



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michela Brachi  
Fino al 17.06.2024 Letizia Nieri

DIRIGENTE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## piano operativo Relazione tecnica

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

coordinamento ufficio di piano  
David Innocenti

ufficio di piano  
responsabile e.q. della u.o.5.1 Luciano Fabiano  
responsabile e.q. della u.o.5.2 Guglielmo Gonfiantini  
gruppo di lavoro Simona Bozzoli, Gessica Avallone,  
Paolo Canepari, Monica Cecchi, Nicoletta Tessieri

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi, Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini, Michela Biagi,  
Paolo Perna, Francesca Furter

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchi  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl

STUDI ARCHEOLOGICI  
Federica Mennuti

ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE  
Simone Pagni



DOC.1



## Indice generale

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Premessa.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. Gli obiettivi del PO e l'aggiornamento del quadro conoscitivo.....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Gli obiettivi del Piano Operativo.....   | 5         |
| 1.1.1 Il territorio urbanizzato.....   | 5         |
| 1.1.2 Il territorio rurale.....  | 8         |
| 1.1.3 Il sistema della mobilità.....   | 9         |
| 1.2 L'aggiornamento del quadro conoscitivo.....  | 11        |
| 1.2.1 La schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico.....   | 11        |
| 1.2.2 L'analisi dei tessuti urbani di recente formazione.....  | 15        |
| 1.2.3 Lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e le indagini conoscitive per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana..... | 17        |
| 1.2.4 "Studio di traffico a supporto della redazione del Piano Operativo" a cura di META srl.....  | 18        |
| 1.2.5 "Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio" a cura di PNAT, con la direzione del prof. Mancuso.....         | 19        |
| <b>2. Il progetto del Piano.....</b>   | <b>22</b> |
| 2.1 L'impostazione del progetto del PO.....  | 22        |
| 2.1.1 Il contenimento del consumo di suolo.....  | 24        |
| 2.1.2 <i>La valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del sistema insediativo esistente</i> .....   | 24        |
| 2.1.3 L'innovazione e la qualificazione del polo produttivo.....   | 26        |
| 2.1.4 <i>La costruzione e la manutenzione della città pubblica</i> .....   | 26        |
| 2.1.5 La valorizzazione del territorio rurale.....   | 28        |
| 2.1.6 la sintesi delle scelte strategiche.....   | 28        |
| 2.2 Gli insediamenti urbani esistenti.....   | 30        |
| 2.2.1 I tessuti storici.....   | 32        |
| 2.2.2 I tessuti recenti prevalentemente residenziali.....  | 32        |
| 2.2.3 I tessuti recenti prevalentemente produttivi.....  | 34        |
| 2.2.4 Le aree degradate e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.....  | 35        |
| 2.2.5 Le aree inedificate del territorio urbanizzato.....  | 38        |
| 2.3 Il territorio rurale.....  | 39        |
| 2.3.1 Le aree rurali.....  | 39        |
| 2.3.2 Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale.....   | 41        |
| 2.4 Le aree di trasformazione.....   | 42        |
| 2.5 Gli interventi in corso di realizzazione.....  | 43        |
| 2.6 La città pubblica.....   | 44        |
| 2.7 Le condizioni per le trasformazioni.....   | 45        |
| 2.8 Il dimensionamento del Piano.....  | 46        |
| 2.8.1 Il dimensionamento degli insediamenti.....   | 46        |
| 2.8.2 La verifica degli standard urbanistici.....  | 48        |

## Premessa

Il Comune di Campi Bisenzio è stato dotato recentemente di un nuovo Piano Strutturale (PS), adottato con DCC n. 101 del 16/06/2020 e approvato con DCC n.221 del 28/10/2021. Il PS è stato redatto ai sensi della LR 65/2014 e in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n.37 del 27/03/2015. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 201 del 02/12/2004 e approvato con DCC n. 90 del 20/07/2005. Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di diverse varianti.

L'Amministrazione Comunale ha intrapreso la redazione del Piano Operativo (PO) contestualmente alla redazione del nuovo PS. L'atto di avvio del procedimento di formazione del PO fu approvato con DCC n.190 del 29.07.2019 quando era in stato molto avanzato l'elaborazione del Piano Strutturale che aveva avuto inizio nel dicembre 2017.

La presente relazione illustra i contenuti del Piano Operativo avvalendosi del quadro conoscitivo elaborato con il nuovo PS e degli approfondimenti che in quella sede sono stati effettuati rispetto all'evoluzione della struttura socio economica, alle caratteristiche e alle peculiarità del patrimonio territoriale, al sistema della mobilità, alle caratteristiche ambientali ed ecologiche del territorio campigiano, agli effetti delle trasformazioni intervenute e in atto sul territorio comunale, incluse quelle derivanti dall'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. L'ampiezza delle elaborazioni e degli studi preliminari compiuti con il PS ha consentito di concentrare l'attenzione, in fase di redazione del PO, sull'approfondimento di poche specifici aspetti come è documentato in un successivo specifico paragrafo .

La relazione è articolata in due parti. Il primo capitolo è dedicato all'illustrazione degli obiettivi che hanno guidato l'elaborazione del PO, come indicati nel documento di avvio e come concretamente perseguiti nella fase di redazione del piano; a questa illustrazione fa seguito un sintetico resoconto del lavoro di approfondimento ed aggiornamento del quadro conoscitivo. Il secondo capitolo descrive in modo sintetico e con diretto riferimento agli elaborati del piano i seguenti aspetti: l'impostazione del progetto di piano; gli insediamenti urbani esistenti; il territorio rurale e le previsioni assoggettate a conferma di copianificazione; gli interventi in corso di realizzazione; gli interventi di trasformazione urbana; la città pubblica; le condizioni per le trasformazioni comprendenti le disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale e la fattibilità geologica, idraulica e sismica; il dimensionamento del piano.

## 1. Gli obiettivi del PO e l'aggiornamento del quadro conoscitivo

### 1.1 *Gli obiettivi del Piano Operativo*

Di seguito si descrivono in modo sintetico gli **obiettivi generali** che il Piano intende perseguire così come erano elencati nella Relazione di avvio del procedimento di formazione del PO. Per esigenze di sintesi si riportano solo i titoli degli obiettivi ed un breve estratto dall' illustrazione che di essi era fatta nel paragrafo 2.2 della Relazione di avvio. L'illustrazione dell'obiettivo , ove necessario, è attualizzata con integrazioni e richiami alle concrete scelte e previsioni compiute dal Piano Operativo.

Come indicato nella Relazione di avvio, gli obiettivi del PO erano organizzati sui tre ambiti tematici sottoindicati ai quali facevano riferimento azioni riconducibili alle politiche ed alle strategie di area vasta ed azioni proprie delle strategie del piano alla dimensione comunale:

1. *il territorio urbanizzato*
2. *il territorio rurale*
3. *il sistema della mobilità.*

#### 1.1.1 Il territorio urbanizzato

##### ***1.1 Tutelare il carattere reticolare e policentrico del sistema insediativo***

Il Piano Operativo, in coerenza con le indicazioni del PS e del PIT-PPR, riconosce e tutela le diverse caratteristiche del sistema insediativo comunale ed opera per elevare la sua funzionalità in relazione a:

- la centralità del ruolo del capoluogo e delle sue espansioni recenti, residenziali e produttive,
- il recupero di identità e di qualità urbana dei centri minori posti a corona del capoluogo,
- il carattere lineare degli insediamenti posti lungo la via Pistoiese e ad essa strettamente correlati,
- il carattere specialistico degli insediamenti produttivi e terziari posti fra la A11 e la strada Mezzana Perfetti Ricasoli,

- la qualità e l'equilibrata distribuzione dei servizi per la cittadinanza e per le attività economiche,
- l'accessibilità ai centri abitati e la mobilità interurbana.

### ***1.2 Rafforzare e qualificare il capoluogo***

Il PO, sulle basi degli indirizzi del nuovo PS, mira a rafforzare e qualificare la struttura urbana del capoluogo in relazione al ruolo di centro direttore e di principale caposaldo urbano del Comune, punta inoltre ad implementare le funzioni direzionali, culturali, produttive e di servizio che accoglie e a dare risposta al fabbisogno di insediamenti residenziali, in primo luogo attraverso politiche di sostegno al recupero e alla riconversione del patrimonio edilizio esistente.

### ***1.3 Tutelare e valorizzare l'identità dei centri minori della pianura***

Per i centri abitati minori della piana le previsioni del PO tengono conto dello specifico ruolo di ciascuno dei centri rispetto al contesto territoriale. In questi centri la tutela e la valorizzazione delle specifiche identità deve fondarsi su azioni finalizzate a:

- salvaguardare l'identità ed unità morfologica dei nuclei storici originari,
- dare un ordinato assetto agli insediamenti evitando la loro saldatura e favorendo interventi di ricucitura viaria in profondità e di creazione di significativi punti di riferimento per la localizzazione di servizi e di attrezzature per la vita associata;
- potenziare le dotazioni di servizi e qualificare gli spazi pubblici,
- migliorare i margini urbani .

### ***1.4 Razionalizzare ed integrare gli insediamenti produttivi e commerciali***

Uno dei compiti del PO, sulla base delle opzioni strategiche del PS (preservare la vocazione manifatturiera, innovare e potenziare produzioni e impianti, accogliere nuove esperienze produttive) è favorire e promuovere la riorganizzazione e la riqualificazione degli insediamenti produttivi con particolare riferimento alle piattaforme industriali e commerciali localizzate nella parte settentrionale del territorio comunale fra l' A11 e la Strada Mezzana Perfetti Ricasoli.

### ***1.5 Promuovere il recupero ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente***

Il PO punta a favorire il corretto recupero del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale con una disciplina conforme alle recenti modifiche legislative a livello nazionale e regionale intervenute in relazione alle categorie di intervento edilizio. Il PO pone poi un'innovativa attenzione ai temi del recupero e del rinnovo del patrimonio edilizio di recente formazione. Tale

tema ha un particolare rilievo nella realtà di Campi Bisenzio dove l'espansione urbanistica degli anni del *boom economico* ha generato tessuti edilizi di bassa qualità architettonica e costruttiva, strutturalmente non adeguati agli eventi sismici ed inefficiente per prestazioni energetiche.

#### ***1.6 Sperimentare nuovi modelli abitativi***

In coerenza con le indicazioni del PS, il Piano Operativo persegue una politica abitativa capace di offrire a tutti i residenti alloggi di qualità e di dimensioni adeguate a costi ragionevoli e di dare risposte efficaci alle esigenze delle categorie svantaggiate, in primo luogo attraverso il sostegno al *social housing*.

#### ***1.7 Riqualificare le aree di frangia e ridisegnare i confini della città***

Il sistema insediativo di Campi Bisenzio è diffusamente caratterizzato da aree di frangia urbane e periurbane, soprattutto nella parte sud del capoluogo e nel territorio comunale che si attesta sulla via Pistoiese. Il Piano Operativo punta a contenere i processi dispersivi, a preservare i varchi territoriali e a realizzare interventi urbanistici ed edilizi capaci di ricucire i tessuti esistenti ed a completare il disegno urbano, qualificare, sotto il profilo paesaggistico, il rapporto con il territorio rurale.

#### ***1.8 Migliorare la qualità e la distribuzione dei servizi di interesse pubblico***

Il Piano operativo mira ad elevare ad elevare la qualità e a migliorare la distribuzione degli standard urbanistici, oggi concentrati prevalentemente oggi concentrati prevalentemente nelle parti storiche e soprattutto nelle aree pianificate con strumenti attuativi del capoluogo e delle principali frazioni. A tal fine il PO punta ad elevare le dotazioni di servizi pregiati anche di livello sovra comunale (scuole superiori, servizi culturali e socio sanitari), a rafforzare le dotazioni di servizi di prossimità nelle realtà periferiche e nei centri minori, a potenziare in modo diffuso i parcheggi e a realizzare una forte continuità degli spazi a verde, nonché a rendere facilmente accessibili tutti i servizi e gli spazi pubblici.

#### ***1.9 Integrare le reti dei percorsi, delle aree a verde, degli spazi e dei servizi della città pubblica***

Obiettivo del Piano Operativo, in continuità con il PS, è un modello urbano fondato su un elevata qualità ambientale da perseguire attraverso la diffusione di “buone pratiche” e con un progetto di città che moltiplichi e qualifichi le dotazioni di aree a verde e di spazi alberati, chiamando

l'iniziativa privata a partecipare in modo convinto e diffuso alla realizzazione di questo obiettivo. A tal fine uno degli studi di supporto alla redazione del Piano Operativo è espressamente dedicato a questo tema: “ Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio” a cura di PNAT, con la direzione del prof. Stefano Mancuso. Esso sostiene con puntuali indicazioni e esemplificazioni, richiamate nelle normativa del Piano, una coerente attuazione degli indirizzi del Piano operativo.

