto barriera dei grandi fasci di infrastrutture lineari che hanno segmentato la piana in senso longitudinale e interrotto le relazioni "ortogonali", segnando fortemente il paesaggio, sia a livello di fruizione che di percezione visiva, con effetti di frammentazione e marginalizzazione degli spazi aperti. Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari di scorrimento veloce, costituiscono un fattore di notevole trasformazione del paesaggio; unitamente alle reti tecnologiche dell'energia elettrica e del metanodotto e dei sistemi di rilevamento/territoio aperto, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti e interrompendo la continuità biotica della piana. Tale effetto barriera risulta amplificato dalla contiguità di aree specialistiche scarsamente permeabili o del tutto impenetrabili.

- Presenza di grandi contenitori commerciali/direzionali,

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

1.8.6. Tessuto a tipologie miste



descrizione

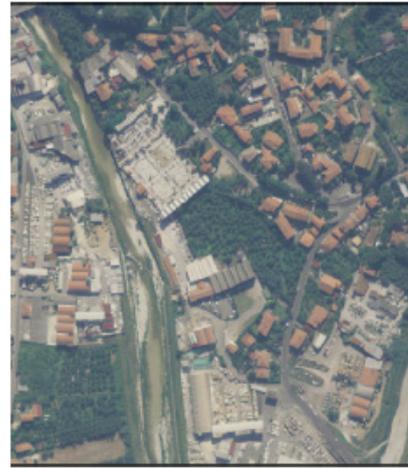
Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o perurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali - che residenziali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro. **Collocazione e margini:** tale tessuto è collocato prevalentemente in aree perurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

valori/opportunità

- affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto**
- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto.
 - Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
 - Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.
 - Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevard urbani (spazio pubblico).



qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

criticità

- affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto**
- Margine urbano disomogeneo
 - Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate**
- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
 - Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.
- spazio pubblico e servizi**
- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.
- qualità urbana e dell'architettura**
- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana"
 - Commistione di tipologie edilizie difforni e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
 - Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

obiettivi specifici

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzando alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connettendoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.**
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
 - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
 - Attuare strategie di riciclaggio della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa

11.9. Tessuto reticolare o diffuso



descrizione

Tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi pedonali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto e a schiera.

Collocazione e margini: tale tessuto è diffuso nel territorio agricolo, innervato a partire dai filamenti della trama podereale presente in territorio agricolo. Assenza di margini urbani.

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Opportunità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.
- Presenza di spazi aperti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e nelle aree intercluse dal tessuto.

spazio pubblico e servizi

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.

qualità urbana e dell'architettura

- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

criticità

- Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto
- Frammentazione e interclusione di spazi agricoli e naturali.



- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case e capannoni.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Alto rischio di saturazione delle superfici intercluse e impermeabilizzazione del suolo con perdita della funzione agricola/ambientale e della connettività ecologica.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

qualità urbana e dell'architettura

- Incompletezza e frammentarietà del tessuto, decontestualizzazione e casualità dei tipi edilizi e degli stili architettonici.

- Casualità e degrado paesaggistico dell'impianto urbanistico.

- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

obiettivi specifici

Trasformare le urbanizzazioni diffuse in nuclei urbani policentrici. Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi.

- Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali

Riprogettare il "bordo del recinto urbanizzato" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l'istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando

- anche i grandi spazi aperti interclusi
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato

Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta

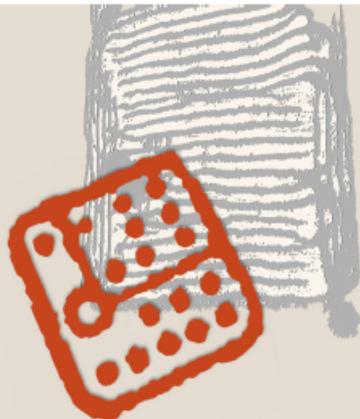
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

firenze-prato- pistoia

Comuni di:

Abetone (PT), Agliana (PT), Bagno a Ripoli (FI), Calenzano (FI), Campi Bisenzio (FI), Cantagallo (PO), Carmignano (PO), Cutigliano (PT), Fiesole (FI), Firenze (FI), Impruneta (FI), Lastra a Signa (FI), Mariana (PT), Montale (PT), Montemurlo (PO), Pistoia (PT), Piteglio (PT), Poggio a Caiano (PO), Prato (PO), Quarrata (PT), Sambuca Pistoiese (PT), San Marcello Pistoiese (PT), Scandicci (FI), Serravalle Pistoiese (PT), Sesto Fiorentino (FI), Signa (FI), Vaiano(PO), Vernio (PO)

1. profilo dell'ambito
2. descrizione interpretativa
3. invariants strutturali
4. interpretazione di sintesi
5. indirizzi per le politiche
6. disciplina d'uso