### **1.1.2 Il territorio rurale**

#### **2.1 *Tutelare la struttura ecosistemica del territorio***

Il PO, sulla base delle indicazioni del PO ed in coerenza con il piano paesaggistico regionale, punta a **salvaguardare e riqualificare le connessioni ecologiche presenti sul territorio** e a dare un contributo per individuare soluzioni per **attenuare le criticità** evidenziate dal PIT-PPR, operando in diverse direzioni:

- preservare i corridoi ecologici fluviali e riqualificare le aree di pertinenza di corsi d'acqua soprattutto nelle aree urbanizzate,
- difendere i varchi inedificati lungo i principali assi viari ed evitare le saldature del sistema insediativo,
- tutelare e valorizzare i capisaldi della struttura ecosistemica del territorio: l'Oasi di Focognano, il Parco Chico Mendes, l'area dei laghi delle Miccine, l'area dell'ex Hangar dei dirigibili, le ulteriori aree e prati umidi che definiscono peculiari ecosistemi acquatici, il sistema delle siepi campestri, dettagliatamente rilevato in sede di PS, che costituisce uno specifico patrimonio di valore ecologico,
- rafforzare la struttura ecosistemica con progetti speciali di forestazione urbana, con l'istituzione di parchi territoriali e con originali previsioni di connessioni ecologiche come la Greenline.

#### **2.2 *Costituire il parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella***

Il PO crea le condizioni per istituire il **parco fluviale** del Bisenzio, del Marina e del Marinella individuando lungo i corsi d'acqua **un sistema di aree verdi** capaci di garantire la permanenza o la ricostituzione di elementi di continuità ecologica in linea con le indicazioni della normativa del Parco agricolo della Piana e del Piano paesaggistico. Il corso dei fiumi deve costituire **la spina dorsale** del nuovo parco e divenire quindi un elemento centrale di congiunzione, in grado

di imprimere con la propria forma un carattere marcato alle varie parti del parco. Il progetto di recupero e valorizzazione paesaggistica e ambientale deve prevedere: il mantenimento, ripristino e potenziamento delle connessioni verticali fra il territorio della Piana e l'ambito perifluviale dell'Arno; la definizione di un sistema connettivo dove il Bisenzio forma una infrastruttura di percorsi e di aree verdi, fortemente connessa alla Ciclovia del Sole; la realizzazione di un sistema di passerelle pedonali e ciclabili per favorire la massima fruibilità delle sponde.

### **2.3 Valorizzare il territorio a vocazione agricola**

Preservare la vocazione agricola del territorio non urbanizzato è uno obiettivo del nuovo PS e del PO, coordinato con le finalità del Parco agricolo della Piana e con l'impegno a difendere ed ove possibile a promuovere le attività agricole anche nella fascia periurbana e negli spazi aperti ed interclusi del sistema insediativo. Il Piano Operativo, in coerenza con le indicazioni del PIT-PPR, assume come obiettivo la salvaguardia dei caratteri ambientali, paesaggistici e produttivi del territorio rurale attraverso la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo, il mantenimento ed il miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi (siepi campestri, filari alberati, boschetti), il mantenimento, ove possibile, dell'assetto agraria e dell'infrastrutturazione storica delle aree agricole e del reticolo idrografico minore della pianura.

### **2.4 Riqualificare le aree e gli insediamenti con funzioni non agricole**

Larga parte delle aree agricole della pianura alluvionale, soprattutto in prossimità del capoluogo e dei centri minori lungo la via Lucchese e la via Pistoiese, hanno assunto per la diffusione degli insediamenti e per la densità delle infrastrutture e delle funzioni i caratteri tipici della “campagna urbanizzata”. Il PO, in coerenza con le indicazioni del PS e con la lettura dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee in ambito extraurbano, mira a **dare un assetto più coerente ed ordinato a queste aree**, favorendo processi di contenimento dell'edificato, di dismissione e/o di rilocalizzazione di funzioni ed attività incongrue, di riqualificazione e di riordino dei margini degli aggregati edilizi di più consistenti dimensioni.

#### **1.1.3 Il sistema della mobilità**

##### **3.1. Adegua la rete delle infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale**

Il Piano Operativo prevede e favorisce gli interventi di adeguamento del sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale, sia di rango regionale che metropolitano, sulla base degli obiettivi indicati dal nuovo PS di potenziamento del trasporto su ferro (ferrovia e tramvia) e della sua

integrazione con il trasporto su gomma, di realizzazione di un avanzato modello intermodale di mobilità nell'area vasta, di promozione di una forte e diffusa rete di percorsi per la mobilità lenta.

In particolare sono azioni conseguenti di tale strategia: favorire la realizzazione degli interventi di adeguamento della rete autostradale; promuovere l'intermodalità tra TPL e ferrovie, prevedere il nuovo collegamento tramviario (linea 4); completare la rete stradale primaria di livello metropolitano (adeguamento Strada Mezzana Perfetti Ricasoli, circonvallazione del capoluogo e connessioni con Prato, a nord con zona industriale di Capalle, a est con Osmannoro e Sesto Fiorentino); migliorare la linea ferroviaria Firenze- Signa e riqualificare la stazione di S.Donnino; dare un definitivo assetto all' area dell'Interporto di Gonfienti; favorire la realizzazione degli assi portanti del sistema della mobilità lenta: Ciclovia del Sole e superstrada ciclabile Firenze-Prato. Negli ultimissimi anni, dopo l'elaborazione ed approvazione del Piano Strutturale, è emersa con forza nel dibattito sul sistema della mobilità dell' area metropolitana, la proposta di un nuovo collegamento tramviario fra Firenze e Prato (il cosiddetto tram-treno) che dovrebbe attraversare i territori di Sesto Fiorentino e di Campi Bisenzio. L'Amministrazione Comunale è fortemente interessata a tale progetto in quanto elemento di connessione con Prato e con la realtà di Osmannoro ; ovviamente le valutazioni di dettaglio su detta opera, come indicato nella sintesi dello studio di traffico a supporto del PO (successivo paragrafo 2.2.4), non potranno essere effettuate che sulla base di una chiara e condivisa proposta di tracciato a livello sovracomunale ed in relazione alle strategie complessive riguardanti il sistema ferroviario e tramviario nell' area metropolitana Firenze Prato Pistoia.

### ***3.2 Migliorare i collegamenti alla scala locale***

Il PO persegue, nell'ambito delle strategie definite dal PS e attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, l'adeguamento e l'interconnessione della rete delle infrastrutture, promuove il miglioramento dei collegamenti fra e all'interno del capoluogo, dei centri minori della pianura e delle aree produttive a nord e ad est, con mirati interventi quali la realizzazione di ulteriori rotatorie per la fluidificazione del traffico; l'adeguamento delle sedi stradali; il completamento e la ricucitura di strade intercluse; il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici; la qualificazione, anche con interventi di arredo urbano, degli assi principali e dei luoghi centrali della struttura urbana.

### ***3.3 Potenziare e integrare la rete della mobilità lenta***

La realizzazione di una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta è uno dei principali obiettivi del PS, finalizzato all'affermazione di modelli alternativi di mobilità e di fruizione sostenibile del territorio e del paesaggio rurale. Gli interventi devono interessare sia gli ambiti urbani che il territorio aperto e devono collegarsi all'armatura principale della mobilità alternativa costituita dai tracciati a lunga percorrenza della ciclovia del Sole e della Superstrada ciclabile Firenze-Prato. In ambito urbano la costruzione di un sistema integrato di percorsi ciclopedinali deve rispondere ai requisiti indicati in relazione agli obiettivi per la riqualificazione urbana e per il miglioramento dei servizi e deve essere finalizzato soprattutto alla concreta messa in opera di un sistema intermodale di mobilità che scoraggi l'uso dell'autoveicolo privato e che favorisca l'impiego di altri mezzi: dalla bici al trasporto pubblico su gomma e su ferro. Nel territorio rurale la rete dei percorsi per la mobilità lenta dovrà essere connessa sia con i tracciati urbani che con il sistema dei tracciati a lunga percorrenza ed in genere alla fruizione naturalistico escursionistica del residuo territorio agricolo attorno a Firenze.

## ***1.2 L'aggiornamento del quadro conoscitivo***

La redazione del Piano Operativo, avviata concretamente dopo l'adozione del PS, ha potuto avvalersi delle analisi e degli approfondimenti/aggiornamenti del quadro conoscitivo intrapresi per il nuovo Piano Strutturale: a tale quadro di conoscenze si rinvia per quanto riguarda le indagini, le rappresentazioni, le considerazioni relative alla struttura e alle caratteristiche del territorio comunale. Per il Piano Operativo è stato effettuato uno specifico lavoro di approfondimento delle conoscenze su alcuni temi che si illustrano di seguito.

### ***1.2.1 La schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico***

La revisione e l'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente di impianto storico è stata redatta dall' Ufficio Urbanistica del Comune al fine di accertare la consistenza ed approfondire la conoscenza degli edifici di valore storico architettonico e testimoniale presenti nel territorio comunale in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale, che riconosce tra i suoi obiettivi strategici il rispetto dei caratteri insediativi storici e la valorizzazione dell'identità dei luoghi. Le schede implementano il Quadro Conoscitivo del Piano Operativo e costituiranno un riferimento sia per la elaborazione che per la verifica dei progetti e degli interventi di trasformazione edilizia.

L'attività di rilevazione ha comportato la redazione di molte schede, e non si è limitata al solo patrimonio edilizio esistente storico. Essa è stata infatti allargata agli edifici contemporanei realizzati dal secondo dopoguerra, ritenuti esempi rappresentativi di uno stile architettonico o di particolare interesse culturale. Oltre alla schedatura del patrimonio edilizio, è stata fatta anche una cognizione dei tabernacoli e delle edicole che caratterizzano l'identità territoriale, al fine di tutelarne l'esistenza e preservarne l'immagine e la memoria. La schedatura del patrimonio edilizio e dei tabernacoli e delle edicole è condensata nei seguenti documenti:

- DOC.3 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore;
- DOC.3A - Edifici Contemporanei;
- DOC.3B - Edifici di presuntivo interesse culturale;
- DOC.3C - Edifici Notificati D.Lgs 42/2004;
- DOC.3D - Tabernacoli e edicole.

Nel DOC.3 vengono illustrati i criteri delle schedature. Gli edifici del patrimonio edilizio esistente di valore sono stati riportati con diverse campiture nelle tavole del Piano Operativo con le seguenti sigle: *“edifici e complessi edilizi di classe 1, edifici e complessi edilizi di classe 2, edifici e complessi edilizi di classe 3, architetture contemporanee di significativo interesse”*. Nelle tavole sono inoltre individuati gli edifici e complessi edilizi che, ancorché non classificati ai sensi del comma 2, risultano esistenti al 1954.

## COMUNE DI CAMPI BISENZIO – SCHEDE P.O.

| FASCICOLO   | N. IMMOBILE                                     | UBICAZIONE              | VINCOLO                      | N. SCHEDE EDIFICI PATRIMONIO ESISTENTE |
|---|---|-------------------------|------------------------------|--|
|   |   |                         |                              |  |
| <b>SCHEDA EDIFICI CONTEMPORANEI</b>                     |   |                         |                              |  |
| DOC.3A  | <b>A1- Circolo ricreativo La Rinascita</b>      | P.zza F. Matteucci      | NO                           | /                                      |
|   | <b>A2- Abitazione privata</b>                   | via dei Pini 6          | NO                           | /                                      |
|   | <b>A3 - Chiesa San Giovanni Battista</b>        | via di Limite           | Provvedimento del 13-04-2016 | <b>193</b>                             |
|   | <b>A4 – Palazzo Fagnoni</b>                     | via di Limite 47        | Provvedimento del 28-07-2015 | <b>194</b>                             |
|   | <b>A5 - Fabbrica Goti</b>                       | via dei Confini, 236    | NO                           | <b>242</b>                             |
|   | <b>A6 – Sede consiliare Sandro Pertini</b>      | P.zza Dante, 36         | NO                           | /                                      |
|   | <b>A7 – I Gigli</b>                             | Via F.lli Cervi         | NO                           | /                                      |
|   | <b>A8- Scuola elementare “L. Il Magnifico”</b>  | Via Ombrone             | NO                           | /                                      |
|   |   |                         |                              |  |
| <b>SCHEDA EDIFICI DI PRESUNTIVO INTERESSE CULTURALE</b> |   |                         |                              |  |
| FASCICOLO   | N. IMMOBILE                                     | UBICAZIONE              | VINCOLO                      | N. SCHEDE EDIFICI PATRIMONIO ESISTENTE |
| DOC.3B  | <b>B1-Cappella Madonna della Neve</b>           | via di Padule           | NO                           | <b>129 – areale n.5</b>                |
|   | <b>B2 -Cimitero di Capalle</b>                  | via San Quirico         | NO                           | /                                      |
|   | <b>B3- Cimitero Sant'Angelo</b>                 | via Crocicchio dell'Oro | NO                           | /                                      |
|   | <b>B4-Cimitero San Donnino</b>                  | via San Donnino         | NO                           | /                                      |
|   | <b>B5- Cimitero San Piero a Ponti</b>           | Via Torricella          | NO                           | /                                      |
|   | <b>B7- Cimitero comunale di Campi</b>           | via Tosca Fiesoli       | NO                           | <b>44 – areale 1</b>                   |
|   | <b>B11-Scuola elementare di Capalle</b>         | via Barberinese         | NO                           |  |
|   | <b>B12- Scuola elementare San Martino</b>       | via dei Mori            | NO                           |  |
|   | <b>B14- Scuola elementare S.Donnino</b>         | P.zza Costituzione      | NO                           |  |
|   | <b>B15- Scuola media e palestra San Donnino</b> | P.zza Costituzione      | NO                           |  |
|   | <b>B16- Chiesa di San Piero a Ponti</b>         | Via del Santo           | NO                           |  |
|   | <b>B17- Annesso Rucellai</b>                    | Via Rucellai            | NO                           | <b>138</b>                             |

|                                  | <b>B18- Ex Casello Idraulico</b>         | Piazza Matteotti n.17 | NO                                   |  |
|----------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------------|--|
|                                  | <b>B19- Convento delle Bettine</b>       | Via Torricella        | NO                                   | <b>103</b>                             |
|                                  | <b>B20-Cimitero della Misericordia</b>   | via Tosca Fiesoli     | NO                                   | <b>46 – areale 1</b>                   |
|                                  | <b>B21- Cimitero San Cresci</b>          | via degli Allori      | NO                                   | <b>119- areale 3</b>                   |
|                                  | <b>B22- Palazzo del Comune</b>           | Piazza Dante          | NO                                   | <b>140 – areale 2</b>                  |
| <b>SCHEDA EDIFICI NOTIFICATI</b> |  |                       |                                      |  |
| FASCICOLO                        | N. IMMOBILE                              | UBICAZIONE            | VINCOLO                              | N. SCHEDE EDIFICI PATRIMONIO ESISTENTE |
| DOC.3C                           | <b>C1– Rocca Strozzi</b>                 | via Roma              | 28/05/1913_18/02/1999<br>25/01/1988  | <b>267</b>                             |
|                                  | <b>C2– Palazzo Pretorio</b>              | P.zza G. Matteotti    | 22/04/1987                           | <b>268</b>                             |
|                                  | <b>C3 – Pieve Santo Stefano</b>          | P.zza G. Matteotti    | 28/06/1984 _ 10/07/2000              | <b>269</b>                             |
|                                  | <b>C4 – Chiesa S. Andrea</b>             | P.zza Costituzione    | 01/09/1998                           | <b>270</b>                             |
|                                  | <b>C5– Prioria San Donnino</b>           | Via Trento, 189       | 12/02/2008                           | <b>271</b>                             |
|                                  | <b>C6 – Chiesa S. Quirico e Giuditta</b> | via S. Giuditta 12    | 22/07/2000                           | <b>272</b>                             |
|                                  | <b>C7 – Cappella Ss. Sacramento</b>      | P.zza Palagione       | 22/07/2000                           | <b>273</b>                             |
|                                  | <b>C8 – Teatro Dante</b>                 | P.zza Dante           | 14/12/1985                           | <b>280</b>                             |
|                                  | <b>C9- Chiesa San Cresci</b>             | via degli Allori      | 22/11/1984                           | <b>119 -areale 2</b>                   |
|                                  | <b>C10 - Ex casa del fascio</b>          | P.zza Fra Ristoro     | 24/09/2007                           |  |
|                                  | <b>C11 – Ex Mulino di San Moro</b>       | via Molina 44         | 28/10/2005                           | <b>239</b>                             |
|                                  | <b>C12 – Oratorio S. Maria a Limite</b>  | via di Limite         | 22/03/2010                           | <b>192 - areale 4</b>                  |
|                                  | <b>C13- Chiesa Santa Maria</b>           | via S. Lavagnini, 28  | 07/07/2008                           | <b>58 – areale 1</b>                   |
|                                  | <b>C14- Il Palagione</b>                 | via Palagio, 18       | 22/07/2000                           | <b>274</b>                             |
|                                  | <b>C15- Villa Rucellai</b>               | via Rucellai          | 02/11/1984                           | <b>138</b>                             |
|                                  | <b>C16- Il Conventino</b>                | via dei Confini       | 27/09/1999                           | <b>198</b>                             |
|                                  | <b>C17- Villa Il Palagio</b>             | Via del Paradiso      | 30/06/1999 – 24/02/1993              | <b>76</b>                              |
|                                  | <b>C18- Villa Montalvo</b>               | Via Limite            | 30/05/1913-20/07/1981-<br>20/04/1993 | <b>153</b>                             |
|                                  | <b>C19- Casa colonica</b>                | Via Limite            | 07/10/1981                           | <b>154</b>                             |
|                                  | <b>C20- Villa Vanni - Sarri o di</b>     | Via di Fornello       | 17/07/1998                           | <b>171, 172, 173,</b>                  |

|  |   |                    |                       |            |
|--|---|--------------------|-----------------------|------------|
|  | <b>Fornello</b>                           |                    |                       | <b>174</b> |
|  | <b>C21- Villa dell'Olmo</b>               | via della Villa, 2 | 27/09/1999            | <b>52</b>  |
|  | <b>C22- Chiesa di S. Martino</b>          | Via della Pace     | 19/09/2022-02/12/2022 | <b>137</b> |
|  | <b>C23- Immobile via della Torricella</b> | Via Torricella     | 10/06/1994            | <b>104</b> |

Per completezza è opportuno citare anche i seguenti edifici con le caratteristiche del vincolo architettonico ope legis, per i quali è stata effettuata verifica dell'interesse culturale, sfociata in una dichiarazione di non interesse:

- Ex Bagni pubblici, lavatoi via Garibaldi Dichiarazione di non interesse del 25-11-86
- Sede uffici comunali ( Ex ambulatorio) P.zza Ballerini 9 Dichiarazione di non interesse del 25-11-86
- Scuola elementare via B. Buozzi Dichiarazione di non interesse del 29-04-87
- Ex scuola elementare S. Angelo via Pistoiese Dichiarazione di non interesse del 8-10-1986
- Ex-Cinema Moderno piazza Gramsci snc Dichiarazione di non interesse del 19-06-2025.

### **1.2 .2 L'analisi dei tessuti urbani di recente formazione**

Il Piano Operativo, in funzione della zonizzazione degli insediamenti esistenti ai sensi del DM 1444/1968, ha provveduto ad individuare ed aggregare i tessuti urbani di recente formazione sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee definiti dal PIT-PPR e rilevati dal PS del Comune di Campi Bisenzio: all'interno dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista sono presenti nel territorio urbanizzato i tessuti dei morfotipi TR2, TR3, TR4, TR5, TR6, TR7, TR8 e TR9, mentre all'interno dei tessuti urbani della città produttiva e specialistica sono presenti i tessuti dei morfotipi TPS1, TPS2 e TPS3. Il Piano Operativo ha indagato i tessuti individuati dal Piano Strutturale, al fine di raggrupparli in categorie, propedeutiche all' individuazione delle zone. Per quanto riguarda i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, il PO li ha distinti nel modo seguente:

- tessuti della città consolidata , costituita dagli isolati aperti a edifici isolati su lotto e a blocchi residenziali (i tessuti fanno riferimento ai morfotipi TR2 e TR3);
- tessuti della città pianificata , costituita dagli isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (i tessuti fanno riferimento al morfotipo TR4);
- tessuti della città da consolidare e riqualificare , costituiti dalle cosiddette aree di frangia, dalle tipiche espansioni lineari e dai tessuti reticolari e diffusi delle frazioni della parte sud del territorio comunale (i tessuti fanno riferimento ai morfotipi TR7, TR8 e TR9).

2. Il PO individua i tessuti urbani misti costituiti da : singoli complessi edilizi a destinazione produttiva posti in contesti prevalentemente residenziali; aree urbane caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi spesso sottoutilizzati o dismessi ed in genere in

condizioni di degrado; aree urbane caratterizzate dalla diffusa compresenza di edifici per la residenza, di edifici per la produzione artigianale e industriale o per il commercio che determinano un assetto urbano disomogeneo, di bassa qualità e carente di infrastrutture e di servizi. Per queste ragioni, i tessuti misti (morfotipo di riferimento TR6) sono anche in diversi casi individuati dal PO come aree degradate. Il PO distingue questi tessuti in:

- tessuti misti a vocazione residenziale, che individuano gli insediamenti dove le funzioni produttive sono dismesse o in via di dismissione o che risultano fortemente incongrue rispetto al contesto;
- tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva che individuano gli insediamenti dove le strutture produttive sono attive e non sembrano suscettibili di chiusura e di mutamento di destinazione d'uso nel breve medio periodo.

3. Il PO infine individua e classifica i tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva. Sono quei tessuti a destinazione prevalentemente industriale e artigianale, o commerciale, o direzionale, o turistico ricettiva che sono localizzati principalmente nella parte settentrionale del territorio comunale a nord dell'autostrada A11 e nella zona ad ovest del capoluogo, nonché per limitati ambiti ai margini ai margini dei centri e dei nuclei minori posti lungo la via Pistoiese. Il PO distingue questi tessuti in:

- tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali, che identificano i tessuti e gli insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale sorti lungo o in adiacenza alla viabilità esistente. Si tratta di tessuti e insediamenti di limitate dimensioni formatisi in modo disordinato e per accrescimenti successivi (i tessuti fanno riferimento al morfotipo TPS1);
- tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali, che identificano i tessuti a piattaforme produttive artigianali e industriali risultanti sia da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sia da interventi diretti, in genere comunque da un preventivo disegno urbanistico (i tessuti fanno riferimento al morfotipo TPS2);
- tessuti e insediamenti commerciali, individuano gli insediamenti e i tessuti, a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria (i tessuti fanno riferimento al morfotipo TPS2);

Il PO inoltre individua tra i tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva i seguenti particolari insediamenti :

- insediamenti turistico ricettivi ;
- insediamenti direzionali e di servizio;
- stabilimenti e impianti a rischio di incidente rilevante;

- aree ed insediamenti per deposito di materiali e attività produttive all’aperto;
- aree ed insediamenti per servizi ad autoveicoli.

#### ***1.2.3 Lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e le indagini conoscitive per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana***

Nel corso della redazione del Piano Operativo l’Ufficio Edilizia Privata ha provveduto ad aggiornare il quadro dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione ai seguenti aspetti:

- gli interventi urbanistici ed edilizi complessivamente in corso di attuazione per i quali sono stati rilasciati i titoli abilitativi (per i Permessi di costruire) o sono state sottoscritte le convenzioni (per i Piani attuativi od altri strumenti di attuazione del RU assoggettati a convenzione) al fine di individuare gli interventi che il Piano Operativo non può fare a meno di recepire,
- nell’ambito di tutti gli interventi sopraindicati gli interventi urbanistici ed edilizi per i quali sono stati rilasciati i Permessi di costruire o sottoscritte le convenzioni (per i Piani od altri strumenti di attuazione del RU assoggettati a convenzione) a partire dal 16.06.2020, data di adozione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio. Ciò al fine di individuare gli interventi il cui dimensionamento insediativo deve essere prelevato dal dimensionamento del nuovo Piano Strutturale comunale,
- gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che, ancorchè non rappresentati nelle carte tecniche regionali, debbono essere individuati, rappresentati ed in ogni caso dimensionati al fine di aggiornare il quadro delle dotazioni pubbliche e soprattutto degli standard urbanistici presenti sul territorio.

Questo lavoro di aggiornamento dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico ha supportato il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici illustrati rispettivamente nell’Appendice 1 e nell’Appendice 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (Doc.2).

L’Ufficio Urbanistica del Comune ha provveduto invece ad effettuare un’indagine conoscitiva, funzionale all’individuazione delle aree e degli immobili suscettibili di essere assoggettati ad interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana. In particolare lo studio (che è allegato alla presente relazione come Doc.1C) ha interessato le aree che sono state prescelte per sperimentare le ARU, ovvero gli ambiti che secondo le indicazioni e le disposizioni dell’art.100

delle NTA prevedono interventi di rigenerazione urbana da promuovere e da attuare secondo le procedure indicate agli articoli 125 e 126 della LR 65/2014.

Nelle schede-norma del Doc.2A è stata utilizzata una selezione dei dati e delle elaborazioni grafiche raccolti e predisposti nel corso di queste indagini conoscitive; si è per questo ritenuto opportuno rendere noto tutto il lavoro compiuto, allegandolo come Doc. 1C alla presente Relazione tecnica, in modo da renderlo disponibile anche per le successive fasi di attuazione delle previsioni del Piano Operativo.