PTT

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

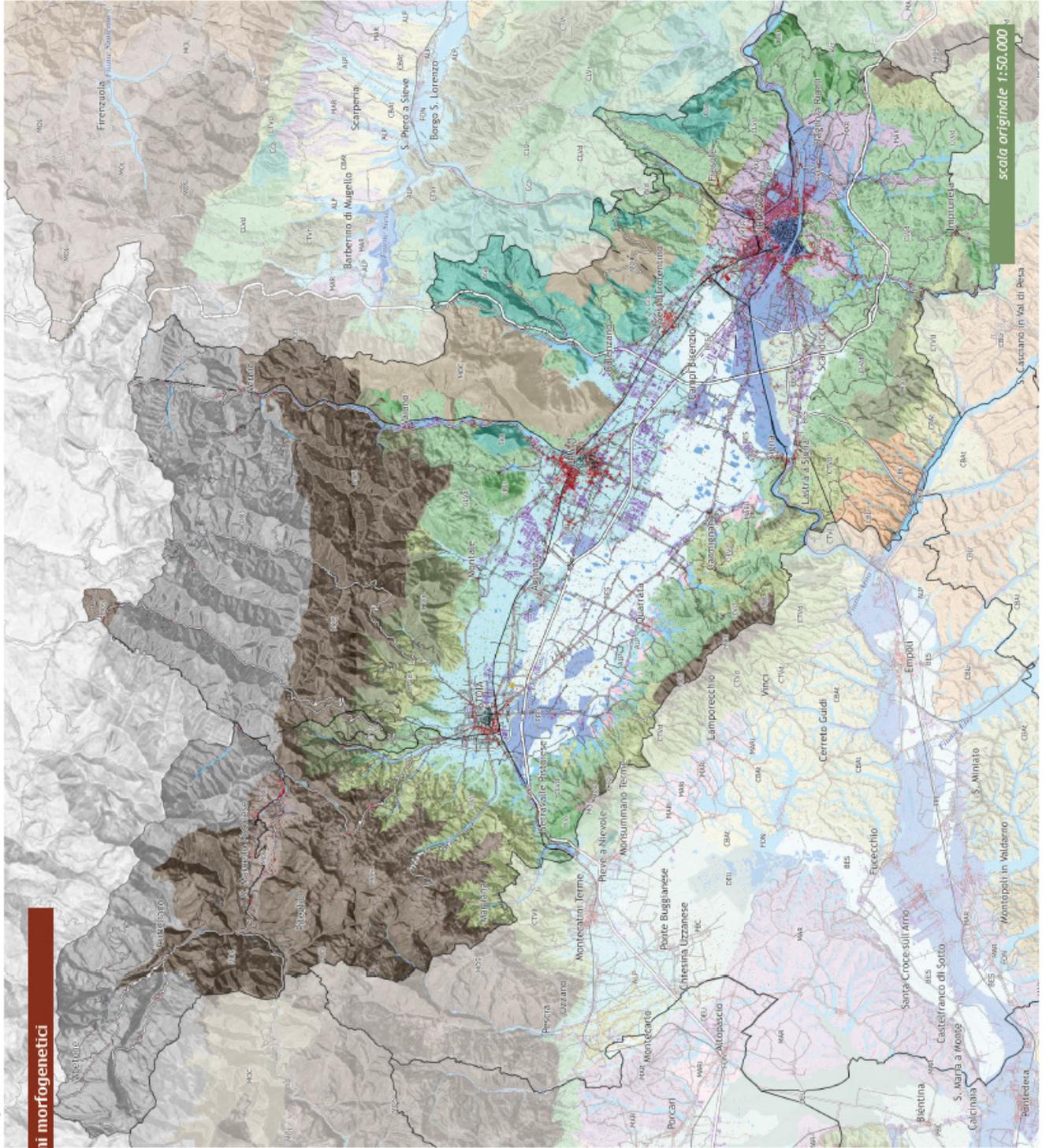


Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo



REGIONE TOSCANA

Sistemi morfogenetici



Invarianti strutturali
I caratteri idro-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

PIANURE e
FONDOVALLE

Fondovalle (FON)



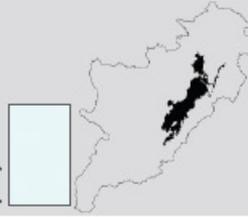
Forme: Piane di fondovalle
Litologia: Depositi alluvionali vari
Suoli: Suoli poco evoluti, generalmente calcarei, profondi, spesso con limitato drenaggio

Pianura bonificata per
diversione e colmate (PBC)



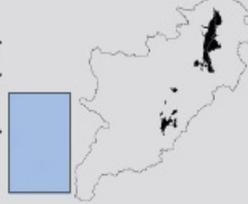
Forme: Pianura da avulsione artificiale e colmata, basso terrazzo antropogenico
Litologia: Depositi alluvionali fini
Suoli: Suoli poco evoluti, mal drenati in profondità, tessitura fine, spesso limosa

Bacini di esondazione
(BES)



Forme: Bacini di esondazione e bonificati
Litologia: Depositi alluvionali fini
Suoli: Vertisoli, talvolta mal drenati

Pianura pensile (PPE)



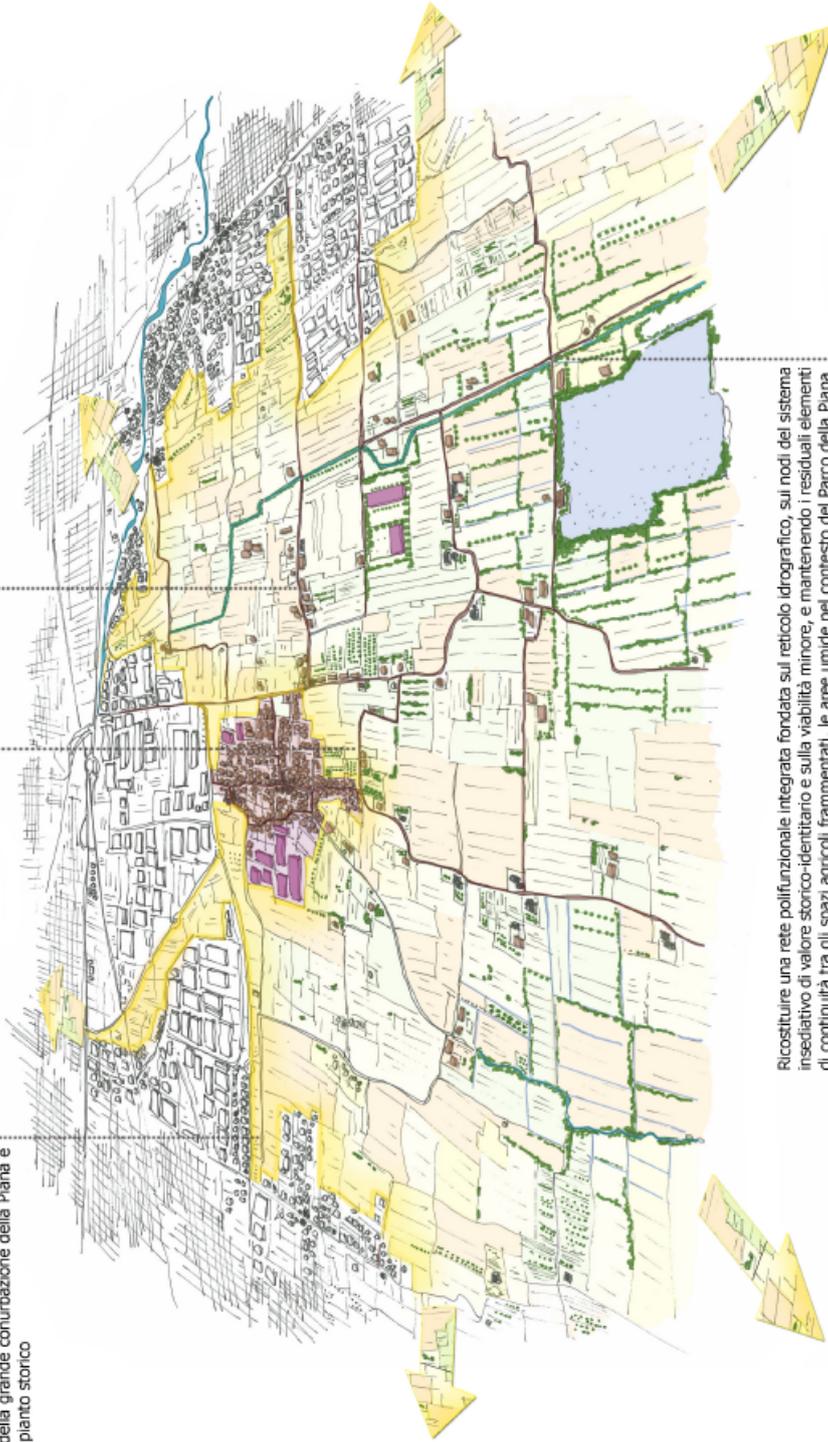
Forme: Dessi, argini naturali, alcuni abbandonati
Litologia: Depositi alluvionali medi
Suoli: Suoli poco evoluti, con tessiture da medie a sabbiose

Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia; salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi

Ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici

Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti ineditati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico

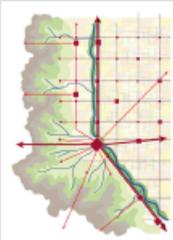
Conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici e salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale sviluppatosi sulla maglia della centuriazione e evitando l'erosione incrementale del territorio aperto ad opera di nuove urbanizzazioni



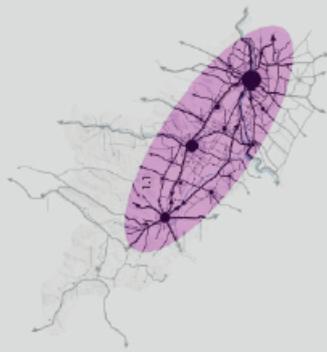
Ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residui elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana

1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLLCENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI

Sistema insediativo di tipo pianiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extra-regionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono.



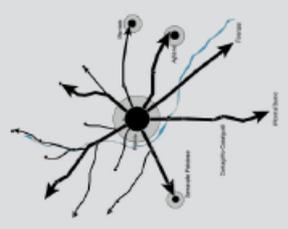
ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 1.1



1.1 - Piana Firenze-Prato-Pistoia | figure componenti



Sistema radio centrico della pianura alluvionale di Firenze



Sistema radio centrico della pianura alluvionale di Pistoia



Prato e il sistema a pettine delle testate di valle sulla Cassia



Sistema reticolare della pianura centurata di Firenze-Prato-Pistoia



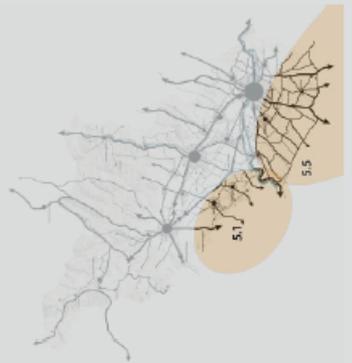
Sistema lineare di pianura Firenze-Signa

5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLLCENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE

Il sistema insediativo pollicentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoriale.



ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 5.1 - 5.5



5.1 - Montalbano | figure componenti



Sistema reticolare collinare del Montalbano orientale

5.5 Chianti fiorentino e senese | figure componenti



Sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino con pettine delle ville fattoriale

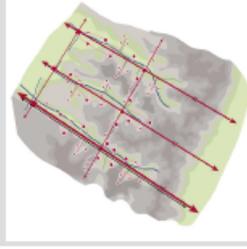
6.3 Val di Bisenzio | figure componenti



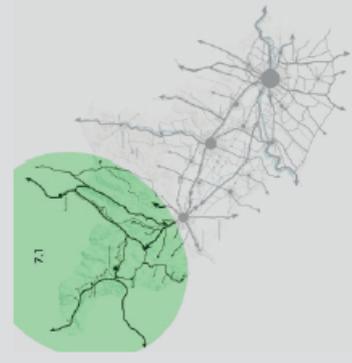
Sistema della spina di valle del Bisenzio

7. MORFOTIPO A PETTINE DELLE PENETRANTI DI VALICO DELLE ALTE VALLI APPENNINICHE

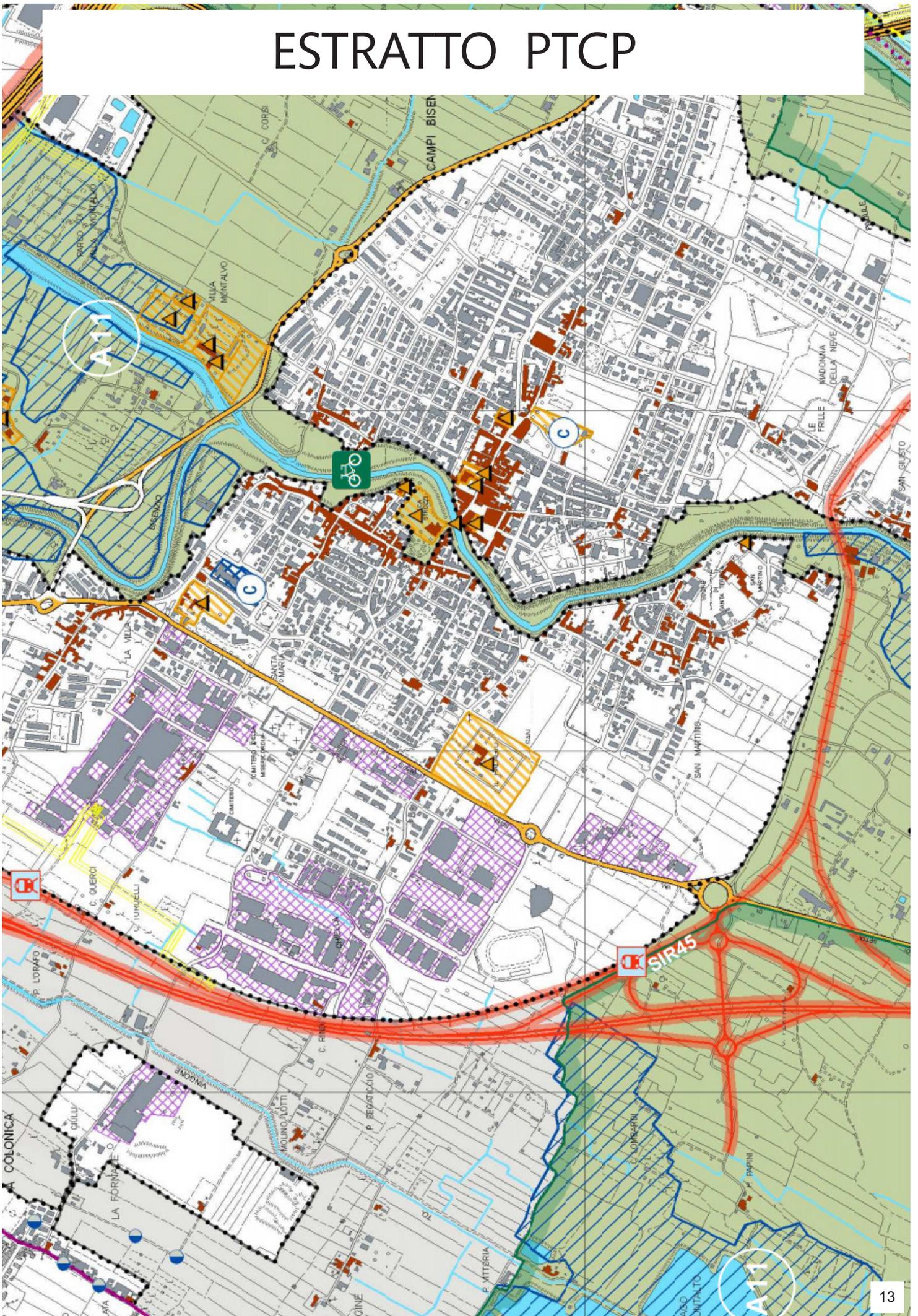
Sistema insediativo relativamente rarefatto di alta montagna e alta collina strutturato lungo le valli incise che discendono la catena appenninica orientale. Si tratta di territori di confine e di valico che presentano una continuità morfologica e culturale anche con i territori montani delle regioni limitrofe (Romagna Toscana, Massa Trabaria e Massa Verona, Montagna Pistoiese ecc...).



ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 7.1



ESTRATTO PTCP



QUADRO D'UNIONE DELLE CARTE IN SCALA 1:20.000

LEGENDA		
	al 1900	Edificato (art.22)
	al 2007	Limite insediamenti (art.22, 22bis)
Idrografia		
	pozzi	Protezione di pozzi e sorgenti (art.6)
	sorgenti	Acque minerali e/o termali (art.6)
	deflazioni da acque superficiali	Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico (art.4)
	concessione	
	area di protezione ambientale	
	casce di esondazione Piano Stralcio Riduzione del Rischio Idraulico dell'A.d.B.Arm: interventi di tipo "A" e "B"	
Tutela del territorio aperto		
	parchi, riserve e aree naturali di interesse locale (art.8)	area contigua alle aree protette (art.8)
	ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art.10)	S.I.R. (art.15)
	geologie biotopi puntuali e censimento grotte della Toscana (LR20/84) (art.15)	geotipi e biotopi areali (art.15)
	corridoi di connessione ecologica ambientale della rete dei fiumi (art.9)	aree sensibili (art.3)
	aree fragili (art.11)	aree di protezione storico-ambientale (art.12)
	altre aree del territorio aperto (art.7)	
Giacimenti e concessioni minerarie		
	giacimenti concessioni minerarie	Cave attive (art.20)
	areali puntuali	Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
	Arete soggette a vincolo architettonico	
	Arete soggette a vincolo archeologico	
	Alberi monumentali	
Aree produttive (superficie > 30 Ha)		
	Arete produttive (superficie > 30 Ha) (art.23)	Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (art.28)
	esistente	Servizi e attrezzature di livello sovracomunale (art.24)
	progetto	
ISTRUZIONE	SANITÀ	SPORT
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (art.24bis)	CULTURA	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
PARCHI TERRITORIALI	LR.2/2000	LR.42/2000 (art.25)
PARCHI GEOSCAVENTOR (art.32)	ENERGIA (art.24 bis)	ALTRO

	Linee elettriche (art.34)
	Metanodotti (art.34)
Strade (art.30)	
	Autosstrada
	SGC
	SS, SR
	SP
esistente	
potenziamento	
progetto	
	Tramvie (art.31)
	Ferrovie (art.31)
	linee nazionali o regionali
	collegamento nuova stazione AV-stazione S.Maria Novella
Percorsi attrezzati (art.16)	
	trekking
	ciclabili
	itinerari storico-culturali
Nodi (art.31)	
	stazione ferroviaria
	terminali del servizio metropolitano
	pole ferroviario
esistente/progetto	
Elisuperfici (art.33)	
	area aeroportuale
	elisuperficie esistente
	elisuperficie di progetto
Limiti amministrativi	
	confine comunale
	confine sovracomunale

* invariati strutturali ai sensi dell'art. 4 della LR 1/2005



Comune di CAMPI BISENZIO

Provincia di FIRENZE

VARIANTE GENERALE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

(LEGGE 447/95 - LEGGE REGIONALE 89/98 - D.C.R.T. 77/00)

COORDINATORE DEL PROGETTO

Dot. Arch. MARIA LOREDANA SABATINI

RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Per. Chim. GABRIELE BALDINOTTI

Dot. FABIO PETRINI

PROGETTISTA

Dot. Ing. ANDREA ROSATI

(Tecnico-competente in acustica ambientale ai sensi dell'art. 2 della Legge 447/95)

DMMESSA: 2012-137

RIFERIMENTO: quadrolelema.dwg

Scala: 1:10000

DATA: 19.08.2013

QUADRO D'INSIEME

CLASSE ACUSTICA		LIMITI (Leq in dB(A)) DIURNI/NOTTURNI				
		DIURNO	NOTTURNO	GIORNI	NOTTURNO	
		I	55/45	45/35	47/37	55/45
		II	65/55	55/45	52/42	65/55
		III	65/55	55/45	57/47	75/65
		IV	65/55	55/45	62/52	75/65
		V	70/60	60/50	67/57	80/70
		VI	70/60	60/50	70/60	80/70

NOTA: LE AREE DESTINATE A SPETTACOLO A CARATTERE TEMPORANEO, MOBILE
E ALL'APERTO SONO SEGNALATE CON BORDI IN NEPETTO
E STRATEGICO DELLE CLASSI CORISPONDENTI

N°	INSEDIAMENTI SCOLASTICI
1	SCUOLA ELEMENTARE LONDOLO E INGROFICO - VIA CHIARINI
2	SCUOLA MATERNA TERZA FIORELLI - VIA CHIARINI
3	SCUOLA ELEMENTARE FIN RISTORO - VIA PRONINA
4	SCUOLA MATERNA AMBERSONI - VIA PRONINA
5	SCUOLA MATERNA SAN MARTINO - VIA DE' NEZZI N
6	SCUOLA ELEMENTARE SAN MARTINO - VIA DE' NEZZI N
7	SCUOLA MATERNA LONDOLO - VIA BRIZZI
8	SCUOLA MATERNA ANTUSCICI - VIA BRIZZI
9	SCUOLA ELEMENTARE PAOLO MERISI - VIA VILLA
10	SCUOLA MATERNA VILLA - VIA VILLA
11	SCUOLA MATERNA GIBBALDO - VIA CARBUCCI
12	SCUOLA ELEMENTARE SALBARO - VIA CONFINE
13	ASIS NORD STROCCHIAURITTA - VIA DEL TABERNACOLO
14	SCUOLA MATERNA VILLA E PALAZZO - VIA SARTI
15	SCUOLA ELEMENTARE MARCI FIORE - VIA BASSA
16	SCUOLA MATERNA SAN BONINIO - VIA GIORDA
17	SCUOLA MATERNA VERGA - PIAZZA COSTITUZIONE
18	SCUOLA ELEMENTARE VINGA - PIAZZA COSTITUZIONE
19	ASIS NORD AGNELLETTI - VIA FIRENZE
20	SCUOLA MATERNA S. GIUSTO - VIA S. GIUSTO

* Il fabbricato non operativo in progetto di essere acquistato dalla scuola elementare San Martino

N°	INSEDIAMENTI SOCIO-SANITARI
21	RESIDENZA SANITARIA A.S.L. - VIA MAGLIONE
22	CASA DI RIPOSO S. PIO - VIA CHIARINI

LEGENDA PIANO STRUTTURALE

B - Il sistema funzionale insediativo (art. 21)



B1-Sottosistema delle permanenze (art. 22)



B2-Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art.23)



B3-Sottosistema dei manufatti con valore documentario (art. 24)



B4-Sottosistema delle aree edificate trasformabili (art. 25)



B5-Sottosistema degli ambiti strategici (art. 26)



B6-Sottosistema delle aree produttive (art. 27)

C - Il sistema funzionale ambientale (art. 28)



C1-Sottosistema idrico: delle acque alte, basse, dei canali, dei pozzi, delle casse di espansione e di laminazione (art. 29)



C2-Sottosistema dei parchi (art. 30)



C3-Sottosistema delle aree di particolare rilevanza naturalistica (art. 31) ▲▲▲ perimetro aree S.I.C.



C4-Sottosistema delle aree agricole (art. 32)



C5-Sottosistema del verde urbano: pubblico attrezzato e privato (art. 33)



C6-Sottosistema delle caratteristiche sensoriali dei contesti urbani
BA (basso) - ME (medio) - AL (alto) - NO (notevole) (art. 34)

D - Il sistema funzionale dei servizi (art. 35)



D1-Sottosistema delle reti di adduzione (art. 36)



D2-Sottosistema delle reti di scarico e dei rifiuti solidi urbani (art. 37)



D3 - Sottosistema dell'istruzione (art. 38)



D4-Sottosistema dei circoli ricreativi e culturali (art. 39)

NTA PIANO STRUTTURALE

Art. 23 - Il sottosistema funzionale dei tessuti unitari e delle architetture recenti

Fanno parte del sottosistema i tessuti unitari che hanno valore tipologico, nonché rilevanza urbana, per i caratteri unitari dell'impianto edilizio, essi sono stati prevalentemente costruiti negli anni sessanta ma anche successivamente, in attuazione dei PRG del 1971/73 e del 1985/88.

Sono compresi nel sottosistema anche gli edifici di recente costruzione che hanno una significativa caratterizzazione architettonica e che non sono ancora stati compresi nel sottosistema delle permanenze.

Per il presente sottosistema il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio gli interventi edilizi ammissibili, nell'ambito della strategia del possibile "adeguamento" igienico-funzionale, volumetrico e della destinazione d'uso, al fine di valorizzare la "risorsa" ma senza alterare i caratteri peculiari del luogo ove gli immobili sono ubicati. Le costruzioni moderne, meritevoli di classificazione nel presente sottosistema, per la significativa architettura, sono da considerare a tutti gli effetti dei beni culturali e per ogni loro modifica esteriore occorre il nulla-osta del progettista, qualora vivente. Il Regolamento Urbanistico conterrà l'elenco dei suddetti beni, per i quali l'Amministrazione Comunale darà indicazioni per installare una apposita targa, sul prospetto principale della costruzione, riportante il nome del progettista, l'epoca di costruzione e l'impresa esecutrice, in quanto opera meritevole di menzione nelle "architetture presenti nel territorio comunale". Nel medesimo Regolamento sarà definito inoltre il procedimento da attivare per aggiornare di volta in volta l'elenco delle suddette opere.

Il Regolamento Urbanistico potrà comprendere all'interno dei perimetri delle aree soggette a Programmi Complessi, anche le aree a destinazione pubblica già definite nel Piano Strutturale.
(modifica in accoglimento all'osservazione n° 281)

Art. 24 - Il sottosistema funzionale dei manufatti con valore documentario

Il sottosistema comprende i manufatti di ogni genere (edicole, tratti di fossi o di strade, ponti e spazi urbani) che, per la loro particolare collocazione e/o per il valore intrinseco per la identità dei luoghi o perché testimonianza di fatti storici significativi per le comunità, meritano di essere tutelati, conservati per le nuove generazioni, in quanto elementi significativi della storia del territorio. Essi verranno puntualmente schedati nel Regolamento Urbanistico e l'Amministrazione Comunale darà indicazioni per installare una apposita targa riportante la valenza documentaria del manufatto e la motivazione del provvedimento di tutela alla conservazione.

Nello specifico del centro commerciale "I Gigli" realizzato con procedimento di piano attuativo con indice territoriale 3mc/mq, il Regolamento Urbanistico definirà un indice riferito alla sola superficie fondiaria di 5 mc/mq, poiché le aree a destinazione pubblica sono state interamente cedute al Comune.

Art. 25 - Il sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili

Comprende tutte le aree, già edificate non ricomprese nei precedenti sottosistemi, prive di alcun tipo di valore, per le quali il Regolamento Urbanistico proporrà una possibile ridefinizione edilizia per la qualificazione dei singoli contesti.