**Oltre agli approfondimenti del quadro conoscitivo appena illustrati, sono stati effettuati, a supporto della redazione del PO, due specifici studi che non solo implementano la conoscenza del territorio comunale e delle sue problematiche ma che hanno costituito degli elementi fondamentali per la definizione del quadro normativo e progettuale. Essi sono gli studi sulla mobilità di META srl e sul verde urbano e periurbano di PNAT, con la direzione del prof Stefano Mancuso. Di seguito li illustriamo in modo molto sintetico.**

#### **1.2.4 “Studio di traffico a supporto della redazione del Piano Operativo” a cura di META srl**

Lo studio di traffico redatto, con in coordinamento dell’ ing. Andrea Debernardi, da META srl a supporto del Piano Operativo di Campi Bisenzio, (allegato alla presente relazione come Doc.1B) mette a sistema le scelte già maturate nel Piano Strutturale in ordine:

- **al potenziamento della grande rete viaria** (e segnatamente al completamento del Ring urbano), inteso non solo come intervento infrastrutturale ma anche come misura urbanistica di rimarginatura del centro abitato in direzione del Parco della Piana; in tal senso lo studio introduce alcuni criteri di coerenza anche nella disciplina degli usi del suolo delle aree circostanti, di volta in volta orientata verso funzioni compatibili (ad es.produttive) o come aree destinate alla predisposizione di ambiti filtro per la mitigazione degli impatti sull’abitato e/o l’ambientazione dell’asse stradale in rapporto al contesto paesaggistico circostante;
- **all’inserimento della linea tramviaria 4**, intesa nelle sue sfaccettature più rilevanti per il governo delle trasformazioni urbane, quali in particolare l’identificazione dei percorsi ciclopedonali di accesso alle nuove fermate, i vincoli e le opportunità indotti sulle circostanti aree di trasformazione, l’assetto del capolinea presso Villa Rucellai; questi

aspetti sono sviluppati attribuendo alle fermate profili funzionali differenziati, ovvero distinguendo le situazioni da orientare prioritariamente all'accesso capillare alle zone residenziali, quelle vocate ad ospitare parcheggi di interscambio pubblico-privato, nonché i nodi di interscambio con altri servizi di trasporto pubblico;

- **allo sviluppo di indirizzi generali per la progettazione di nuove infrastrutture viarie in ambito urbano**, secondo criteri volti a proteggere la mobilità ciclopedonale ed a moderare il traffico; a tal fine un certo rilevo è da attribuire al tema della classificazione funzionale e gerarchica della rete, definita a margine del Piano Strutturale, che forma la base per definire le prestazioni offerte da ciascun asse stradale a ciascun segmento di domanda (mobilità non motorizzata, motorizzata privata, motorizzata pubblica, sosta veicolare).

Per quanto attiene il tema del **nuovo collegamento tram-treno tra Firenze e Prato**, attualmente non inserito in strumenti di pianificazione territoriale vigenti a scala sovra comunale, lo studio si limita ad evidenziare l'importanza delle direttive di collegamento con Firenze-Peretola attraverso l'Osmannoro, e con Prato attraverso la zona industriale di Capalle e/o il prolungamento di via Pelagi sino a raccordarsi all'Asse delle Industrie di Prato. Una più articolata analisi delle implicazioni di tale opera potrà essere svolta a valle di accordi interistituzionali volti a definirne le relazioni funzionali con la rete tramviaria di Firenze e con i servizi ferroviari metropolitani, anche in relazione alla fattibilità delle proposte di potenziamento dei sistemi di Trasporto Rapido di Massa a livello di conurbazione Firenze-Prato-Pistoia.

#### **1.2.5 “Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio” a cura di PNAT, con la direzione del prof. Mancuso**

PNAT sotto la direzione del prof. Stefano Mancuso ha redatto, su incarico del Comune di Campi Bisenzio, uno studio di supporto alla redazione del Piano Operativo relativo al sistema del verde urbano e periurbano. Esso è allegato alla presente relazione come Doc.1A.

Tale studio risponde all'obiettivo del PO, già evidenziato in sede di redazione del >Piano Strutturale di puntare ad un modello urbano fondato su un elevata qualità ambientale da perseguire attraverso la diffusione di “buone pratiche” e mediante un progetto di città che moltiplich e qualifichi le dotazioni di aree a verde e di spazi alberati, chiamando l'iniziativa privata a partecipare in modo convinto alla realizzazione di questo obiettivo. LO studio di PNAT

costituisce in questo senso un riferimento continuo per il Piano Operativo: lo è stato nella fase di redazione del Piano, lo sarà anche per eventuali future integrazioni ed implementazioni del Piano e deve esserlo soprattutto nelle fasi di messa in opera delle previsioni dello stesso Piano. L'indice dello studio che riportiamo di seguito è un inequivocabile segno delle finalità che esso persegue e delle stretta relazione che queste hanno con i contenuti del Piano Operativo. Lo studio è articolato in 7 capitoli, ciascuno dei quali è a sua volta suddiviso in diversi sottocapitoli:

**1. Le categorie dei servizi ecosistemici**

- 1a - Supporto alla vita;*
- 1b - Approvvigionamento;*
- 1c - Regolazione;*
- 1d - Valori culturali.*

**2. I drivers di cambiamento**

- 2a - Indiretti;*
- 2b - Diretti.*

**3. Le infrastrutture verdi in aree urbane e periurbane per il ripristino dei servizi ecosistemici in ambito urbano;**

- 3a - NBS Nature Based Solution;*
- 3b - Connessioni ecologiche;*
- Approfondimento - casi studio.*

**4. Analisi del territorio di Campi Bisenzio;**

- 4a - Inquadramento ecologico del territorio;*
- 4b - Gli interventi inseriti nel Piano.*

**5. Linee guida per la deframmentazione ecologica: il progetto della greenline**

- 5a - Una fascia boscata ampia e indisturbata;*
- 5b - Una fascia boscata come habitat;*
- 5c - Terreni privati come habitat;*
- 5d - Collegare la fascia boscata alla rete ecologica;*
- 5e - Stepping stones lungo la fascia boscata;*
- Approfondimento - gestione sostenibile del bosco;*
- Approfondimento - il valore degli ecosistemi boschivi.*

**6. Schede di deframmentazione ecologica**

- 6a - Il parco fluviale;*
- 6b - La vegetazione nelle aree parcheggio;*

*6c - Le alberature stradali.*

*Approfondimento - aspetti manutentivi.*

**7. stima dei benefici prodotti dalla greenline e da alcune aree di trasformazione**

*7a - Metodologia di calcolo;*

*7b - Greenline;*

*7c - Aree di trasformazione;*

*7d - Conclusioni.*

Fra i tanti temi affrontati nella Relazione ci sembra opportuno segnalare, in relazione agli interventi per facilitare la deframmentazione ecologica del territorio di Campi Bisenzio, che le Linee Guida alle NBS individuano interventi specifici volti a migliorare le condizioni ambientali attuali e future come ad esempio l'asse verde della cosiddetta *Green Line* e altri interventi previsti nelle aree di trasformazione. Secondo il principio delle *buone pratiche*, la *Green Line* costituisce un esempio di fascia boscata ai limiti dell'area urbana, capace di generare un corridoio verde in cui si possono creare condizioni favorevoli alla biodiversità e dove attraverso l'isolamento dell'habitat dalle aree agricole circostanti, non si arreca disturbo alle specie animali. In buona sostanza la *Green Line* non è un'infrastruttura isolata ma è collegata ad altri corridoi verdi che la connettono alla città e alla rete ecologica del territorio: in particolare con il Parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella, con i piccoli e grandi parchi urbani, con le aree agricole, con le strade alberate, con gli spazi verdi spontanei e con i giardini pertinenziali dei tessuti residenziali.

## 2. Il progetto del Piano

### 2.1 *L'impostazione del progetto del PO*

Il Piano Operativo, come indicato dall'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:

- gli approfondimenti del quadro conoscitivo contenuti ed illustrati nel Piano strutturale di Campi Bisenzio;
- le norme di carattere generale e le norme che dettano condizioni per le trasformazioni con particolare riferimento alle disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale del territorio, per la sostenibilità degli interventi di trasformazione, per la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi edilizi ed urbanistici.

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle disposizioni del nuovo Piano Strutturale redatto pochi anni prima del presente PO, nel rispetto della normativa di settore e delle prescrizioni e degli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato nel 2015, la Variante generale del Piano Territoriale di Coordinamento della ex Provincia di Firenze (PTC) approvata nel 2013. Si fa presente che proprio mentre stiamo scrivendo è giunto all'adozione il Piano Territoriale della Città Metropolitana di Firenze (DCM n. 22 del 17/04/2024) che sostituisce il PTC dell'ex provincia di Firenze sopracitato. Di tale atto non si è potuto tenere conto nella redazione del Piano Operativo in quanto esso è giunto quando il lavoro del era ormai arrivato alla conclusione; dell'atto citato si terrà conto nella fase delle controdeduzioni alle osservazioni che saranno rivolte allo stesso PTCM e al presente Piano Operativo del Comune di Campi Bisenzio.

Nell'elaborazione del Piano Operativo è stato perseguito un obiettivo di carattere generale che risponde ad una esigenza di semplificazione e di chiarezza del complesso quadro degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delineato dalla normativa regionale: **far assumere al Piano Operativo, che è lo strumento urbanistico conformativo a livello comunale, il ruolo di**

**strumento di riferimento fondamentale** per la definizione, l'attuazione ed il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunale. Fermo restando che il PS è e deve rimanere la sede in cui viene definito lo Statuto del territorio e vengono indicate le linee strategiche per uno sviluppo coerente e duraturo, consapevole e sostenibile del territorio e della comunità locali, è, invece, nel Piano Operativo che i cittadini e tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, devono trovare un'esauriente e chiara informazione sulle condizioni, le procedure e le modalità di intervento per realizzare gli interventi di conservazione, di manutenzione e di trasformazione del territorio. Ciò comporta che le disposizioni statutarie del PIT-PPR e del nuovo PS comunale siano declinate in modo chiaro ed esauriente nelle previsioni e nelle norme del PO e siano messe in relazione con il complesso delle disposizioni che riguardano le condizioni per la trasformazione del territorio.

Il PO, attraverso ed insieme al PS, assume nella propria disciplina i contenuti della nuova legge regionale sul governo del territorio (LR 65/2014) e soprattutto del piano paesaggistico regionale (PIT-PPR). Le modalità e gli esiti di questo impegno nei confronti del PIT-PPR sono illustrati nel documento di conformità allegato al PO come doc.6.

Un tema che ha pesato sull'elaborazione del Piano Operativo nelle sue fasi conclusive è stato il drammatico mutamento di scenario imposto dall'alluvione del 2 novembre 2023: un evento che ha messo in evidenza la fragilità sotto il profilo idraulico del territorio di Campi Bisenzio e di altri comuni della Piana Firenze Prato Pistoia e che ha di conseguenza aperto una duplice riflessione: sull'urgenza di più consistenti ed efficaci interventi di messa in sicurezza idraulica del territorio comunale e sull'opportunità di approfondimenti sulla sostenibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali previste nel PS ed in alcuni casi già studiate per il PO.

All'interno della cornice appena delineata, l'impostazione del progetto del Piano Operativo si è ispirata agli obiettivi generali indicati nella Relazione di avvio del procedimento approvata nel luglio 2019: tali obiettivi sono stati richiamati nel primo capitolo di questa relazione, con i necessari aggiornamenti dettati dal tempo trascorso, dai mutamenti degli scenari e dalla concreta verifica della loro attualità effettuata nel corso dell'elaborazione del PO. Le scelte di Piano che sono emerse da questo lavoro si sono misurate anche con il più lungo arco temporale di efficacia delle previsioni di trasformazione del Piano Operativo che la più recente normativa regionale ha offerto ai Comuni come opzione da esercitare con una decisione da assumere prima dell'ordinaria scadenza dei cinque anni dall'approvazione del Piano. La possibilità di prorogare di cinque anni l'efficacia di tali previsioni consente molto opportunamente di ampliare

l'orizzonte temporale di attuazione dei progetti e delle proposte di trasformazione del Piano Operativo, mettendole così in più forte e diffusa relazione con il quadro strategico del Piano Strutturale.

Il presente Piano Operativo assume e persegue l'insieme degli obiettivi statutari e strategici del PS; in particolare però sviluppa e dà coerente attuazione ai seguenti temi posti dalla legislazione vigente e dalla pianificazione sovraordinata.

### ***2.1.1 Il contenimento del consumo di suolo***

La posizione baricentrica nella Piana e la centralità nel sistema dei principali collegamenti viarii della Toscana rendono fortemente appetibile il territorio di Campi Bisenzio per insediamenti ed interventi che richiedono condizioni di facile accessibilità e che possono trarre vantaggio dalla vicinanza a poli urbani rilevanti come Firenze e Prato. Questa condizione ha storicamente attratto una forte domanda di aree e di spazi per la localizzazione di funzioni produttive, commerciali, direzionali ed anche residenziali, che ovviamente contrasta con gli obiettivi di contenimento di consumo del suolo.

Perseguire un'austera politica di controllo del consumo di suolo nel Comune di Campi Bisenzio è più difficile che altrove e richiede una forte e motivata selezione delle proposte insediative e infrastrutturali e la messa in opera di convergenti strategie di riduzione delle previsioni di nuovi insediamenti e di contestuale sostegno al riordino e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Il nuovo Piano Operativo favorisce gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico, di riuso e di rinnovo di quello di recente formazione e limita gli interventi di nuova costruzione di tipo residenziale orientandoli verso insediamenti di limitate dimensioni, finalizzati a ricucire o a completare i tessuti esistenti, a qualificare i margini urbani e ad accrescere le dotazioni di servizi e di spazi pubblici. Contestualmente il presente Piano Operativo, pur limitando fortemente, rispetto alle previsioni dei previgenti piani comunali e dello stesso PS, i nuovi insediamenti produttivi non rinuncia a prospettive di sviluppo del settore industriale e artigianale e del settore commerciale sia con nuove selezionate previsioni che con innovativi interventi di rigenerazione urbana dei siti industriali esistenti per adeguarli alle esigenze del mercato e per renderli maggiormente sostenibili sotto il profilo ambientale e funzionale.