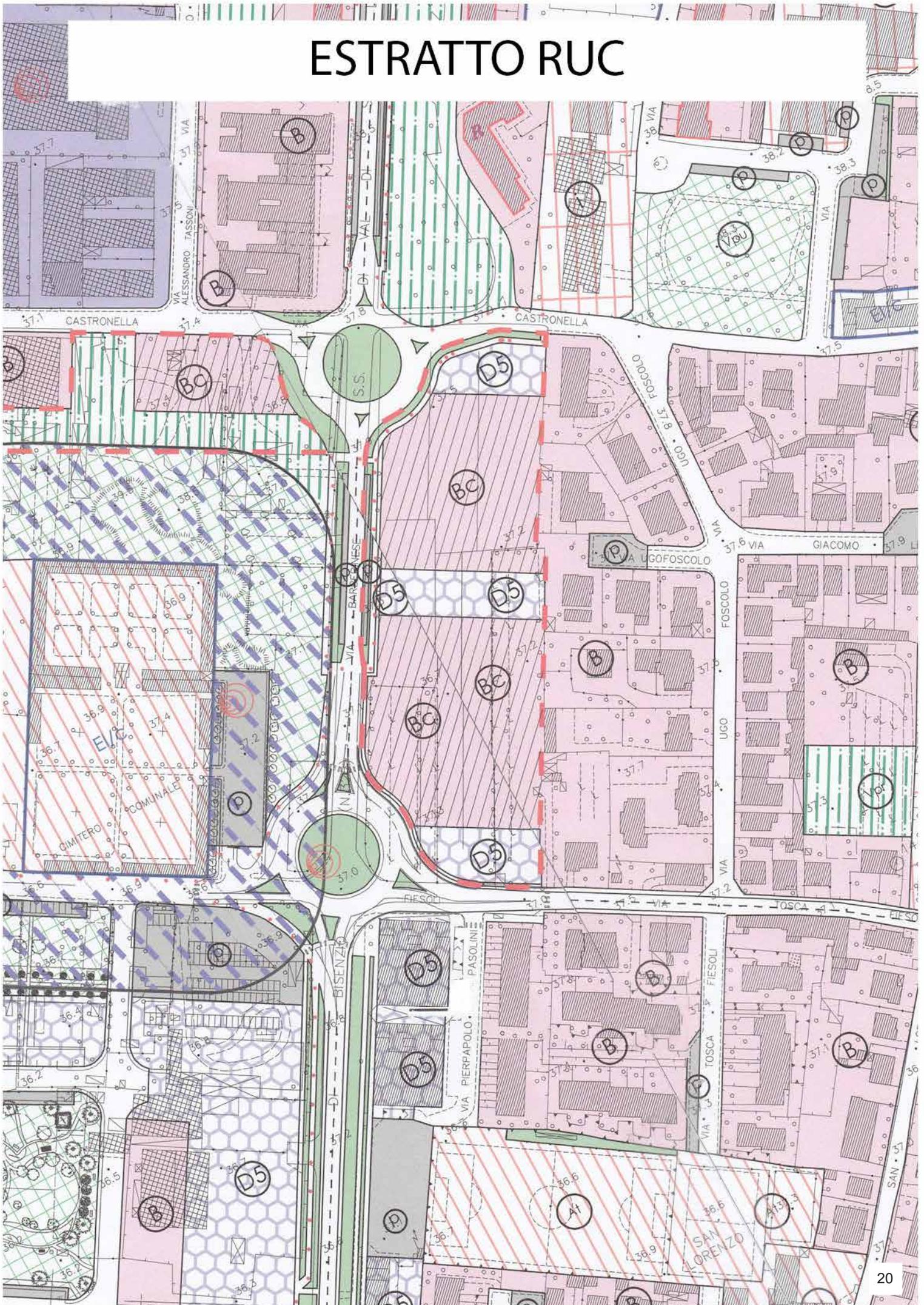
Il Regolamento definirà altresì la consistenza e l'articolazione del premio volumetrico, in aggiunta a quello dell'indice edificatorio delle aree, per il miglioramento estetico e la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici, anche in sostituzione di quelli preesistenti, per le soluzioni adottate in merito al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, alla costruzione dei serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione degli spazi condominiali idonei ove praticare la raccolta differenziata dei RSU. In riferimento agli spazi di sosta pertinenziali in caso di ampliamento dell'edificio saranno conteggiati esclusivamente le superfici degli stalli di sosta.

Art. 26 - Il sottosistema funzionale 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. Il sottosistema risulta strategico in quanto:

a)- il Regolamento urbanistico conterrà esclusivamente le soluzioni per le quali è stata formalizzata la concertazione tra i proprietari delle aree o chi per essi e l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire l'attuazione programmatica del Piano Strutturale;

ESTRATTO RUC



Art. 12 Elaborati dei piani attuativi

1. Fatte salve le ulteriori prescrizioni del Regolamento edilizio, i piani attuativi dovranno essere costituiti, di norma, dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria di zona in scala 1:2000;
 - b) estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
 - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari, esteso all'intera area d'intervento;
 - e) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
 - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:200, con quote altimetriche;
 - h) calcolo analitico della superficie territoriale d'intervento, con indicazione sia del suo valore totale sia, ove diverso, di quello delle aree di proprietà dei proponenti;
 - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale, per le quali dovrà essere presentata una relazione storico architettonica;
 - l) le indagini idrauliche e geologico-tecniche di cui al Regolamento regionale 26/R del 27 aprile 2007;
 - m) progetto planivolumetrico, con una relazione e con elaborati in scala 1:200 o 1:500, che illustri:
 - gli edifici esistenti che si intende conservare;
 - i nuovi corpi di fabbrica, con indicazione di piante, profili, sezioni, tipi edilizi e destinazioni d'uso delle volumetrie da edificare;
 - le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato e le relative sistemazioni esterne, i servizi;
 - gli impianti tecnologici, puntuali ed a rete, esistenti e da realizzare;
 - gli eventuali interventi da realizzare per la risoluzione delle problematiche idrauliche connesse all'intervento;
 - gli spazi per parcheggi privati, pertinenziali o meno, nonché i criteri adottati per il loro dimensionamento;
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, incluse eventuali opere di regimazione idraulica;
 - le eventuali ulteriori aree da cedere al Comune per attrezzature od altri usi.
 - n) simulazione dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale mediante plastico o modellazioni tridimensionali informatizzate;
 - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - p) norme tecniche di attuazione;
 - q) schema di convenzione, che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
2. Quando la consistenza volumetrica delle trasformazioni previste (nuove costruzioni, sostituzioni edilizie o ristrutturazioni urbanistiche) ecceda mc 5.000, i piani attuativi dovranno inoltre contenere la verifica del bilancio ambientale locale di cui all'art. 156 delle presenti norme.