### ***2.1.2 La valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del sistema insediativo esistente***

Questa strategia non fa riferimento solamente al nuovo PS, ma ad un'esigenza imposta dalle reali condizioni del sistema degli insediamenti urbani, caratterizzati da una forte frammentazione dei tessuti abitativi, dall'esistenza di insediamenti produttivi dismessi o

sottoutilizzati e dalla presenza nel territorio di condizioni di degrado urbanistico e/o socio-economico. La sussistenza di queste condizioni genera la necessità di elevare la qualità e la centralità sia del capoluogo che delle frazioni. Il PO, per favorire questo processo, punta su:

- l'innovazione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, stabilendo, all'interno di un quadro di riferimento strategico e generale, nuove norme per gli interventi di recupero, semplificando le procedure attuative ed i mutamenti di destinazione d'uso;
- la valorizzazione del centro storico di Campi Bisenzio a partire dai suoi poli più importanti: l'area di villa Rucellai e l'area della Rocca Strozzi;
- la qualificazione del tracciato e delle stazioni della linea tramviaria 4.2, come elementi di riorganizzazione e di promozione delle aree e degli insediamenti attraversati: i centri di S.Donnino, San Piero a Ponti, S.Giusto, le aree della periferia sud est del capoluogo e il punto di arrivo presso villa Rucellai;
- il rinnovo strutturale ed ecologico del patrimonio edilizio di recente formazione, per rispondere all'esigenza di rinnovare il patrimonio edilizio non adeguato strutturalmente ed inefficiente quanto a prestazioni energetiche;
- la valorizzazione e la riqualificazione dei principali assi attrezzati commerciali della città a partire da via Barberinese, da Viale Buozzi e via Santo Stefano;
- il riordino degli assi viari di attraversamento della città e il completamento della rete viaria minore, anche tramite la dotazione di parcheggi pubblici e percorsi pedonali connessi;
- la promozione e la messa in rete degli itinerari della mobilità dolce degli ambiti urbani;
- la qualificazione del centro urbano del capoluogo in relazione al parco fluviale del f.Bisenzio e la valorizzazione dei centri minori delle frazioni lungo la via Pistoiese in relazione al territorio aperto;
- la sistemazione urbana e paesaggistica dei margini urbani dei tessuti insediativi sfrangiati attraverso una progettualità ed un disegno urbano associati, ove possibile, ad interventi di completamento e riordino edilizio e di incremento delle dotazioni di standard;
- la rigenerazione delle aree urbane contraddistinte da condizioni di degrado urbanistico e/o socio economico, così da ripensare la città in chiave sostenibile e garantire maggiore quantità e qualità di attrezzature collettive.

### ***2.1.3 L'innovazione e la qualificazione del polo produttivo***

Il Piano persegue la strategia dell'*innovazione e della qualificazione del settore produttivo* con particolare attenzione al consolidamento del settore manifatturiero e alla promozione di uno sviluppo economico e sostenibile, attraverso:

- la valorizzazione del polo industriale e commerciale a nord dell' A11, migliorandone in primo luogo l'accessibilità e la fruizione attraverso l' adeguamento delle infrastrutture principali: ferrovia Firenze-Prato e stazione di Pratignone; sistema viario: Perfetti-Ricasoli, via Allende, prolungamento nord della circonvallazione di Campi; superciclabile FI-PO e rete della mobilità lenta;
- la riprogettazione dei margini urbani delle grandi piattaforme industriali a contatto con il territorio aperto, attraverso la previsione di interventi di forestazione urbana e di coerente inserimento aree verdi per la mitigazione paesaggistica;
- la promozione della trasformazione degli agglomerati produttivi della zona industriale nord e di quella ad ovest del capoluogo in aree produttive ecologicamente attrezzate APEA, così da minimizzare gli impatti sull'ambiente naturale, sugli operatori e sui residenti;
- la previsione di interventi diffusi per migliorare l'accessibilità agli insediamenti produttivi esistenti e di progetto, per attenuarne l'impatto ambientale e territoriale e per accrescerne le dotazioni di spazi e servizi;
- il completamento, con gli interventi di copianificazione previsti, delle piattaforme industriali che si attestano su via Allende da considerare il margine est del polo industriale di Campi Bisenzio, nel rispetto delle disposizioni sull'inserimento ambientale e sulla forestazione urbana;
- l'avvio di un processo di adeguamento ed ammodernamento del polo commerciale I Gigli come già indicato dal PS;
- l'adeguamento degli insediamenti produttivi privi di un'adeguata viabilità interna e di dotazioni territoriali pubbliche efficienti attraverso percorsi condivisi di rigenerazione urbana da attivare anche con il supporto dell'iniziativa pubblica.

### ***2.1.4 La costruzione e la manutenzione della città pubblica***

*La costruzione della città pubblica* è un obiettivo strategico che trae origine dalla consapevolezza che è sempre più difficile garantire l'incremento degli spazi e dei servizi

pubblici ed assicurarne un'adeguata manutenzione. Le politiche di investimento legate al sostegno alla ripresa economica post pandemia Covid-19 hanno aperto alcuni spazi significativi per dare attuazione a progetti da lungo tempo inattuati: la nuova stagione che si è aperta, e che sarà comunque assai breve, non deve far dimenticare l'esigenza di mettere in opera una strategia più organica e di più lungo periodo che sia capace di dare maggiori certezze nel delicato impegno di costruzione della "città pubblica". Il Piano Operativo, da questo punto di vista, cerca di dare un contributo a questo impegno favorendo la realizzazione di dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico con una specifica normativa e con l'utilizzazione di istituti innovativi capaci di mettere in campo **nuove forme di collaborazione fra pubblico e privato** e di ricerca di finanziamenti pubblici per riuscire a dare attuazione alle previsioni di attrezzature, di servizi e di spazi per la collettività che gli elaborati del PO propongono. Nella strategia della costruzione della città pubblica si deve pensare ad azioni che privilegiano non solo la quantità delle dotazioni urbanistiche, ma soprattutto la loro qualità e il loro corretto inserimento nella rete urbana, ricercando nella struttura della città pubblica un forte valore sistematico. Sono ad esempio azioni del PO:

- l'individuazione di spazi di centralità da attrezzare in relazione alla rete della città pubblica e al sistema della mobilità lenta;
- la valorizzazione del sistema dei parchi fluviali e dei parchi urbani e territoriali riorganizzando le aree verdi in un sistema di prossimità e in chiave multifunzionale, garantendo accessibilità, fruibilità e sostenibilità dello spazio pubblico, così da superare la logica degli standard;
- la riorganizzazione delle aree di sosta e dei parcheggi scambiatori in relazione alla nuova tranvia ed alle sue fermate che devono divenire punti di riferimento anche per una riorganizzazione dei poli di servizi di interesse pubblico;
- l'ampliamento delle dotazioni urbanistiche dei centri minori attraverso mirati interventi come le aree di atterraggio a S.Piero a Ponti e a S.Angelo a Lecore;
- la distribuzione di prossimità di nuove attrezzature pubbliche e servizi per la cittadinanza nelle aree densamente abitate del capoluogo, ad esempio tramite il potenziamento del polo sportivo di via Barberinese; la previsione della riorganizzazione del parco Iqbal, la valorizzazione del parco Chico Mendes e la previsione capillare di nuove aree a verde pubblico.

### **2.1.5 *La valorizzazione del territorio rurale***

Il Piano persegue *la valorizzazione del territorio rurale* in chiave multifunzionale, attraverso: la promozione di un'agricoltura innovativa ma fortemente ancorata alle risorse e alle produzioni tipiche locali; la valorizzazione del paesaggio della pianura umida; la fruizione turistica del territorio e la ricettività rurale, la prevenzione delle fragilità territoriali e la tutela degli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica. A tal fine il PO, in coerenza con le indicazioni del PS, supporta:

- la tutela e la valorizzazione delle emergenze storico architettoniche, a partire da Villa Montalvo, da Villa Permoli e da Villa Sarri e dai relativi parchi ed aree pertinenziali;
- la salvaguardia degli edifici di valore testimoniale del territorio agricolo ed il recupero dei nuclei rurali e degli edifici sparsi abbandonati o sottoutilizzati;
- la valorizzazione delle specifiche qualità ambientali e paesaggistiche del Parco agricolo della Piana attraverso progetti ed azioni coordinate di informazione e promozione turistica a livello sovracomunale e intercomunale ;
- l'istituzione e la valorizzazione del parco fluviale del Bisenzio, del Marina e del Marinella da salvaguardare per il valore paesaggistico, ecologico e per le relazioni con la struttura insediativa urbana;
- lo sviluppo di un'agricoltura innovativa per il sostegno delle produzioni agro-alimentari tipiche, del paesaggio agrario e dei tessuti economici e sociali attraverso: la conservazione delle residue aree coltivate di impronta tradizionale, la promozione di un'agricoltura di prossimità nelle aree periurbane, la salvaguardia delle residue zone agricole peri-fluviali e il recupero delle aree agricole in stato di abbandono o sottoutilizzate, l'incentivazione del turismo agroalimentare e la produzione di agricoltura biologica anche a carattere amatoriale;
- la manutenzione e il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tipiche della pianura e, ove necessario, la realizzazione di opere di regimazione idraulica;
- la promozione e la messa in rete degli itinerari della mobilità dolce del territorio aperto, quali le ciclopiste, le ippovie e i percorsi escursionistici.

### **2.1.6 *la sintesi delle scelte strategiche***

L'insieme delle strategie messe in opera dal Piano Operativo che declinano gli obiettivi e gli indirizzi strategici del Piano Strutturale sono condensate nella TAV 1: “*sintesi del Piano*

*Operativo*”. Questa tavola da un lato riassume i contenuti del PO, evidenziando la struttura urbana e territoriale del Comune, dall’altro mette in evidenza l’ossatura del Piano e le sue scelte urbanistiche.

I principali temi progettuali del Piano Operativo che si desumono dalla tavola possono essere così riassunti:

- la valorizzazione della città storica e quindi dei centri storici fortificati, dei nuclei storici, dei tessuti storicizzati e delle emergenze storico architettoniche;
- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico, architettonico e testimoniale e delle architetture contemporanee di significativo interesse;
- la disciplina degli insediamenti esistenti organizzata, per quelli prevalentemente residenziali, sulla base delle distinte caratteristiche dei tessuti consolidati, dei tessuti pianificati, dei tessuti da consolidare e riqualificare, dei tessuti misti e , per i tessuti prevalentemente produttivi, sulla base della distinzione morfologica e funzionale fra tessuti industriali e artigianali, insediamenti commerciali , direzionali e di servizio, insediamenti turistico ricettivi, stabilimenti e impianti a rischio di incidente rilevante, depositi di materiali ed attività produttive all’aperto, servizi per autoveicoli;
- la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione con attenzione al recupero e alla rigenerazione delle aree urbane miste e degradate e alla riqualificazione dei margini urbani;
- la previsione dei principali interventi di trasformazione urbana per il completamento, la riqualificazione e la rigenerazione dei tessuti urbani;
- l’adeguamento e la qualificazione delle attrezzature pubbliche d’interesse collettivo e dei principali servizi urbani di livello sovracomunale;
- la valorizzazione degli spazi aperti attraverso il potenziamento del sistema dei parchi e la qualificazione della continuità fisica, ecologica e funzionale delle aree verdi del parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella;
- il potenziamento delle connessioni ecologiche attraverso la previsione del “corridoio a parco” della cosiddetta Greenline, la rappresentazione degli ambiti di pertinenza fluviale e l’individuazione delle aree per la forestazione urbana;
- la salvaguardia del territorio aperto e la valorizzazione delle risorse agroambientali e paesaggistiche del Parco agricolo della Piana, con specifico riferimento alle aree ad

elevato grado di naturalità, ed in particolare le aree umide, le aree fluviali e gli elementi vegetali di pregio;

- la salvaguardia idraulica del territorio attraverso l'individuazione di opere di regimazione idraulica che, oltre a mitigare il rischio idraulico, contribuiscono a svolgere una funzione paesaggistica ed ecologica di tutela ed implementazione della biodiversità del territorio;
- il miglioramento delle condizioni della mobilità sostenibile e della qualità della vita delle persone attraverso le previsioni di adeguamento delle infrastrutture viarie, la previsione della nuova linea tramviaria 4.2 e l'adeguamento della rete ciclopedinale nel sistema urbano.

## ***2.2 Gli insediamenti urbani esistenti***

Gli insediamenti urbani sono stati distinti in relazione ai caratteri dei tessuti che li compongono, distinguendo in primo luogo fra tessuti storici e tessuti di recente formazione e tenendo poi conto delle zonizzazioni consolidatesi nei precedenti strumenti urbanistici comunali, adeguandole ed ove necessario innovandole in relazione alle indicazioni del PIT-PPR con particolare riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come spiegato nei documenti del PS e del PO che analizzano la conformità al PIT-PPR e come illustrato nel precedente paragrafo 2.1.2 che illustra gli approfondimenti conoscitivi effettuati dal PO in relazioni alle caratteristiche e alle destinazioni dei teutti recenti della struttura urbana.

I morfotipi individuati dal PS e confermati dal PO sono i seguenti (per ciascuno di essi si riportano anche gli obiettivi specifici indicati dal PIT-PPR nell'Abaco delle Invarianti), raggruppati per macrodestinazioni d'uso:

### **Tessuti prevalentemente residenziali**

#### ***TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto***

Obiettivo: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

#### ***TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali***

Obiettivo: definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

#### ***TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata***

Obiettivo: attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra questo tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.

***TR6 - Tessuto a tipologie miste***

Obiettivo: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

***TR7 - Tessuto sfrangiato di margine***

Obiettivo: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

***TR8 - Tessuto lineare***

Obiettivo: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.

***TR9 - Tessuto reticolare***

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

***TR10 - Campagna abitata***

Obiettivo: promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico

**Tessuti prevalentemente produttivi**

***TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare***

Obiettivo: riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

***TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali***

Obiettivo: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche,

ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e gli insediamenti urbani.

#### *TPS3 - Insule specializzate*

Obiettivo: integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

In coerenza con gli indirizzi del PS, nel PO gli insediamenti urbani sono stati articolati nel modo seguente e sono disciplinati nel Titolo IV della NTA.

#### **2.2.1 I tessuti storici**

I tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico inseriti nel tessuto urbano. Essi sono identificati dalle zone A, così articolate:

- Zone A1 che identificano i centri storici fortificati di Campi Bisenzio e Capalle
- Zone A2 che identificano i nuclei storici di S. Maria, S. Lorenzo, S. Martino, S. Piero a Ponti, S. Donnino e le prime espansioni dei centri storici di Campi Bisenzio e di Capalle;
- Zone A3 che identificano i tessuti storicizzati formatisi come aggregati edilizi minori o come ulteriori espansioni dei centri e nuclei storici.

Fanno parte dei tessuti storici e sono assimilate alle zone A le emergenze storico architettoniche (zone ES) localizzate nel territorio urbanizzato e costituite da monumenti della storia locale, come Rocca Strozzi, e da episodi di particolare pregio architettonico come le ville realizzate fra il XVI e il XVIII secolo e progressivamente inglobate nel tessuto urbano.

#### **2.2.2 I tessuti recenti prevalentemente residenziali**

Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dalle frazioni di pianura a partire dal secondo dopoguerra. In virtù di tale origine e conformazione talvolta includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando talvolta elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

I tessuti prevalentemente residenziali si articolano, in conformità all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (uu.cc.) effettuata dal Piano Strutturale e ricordata nel paragrafo 2.1.2, nei seguenti tessuti:

- Tessuti consolidati (TC): individuano i tessuti, in genere ordinati ed organizzati ad isolati, delle espansioni urbane compatte del capoluogo (riferimento morfotipo uu.cc.TR2 e TR3);

- Tessuti consolidati pianificati (TP): individuano i tessuti delle addizioni urbane residenziali del capoluogo e delle principali frazioni della pianura ( S.Donnino e San Piero a Ponti) guidate da piani attuativi pubblici e privati o da progetti coordinati (riferimento morfotipo uu.cc.TR4);
- Tessuti misti (TM): individuano i tessuti della crescita urbana del capoluogo e delle frazioni lungo la via Plstoiese caratterizzata da una diffusa compresenza di insediamenti residenziali e produttivi (riferimento morfotipo uu.cc.TR6);
- Tessuti di frangia (TF): individuano i tessuti sfrangiati, lineari e reticolari delle espansioni del capoluogo e soprattutto delle frazioni di S.Donnino, San Cresci, San Piero a Ponti, Sant'Angelo a Lecore (riferimento morfotipi uu.cc.TR7, TR8, TR9).

A questa distinzione nel Piano Operativo corrisponde l'individuazione di diverse zone B che assumono gli indirizzi al Piano Operativo contenuti nell' art.12 comma 8 della Disciplina del PS come sinteticamente indicato di seguito.

Tale individuazione rappresenta ed articola la sostanziale distinzione effettuata dal PS fra le aree urbane in cui sono articolati gli insediamenti recenti a destinazione residenziale. Si riporta di seguito, accanto all'individuazione della zona B un breve estratto della Disciplina del PS, art.12 comma 8, che contiene anche le indicazioni di lavoro per il Piano Operativo:

Le zone B1e B2 del PO individuano rispettivamente i tessuti consolidati e i tessuti consolidati e pianificati . Per il PS “- sono aree urbane consolidate i tessuti prevalentemente residenziali TR2, TR3, TR4: *in tali aree il Piano Operativo deve mirare a completare e qualificare i tessuti esistenti con l'individuazione di nuove polarità, con interventi di adeguamento dei servizi, delle infrastrutture e degli spazi pubblici e con interventi di riordino dei margini per conferire qualità e centralità urbana agli insediamenti*”.

Le zone B3 e BR del PO individuano rispettivamente i tessuti da consolidare e riqualificare e i tessuti misti, anch'essi da consolidare e riqualificare. Per il PS infatti “ *sono aree urbane da riqualificare i tessuti misti TR6, i tessuti sfrangiati di margine TR7, i tessuti lineari TR8, i tessuti reticolari o diffusi TR9: in tali aree e soprattutto nei tessuti misti il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi specifici dei morfotipi, deve promuovere e favorire organici e coerenti interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana degli insediamenti dismessi e delle aree degradate; nei tessuti sfrangiati, lineari e reticolari deve prevedere interventi di completamento e ridisegno dei tessuti urbani, di creazione di forti polarità urbane e di contestuale sistemazione paesaggistica dei margini, preservando i varchi territoriali e i rapporti con il territorio aperto*”.

La zonizzazione e la disciplina di dettaglio del Piano Operativo per gli interventi edilizi nelle zone prevalentemente residenziali e miste fa riferimento ai tessuti urbani dei morfotipi dell'uu.cc.. Le zone B sono così distinte nel PO.

- le zone B1 individuano le aree dei tessuti consolidati (TR2 e TR3),
- le zone B2 individuano le aree dei tessuti pianificati (TR4,
- le zone B3 individuano le aree dei tessuti da consolidare e riqualificare (TR7,TR8 e TR9)
- le zone BR individuano le aree dei tessuti misti (TR6).

I tessuti urbani e i corrispondenti morfotipi uu.cc. costituiscono riferimenti soprattutto per le previsioni di valenza urbanistica del PO e per l'introduzione di specifiche premialità ed incentivi che intendono favorire il raggiungimento degli obiettivi specifici che debbono essere perseguiti nei diversi tessuti urbani.

Con analoghi criteri (norme generali di valenza urbanistica fondate sui tessuti e disciplina di dettaglio per gli interventi edilizi riferita alle zone del DM 1444/1968) è stata organizzata la normativa delle aree urbane a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale come evidenziato di seguito.

### **2.2.3 I tessuti recenti prevalentemente produttivi**

Sono i tessuti a destinazione prevalentemente produttiva che sono concentrati soprattutto nelle parti nord e ovest del territorio comunale, rispettivamente a nord dell' A11 e fra il capoluogo e il Comune di Prato . A tali tessuti pianificati si uniscono gli insediamenti produttivi costituiti da edifici o complessi edilizi singoli posti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali e misti e che in genere risalgono alle prime fasi dell'espansione urbanistica del capoluogo.

I tessuti prevalentemente produttivi sono costituiti, in conformità all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (uu.cc.) effettuata dal Piano Strutturale, dai:

- Tessuti a piattaforme produttive che individuano i tessuti pianificati a piattaforme artigianali e industriali e a piattaforme commerciali posti fra il capoluogo e il Comune di Prato e a nord dell' A11 (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.2).

I tessuti prevalentemente produttivi (artigianali e industriali, commerciali, direzionali e di servizio) sono assimilati alle zone D del DM 1444/1968: al loro interno l'edificato è suddiviso in sottozone che in modo uniforme per tutti i tessuti distinguono nel modo seguente i caratteri degli insediamenti sulla base dell'impianto urbanistico (tessuti pianificati e insediamenti non pianificati, insediamenti isolati) e della destinazione d'uso:

- zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali
- zone D2: tessuti a piattaforme industriali e artigianali, così articolati:

- zone D2.1: tessuti non pianificati o di non recente pianificazione
- zone D2.2: tessuti di recente pianificazione
- zone D3: tessuti e insediamenti commerciali così articolati:
  - zone D3.1: insediamenti commerciali isolati e di limitate dimensioni
  - zone D3.2: tessuti a piattaforme commerciali e direzionali
  - zone D3.3: centro commerciale i Gigli
- zone D4: insediamenti turistico ricettivi
- zone D5: insediamenti direzionali e di servizio
- zone D6: aree per industrie a rischio di incidente rilevante
- zone D7: aree ed insediamenti per deposito di materiali e attività produttive all'aperto.
- zone D8: aree ed insediamenti per servizi ad autoveicoli.

Come indicato nelle NTA, le sottozone D1 e D2 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione degli edifici ricadenti nei tessuti prevalentemente industriali e artigianali. Le norme di tali sottozone sono integrate, ove necessario, da specifiche disposizioni relative ai singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi specifici indicati dal Piano Strutturale soprattutto al fine di promuoverne il perseguitamento ed una diffusa attuazione.

#### **2.2.4 Le aree degradate e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana**

Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o socio-economico ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014. Su di esse sono ammessi ed incentivati gli interventi di riqualificazione edilizia, gli interventi di riqualificazione insediativa e gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Essi sono così definiti all'art. 62 comma 2.1 delle NTA:

- **interventi di riqualificazione edilizia...** consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di inadeguate qualità e prestazioni (interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva) o quantomeno, attraverso interventi conservativi, nel miglioramento della qualità edilizia, della sicurezza sismica, nell'efficienza energetica. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
- **interventi di riqualificazione insediativa...** consistono in interventi di minuto riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su più immobili o lotti contigui, mediante interventi coordinati di riqualificazione edilizia associati alla complessiva sistemazione delle aree pertinenziali ed al generale riordino ed implementazione degli spazi pubblici a servizio dell'insediamento e delle aree adiacenti. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.

**- interventi di riqualificazione urbana...** consistono in interventi di ristrutturazione urbanistica e di riuso e trasformazione di estese e/o significative porzioni di tessuti urbani. Tali interventi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014: essi sono descritti e disciplinati nella Parte III, Titolo VI agli artt.99-100 delle NTA.

Nel presente Piano le aree degradate sono localizzate in prevalenza nei seguenti tessuti e porzioni di tessuti urbani e nei seguenti insediamenti:

- nei tessuti misti (zone BR)**, caratterizzati in genere da condizioni di degrado causate da presenze incongrue di edifici a destinazione produttiva in contesti residenziali o da disordinata compresenza di abitazioni ed altre funzioni che determinano un assetto urbano disomogeneo, di bassa qualità e carente di servizi e di infrastrutture,
- nei tessuti produttivi artigianali e industriali (di norma zone D1 e D2)** caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e socio economico, per l'inadeguatezza della viabilità di accesso, per la carenza di aree di sosta e di spazi a verde, per l'incompatibilità delle lavorazioni rispetto al contesto, per l'insufficienza delle attrezzature e dei servizi, per i negativi effetti dei fenomeni di sottoutilizzazione e dismissione degli immobili,
- in limitate porzioni di tessuti prevalentemente residenziali (di norma zone B1 e B3)** caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico e di degrado socio economico, dovute a carenze di attrezzature e servizi, a modesta qualità dell'impianto urbano sotto il profilo architettonico e morfotipologico, a condizioni di abbandono o sottoutilizzazione degli edifici,
- in circoscritte porzioni di tessuti storici (zone A)** caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico e socio economico spesso generate da usi impropri e da cattivo stato di conservazione degli immobili che richiedono incisivi interventi di recupero edilizio e di riqualificazione urbana.

Nelle aree degradate il Piano Operativo prevede ed incentiva gli interventi di riqualificazione edilizia, di riqualificazione insediativa, di riqualificazione e di rigenerazione urbana come descritti nel presente paragrafo con riferimento ai contenuti dell' art.62 delle NTA.

Uno specifico caso di intervento di riqualificazione urbana previsto dal Piano Operativo è l'intervento sull'area dell'ex stabilimento Ausonia, posto a S.Donnino, in prossimità della stazione ferroviaria, fra via Trento e l'argine del fiume Arno. (Zona AR.3 con specifica scheda norma nel Doc. 2A allegato alle NTA del PO). Lo stabilimento, specializzato nella produzione di concimi chimici, chiuse le attività negli anni Cinquanta del secolo scorso e dalla fine degli anni

Novanta è stato al centro di ipotesi e progetti di risanamento, di bonifica e di connesse previsioni urbanistiche per il riuso e la riqualificazione dell'area. Nel PRG del 1985 l'area era ancora considerata un sito produttivo, ancorchè inattivo, ed era classificata come "sottozona D2-produttive di completamento" art.23b. Il prolungato abbandono degli edifici e le condizioni ambientali portarono nel 1999 prima all'Ordinanza Sindacale n.538/99 del 19.11.1999 con la quale furono chiesti lo smontaggio di parti del tetto pericolanti e la presentazione di uno studio da parte di un tecnico abilitato per verificare le condizioni statiche delle altre strutture ed in particolare di quelle in elevazione, poi, nel dicembre dello stesso anno, all'inclusione del sito censito come FI-03 "Ausonia", nel piano di bonifica delle aree inquinate della Regione Toscana di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale della R.Toscana n. 384 del 21.12.1999. In data 20.01.2000 con n.prot.2643 fu presentata una DIA per la demolizione di alcune porzioni di fabbricati pericolanti a cui fece seguito un primo parziale intervento di demolizione di alcuni immobili.

Il Regolamento Urbanistico del 2005 classificò l'area nelle Zone Br - zone residenziali di ristrutturazione urbanistica art.119- che identificavano aree edificate ove erano ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti di parametri edilizi prestabili e per finalità prevalentemente residenziali. La previsione era ovviamente funzionale a favorire la realizzazione dell'opera di bonifica, il cui iter progettuale aveva avviato i primi passi. Il progetto preliminare di bonifica, presentato dalla società proprietaria dell'area, fu approvato con determina n.46 del 22.02.2005; nell'ottobre dello stesso anno fu presentato il progetto definitivo di bonifica, approvato dall'Ufficio Ambiente del Comune di Campi Bisenzio con determina n.30 del 16.02.2006 ed a seguito di modifiche nuovamente approvato con Determina n.21 del 14.02.2007. Il progetto di bonifica prevedeva la demolizione dei fabbricati, in quanto oltre al terreno ed alle opere interrate, anche le opere fuori terra risultavano essere contaminate da agenti inquinanti.

Queste ultime informazioni sono desunte dalla relazione tecnica della DIA (prot.18741 del 10:03.2010 Domanda n.89D) con la quale fu presentato l'intervento di demolizione previsto dal progetto di bonifica. La DIA, come scritto nella relazione tecnica, aveva lo scopo "di legittimare, da un punto di vista edilizio ed urbanistico, l'intervento di demolizione previsto dal progetto definitivo di bonifica sopramenzionato". All'intervento fu data attuazione anche mediante una successiva DIA (prot. 53660 del 21.08.2010 Domanda n. 147 F) che costituiva Variante finale alla DIA prot.18741/2010 in quanto, come si asseriva nella relazione tecnica,, non era stata eseguita la demolizione - prevista dalla DIA originaria - di alcuni fabbricati o porzioni di fabbricati,

indicati nella documentazione fotografica e negli elaborati grafici allegati.

Alla demolizione degli edifici non ha fatto seguito il completamento dell'intervento di bonifica dell'area, anche per effetto di divergenze sui riferimenti normativi e sulle procedure da seguire per la realizzazione delle relative opere.

Come scritto nella scheda della zona AR.3 (Doc. 2A allegato alle NTA) l'Amministrazione Comunale, sull'area della ex Ausonia, persegue la realizzazione della bonifica e la riqualificazione ambientale ed insediativa a cura della proprietà: per tali ragioni il PO prevede un intervento di parziale ricostruzione di volumi a destinazione in parte residenziale ed in parte turistico ricettiva. Tale intervento è subordinato alla preliminare bonifica dell'area.

Per le specifiche vicende dell'area e della demolizione dei volumi dell'ex stabilimento, l'intervento di ricostruzione è dimensionato nell'ambito del riuso., come indicato nella citata scheda norma della zona AR.3.

### ***2.1.5 Le aree inedificate del territorio urbanizzato***

Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo ed integrativo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e che si distinguono in relazione alle finalità ed alle previsioni del Piano Operativo. Esse comprendono:

- le aree non interessate da previsioni insediative (NP) del primo PO, poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che hanno una disciplina transitoria che non consente nuove costruzioni;
- le aree a verde privato (Vpr) che costituiscono pertinenze di insediamenti residenziali e non residenziali oppure che individuano aree non interessate da previsioni insediative; una specifica categoria delle aree a verde privato sono le "Aree per attrezzature sportive private all'aperto" (VSpriv) che all'interno del territorio urbanizzato individuano le aree, esistenti o di progetto, destinate ad attrezzature ed impianti sportivi privati all'aperto, anche se dotati di piccole strutture di servizio, come spogliatoi, servizi punti di ristoro e simili;
- i parchi e giardini di particolare pregio (Vpreg) sono i parchi e giardini a corredo di ville ed edifici storici posti nelle zone A o classificati come emergenze storico architettoniche (ES) del territorio rurale.

- i parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv) che individuano parcheggi privati che per la loro dimensione e posizione od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive, possono rivestire un oggettivo interesse pubblico.

## **2.3 Il territorio rurale**

Il territorio rurale del Comune di Campi Bisenzio è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Operativo. Esso è identificato e disciplinato articolandosi in aree rurali e aree ed insediamenti speciali nel territorio rurale.

### **2.3.1 Le aree rurali**

- **Aree agricole dei seminativi semplificati (E1):** sono le aree dei seminativi semplificati che individuano il territorio agricolo del Comune posto a sud dell'autostrada A11 che ha subito, soprattutto nelle aree che circondano il capoluogo, gli effetti dell'impetuoso sviluppo economico ed urbanistico del dopoguerra ed una profonda trasformazione della struttura e del paesaggio agrario per il passaggio da un'agricoltura di impianto poderale ad un'agricoltura a carattere estensivo. Le Aree E1 coincidono sostanzialmente con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: "Morfotipo n. 6 dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle". In queste aree la principale indicazione del Piano Strutturale è di conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniungi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

In sintesi, in queste aree il Piano Operativo persegue: la conservazione ed il miglioramento dell'infrastruttura rurale, storica, paesaggistica ed ecologica; la ricostituzione della vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua; la salvaguardia del sistema insediativo rurale storico; la promozione di un'agricoltura multifunzionale ed innovativa; la salvaguardia delle aree agricole residue ed il contenimento del consumo di suolo.

- **Aree agricole periurbane (E2):** sono le aree interne al sistema insediativo od adiacenti al territorio urbanizzato dei centri principali che, per la loro posizione, costituiscono importanti elementi per realizzare un corretto rapporto di integrazione ecologica, funzionale e paesaggistica ambientale fra gli insediamenti urbani e il territorio rurale. Le Aree E2 coincidono sostanzialmente con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: "Morfotipo n. 23 delle aree agricole intercluse", localizzate all'interno e in aderenza alle zone produttive a nord

dell'Autostrada A11 e con le aree, esterne al Parco agricolo della Piana, poste a contatto con le aree urbanizzate della parte sud del territorio comunale ed in molti casi già evidenziate come ambiti periurbani nelle tavole del Piano Strutturale. In queste aree, in considerazione della loro frammentazione e della loro limitata estensione, la principale indicazione è di preservarne la multifunzionalità mettendola strettamente in relazione con il contesto urbano e con la riqualificazione dei margini della città.

In sintesi, in queste aree il Piano Operativo persegue: la valorizzazione delle connessioni ecologiche e funzionali; la promozione di un'agricoltura multifunzionale ed innovativa; il consolidamento e la riqualificazione dei margini urbani.

Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo distingue poi le aree ad elevato grado di naturalità e le aree che hanno o che sono destinate ad assumere un rilevante valore paesaggistico e/o di connessione ecologica ambientale. Tali aree sono individuate con apposita sigla EN e vengono di seguito descritte.

**- Aree umide (EN1):** queste individuano le aree umide esistenti evidenziate con apposita campitura nelle tavole del PS ed in larga parte incluse nel sistema della Rete Natura 2000, in quanto facenti parte degli “Stagni della piana fiorentina e pratese”, zone ZSC - ZPS coincidenti. Il Piano Operativo tutela queste aree che hanno un rilevante interesse naturalistico riconosciuto dalla comunità locale, che intende conservare e promuovere gli habitat naturali presenti, limitandovi le attività antropiche.

**- Aree del Parco fluviale del f. Bisenzio, del t. Marina e del t. Marinella (EN2):** sono le aree, in parte agricole, poste lungo il corso del Fiume Bisenzio e dei torrenti Marina e Marinella che sono in stretta relazione con gli ambiti fluviali dei corsi d'acqua, sia nel territorio rurale che negli attraversamenti del territorio urbanizzato del capoluogo e dei centri abitati della pianura. Esse costituiscono il parco fluviale del f. Bisenzio, del t. Marina e del t. Marinella che nel suo insieme costituisce il principale elemento di connessione ecologica in direzione nord-sud del territorio comunale.

In sintesi, in queste aree il Piano Operativo persegue: la riduzione del rischio idraulico e la salvaguardia del reticolo idrografico e della vegetazione riparia; la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e paesaggistiche; la salvaguardia ed il recupero delle testimonianze storiche e culturali ed il sostegno alle attività agricole.

**- Aree della Greenline (EN3):** la previsione della cosiddetta “Greenline” scaturisce da una puntuale indicazione del Piano Strutturale che mira a dare risposta alla crescente esigenza di

potenziare le dotazioni arboree nel territorio comunale e di rafforzare i corridoi ecologici esistenti e potenziali soprattutto in direzione nord - sud. Tale previsione è stato oggetto di uno specifico approfondimento progettuale nell'ambito dello studio condotto da PNAT a supporto del presente Piano Operativo “Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio”. L'approfondimento progettuale si sostanzia nella redazione di linee guida per la progettazione e realizzazione della Greenline e per una valutazione dei benefici complessivi che essa può produrre insieme ad altri interventi di forestazione urbana e di messa a dimora di alberi nelle aree a verde pubbliche e private.

### ***2.3.2 Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale***

Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, i seguenti insediamenti ed aree speciali che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato:

- **Emergenze storico architettoniche nel territorio rurale (ES):** queste aree individuano episodi di elevato interesse storico e di particolare valore architettonico paesaggistico e ambientale, in alcuni casi caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini di notevole pregio. Le emergenze storico-architettoniche ES localizzate nel territorio rurale, al pari delle ES localizzate nel territorio urbanizzato, sono assimilate alle zone A in quanto assumono una disciplina sostanzialmente analoga a quella dei centri storici.
  - **Nuclei rurali (NR):** Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini, in genere di origine rurale e di antica formazione, che conservano una stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il territorio rurale, anche se la popolazione residente non ha più rapporti con l'attività agricola produttiva.
  - **Insediamenti della campagna abitata (CA):** sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatisi in epoca recente lungo la viabilità all'esterno degli insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia abitativa spesso associata ad edifici destinati ad altre funzioni. Essi coincidono con gli insediamenti individuati nel PS dai seguenti mofotipi: “TR10 Campagna abitata” e “TR11 Campagna urbanizzata”, limitatamente per questo ultimo agli insediamenti prevalentemente residenziali.
- Per questi insediamenti il Piano Operativo persegue la conservazione di un rapporto con il contesto rurale e con le attività agricole, la riqualificazione edilizia e delle aree di pertinenza degli edifici, il riordino e la sistemazione dei confini dei lotti con la campagna.
- **Insediamenti artigianali e industriali (DE):** queste zone individuano gli immobili e le aree

destinate ad attività produttive industriali e artigianali poste nel territorio rurale.

- **Aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto nel territorio rurale (DA):** queste zone sono le aree del territorio rurale destinate al deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia ed al deposito, la commercializzazione ed il confezionamento di materiali edili, di inerti e di altri materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto.
- **Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX):** queste aree individuano nel territorio rurale alcuni insediamenti ed aree che per quanto connessi all'utilizzazione agricola del territorio, richiedono una specifica normativa per la particolare destinazione che già hanno o per la funzione che possono assumere.

#### **2.4 Le aree di trasformazione**

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che riguardano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, da interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani, da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, da interventi di trasferimento di volumi funzionali alla realizzazione delle operazioni di riqualificazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di trasformazione sono articolati nel modo seguente:

- **aree di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR):** sono costituite da lotti liberi posti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è spesso associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario;
- **aree di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR) a destinazione industriale artigianale (CTP) e a destinazione terziaria (CTT):** sono le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani di limitata estensione poste in contesti insediativi completamente o prevalentemente urbanizzati, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità;
- **aree di riqualificazione urbana (AR):** sono aree degradate sulle quali il Piano Operativo

prevede interventi di demolizione e ricostruzione e/o di riuso degli immobili e di riordino delle aree;

- **aree per la rigenerazione urbana (ARU):** sono le aree degradate sulle quali il Piano Operativo prevede interventi di rigenerazione urbana disciplinati nelle schede del paragrafo 4 dell'Allegato 2A. Nell'introduzione di detto paragrafo sono illustrati i motivi della scelta delle quattro aree (ARU.1, ARU.2, ARU.3, ARU.4) e della procedura di attuazione a cui sono sottoposti questo tipo di interventi. Sono qui, inoltre, illustrati i criteri di redazione delle schede che contengono: una descrizione dell'area; gli obiettivi di riqualificazione da perseguire; gli obiettivi e le direttive del PIT-PPR a cui fare riferimento; il dimensionamento di massima dell'intervento e le destinazioni d'uso ammesse; gli elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento; le condizioni particolari a cui esso è assoggettato, inclusa l'indicazione degli interventi ammissibili nella fase transitoria e le modalità di attuazione dello stesso intervento;
- **aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR) e a destinazione industriale artigianale (ATP):** sono le aree in cui il PO prevede e ammette gli interventi di connessione e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino e al completamento della struttura urbana, alla ricucitura della viabilità, all'incremento dei servizi ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale;
- **aree di atterraggio (AA):** sono le aree destinate all'atterraggio di volumi da trasferire da altre zone, per consentire la realizzazione di opere pubbliche o per favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e progetti di recupero e di riqualificazione paesaggistica e ambientale. Dette aree hanno destinazione prevalentemente residenziale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Allegato 2A.

## **2.5 Gli interventi in corso di realizzazione**

Sulle tavole del PO sono stati individuati gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente Regolamento Urbanistico che sono attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU, quali ad esempio i progetti unitari convenzionati, per i quali sia intervenuta l'approvazione se di iniziativa pubblica o sia stata sottoscritta la convenzione se di iniziativa privata.

Nel PO è consentito dare attuazione alle previsioni del previgente RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle

NTA dello stesso RU, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi e degli altri strumenti di attuazione.

Il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione non è compreso nel dimensionamento previsto dal Piano. Tuttavia, poiché per le destinazioni residenziali, gli interventi non ancora ultimati generano capacità insediativa che concorre a determinare la quantità di abitanti prevista dal presente Piano e dal Piano Strutturale, di essi è stato tenuto conto nel dimensionamento della capacità insediativa del Piano.

## **2.6 La città pubblica**

Il Piano Operativo individua “la città pubblica” nel complesso dei luoghi, degli spazi, delle attrezzature, degli impianti e dei servizi, delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità che innervano il territorio e la struttura urbana e che sono funzionali al loro uso ed alla loro fruizione da parte della collettività. Ne disciplina inoltre la manutenzione, l’uso, l’adeguamento e la trasformazione con la finalità di accrescerne e qualificare le dotazioni al servizio di tutti i cittadini e per uno sviluppo duraturo e sostenibile della comunità di Campi Bisenzio. Il Piano Operativo individua sulle tavole del PO e nel Titolo VII delle NTA gli spazi, i servizi e le infrastrutture della città pubblica.

Di seguito vengono elencate le aree per le attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Esse sono distinte nel modo seguente:

- **Aree per l’istruzione (Ie):** sono le aree per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art. 3. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
- **Aree per attrezzature di interesse comune (AS):** sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili. Esse comprendono i cimiteri e le relative fasce di rispetto. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
- **Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS):** sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
- **Aree per parcheggi pubblici (P):** sono le aree a parcheggio definite con la lettera d) dal DM

1444/68, art.3. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.

- **Aree per impianti tecnologici (IT):** sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idro-potabile e simili.

Di seguito, invece, vengono elencate le **Infrastrutture per la mobilità** che comprendono l'insieme delle reti viarie, nonché gli spazi e gli impianti ad esse funzionali. Esse sono pertanto articolate in:

- **Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare:** ovvero le strade, come definite all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
- **Verde di arredo stradale:** sono quelle piccole aree a verde che costituiscono elemento di completamento delle sedi viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
- **Piazze (Pz):** sono quelle aree che individuano gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
- **Distributori di carburante:** sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti, con l'indicazione di quelli da delocalizzare al fine di conferire un coerente assetto alle aree e alla viabilità sulle quali attualmente insistono.

In ultimo, vengono individuati dal Piano Operativo i **percorsi ciclopedonali e naturalistici**, distinti per tipo di utilizzo e contesto. Lo strumento urbanistico individua le Ippovie, la ciclopista dell'Era, i percorsi ciclopedonali e i percorsi naturalistici della collina.

## **2.7 Le condizioni per le trasformazioni**

La parte finale delle NTA del PO contiene un insieme di disposizioni che definiscono e disciplinano le condizioni a cui sono assoggettati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e le trasformazioni morfologiche del suolo. Esse sono organizzate nei seguenti due nuclei tematici:

1. le norme di tutela paesaggistica ed ambientale (Titolo VIII) che raccolgono le disposizioni per la tutela di:

- i beni paesaggistici, ovvero le aree e gli immobili tutelati ai sensi della parte terza del Codice

dei Beni Culturali e del Paesaggio;

- i corsi d'acqua con i relativi elementi di tutela (fasce di rispetto, ambiti di pertinenza, contesti fluviali);

- le aree e gli elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale e progetti per l'implementazione del verde e della forestazione urbana;

2. i progetti di recupero paesaggistico ambientale e gli interventi per la messa in sicurezza del territorio (Titolo VIII) che sono articolati in:

- i progetti di tutela dei varchi territoriali;

- i progetti di riqualificazione dei margini urbani;

- le opere di regimazione idraulica.

Le disposizioni per la sostenibilità degli interventi di trasformazione sono trattate nel Titolo IX Capo 1 che definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali e detta prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;

Le norme per la fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi urbanistici ed edilizi sono definite nel Titolo IX Capo 2 e sono formulate sulla base degli studi e delle analisi richiamate nell'aggiornamento del quadro conoscitivo.

## **2.8 Il dimensionamento del Piano**

### **2.8.1 Il dimensionamento degli insediamenti**

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici sono illustrati nelle Appendici 1 e 2 delle NTA.

Il dimensionamento insediativo del PO è stato effettuato applicando gli indirizzi del Piano Strutturale esplicitati nella parte conclusiva della Relazione del PS, seguendo le indicazioni della LR 65/2014, e del Regolamento 32R/2017 e utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Dal nuovo PS è stato assunto il parametro che commisura 1 abitante a 35 mq di superficie edificabile (o edificata) SE di cui al DPGR 39R/2018.

Il dimensionamento delle nuove previsioni del Piano Operativo è il risultato della somma dei seguenti fattori. e valutazioni:

- il trend demografico positivo anche se con tassi di crescita inferiori rispetto a quelli stimati nel

Piano Strutturale;

- la volontà, in un periodo ancora segnato dalla crisi economica che si protrae oltre i prevedibili effetti della pandemia COVID 19, di non precludere interventi ed investimenti nel settore produttivo che sono in molti casi allo studio da lungo tempo e che sono pertanto suscettibili di essere rapidamente attivati;
- la prudenza e l'attenzione alle problematiche idrauliche conseguenti al drammatico evento dell' alluvione della notte del 2 novembre 2023 che ha giustamente alimentato un atteggiamento di cautela e di riflessione rispetto al quadro, assai denso, di previsioni insediative che era contenuto nel Piano Strutturale;
- la circostanza che dalla data di adozione del PS (16 giugno 2020) sono trascorsi quasi quattro anni nel corso dei quali sono stati rilasciati titoli per diversi interventi diretti e sono state sottoscritte convenzioni per piani attuativi e per altri strumenti di attuazione del >RU , sia a destinazione residenziale che produttiva, che prelevano dal dimensionamento del nuovo PS e che costituiscono interventi in corso di esecuzione o di prossimo avvio che determineranno i loro effetti nel futuro prossimo e dei quali è pertanto necessario tenere conto fin da adesso.

L'insieme di questi fattori e valutazioni ha portato a previsioni ed a conseguenti dimensionamenti insediativi nel primo Piano Operativo che riteniamo corretto definire prudenti: gli interventi di nuova edificazione a livello dell'intero Comune sono complessivamente pari a meno del 20% di quanto consentito dal dimensionamento del <PS approvato; gli interventi di riuso incidono per una percentuale ancora inferiore (circa il 10%) , ciò in virtù soprattutto del fatto che il PO promuove e sostiene in primo luogo gli interventi di recupero e di riuso con procedure snelle , che non sono compresi nei dimensionamenti del PO, come gli interventi diretti e gli interventi assoggettati a PUC senza incrementi di volumetria.

Allo stesso modo non risultano nel dimensionamento del PO gli interventi di adeguamento, di ampliamento e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente che sono gli interventi privilegiati nelle zone B dove è stato abbandonata la pratica degli interventi di completamento o di sostituzione edilizia a indice: Questi ultimi interventi interventi non sono esclusi ma debbono essere previsti e disciplinati come interventi di trasformazione come indicato nel Titolo VI delle NTA.

Nel territorio rurale il dimensionamento degli interventi è determinato in primo luogo dalle previsioni che sono state oggetto della conferenza di copianificazione del PO in data 11.02.2022 e della contestuale variante n.1 al PS che ha recepito quelle non previste dal PS originario ed allo stesso tempo ha escluso alcune di quelle già previste dallo stesso PS e/o dal PO: il tutto secondo le conclusioni del verbale della conferenza di copianificazione del PS tenutasi in data

15.04.2024. Nel dimensionamento del Piano Operativo, per gli interventi nel territorio rurale, rientrano alcune possibili previsioni di ampliamento di strutture produttive e per servizi che ai sensi dell' art.25 comma 2 delle LR 65/2014 non sono assoggettate a conferenza di copianificazione. Si tratta di contenuti ampliamenti di strutture esistenti che in ogni caso non superano le dimensioni della SE esistente. Si coglie l'occasione, per precisare, in relazione alla recente LR 10/2024 di modifica della LR 65/2014, che il Piano Operativo di Campi Bisenzio, avendo già fatto da tempo l'avvio del procedimento, sulla copianificazione procede secondo le disposizioni dell'art.25 della LR 65/2014 nella versione antecedente le modifiche introdotte dalla citata LR 10/2024.

Il dimensionamento degli interventi di trasformazione del presente PO rientra abbondantemente, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale, nei limiti fissati dal dimensionamento del PS come si evince dalle tabelle riportate a conclusione nell' Appendice 1 delle >NTA dove viene analiticamente analizzate e dimensionate le previsioni insediative del PO per ciascuna delle 3 UTOE previste dal PS e per tutto il territorio comunale. Come indicato nella premessa dell' Appendice 1 il dimensionamento del PO è rappresentato su tre tipi di tabelle:

- le tabelle 1 che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, ovvero il dimensionamento degli interventi che prelevano dal dimensionamento del nuovo PS, approvato nel 2021 ed oggi vigente;
- le tabelle 2 che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento degli interventi previsti dal presente, primo, Piano Operativo,
- le tabelle 3. che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento residuo del PS vigente, una volta dedotti i dimensionamenti dei prelievi effettuati dopo l'adozione del PS e prima dell'adozione del >PO (tabelle 1) e i dimensionamenti previsti dal presente PO (tabelle 2): la data di riferimento è il 13.05.2024.

Nella tabella 3 non è presente alcun dato negativo; ciò significa che tutti i dimensionamenti del nuovo PO sono verificati, ovvero che essi trovano accoglienza nel dimensionamento del PS vigente al 13.05.2024, aggiornato cioè ai prelievi effettuati dopo l'adozione del PS avvenuta in data 16.06.2020.

### **2.8.2 La verifica degli standard urbanistici**

Come spiegato in precedenza i fabbisogni potenziali di dotazioni di spazi ed attrezzature

pubblici sono stati calcolati sulla base della popolazione complessiva prevista dal PO, a livello di singola UTOE ed a livello comunale.

Nell'Appendice 2 delle NTA è riportato l'elenco puntuale delle dotazioni di spazi e attrezzature pubblici, esistenti e di progetto, con i riferimenti alle individuazioni e previsioni contenute nelle tavole del Piano. Le conseguenti verifiche degli standard urbanistici sono state effettuate sulla base dei seguenti parametri del DM 1444/1968:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Le verifiche sono state effettuate separatamente per ciascuna UTOE e riassunte in tabelle relative all'intero territorio comunale. Dai dati ottenuti risulta che gli standard sono tutti quanti verificati a livello comunale, come prescritto dal DM 1444/1968. Le aree per l'istruzione che risultano carenti, qui come in quasi tutti i Comuni, per effetto della progressiva concentrazione delle strutture scolastiche, sono state verificate raddoppiando la superficie come previsto dal DM 1444/1968 per quelle ricadenti nelle zone A e B. Per quanto riguarda le singole UTOE si fa presente che non sono verificate le aree per l'istruzione nell' UTOE 1, per le ragioni generali sopradescritte a cui si aggiunge la particolarità dell' UTOE1 che ha una bassa popolazione e pochi servizi in quanto è l' UTOE della zona industriale a nord dell' autostrada A11. Non risultano inoltre verificate le aree a verde pubblico nell' UTOE3, a nostro avviso per due ragioni :la prima per la frammentazione degli abitati e l'estensione del territorio rurale che non rendono necessari ampi spazi a verde pubblico nei tessuti urbani ; la seconda è che alcune grandi aree a verde pubblico ( il parco Chico Mendes e le aree lungo i corsi d'acqua) , sono stati considerati come parchi territoriali e non come attrezzature di quartiere anche se essi svolgono in larga misura anche una funzione urbana. La somma delle aree a verde pubblico delle UTOE , come quella delle attrezzature scolastiche, verificano comunque lo standard a livello comunale.