3. Le convenzioni prescritte per i piani attuativi di iniziativa privata devono prevedere:
 - a) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
 - c) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al piano;
 - d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non siano consegnate all'Amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
4. La convenzione, da trascriversi a cura e spese dei richiedenti, dev'essere approvata, insieme al progetto del piano attuativo, con deliberazione dell'organo amministrativo competente nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo.
5. Nel caso di piani di recupero la documentazione di cui al comma 3 dovrà essere integrata con i seguenti documenti:
 - a) relazione contenente la descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano nonché delle caratteristiche e delle cause del degrado;
 - b) l'individuazione di eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
 - c) l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento;
 - d) perizia geologica e progetto di massima degli interventi di consolidamento (nel caso di degrado ambientale per presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico).

Art. 117 Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrate, all'interno del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili del Piano strutturale, aree inedificate di significativa estensione destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo, anche con integrazione della rete stradale e delle opere di urbanizzazione.
2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma, ma non necessariamente, possono esservi comprese zone residenziali di completamento (zone Bc), zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché eventuali tratti di viabilità di progetto.
3. Nelle aree destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo il Regolamento urbanistico privilegia un equilibrato mix di funzioni, orientato prevalentemente alla residenza. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
 - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
 - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
 - direzionale,
 - di servizio.

Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.

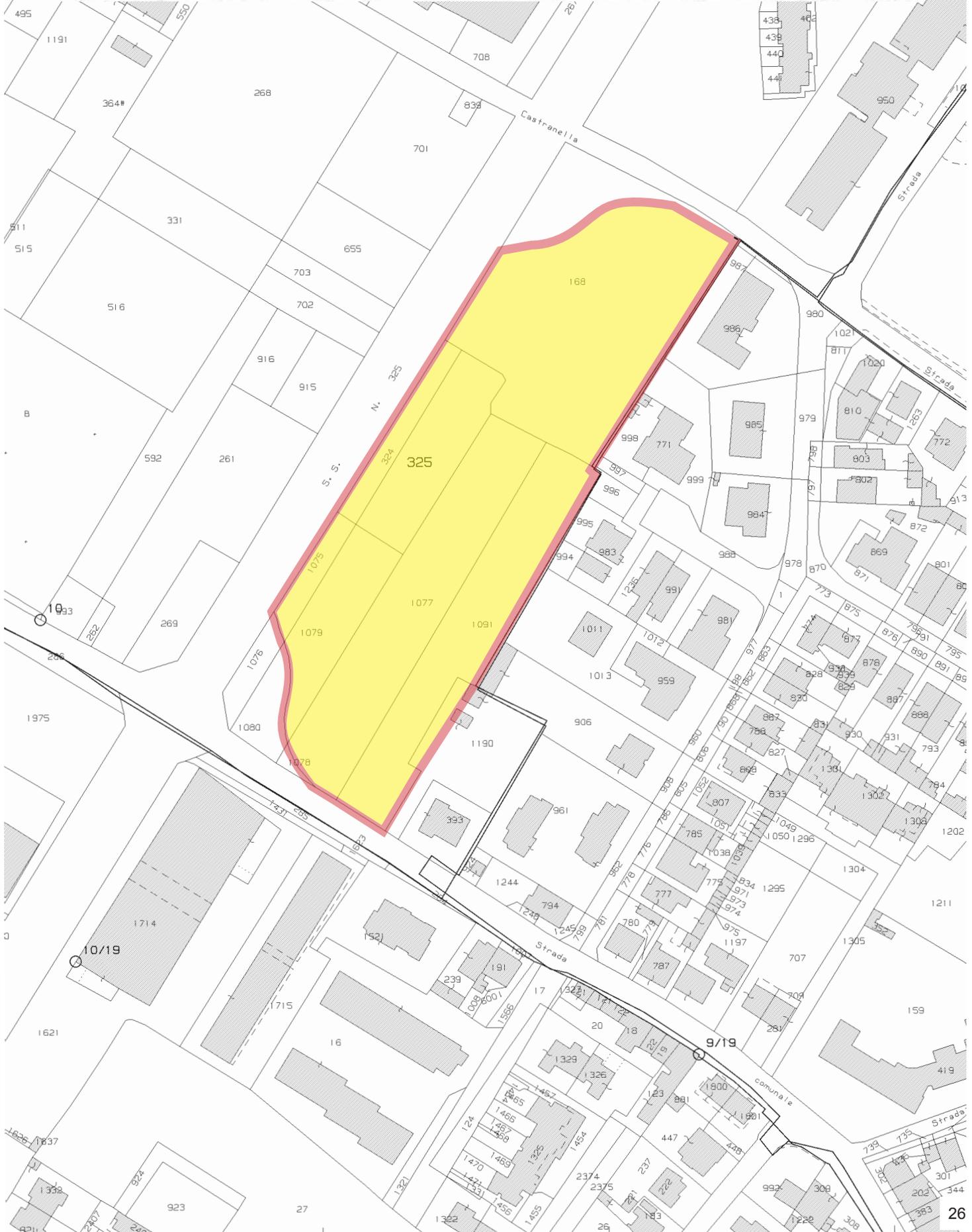
4. All'interno del perimetro del PMU, l'edificabilità complessiva deve rispettare i seguenti parametri generali:
 - indice di utilizzazione territoriale Ut mq/mq 0,167 (usi residenziali)
 - indice di utilizzazione territoriale Ut mq/mq 0,167 (altri usi)
 - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10,00
5. Ai fini della ripartizione della volumetria ammessa tra le diverse funzioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nei perimetri in cui le aree edificabili siano costituite, oltre che da zone residenziali Bc, anche da zone terziarie D5, la volumetria ad uso terziario deve essere collocata in misura prevalente nella zona D5;
 - b) l'eventuale previsione di quantità ad uso residenziale inferiori al massimo ammesso consente la realizzazione di maggiori quantità ad uso non residenziale fino a saturazione dell'indice Ut previsto, anche utilizzando l'indice destinato agli usi residenziali; viceversa, la previsione di minori quantità ad uso non residenziale non consente alcuna ulteriore edificazione ad uso residenziale;
 - c) ove la perimetrazione comprenda altre aree edificabili ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone per l'istruzione, zone per attrezzature, ecc.), la relativa superficie non è computata per l'applicazione dell'indice Ut e la quantità ad esse pertinente non è considerata per la determinazione dei limiti quantitativi ad uso privato di cui alle lettere precedenti (fermo restando il limite volumetrico complessivo di 15.000 mc/ha stabilito dall'art. 26 delle N.T.A. del piano strutturale); dette aree contribuiscono comunque alla fattibilità della trasformazione e partecipano quindi alla distribuzione dei benefici e degli oneri che ne derivano in base ai criteri di perequazione di cui all'art. 39;

6. Fermo restando quanto disposto ai commi precedenti, le disposizioni relative alle singole zone comprese nel perimetro del PMU assumono valore indicativo o prescrittivo come di seguito precisato:
 - a) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo, fermo restando che sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;
 - b) le superfici previste nelle tavole grafiche per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; è invece semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 5;
 - c) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritta una dotazione complessiva di aree a standard non inferiore a quella stabilita dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968, precisandosi inoltre che:
 - la dotazione di parcheggi pubblici non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 138 delle presenti norme;
 - la dotazione di aree a verde pubblico non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968;
 - d) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone Bc e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.
7. Oltre al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13, il PMU dovrà in ogni caso garantire:
 - a) la coerenza con il disegno unitario dell'edificazione circostante, esteso ad un raggio di 100 mt dal perimetro esterno dell'area di intervento, adottando il criterio di un'altezza massima del nuovo fabbricato non superiore all'altezza dell'edificio più alto, fermo restando in ogni caso l'altezza massima prescritta;
 - b) il contributo, qualora dovuto, per realizzare le opere necessarie all'eventuale compensazione idraulica;
 - c) lo sviluppo equilibrato della città, in riferimento alla crescita e trasformazione delle singole parti, nonché alla sua identità complessiva, nel rispetto degli impianti morfologici consolidati.
8. Le attività commerciali e produttive consentite non sono ammesse oltre il secondo livello fuori terra.

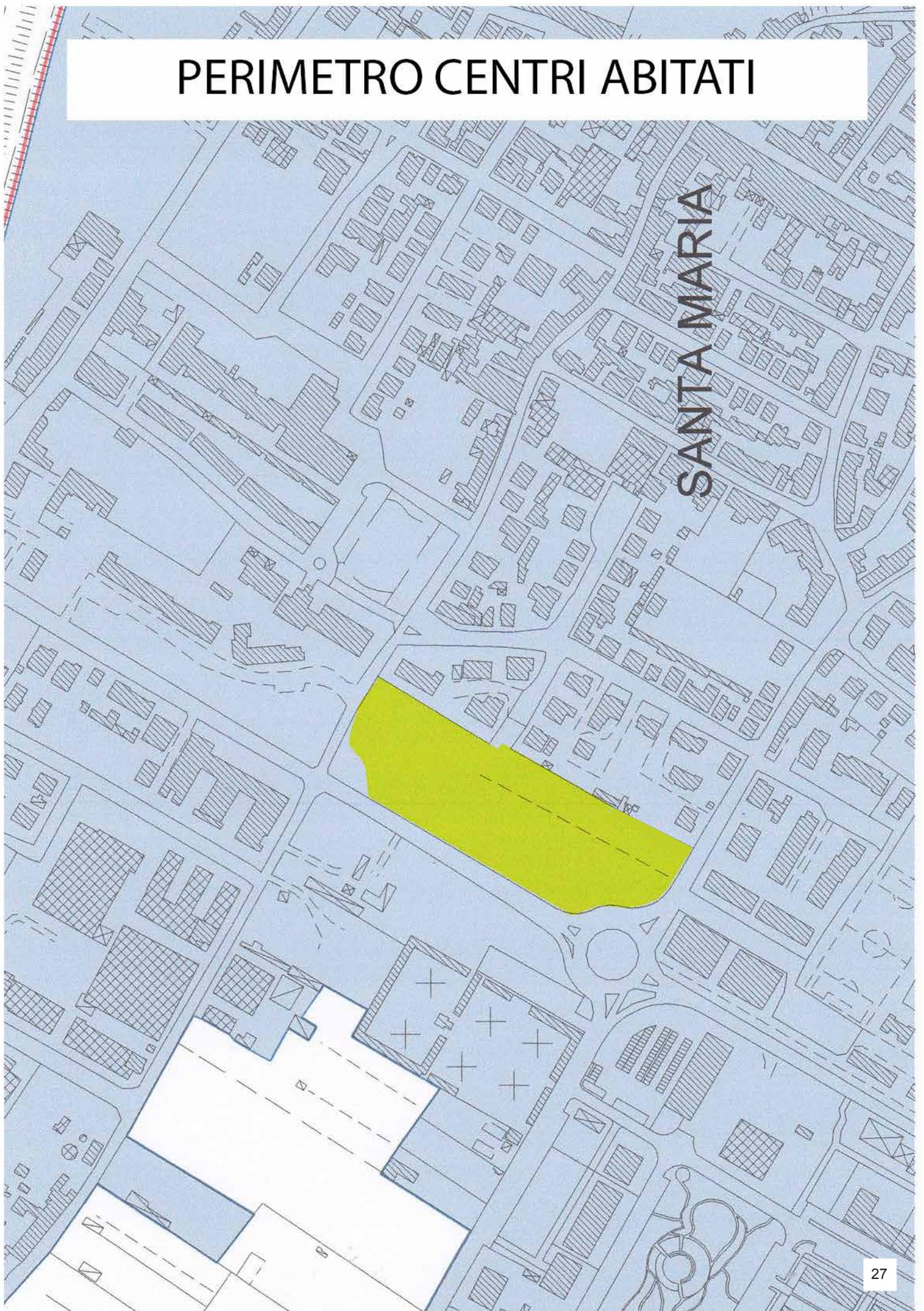
Art. 118 Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc)

1. Sono le aree inedificate destinate all'edificazione ad uso prevalentemente residenziale all'interno dei perimetri di cui all'art. 117.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dal richiamato art. 117 per gli interventi di ricucitura del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente residenziale, nelle zone BC ivi ricadenti gli edifici devono rispettare i seguenti parametri integrativi:
 - altezza massima Hmax ml 13,50
 - rapporto di copertura RC 40%
 - rapporto di permeabilità RP 25%
3. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le stesse destinazioni d'uso già prescritte per le zone B da consolidare di cui all'art. 116.

FIRENZE : COMUNE CAMPI BISENZIO
FOGLIO 10 - PARTICELLE 168 -325 - 1091- ecc.



PERIMETRO CENTRI ABITATI



DISCIPLINA AUTORITA' DI BACINO

PGRA - Uom Arno

- c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
- e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
- g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio