

# Architetto Simone Perini

Galleria G. di Vittorio n° 23 – Campi Bisenzio (FI)  
Tel. 055891213 – mail: [studiotecnicoperini@gmail.com](mailto:studiotecnicoperini@gmail.com)  
P.IVA: 06785560480



## COMUNE DI CAMPI BISENZIO

**UBICAZIONE:** Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Centola e Via di Maiano

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO denominato 4.4



La Proprietà

Il Progettista

Manifattura Maiano SPA .....

Arch. Simone Perini

Immobiliare Pegasus SRL .....

S.C.R. SRL .....

Querci Roberto .....

Titolo elaborato: Ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento - ESTRATTI

ALLEGATO

# C1-C2

Settembre 2020

## RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

### Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

...

art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

**1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;**

### **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT)**

È stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

In esso la lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi si è basata sull'approfondimento e interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti quattro invarianti: *caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, caratteri ecosistemici del paesaggio, carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani e caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani.*

#### **“CAPO II - Disciplina delle invarianti strutturali**

##### **Articolo 7 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”**

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

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

##### **Articolo 8 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale “I caratteri ecosistemici del paesaggio”**

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;

- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

**Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"**

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

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

3. L'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito.

**Articolo 10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici**

(Si omette in quanto non pertinente)

**Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio

*idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;*

*c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*

*d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;*

*e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;*

*f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico."*

Scheda Ambito di paesaggio 06 Firenze Prato Pistoia.

Per la coerenza con il PIT occorre tener presenti gli obiettivi di qualità e le direttive correlate della Scheda di Ambito dal momento che l'area interessata dal PMU ai sensi del Codice non ricade in area tutelata sia per legge che per decreto.

## 6.1 Obiettivi di qualità e direttive

### Obiettivo 1

**Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.**

### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate

*Orientamenti:*

- mantenere e riqualificare i varchi esistenti, con particolare attenzione a quelli lungo la via Sestese-Pratese-Montalese, lungo la via Pistoiese, lungo la via Pisana e nella media Valle del Fiume Bisenzio tra Prato e Vernio (individuata come area critica per la funzionalità della rete ecologica);
- promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse;
- evitare ulteriori frammentazioni a opera di infrastrutture anche per gli effetti di marginalizzazione che possono indurre sulle superfici agricole;
- evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato;
- ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata

sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residuali elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana, anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di percorsi di mobilità dolce;

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.3 - specificare alla scala comunale di pianificazione, le direttrici di connettività ecologica da mantenere o ricostituire;

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

*Orientamenti:*

- valorizzare l'attività agricola come esternalità positiva per la città, potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana e le caratteristiche di multifunzionalità dei mosaici agricoli periurbani; anche sulla base delle aree individuate nella carta di morfotipi rurali (6 e 22);
- ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;
- conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici e salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale sviluppatosi sulla maglia della centuriazione (viabilità minore, gore e canali, borghi, poderi, manufatti religiosi) e evitando l'erosione incrementale del territorio aperto ad opera di nuove urbanizzazioni;
- mantenere i residuali agroecosistemi nella media e alta Valle del Torrente Marina e nella pianura di Carraia, tutelando i residui boschi planiziali ed evitando ulteriori frammentazioni e semplificazioni delle aree agricole e delle aree umide;

1.5 - salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica della

città di Firenze con l'intorno collinare e il relativo sistema insediativo pedecollinare e di medio versante, che costituisce un'unità morfologica percettiva e funzionale storicamente caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città, sistemi agro-ambientali di pianura e sistemazioni agrarie collinari), rispettando e tutelando la riconoscibilità e l'integrità del profilo urbano storico caratterizzato dalla supremazia della cupola del Duomo e dalla gerarchia tra torri, campanili, edifici civili e religiosi, di rappresentanza della collettività.

1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio con termine

*Orientamenti:*

- tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici;
- recuperare le aree produttive che rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotopologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti.

1.7. - Per l'attività vivaistica garantire una progettazione rivolta alla riduzione degli impatti favorendo scelte paesaggisticamente integrate per volumi tecnici e viabilità di servizio, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione.

## Obiettivo 2

**Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio**

*Direttive correlate*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, caratterizzato tra l'altro da un complesso mosaico di colture agrarie in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della

rete ecologica);

2.2 - salvaguardare la collina fiorentina-fiesolana quale territorio di eccezionale valore estetico, percettivo e storico testimoniale come "paesaggio-giardino" prodotto da processi ciclici di costruzione territoriale e estetizzazione culturale, conservando il mosaico culturale diversificato che vede l'alternanza di aree agricole coltivate, boschi e parchi di ville storiche;

2.3 - salvaguardare il sistema delle ville medicee e delle ville storiche, anche attraverso il mantenimento dell'unitarietà morfologica e percettiva rispetto al tessuto dei coltivi di pertinenza, tutelando e riqualificando le relazioni figurative e gerarchiche fra queste, i manufatti rurali del sistema insediativo di impianto storico e il territorio circostante;

2.4 - salvaguardare il sistema dei nuclei e dei centri storici di collina attraverso la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e la conservazione dell'intorno di coltivi tradizionali, della viabilità e degli altri elementi testimoniali di antica formazione.

*Orientamenti:*

- contrastare il deterioramento del patrimonio edilizio tradizionale e la perdita dei caratteri propri dell'edilizia storico produttiva connessa alle attività agricole.

2.5 - escludere nuovi consumi di suolo che alterino l'integrità dei nuclei e centri storici di collina evitando nuove espansioni e urbanizzazioni diffuse lungo i crinali;

2.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

## Obiettivo 3

**Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli**

*Direttive correlate*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - salvaguardare e valorizzare il patrimonio insediativo storico della montagna costituito da castelli, villaggi fortificati, metati e altri manufatti legati alla filiera del castagno e da edifici preindustriali (cartiere, ferriere, fornaci, ghiacciaie, mulini, seccatoi, segherie), anche attraverso la messa in valore delle connessioni di valore paesaggistico (viabilità matrice e ferrovie storiche) tra centri maggiori di pianura e sistemi insediativi di montagna;

3.2 - salvaguardare le aree a destinazione agricola attorno ai nuclei e agli insediamenti storici montani promuovendo inoltre il controllo dell'espansione degli arbusteti sui terreni in stato di abbandono;

3.3 - tutelare gli ecosistemi a elevata naturalità quali torbiere, praterie alpine, ambienti rupestri e brughiere in particolare lungo il crinale tra il Monte Genoaio e il Libro Aperto e nelle alte valli di Campolino e Val di Luce e mantenere gli ecosistemi agropastorali (crinale della Calvana) e i mosaici di habitat primitivi primari e secondari;

3.4 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

3.5 - nella localizzazione di nuovi impianti sciistici o nell'adeguamento di impianti esistenti, escludere l'interessamento di torbiere e praterie alpine;

3.6 - promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse.

#### **Obiettivo 4**

**Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola**

##### *Direttive correlate*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico,

anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

##### *Orientamenti:*

- evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.

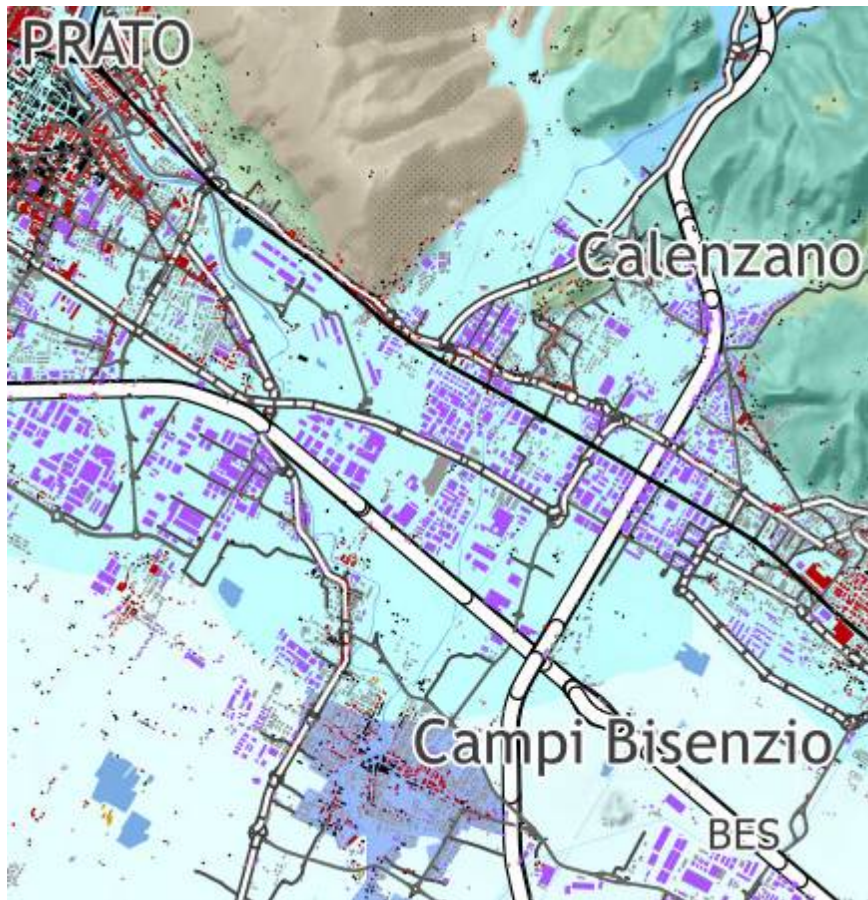
4.2 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati

##### *Orientamenti:*

- ricostituire le relazioni tra il fiume e il tessuto urbano;
- riqualificare gli ecosistemi fluviali e ripariali dell'Arno e dei suoi affluenti, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", così come individuate nella carta della rete ecologica, al fine di garantire la continuità ecologica trasversale e longitudinale anche riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.

4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica).

INVARIANTE I – I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



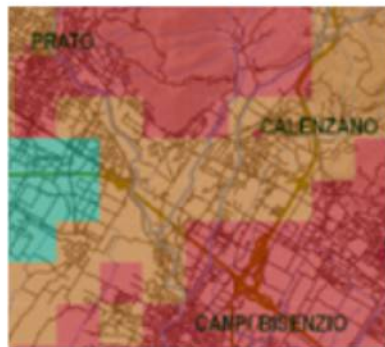
BACINI DI ESONDAZIONE (BES)

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;*
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;*
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.*



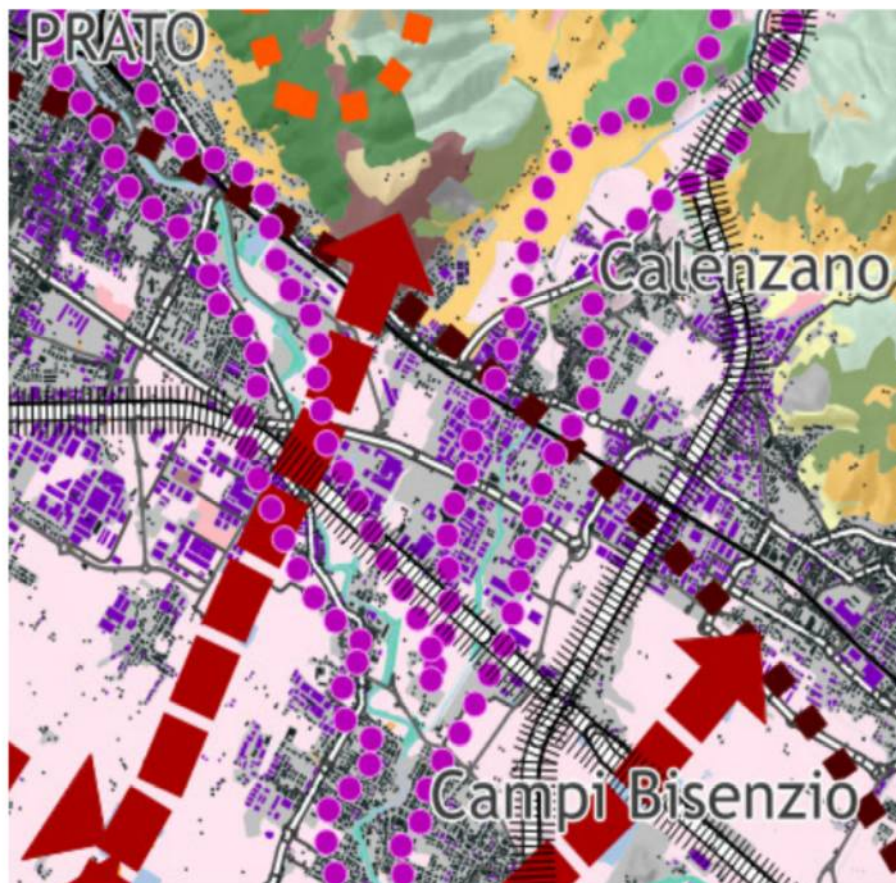
INVARIANTE II – I caratteri ecosistemici del paesaggio  
Densità delle specie di interesse conservazionistico



Densità degli habitat di interesse conservazionistico



## Rete ecologica



 matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

### Indicazioni per le azioni:

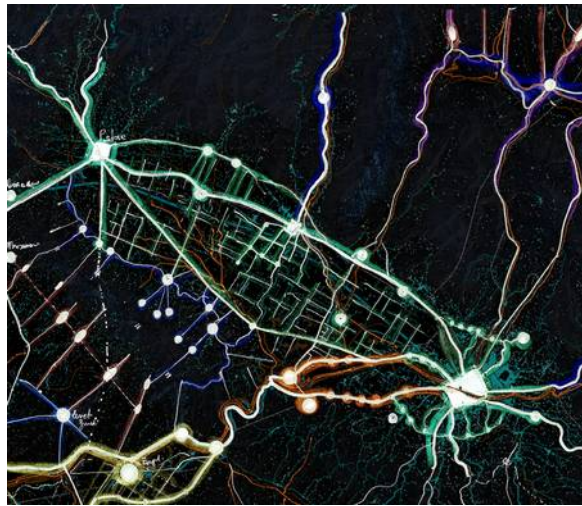
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità;
- mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire;
- mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali;
- mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi

*vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare;*

*- mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;*

*- mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.*

INVARIANTE III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



Sistema insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali

Indicazioni per le azioni:

*- riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;*

*- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;*

*- riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;*

*- evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi inedificati;*

*- riqualificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse;*

*- salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari);*

- evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
- promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;
- salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti;
- salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);
- conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni.

## TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1.

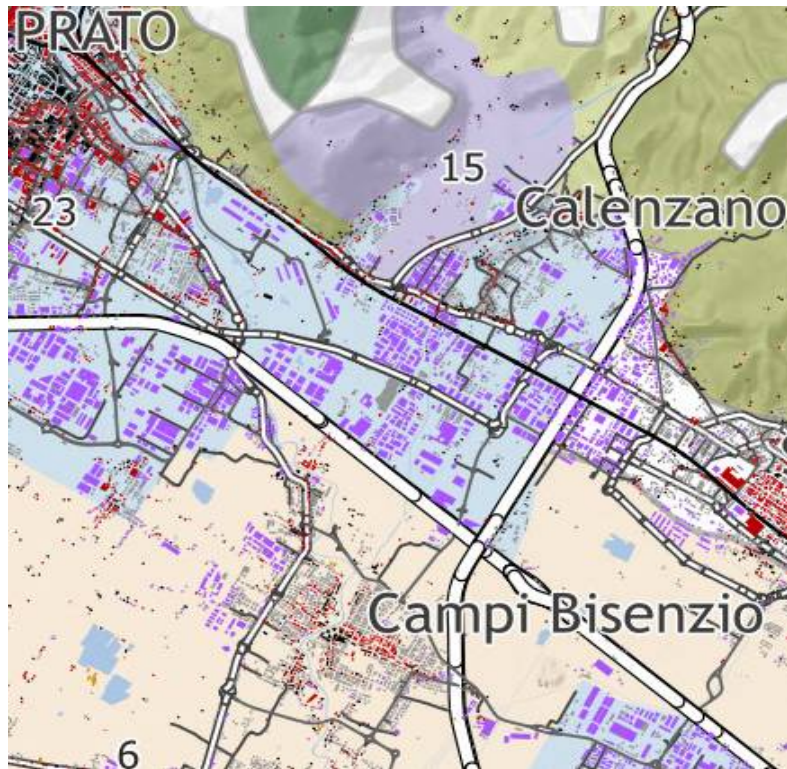


### Tessuto a proliferazione produttiva lineare.

#### Obiettivi specifici:

- 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
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA);
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.);

#### INVARIANTE IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali



Morfotipo delle aree agricole intercluse

Indicazioni per le azioni:

*Obiettivo prioritario per questo morfotipo è la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. Obiettivi specifici sono:*

- *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;*
- *il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti;*
- *la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti;*
- *la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;*
- *la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;*
- *una corretta gestione degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o accessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione.*

*Per i tessuti a maglia semplificata compresi nelle aree agricole intercluse valgono le indicazioni espresse per il morfotipo 6. Per i tessuti a mosaico compresi nelle aree agricole intercluse valgono le indicazioni espresse per il morfotipo 20.*

**Morfotipo 6**

Indicazioni per le azioni.

*Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con*

*un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:*

*- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);*

*- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;*

*- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;*

*- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;*

*In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di: contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;*

*- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;*

*- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;*

*- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;*

*- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.*

**Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze – D.C.R. n. 61 16/07/2014.**

Quadro conoscitivo



**ESTRATTO CARTOGRAFIA PIT – PARCO AGRICOLO DELLA PIANA - I TRACCIATI DELLA MOBILITÀ ALTERNATIVA**

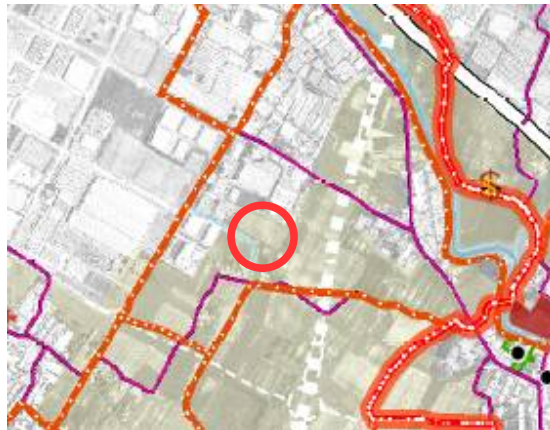
## Elaborati grafici di progetto

### P1 - IL SISTEMA AGRO AMBIENTALE





**P2 - LA RETE DELLA MOBILITÀ ALTERNATIVA E DELLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE**



**Disciplina. Art. 5 – Prescrizioni**

1. Con accordo di pianificazione, di cui al comma 8 dell'art. 38 ter della disciplina del PIT, gli strumenti della pianificazione individuano, relativamente al Progetto di territorio "Parco agricolo della Piana":

- i caposaldi del sistema agricolo di pianura, le aree a tessitura rurale tradizionale, le aree a caratterizzazione agricola da riqualificare, le aree di frangia urbana da riqualificare e le aree con criticità elevata, individuate nell'elaborato di progetto P.1 "Il sistema agro-ambientale" che costituisce utile riferimento;
- le connessioni ecologiche e quelle per la mobilità definite nelle invarianti di cui all'art. 4 della presente disciplina individuate negli elaborati di progetto P.1 e P.2 "La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale", che costituiscono utile riferimento;
- le aree da destinare alla piantumazione di vegetazione arborea dotata di capacità di assorbimento di CO2 per il miglioramento delle condizioni climatiche e per la mitigazione degli effetti, nelle "Aree agricole a criticità elevate" e nelle "fasce di mitigazione", individuate nell'elaborato di progetto P.1 "Il sistema agro-ambientale" che costituisce utile riferimento;
- le azioni con cui assicurare il carattere policentrico degli insediamenti mediante la tutela degli spazi aperti e l'accessibilità al parco;
- i collegamenti all'interno del parco e le connessioni con l'esterno, attraverso il mantenimento, la qualificazione ed il ripristino delle reti, dei tracciati interpoderali e poderali, con particolare riguardo alla viabilità storica;

- i collegamenti tra i nodi intermodali presenti nell'area, tra le emergenze del patrimonio storico e architettonico della piana, l'accessibilità al sistema degli insediamenti esterni e interni all'area del Parco, attraverso la rete della mobilità alternativa, così come individuata nell'elaborato di progetto P.2, che costituisce utile riferimento.

2. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della l.r. 28/2005, l'ambito convenzionale di valutazione del Parco agricolo della Piana, di cui alla lettera i) del comma 7 quater dell'articolo 2 del PIT, considerato l'elevato carico ambientale, è ritenuto saturo rispetto alla possibilità di introdurre nuove grandi strutture di vendita e sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione ambientale e funzionale di quelle già insediate.

3. Con riferimento all'ambito convenzionale di valutazione del Parco agricolo della Piana, di cui alla lettera i) del comma 7 quater dell'articolo 2 del PIT, in considerazione delle risultanze della relazione di sintesi, concernente la valutazione integrata, capitolo 7 ("Conclusioni") ed, in particolare, al fine di non aggravare la situazione di elevato carico ambientale rilevata da detta relazione, con particolare riferimento al carico urbanistico e al conseguente effetto negativo sulla qualità dell'aria, si prescrive che le aree con destinazione produttiva siano riservate all'insediamento di attività che non presentano caratteristiche di attrattore e quindi, di attività manifatturiere da realizzarsi prioritariamente nelle aree industriali dismesse. Pertanto, le aree con destinazione produttiva sono destinate alla localizzazione di nuove imprese manifatturiere compatibili con il contesto, alla rilocalizzazione di attività manifatturiere ed artigianali di pregio espulse dai centri urbani, alla trasformazione di prodotti agricoli con particolare riguardo alle colture del Parco, privilegiando le produzioni biologiche e derivanti dalla filiera corta.

Parte del lotto ricade in Ambito di salvaguardia A – Area in salvaguardia.



**ESTRATTO CARTOGRAFIA PIT – PARCO AGRICOLO DELLA PIANA**

*“Art. 38 quater - Misure di salvaguardia concernenti specificamente il Parco agricolo della Piana e la conseguente qualificazione dell'aeroporto di Firenze-Peretola.*

1. A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della presente disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla presente disciplina, e fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo previsto all'articolo 38 ter, comma 8, sono consentite solo nuove previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, a destinazione agricola o ambientale ovvero relative ad attività ad esse strettamente correlate. Sono comunque fatti salvi gli interventi relativi a infrastrutture per la mobilità, stradale e tramviaria, purché inseriti con adeguate misure progettuali che ne garantiscano la coerenza con il Parco Agricolo della Piana. Negli ambiti di salvaguardia A sono altresì consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali per il patrimonio edilizio esistente.

2. A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della presente disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla presente disciplina, e fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo di pianificazione previsto all'articolo 38 ter, comma 8, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti conformativi della proprietà (regolamenti urbanistici e piani attuativi) a condizione che concorrano, attraverso le aree a standard e il disegno dell'intervento, ad assicurare le connessioni ecologiche e della mobilità ciclo-pedonale tra i diversi ambiti del Parco agricolo della Piana, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 2 di cui alla disciplina del relativo Progetto di territorio. Per quanto attiene l'attuazione delle previsioni non conformative della proprietà, la loro localizzazione e quantificazione sarà valutata rispetto al progetto di Parco agricolo in sede di accordo di pianificazione per il Parco agricolo della Piana.

Progetto di territorio

Art. 4

1. Le invarianti di cui al comma 4 dell'art. 38 ter della Disciplina generale di Piano, sono così individuate:

- a. la struttura idrogeomorfologica e il sistema delle acque;
- b. la struttura eco sistemica/ambientale: la funzionalità ecologica;
- c. la struttura insediativa policentrica;
- d. i caratteri strutturali del territorio agricolo.

2. Per esse valgono le seguenti disposizioni:

a. la struttura idrogeomorfologica e il sistema delle acque

al fine di assicurare la tutela di tale invariante, il suo livello prestazionale e di superare le criticità presenti nell'area, gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono:

- la continuità ecologica del territorio della piana a partire dai corridoi fluviali, quali connessioni ecologiche,
- l'accessibilità e la fruibilità dei sistemi fluviali,
- l'autoriproducibilità qualitativa e quantitativa della risorsa idrica.

Nell'ambito del Parco è assicurato l'equilibrio idro-geologico del bacino attraverso il mantenimento degli argini e delle opere idrauliche necessarie per la sua messa in sicurezza, nonché il deflusso delle acque superficiali e la qualità delle acque per l'uso agricolo;

b. la struttura eco sistemica/ambientale: la funzionalità ecologica

al fine di assicurare la tutela di tale invariante, il suo livello prestazionale e di superare le criticità presenti nell'area, gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono:

- il mantenimento, ripristino e potenziamento delle connessioni verticali fra il sistema collinare e montano del Montalbano, della Calvana e del Monte Morello, il territorio della piana e l'ambito perifluviale dell'Arno;
- la ricostituzione del sistema di zone umide, ambienti naturali e seminaturali di valore ecologico, garantendo la protezione delle specie animali e vegetali significative;
- il mantenimento e la qualificazione ecologica degli spazi aperti periurbani e rurali come elementi strategici per la definizione di una rete ecologica d'area vasta;

c. la struttura insediativa policentrica

al fine di assicurare la tutela di tale invariante, il suo livello prestazionale e di superare le criticità presenti nell'area, gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono:

- il rafforzamento del carattere policentrico del sistema insediativo della piana evitando fenomeni di saldatura tra centri urbani e concentrando i nuovi interventi edilizi su aree già urbanizzate, in coerenza con i caratteri peculiari dei singoli centri, riqualificando i margini urbani e riconnettendoli con gli spazi agricoli periurbani;
- la riqualificazione ed il recupero delle aree dismesse e/o degradate, limitando il consumo di nuovo suolo;
- la funzionalità della rete di connessioni per la mobilità alternativa;

d. I caratteri strutturali del territorio agricolo

al fine di assicurare la tutela di tale invariante ed il suo livello prestazionale, con particolare riferimento al potenziamento delle attività agricole ed il superamento delle criticità presenti nell'area, gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono:

- la salvaguardia delle aree a destinazione agricola dalle pressioni insediative, ripristinandone il ruolo multifunzionale definito dal valore e dalla qualità ambientale, ecologica e paesaggistica, dalle funzioni di difesa idraulica e idrogeologica, di produzione agroalimentare locale e più in generale dalla fruizione per i contesti urbani;
- il mantenimento ed il recupero delle trame agrarie storiche, del loro valore paesaggistico e del patrimonio storico culturale della Piana, privilegiandone l'uso ai fini delle attività agricole, integrative e di servizio all'agricoltura;

- l'accessibilità al territorio nel suo complesso, sia per la conduzione dei fondi che per la fruibilità da parte degli abitanti, anche attraverso il mantenimento della viabilità storica interpodereale.

## Accordo di pianificazione per variante al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal Parco Agricolo della Piana



### Legenda

#### PERIMETRO PARCO DELLA PIANA

##### SOTTOZONA

- AREE A CARATTERIZZAZIONE AGRICOLA
- AREE A VALENZA AMBIENTALE E CONNESSIONI ECOLOGICHE
- AREE AGRICOLE CON CRITICITA' ELEVATA
- AREE DI FRANGIA DA RIQUALIFICARE
- PARCO URBANO / PARCO FLUVIALE
- FORESTAZIONE COME DA ACCORDO DI PROGRAMMA del. 319 del 18/04/2016
- ECOSISTEMI ACQUATICI

Con determinazione del V Settore n. 586 del 28/08/2017 è stato avviato il procedimento di "Adeguamento della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per disciplina e individuazione cartografica del Parco Agricolo della Piana ai sensi dell'art. 21 della disciplina PIT/PPR e art. 31 della L.R. 65/2014 e approvazione elaborati per conferenza dei servizi accordo di pianificazione art. 42 L.R. 65/2014". Con deliberazione G.C. n. 179 del 28/11/2017 è stato approvato lo schema di intesa preliminare sul progetto di variante presentato, i cui contenuti possono essere così sinteticamente descritti: individuazione del perimetro del parco, disciplina generale per il parco quale continuum di aree agricole; rivisitazione del sistema agro-alimentare, attraverso una più attenta lettura del territorio rurale, individuando aree a caratterizzazione agricola, ambientale, aree di frangia da riqualificare, parchi, forestazione e ecosistemi acquatici; individuazione di una rete di mobilità alternativa e valorizzazione del patrimonio storico-culturale con il tracciato della tramvia (Linee 4.2a Piagge San Donnino e 4.2b San Donnino Campi), il sistema di mobilità dolce quali le piste pedo-ciclabili (Pista dalla Biblioteca di Villa Montalvo verso il Polo Scientifico di Sesto Fiorentino attraverso il Parco della Piana; la pista del Sole che congiunge Verona con Firenze e che

parte dall'area archeologica di Gonfienti e raggiunte il Parco Fluviale dell'Arno attraverso Villa Montalvo e Rocca Strozzi), i vari percorsi naturalistici.

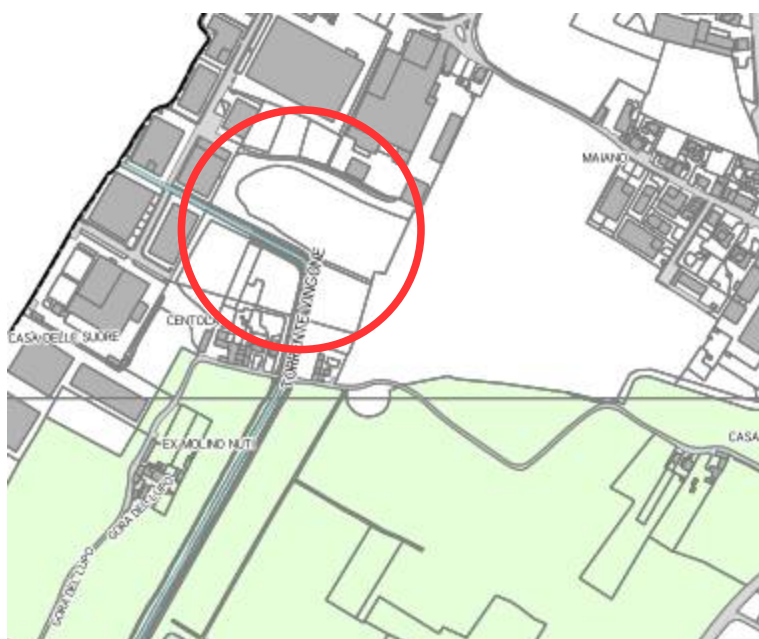
Intesa preliminare

Il giorno 18 dicembre 2017 è stata firmata l'intesa preliminare tra Regione Toscana e Comune di Campi Bisenzio per l'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 65/2014 relativo alla "Variante per l'Integrazione al Piano Strutturale di Campi Bisenzio per l'Ambito di territorio interessato dal Parco Agricolo della Piana" e l'adeguamento alle disposizioni contenute nell'integrazione al PIT per la definizione del Parco Agricolo della Piana.

Con tale variante l'area del PMU risulta esterna alla perimetrazione del parco.

### **Il parco agricolo della piana nel Piano Strutturale adottato**

Il Piano Strutturale è stato adottato con deliberazione C.C. n. 101 del 16.06.2020.



**Estratto Tav. PP.01 – Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del Parco agricolo della Piana**



**Estratto Tav. PP.02 – Il sistema delle connessioni e delle emergenze architettoniche del Parco agricolo della Piana**

Nel nuovo Piano Strutturale adottato l'area del PMU risulta esterna alla perimetrazione del parco.

## Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.

Il Comune di Campi Bisenzio ricade nell'Ambito di paesaggio 06 Firenze Prato Pistoia.

### 6.1 Obiettivi di qualità e direttive

#### Obiettivo 1

**Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate

*Orientamenti:*

- mantenere e riqualificare i varchi esistenti, con particolare attenzione a quelli lungo la via Sestese-Pratese-Montalese, lungo la via Pistoiese, lungo la via Pisana e nella media Valle del Fiume Bisenzio tra Prato e Vernio (individuata come area critica per la funzionalità della rete ecologica);
- promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse;
- evitare ulteriori frammentazioni a opera di infrastrutture anche per gli effetti di marginalizzazione che possono indurre sulle superfici agricole;
- evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato;
- ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata

sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residuali elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana, anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di percorsi di mobilità dolce;

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.3 - specificare alla scala comunale di pianificazione, le direttrici di connettività ecologica da mantenere o ricostituire;

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

*Orientamenti:*

- valorizzare l'attività agricola come esternalità positiva per la città, potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana e le caratteristiche di multifunzionalità dei mosaici agricoli periurbani; anche sulla base delle aree individuate nella carta di morfotipi rurali (6 e 22);
- ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;
- conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici e salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale sviluppatosi sulla maglia della centuriazione (viabilità minore, gore e canali, borghi, poderi, manufatti religiosi) e evitando l'erosione incrementale del territorio aperto ad opera di nuove urbanizzazioni;
- mantenere i residuali agroecosistemi nella media e alta Valle del Torrente Marina e nella pianura di Carraia, tutelando i residui boschi planiziali ed evitando ulteriori frammentazioni e semplificazioni delle aree agricole e delle aree umide;

1.5 - salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica della

città di Firenze con l'intorno collinare e il relativo sistema insediativo pedecollinare e di medio versante, che costituisce un'unità morfologica percettiva e funzionale storicamente caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città, sistemi agro-ambientali di pianura e sistemazioni agrarie collinari), rispettando e tutelando la riconoscibilità e l'integrità del profilo urbano storico caratterizzato dalla supremazia della cupola del Duomo e dalla gerarchia tra torri, campanili, edifici civili e religiosi, di rappresentanza della collettività.

1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio con termine

*Orientamenti:*

- tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici;
- recuperare le aree produttive che rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotipologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti.

1.7. - Per l'attività vivaistica garantire una progettazione rivolta alla riduzione degli impatti favorendo scelte paesaggisticamente integrate per volumi tecnici e viabilità di servizio, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione.

## **Obiettivo 2**

**Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio**

*Direttive correlate*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, caratterizzato tra l'altro da un complesso mosaico di colture agrarie in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della

rete ecologica);

2.2 - salvaguardare la collina fiorentina-fiesolana quale territorio di eccezionale valore estetico, percettivo e storico testimoniale come "paesaggio-giardino" prodotto da processi ciclici di costruzione territoriale e estetizzazione culturale, conservando il mosaico culturale diversificato che vede l'alternanza di aree agricole coltivate, boschi e parchi di ville storiche;

2.3 - salvaguardare il sistema delle ville medicee e delle ville storiche, anche attraverso il mantenimento dell'unitarietà morfologica e percettiva rispetto al tessuto dei coltivi di pertinenza, tutelando e riqualificando le relazioni figurative e gerarchiche fra queste, i manufatti rurali del sistema insediativo di impianto storico e il territorio circostante;

2.4 - salvaguardare il sistema dei nuclei e dei centri storici di collina attraverso la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e la conservazione dell'intorno di coltivi tradizionali, della viabilità e degli altri elementi testimoniali di antica formazione.

*Orientamenti:*

- contrastare il deterioramento del patrimonio edilizio tradizionale e la perdita dei caratteri propri dell'edilizia storico produttiva connessa alle attività agricole.

2.5 - escludere nuovi consumi di suolo che alterino l'integrità dei nuclei e centri storici di collina evitando nuove espansioni e urbanizzazioni diffuse lungo i crinali;

2.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

## **Obiettivo 3**

**Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli**

*Direttive correlate*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:



3.1 - salvaguardare e valorizzare il patrimonio insediativo storico della montagna costituito da castelli, villaggi fortificati, metati e altri manufatti legati alla filiera del castagno e da edifici preindustriali (cartiere, ferriere, fornaci, ghiacciaie, mulini, seccatoi, segherie), anche attraverso la messa in valore delle connessioni di valore paesaggistico (viabilità matrice e ferrovie storiche) tra centri maggiori di pianura e sistemi insediativi di montagna;

3.2 - salvaguardare le aree a destinazione agricola attorno ai nuclei e agli insediamenti storici montani promuovendo inoltre il controllo dell'espansione degli arbusteti sui terreni in stato di abbandono;

3.3 - tutelare gli ecosistemi a elevata naturalità quali torbiere, praterie alpine, ambienti rupestri e brughiere in particolare lungo il crinale tra il Monte Gennaio e il Libro Aperto e nelle alte valli di Campolino e Val di Luce e mantenere gli ecosistemi agropastorali (crinale della Calvana) e i mosaici di habitat primitivi primari e secondari;

3.4 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

3.5 - nella localizzazione di nuovi impianti sciistici o nell'adeguamento di impianti esistenti, escludere l'interessamento di torbiere e praterie alpine;

3.6 - promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse.

#### **Obiettivo 4**

**Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola**

##### *Direttive correlate*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico,

anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

##### *Orientamenti:*

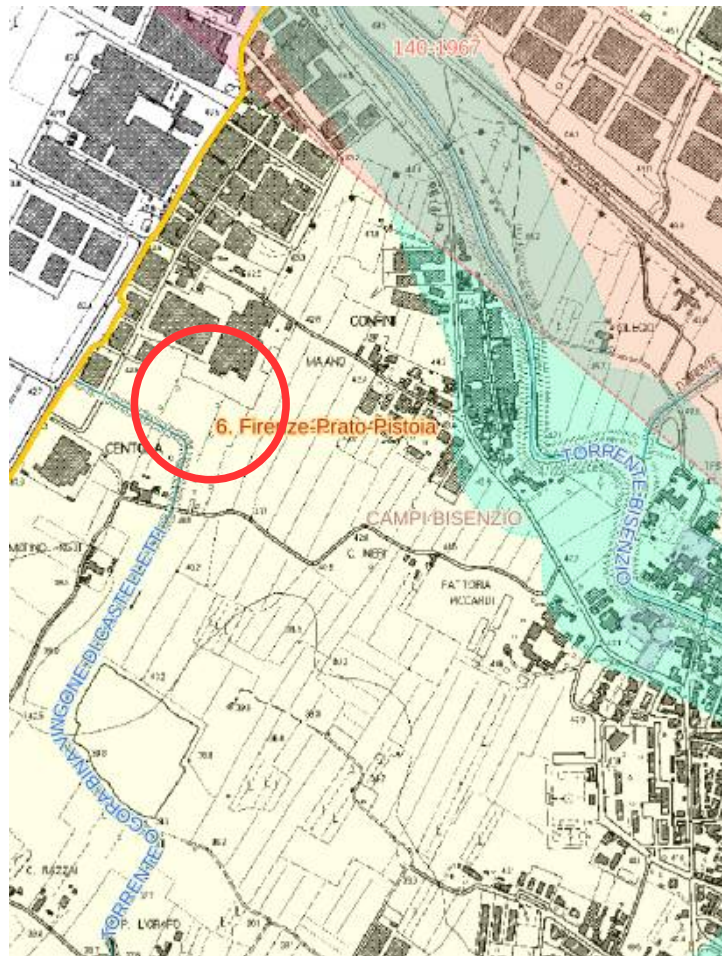
- evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.

4.2 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati

##### *Orientamenti:*

- ricostituire le relazioni tra il fiume e il tessuto urbano;
- riqualificare gli ecosistemi fluviali e ripariali dell'Arno e dei suoi affluenti, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", così come individuate nella carta della rete ecologica, al fine di garantire la continuità ecologica trasversale e longitudinale anche riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.

4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica).



ESTRATTO CARTOGRAFIA PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO



**ESTRATTO CARTOGRAFIA PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO – CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO**


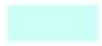
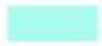
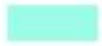
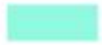
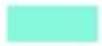
#### INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

-  centri matrice
-  insediamenti al 1850
-  insediamenti al 1954
-  insediamenti civili recenti
-  insediamenti produttivi recenti
-  percorsi fondativi
-  viabilità recente
-  aeroporti
-  aree estrattive

#### COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE

-  trama dei seminativi di pianura
-  aree a vivaio
-  serre
-  vigneti
-  oliveti
-  zone agricole eterogenee
-  vigneti terrazzati
-  oliveti terrazzati
-  zone agricole eterogenee terrazzate

#### FASCE BATIMETRICHE

-  0-10
-  10-50
-  50-100
-  100-200
-  200-500
-  >500

#### CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

-  boschi a prevalenza di leccio
-  boschi a prevalenza di sughera
-  boschi a prevalenza di rovere
-  boschi a prevalenza di faggio
-  boschi a prevalenza di pini
-  boschi a prevalenza di cipresso
-  boschi di abete rosso
-  boschi di abete bianco
-  macchia mediterranea
-  gariga
-  vegetazione ofiolitica
-  pascoli e incolti di montagna
-  castagneti da frutto

#### CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

-  Vegetazione ripariale
-  Boschi planiziali
-  Boschi di collina
-  Boschi di dorsale
-  Boschi di montagna

#### AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI

-  aree umide
-  corsi d'acqua
-  bacini d'acqua

ESTRATTO CARTOGRAFIA PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO – CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO - LEGENDA

## Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP.

### Quadro conoscitivo

#### Protezione della natura e della biodiversità

L'area in oggetto non è interessata né dal “sistema delle aree protette (l.r. 49/1995)”, né dalle “aree di tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica (l.r. 56/2000)” e non fa parte del “piano faunistico venatorio provinciale”.

#### Reti ecologiche



NODI  
Unità ecosistemiche di alto valore naturalistico (aree nucleo) della rete

AREE APERTE

BOSCHI

ZONE UMIDE

FIUMI

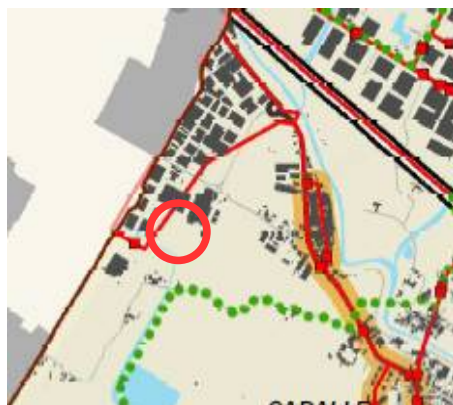
#### Beni culturali e paesaggistici

L'area in oggetto non è interessata né dal “vincolo archeologico”, né da quello “paesaggistico”, né da quello “architettonico”.

#### Rete stradale e ferroviaria

L'area in oggetto non è interessata dal passaggio di rete stradale o ferroviaria.

## Rete della mobilità lenta



TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (TPL)

Rete esistente (2012)

—■— PERCORSI E FERMATE

L'indicazione del percorso delle fermate esistenti al 2012 contiene un palese errore di rappresentazione perché di fatto non è mai esistita nella giacitura data. Infatti, come potrebbe essere possibile che l'autobus passasse attraverso campi e stanzoni esistenti e scavallasse il torrente Vingone-Lupo?

### **Insedimenti produttivi**

L'area in oggetto non è ovviamente interessata da tale zonizzazione.

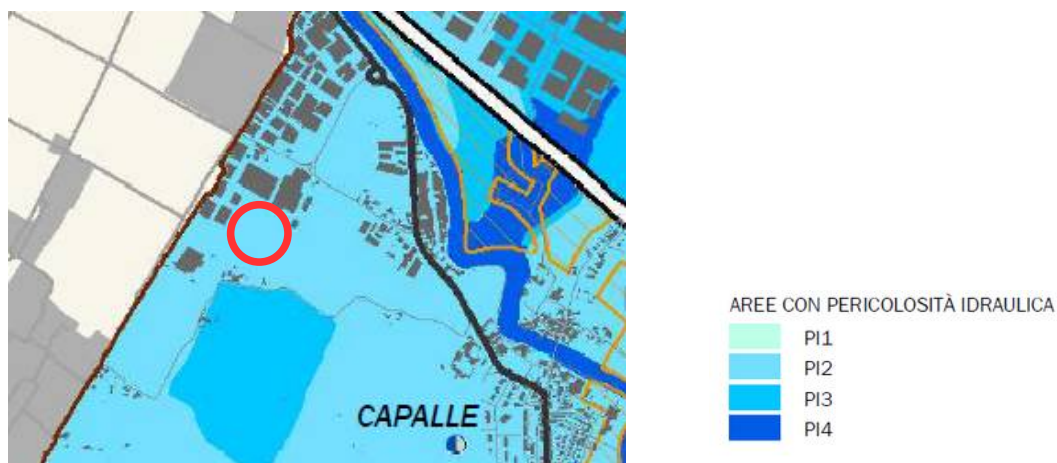
### **Aree estrattive**

L'area in oggetto non è interessata da tale zonizzazione.

### **Servizi di interesse sovra comunale**

L'area in oggetto non è interessata da tale zonizzazione.

## Protezione idrogeologica



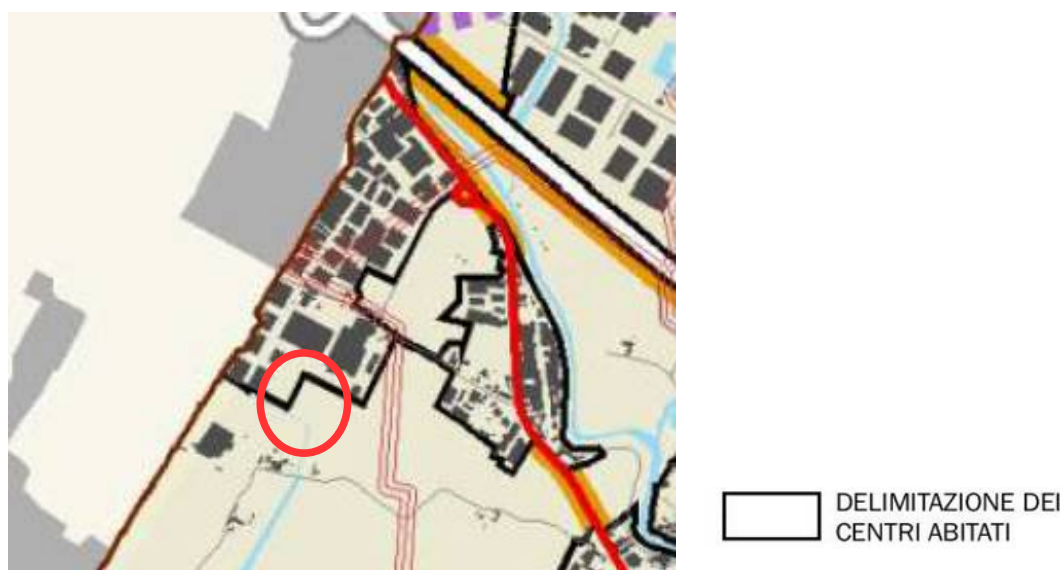
## Territori coperti da foreste e da boschi e soggetti a vincolo idrogeologico

L'area in oggetto non è interessata da tale zonizzazione.

## Beni paesaggistici

L'area in oggetto non è interessata dal vincolo paesaggistico, come del resto già visto nel PIT con valenza di piano paesaggistico.

## Infrastrutture e impianti tecnologici



L'area in oggetto non è interessata dal passaggio di infrastrutture o impianti tecnologici. La stessa sta a cavallo della delimitazione dei centri abitati data dal PTCP che non coincide con quella degli strumenti comunali che però, per questo, hanno più rilevanza.





## Carte di sintesi

### Carta della periodizzazione



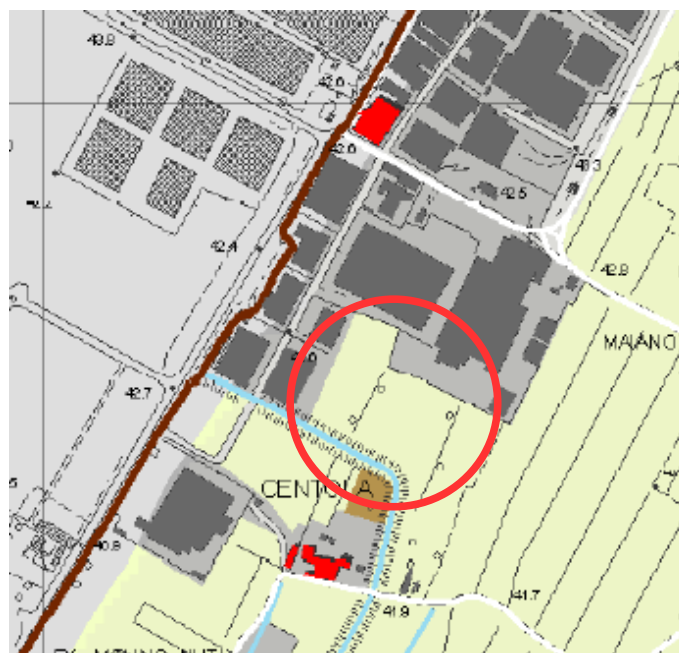
#### LEGENDA

#### EDIFICATO

- |   |                  |
|---|------------------|
|  | presente al 1900 |
|  | dal 1900 al 1960 |
|  | dal 1960 al 1998 |
|  | dal 1998 al 2007 |



## Carta della struttura



-  EDIFICI STORICI PRESENTI AL 1900
-  AREE URBANIZZATE \*
-  AREE PRODUTTIVE \* (SUPERFICIE > 30 Ha)
-  CANTIERI \*
-  AREE VERDI URBANE, AREE RICREATIVE E SPORTIVE \*
-  VIGNETI \*
-  OLIVETI \*
-  AREE BOSCADE VINCOLATE
-  LAGHI, INVASI, CORSI D'ACQUA
-  ALTRE AREE NON URBANIZZATE \*

\* Dato geografico indicativo tratto dalla Carta di Uso del Suolo della Provincia di Firenze (2004). In corso di verifica.

L'area non rientra nell'elenco di quelle interessate dall'esistenza di pozzi e sorgenti ad uso idropotabile acquedottistico.

In tutto il territorio campigiano non esistono biotopi, geotopi o grotte.

Nella zona non esistono impianti a rischio incidente rilevante.

ESTRATTO CARTOGRAFIA PTCP - STATUTO DEL TERRITORIO  
Area ricadente all'interno del Limite degli insediamenti (artt. 22 - 22bis).



al 1900



al 2007



Edificato  
(art.22)

Limite insediamenti  
(artt.22, 22bis)

## Norme di attuazione

Art. 22 - *Gli insediamenti: criteri per i "centri storici" e per la "città esistente"*

1. I "centri storici" sono le parti degli insediamenti di impianto urbanistico preunitario e comprendono le aree che presentano caratteri storici, tipologici, spaziali e figurativi, entrati nell'immagine riconosciuta della città, come le addizioni ottocentesche e alcuni plessi realizzati nel Novecento. I centri storici costituiscono risorsa essenziale ed elementi cardine dell'identità dei luoghi, ai sensi degli articoli 4 e 5 della LR 1/2005.

2. Nella Carta dello Statuto del territorio del PTC sono indicati gli edifici di impianto precedente al 1900. Nella Carta della periodizzazione (documento QC 09 del quadro conoscitivo) sono evidenziate, con finalità ricognitive, le principali soglie di crescita degli insediamenti; essa costituisce elemento di riferimento per i piani strutturali e per gli atti di governo del territorio.

3. I piani strutturali:

a) assumono la ricognizione della periodizzazione storica come base conoscitiva per l'individuazione dei centri storici;

b) individuano e articolano i centri storici presenti nel territorio comunale, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio;

c) dettano le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nei centri storici, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5, lettere b) e c) del Titolo III dello Statuto del territorio.

4. Il rispetto dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5 del Titolo III dello Statuto del territorio costituisce oggetto di specifica verifica in sede di accertamento e dichiarazione della coerenza del piano strutturale con il PTC.

5. Gli strumenti di programmazione economico-sociale, i piani di sviluppo e i piani di settore assumono come obiettivi prioritari per i centri storici il recupero residenziale e il mantenimento delle attività essenziali di servizio alle abitazioni.

6. La "città esistente" corrisponde alle parti degli insediamenti riferibili alla crescita urbana moderna. La sua qualità urbana, definita ai sensi dell'art. 37 della LR 1/2005, è considerata risorsa essenziale.

7. I piani strutturali disciplinano la città esistente, distinguendo:

a) i centri storici, di cui al precedente comma 1;

b) le parti consolidate da quelle non ancora stabilizzate, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio;

c) le aree di frangia, come definite al paragrafo 3.2.4, lettera b) del Titolo III dello Statuto del territorio;

d) le aree dismesse, che debbono essere oggetto di un bilancio complessivo sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettera c) del Titolo III dello Statuto del territorio.

8. I piani strutturali dettano le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nella città esistente, sulla base:

a) delle disposizioni del PIT inerenti la "città policentrica";

b) dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettere b) e c) del Titolo III dello Statuto del territorio.

9. Il bilancio complessivo delle aree dismesse costituisce elemento conoscitivo minimo obbligatorio per il piano strutturale e per il regolamento urbanistico.

10. Il rispetto dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4 del Titolo III dello Statuto del territorio costituisce oggetto di specifica verifica in sede di accertamento e di dichiarazione della coerenza del piano strutturale con il PTC.

11. Gli strumenti di programmazione economico-sociale e i piani di settore assumono come obiettivi essenziali per la "città esistente":

a) il mantenimento o l'innalzamento della qualità urbana, ai sensi della LR n. 1/2005 e del PIT;

b) il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, prioritariamente ad ogni ulteriore espansione, ai sensi dell'art. 3 della LR 1/2005.

Art. 22bis - *Gli insediamenti: criteri per la città nuova. Criteri per il dimensionamento e requisiti di qualità*

1. La "città nuova" è la città prefigurata o progettata ed esige criteri adeguati per assicurare:

a) lo sviluppo equilibrato degli insediamenti, sia in relazione ai rapporti tra l'area metropolitana fiorentina e il resto della provincia, sia all'interno di ciascuno dei sistemi territoriali;

b) la costante verifica del carico urbanistico indotto dal complesso delle previsioni dei piani comunali, ai fini della tutela delle risorse essenziali.

2. I Comuni si coordinano con la Provincia e, fermo quanto specificamente previsto dai commi seguenti, condividono le informazioni con i Comuni appartenenti al medesimo sistema territoriale.

3. I piani strutturali definiscono le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti secondo le disposizioni vigenti e i criteri di seguito elencati:

a) distinzione fra la componente endogena, determinata dal saldo naturale, e quella esogena, determinata dal saldo migratorio, ai fini della stima della domanda di abitazioni;

b) esplicitazione dei motivi per cui si ritiene che gli andamenti rilevati per il decennio precedente debbano essere confermati o modificati;

c) determinazione dell'offerta di alloggi a partire dalla ricognizione delle abitazioni non occupate e delle aree dismesse, sottoutilizzate o degradate di cui è prevedibile o auspicabile il recupero a fini abitativi;

d) qualora non sia possibile soddisfare interamente la domanda mediante il recupero dell'esistente, localizzazione dell'ulteriore offerta sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.3.1, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio e nel rispetto delle disposizioni del PIT.

4. Ai fini del monitoraggio, in relazione alle varianti che incidono sul dimensionamento, i Comuni sono tenuti a comunicare alla Provincia i dati relativi alla capacità insediativa, all'estensione del territorio urbanizzato e di quello interessato da previsioni insediative.

*Art. 23 N.T.A. - Criteri per gli insediamenti produttivi.*

1. Gli insediamenti produttivi sono le parti degli insediamenti specializzate per la produzione di beni e servizi. Gli SU dei Comuni definiscono il dimensionamento degli insediamenti produttivi in conformità ai criteri di cui allo Statuto del territorio, Titolo III.

2. La Provincia aggiorna e approfondisce il quadro conoscitivo degli insediamenti produttivi di livello sovracomunale, indicati, con finalità ricognitive, nella Carta dello Statuto del territorio e descritti in apposito repertorio, documento QC 15 (Aree produttive), del quadro conoscitivo.

3. La formazione degli strumenti della pianificazione territoriale è coordinata al fine di:

- a) razionalizzare la localizzazione degli insediamenti produttivi e contenere il consumo di suolo;
- b) rafforzare prioritariamente gli insediamenti di livello sovracomunale che presentano collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e scarse limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;
- c) ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili, promuovendo la costituzione di "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) di cui al successivo art. 26;
- d) innalzare la qualità degli insediamenti produttivi dal punto di vista funzionale e formale.

4. Gli SU dei Comuni disciplinano gli insediamenti produttivi in base a quanto previsto dal comma precedente, dagli artt. 18 e 19 della Disciplina di piano del PIT e ai criteri dettati al paragrafo 3.4 del Titolo III dello Statuto del territorio.

5. Le previsioni che comportano nuove localizzazioni produttive o un'espansione degli insediamenti esistenti caratterizzata da effetti che interessano più Comuni sono ammessi esclusivamente per esigenze di livello sovracomunale non altrimenti soddisfacibili, sulla base di accordi con la Provincia e i Comuni del medesimo sistema territoriale. Detti accordi devono contenere:

- a) la motivazione di ulteriori espansioni, per esigenze non soddisfacibili all'interno degli insediamenti produttivi esistenti;
- b) l'assetto di massima ipotizzato e le eventuali determinazioni relative agli altri insediamenti produttivi nel Comune che risultino necessarie per assicurare coerenza complessiva alle scelte di pianificazione;
- c) le misure di perequazione territoriale, di cui al successivo art. 38, direttamente connesse alla realizzazione delle trasformazioni urbanistiche.

6. I piani e programmi di settore della Provincia assumono come obiettivi essenziali di riferimento per gli insediamenti produttivi:

- a) il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana, ai sensi degli articoli da 17 a 19 della disciplina del PIT;
- b) la razionalizzazione e riqualificazione degli insediamenti produttivi, secondo i criteri indicati ai precedenti commi.

7. Allo scopo di innalzare la qualità degli insediamenti produttivi di livello sovracomunale, la Provincia, mediante i piani e programmi di settore, promuove la realizzazione di interventi:

- a) sulla rete viaria, per migliorare l'accessibilità tramite il trasporto pubblico, la percorrenza ciclopedonale, la sicurezza dei pedoni;
- b) sugli spazi pubblici, per incrementare la dotazione di aree verdi e attrezzature a servizio dei lavoratori quali mense, asili nido, spazi ricreativi e simili;
- c) sulle aree contermini agli insediamenti, per migliorarne l'inserimento paesaggistico, mitigare l'impatto sugli ecosistemi, contenere l'impatto acustico ed elettromagnetico;
- d) sulle reti e impianti di smaltimento dei rifiuti, prevedendo misure prioritariamente per il recupero e il riuso e, secondariamente, per lo smaltimento;
- e) sulle reti e gli impianti di captazione e distribuzione delle acque, prevedendo le opportune misure per il contenimento dei consumi e il riciclo delle acque;
- f) sulle reti e gli impianti di approvvigionamento dell'energia, per incentivare l'impiego di fonti rinnovabili e il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- g) sulle reti e gli impianti di telecomunicazione, per favorire la diffusione di sistemi innovativi di comunicazione come banda larga, wireless e simili.

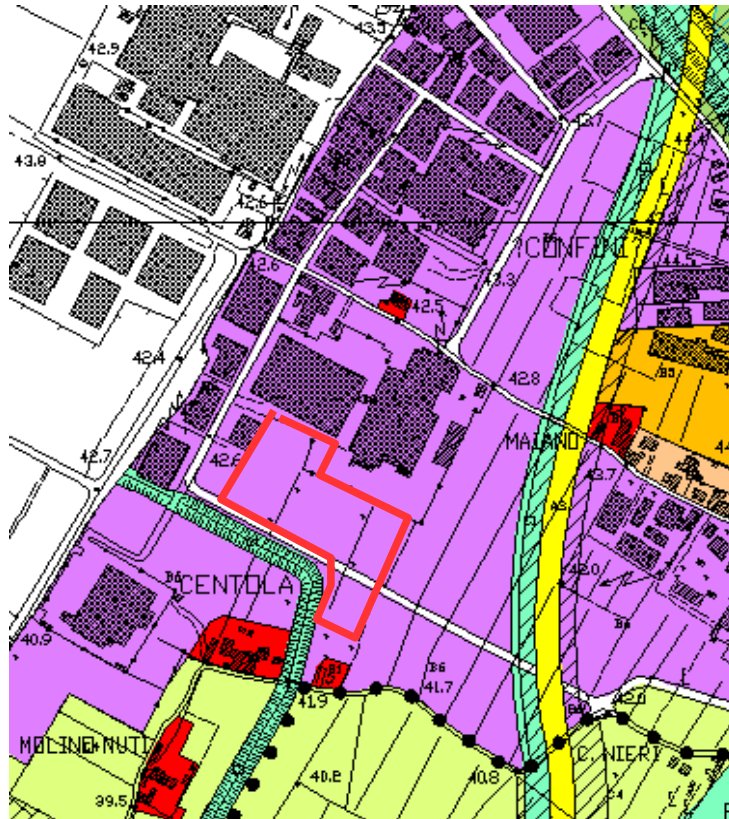
Con riferimento infine all'ATLANTE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI, l'area è totalmente fuori dalle relative perimetrazioni.



## STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE PIANO STRUTTURALE PS VIGENTE

Il Piano Strutturale vigente è stato adottato con delibera consiliare n. 65 del 14 Aprile 2003 ed approvato definitivamente con atto consiliare n. 122 del 27 Settembre 2004 e successive varianti.

### ESTRATTO CARTOGRAFIA PS – TAV. 13.7 B – I SISTEMI FUNZIONALI



#### Normativa Tecnica di Attuazione

##### Art. 2 - Grado di precettività, prescrizioni e salvaguardie

...

a1) In riferimento alle salvaguardie del PIT (Delibera CRT 12 del 25.1.2000, BURT N° 32 dell'8.3.2000):

- i corpi idrici che attraversano il territorio comunale per i quali si verificano le salvaguardie di cui al PIT regionale sono:  
- Ombrone, Bisenzio, Marinella, Marina, Nuovo Garille, Reale, Macinante, Arno (del sistema delle acque alte);

- Gora Bandita, Vingone Lupo, Garille Vecchio, Acqualunga, Gavine (del sistema delle acque basse).

Per i suddetti corpi idrici l'elaborato n° 13.7b definisce le fasce laterali di mt. 10 di cui al R.D. 523/1904 di totale inedificabilità, ricomprese nell'ambito A1 di cui al PIT regionale, art. 75, le cui salvaguardie sono integralmente recepite nel presente Piano Strutturale che, in tal senso, consente la realizzazione di opere idrauliche ed adeguamenti infrastrutturali, compreso piste ciclabili, ponti pedonali e carrabili che si potranno realizzare con la precauzione necessaria per la riduzione del rischio idraulico.

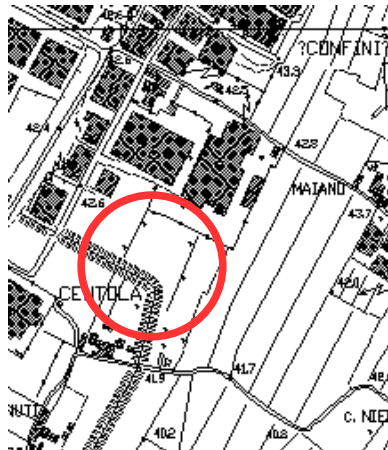
Per quanto riguarda gli ambiti A2 (di cui all'art.76) e l'ambito B (di cui all'art.77) dei medesimi corpi idrici, il Regolamento Urbanistico definirà specifiche prescrizioni, anche tenendo presenti gli interventi già realizzati e/o progettati e/o programmati nel Piano Strutturale, di riduzione o minimizzazione del rischio idraulico oltre alla totale esclusione dei piani interrati negli edifici estesa all'intero territorio comunale, fatta eccezione per i Piani Particolareggiati in corso di realizzazione. Per le aree urbane a forte necessità di sosta, i privati possono realizzare "parcheggi multipiani" fuori terra oltre i limiti dei 10mq./100mc.

Il Regolamento Urbanistico, nel recepire le salvaguardie del PIT, definirà le condizioni e prescrizioni relative alla realizzazione degli interventi ricadenti all'interno dei suddetti ambiti "A2" e "B" sia in riferimento al patrimonio edilizio esistente che alla nuova edificazione.

In tutto il territorio comunale, non solo negli ambiti A1, A2 e B degli elencati corsi idrici dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria e per le nuove aree edificabili, rispetto al precedente PRG, dovranno essere costruite le vasche di prima pioggia, nelle pertinenze degli edifici od in altro luogo, di

volume pari a mc. 0,025 per ogni mq. di superficie coperta e/o pertinenza pavimentata. Le vasche di prima pioggia non possono essere ubicate nelle aree conteggiate per il 25% della superficie permeabile.

...



**Art. 12 - I vincoli di totale inedificabilità (tav. 13.4 – nessun vincolo)**

L'area non è nemmeno interessata da vincoli ambientali paesaggistici e monumentali e neppure dalla presenza di pozzi per l'acquedotto idropotabile.

*Art. 27 - Il sottosistema funzionale delle aree produttive*

*Comprende le aree prevalentemente destinate ad attività produttive, industriali, artigianali, direzionali e commerciali, di deposito e magazzinaggio.*

*Per le singole zone territoriali il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio le condizioni di ammissibilità delle funzioni e le attività da includere e da escludere, compatibilmente con le problematiche relative all'uso delle risorse, alle invarianti strutturali e agli aspetti di accessibilità. Esso*

*definerà altresì i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, finalizzati:*

- a soddisfare la domanda di sviluppo funzionale delle attività esistenti, anche al fine di impedire il trasferimento di attività in altro luogo, implementando in tal modo la richiesta di nuova occupazione di suolo agricolo;*
- ad ottenere, per le industrie "umide" ubicate nelle zone che saranno servite dal nuovo acquedotto industriale, gli obblighi relativi all'utilizzo delle acque riciclate nei processi produttivi, riducendo in tal modo il pompaggio dalle falde freatiche del 50%;*
- alla specificazione della casistica relativa agli obblighi sul contenimento dei consumi energetici e sull'uso delle fonti rinnovabili di energia, sulla costruzione delle vasche per il contenimento delle acque di prima pioggia, sulla definizione degli spazi ove ubicare le strutture idonee per attuare la raccolta differenziata dei rifiuti industriali e civili, nonché le aree ecologicamente attrezzate.*

*Sono da considerare aree produttive anche quelle a carattere commerciale, per le cui problematiche il Piano strutturale conferma gli elementi conoscitivi e gli indirizzi di cui all'elaborato n. 8. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio gli argomenti di Urbanistica Commerciale nel rispetto dello Statuto dei Luoghi.*

*Il Regolamento Urbanistico potrà consentire il raggiungimento del rapporto di copertura al 60% nelle aree produttive condizionandole al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui sopra.*

*Per le nuove aree produttive, l'edificazione resta subordinata, in applicazione della necessaria perequazione urbanistica, alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, (restando ai titolari delle aree la capacità edificatoria dell'indice territoriale), per la realizzazione degli standard urbanistici delle specifiche UTOE ove esse ricadono, come definito nel Regolamento Urbanistico: in assenza di quanto sopra il Comune si riserva in ogni caso di attivare la procedura espropriativa.*

*Le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, alla costruzione di serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione di spazi idonei ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU. I nuovi edifici dovranno essere validi esempi di architettura moderna, per le forme progettuali adottate, per i materiali utilizzati, per la ricerca formale dell'estetica.*

*Al fine di garantire, nelle aree produttive di nuova definizione, l'attuazione programmatica del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico conterrà esclusivamente le previsioni per le quali è stata formalizzata la concertazione tra i proprietari delle aree, o chi per essi, e l'Amministrazione Comunale.*

*I programmi complessi potranno essere attivati solo in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale ed in riferimento agli ambiti strategici del presente articolo.*

*Il Regolamento urbanistico potrà definire come aree residenziali quelle già realizzate in tal senso, sebbene le medesime siano state inserite in aree produttive nel Piano Strutturale.*

Art. 29- Il sottosistema funzionale idrico

...

*b)- quello delle acque basse, comprendente i canali e fossi di cui all'elenco allegato al PIT e per i quali permangono i vincoli idraulici evidenziati nell'elaborato n.13.4 e nella complessa cartografia di cui all'elaborato n.10; per i medesimi corsi idrici valgono le salvaguardie del PIT e le invarianti strutturali del PTC, che saranno specificatamente dettagliate nel Regolamento Urbanistico;*

...

## LO STATUTO DEI LUOGHI

Art.4 - UTOE 4

*E' la porzione di territorio, ricadente nel Comune di Campi Bisenzio del sottosistema della Piana che fa riferimento ad una delle strade più antiche, oggi denominata Provinciale Lucchese, in gran parte coincidente con il Decumano della centuriazione romana; in tal senso sono ricompresi nel sottosistema anche gli insediamenti creatisi verso San Giorgio a Colonica ed oltre.*

*Sin dagli anni '50 in occasione della elaborazione di atti di pianificazione sovracomunale la direttrice viaria è stata denominata "asse delle industrie" definendo con ciò lo sviluppo delle aree produttive dall'Osmannoro ai Macrolotto 1 e 2 di Prato.*

*La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche quali: la zona industriale di Maiano, il centro abitato La Villa, quello di San Giorgio a Colonica, parte della zona agricola "Le Miccine".*

*L'UTOE comprende infatti l'intero territorio omogeneo risultante in destra Bisenzio verso Prato poiché il fiume citato ha di fatto rappresentato nella storia dei popoli una frattura tra la riva destra e la sinistra*

*a) - Sono da considerare "risorse essenziali" specifiche dei luoghi:*

*- le attività produttive esistenti;*

*- l'opificio di via dei Confini, ed il complesso RSA di Via Marconi, quali validi esempi di architettura moderna, rispettivamente dell'arch. Leonardo Ricci e dell'arch. Paolo Felli, e tutto il patrimonio edilizio esistente inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.*

*- il carattere storico e documentario di Via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di Santa Maria e della Rocca Strozzi;*

*- la pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti nell'area;*

*- le attrezzature pubbliche e private esistenti quali quelle cimiteriali, scolastiche e sportive;*

*- l'intero reticolo idraulico, di "notevole" valore documentario e storico nonché di valore strutturale per il deflusso delle acque piovane;*

*- la fauna migratoria presente nei laghetti palustri.*

*b) - Le invarianti strutturali per l'area sono:*

*- la previsione dello "scolmatore" del Bisenzio;*

*- il mantenimento del corridoio infrastrutturale dall'Osmannoro e da Signa verso Prato;*

*- la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi di cui alla L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;*

*- la realizzazione dell'acquedotto industriale con relativi allacciamenti delle industrie umide;*

*- la riqualificazione delle aree pubbliche con l'integrazione di ulteriori aree destinate a verde e a parcheggi in modo da costituire un sistema continuo;*

*- l'utilizzazione dei siti industriali dismessi della Bioter e delle Piaggiole nelle quali aree dovranno trovare sistemazione anche i depositi per le attività edilizie;*

*- la salvaguardia delle aree ad alta e notevole naturalità e del reticolo idraulico coincidente con l'antica centuriazione romana, indispensabile quale rete di scolo delle acque piovane;*

*- la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.*

*c) - Il bilancio ambientale locale è definito con i seguenti contenuti:*

*- riduzione del 50% dell'acqua pompata dai pozzi per uso nel processo produttivo con utilizzo dell'acqua "riciclata";*

*- contenimento dei consumi energetici con uso delle fonti rinnovabili di energia nelle nuove edificazioni;*



- qualificazione architettonica dei nuovi edifici e riqualificazione degli edifici esistenti;
- aumento del carattere sensoriale dei luoghi, sia quelli urbani che quelli in territorio aperto;
- riduzione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 con la realizzazione della variante ovest della medesima;

d) - Nel censimento del 1991, in questa dell'UTOE, risultavano 9.829 abitanti che in parte sono stati incrementati dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del vigente PRG. Il Piano Strutturale, prospetta al 2010 una crescita contenuta della popolazione a 13.000 per gran parte da collocare nella zona nuova di Capalle e nelle aree residenziali risultanti

all'interno del ring (San Martino, San Lorenzo ecc.)

Nelle zone agricole continuerà il fenomeno già in atto del recupero dei complessi edilizi abbandonati, alcuni dei quali inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.

Anche per il centro storico di Santa Maria il piano definisce l'indirizzo per un consistente recupero edilizio.

e) - La crescita economica e sociale dell'area sarà maggiormente evidenziata con la piena valorizzazione delle attività produttive esistenti, da un reinserimento delle attività commerciali di vicinato, con la eliminazione del traffico di attraversamento sulla exSS.325 che rappresenta una condizione di forte criticità.

Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico, minore inquinamento dell'aria, maggiore caratterizzazione degli aspetti sensoriali.

Unitamente alla crescita delle aree produttive e di quelle residenziali, rimane strutturalmente legata anche la valorizzazione ambientale delle aree agricole, che rappresentano una indubbia risorsa per il riequilibrio e per una esatta demarcazione dei centri abitati opportunamente differenziati rispetto al continuum insediativo pratese.

Gli indicatori di sostenibilità, da verificare in sede di Regolamento Urbanistico sulla base delle scelte operate nel Piano Strutturale, devono essere:

x) - La realizzazione della variante ovest alla ex statale 325 al fine di eliminare il traffico di attraversamento del centro abitato con un consistente miglioramento della qualità dell'aria e della percorribilità urbana della strada esistente.

y) - La piena valorizzazione del centro storico con il recupero funzionale della Rocca Strozzi quale elemento architettonico simbolico riunificante delle comunità campigiane con un consistente miglioramento della qualità sensoriale dell'area.

z) - L'estensione dell'acquedotto industriale nelle zone produttive con una consistente riduzione del pompaggio sulla falda freatica profonda.

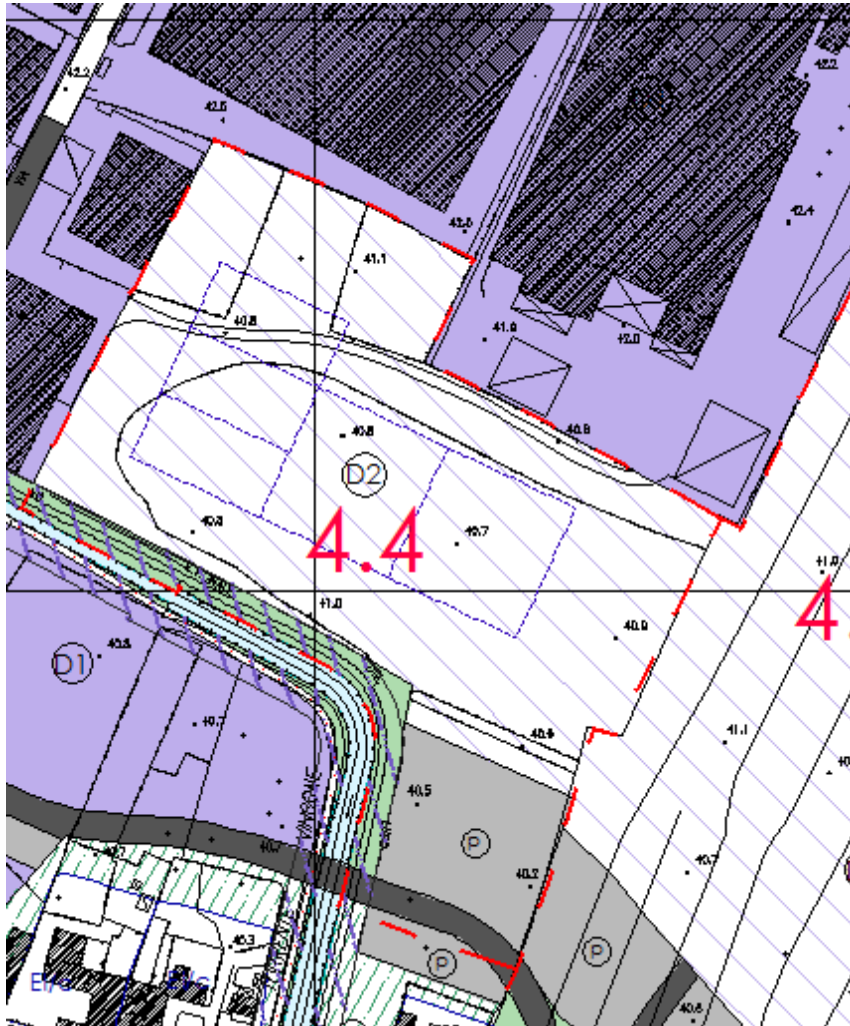
ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti	80 ha
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	60 ha
totale	140 ha

Indirizzi del Piano Strutturale: 20 ha delle nuove previsioni ricadono in aree produttive da assoggettare a riuso industriale artigianale, definendo gli spazi per l'incubatore d'impresa e per i depositi di materiali edili a cielo aperto. Incremento del R/c degli edifici produttivi esistenti al 60%.

## REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE RUC

VARIANTE PER INTERVENTI PUNTUALI E PER ADEGUAMENTI NORMATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014

La variante è divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 30/05/2018.



### ESTRATTO CARTOGRAFIA RUC – TAV. 3 – DEFINIZIONE DELL'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO

*Art. 129 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo*

*1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrati, all'interno del sottosistema funzionale degli insediamenti produttivi del piano strutturale, gli interventi di addizione del tessuto insediativo a carattere prevalentemente produttivo.*

*2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma vi sono comprese zone produttive di nuova definizione (zone D2), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché la viabilità di progetto.*

*In alcuni casi vi sono altresì comprese zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5).*

*3. All'interno di detti perimetri il Regolamento urbanistico si attua mediante PMU esteso all'intero perimetro, nel rispetto dei parametri previsti per le singole zone urbanistiche nonché delle seguenti prescrizioni generali:*

*a) la distanza minima tra fabbricati è fissata in ml 15,00 quando almeno una parete sia finestrata e fermo restando che è comunque prescritta una distanza non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto; tra pareti non finestate è inoltre prescritta la distanza minima di ml 6,00;*

- b) la distanza minima dalle strade è stabilita in ml 7,50, fatti salvi i casi in cui il Regolamento urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani;
- c) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo ma sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;
- d) le superfici previste dalle presenti norme per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; è semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 3;
- e) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritto il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/1968;
- f) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone D2 e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

#### Art. 132 Aree produttive di nuova definizione (zona D2)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente produttive all'interno del sottosistema funzionale delle aree produttive previsto dal piano strutturale.

2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 129 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente produttiva, nelle zone D2 ivi ricadenti gli edifici devono rispettare i seguenti parametri integrativi:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  mq/mq 1,00
- altezza massima  $H_{max}$  ml 12,00
- rapporto di copertura RC 50%

Per specifiche e documentate esigenze produttive e di immagazzinamento dei prodotti è consentito elevare l'altezza massima a mt 16,00 su una superficie coperta non superiore al 15% di quella massima ammissibile.

3. In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva;
- di servizio;
- commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

4. La ripartizione della  $S_{ul}$  edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali ad esclusivo uso produttivo. La destinazione produttiva propriamente detta non potrà, di norma, risultare inferiore al 50% della consistenza massima ammessa.

#### Art. 95 Verde di rispetto

1. Sono le aree comprese all'interno delle grandi infrastrutture e/o in adiacenza ad esse. Tali aree possono essere acquisite unitamente alle opere infrastrutturali. Esse dovranno essere sistemate a prato con la messa a dimora di alberature autoctone, come previsto nei progetti esecutivi delle infrastrutture. Quali aree di corredo alle infrastrutture esse potranno essere espropriate in quanto parti integranti delle medesime. 2. Le aree verdi di rispetto sono espressamente indicate nella cartografia del Regolamento urbanistico. Le aree funzionali alle infrastrutture sono precisate nei progetti esecutivi delle opere. 3. Esse possono essere attraversate da piccole strade di accesso ai lotti e/o agli edifici adiacenti. 4. Le aree destinate a verde di rispetto infrastrutturale potranno essere utilizzate per attrezzature funzionali alla viabilità.

5. Altre aree verdi di rispetto sono anche quelle definite intorno ai cimiteri in adiacenza ai fiumi e canali idrici, di contorno ad altri servizi a rete; per esse valgono le norme definite per le aree verdi adiacenti alle infrastrutture, inoltre devono essere mantenute dai proprietari nel massimo decoro ambientale.

6. In tutte le aree verdi di rispetto non possono essere collocati volumi a carattere edilizio se non amovibili e strettamente funzionali alle strutture da "rispettare".

#### Art. 102 Aree sottoposte a totale inedificabilità

1. Sono le aree indicate nelle tavole grafiche per le quali è prevista la completa inedificabilità, salvo quanto definito dalle specifiche leggi di riferimento.

2. Esse sono:

a) Le aree lungo tutti i corsi idrici, esistenti e di progetto, sia quelli compresi nell'elenco delle "acque pubbliche" di cui al R.D. 25 luglio 1904, n. 523 ed al R.D. 8 maggio 1904, n. 368 sia nell'elenco di cui alla D.C.R. n. 12/2000.

Tali aree corrispondono allo spazio comprendente il corso idrico e le due fasce della larghezza di ml 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In esse si applicano le disposizioni dei provvedimenti statali o regionali.

*Le strutture precarie ricadenti in dette aree, quando non legittimate, devono essere rimosse. Sugli edifici ivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della modalità esecutive della demolizione e fedele ricostruzione. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.*

*Per i corsi idrici evidenziati nella cartografia 1:2.000 sono vietate tombature, modifiche morfologiche e della vegetazione ripariale se non per motivazioni di carattere idraulico e con il consenso degli Enti preposti alla tutela.*

#### *Art. 138 Parcheggi pubblici*

*1. Sono le aree di cui al D.M. 1444/1968 e sono identificate nella cartografia del Regolamento urbanistico con il simbolo "P". I relativi perimetri e collocazioni hanno carattere indicativo e potranno essere rettificati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, al fine di conseguire il loro migliore inserimento nel territorio in funzione dello stato dei luoghi, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.*

*2. In tali aree il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. 3. I parcheggi pubblici sono, di norma, realizzati a raso. Non sono ammessi nel sottosuolo mentre potranno essere realizzati in strutture multipiano fuori terra a condizione che non occupino più del 50% dell'area.*

*4. Nella realizzazione di parcheggi a raso dev'essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata la 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq 2500.*

*5. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta.*

*6. I parcheggi pubblici sono realizzati e gestiti direttamente dal Comune o mediante affidamento della realizzazione e della gestione a privati. L'eventuale affidamento a privati è retto da apposita convenzione che definisce: le regole di gestione dei parcheggi atte a garantirne l'uso pubblico; la durata della gestione privata e, al termine della medesima, la cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune; i requisiti qualitativi e quantitativi dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.*

*7. La dotazione di parcheggi pubblici è costituita, in linea generale, dalle aree di cui al comma 1. Quando, per le previsioni grafiche del Regolamento urbanistico, risulti inevitabile che l'accesso agli edifici privati avvenga attraverso le aree destinate a parcheggi pubblici, lo spazio riservato a tale funzione dev'essere connotato chiaramente come una piazzetta od altro spazio pubblico di aggregazione. La superficie in tal modo sottratta al concreto utilizzo di parcheggio dev'essere recuperata nelle aree contermini, anche con altra destinazione urbanistica. La relativa rettifica, se prevista nel PMU o in altra forma di piano attuativo, non comporta variante al Regolamento urbanistico.*

*8. All'interno dei perimetri assoggettati a PMU è sempre richiesta la seguente dotazione minima di parcheggi pubblici:*

*a) mq 10 per ogni 33 mq di Sul edificabile residenziale, fatto salvo quanto disposto dalla successiva lettera a bis);*

*a bis) mq 6 per ogni 33 mq di Sul edificabile residenziale all'interno dei perimetri dei PMU di cui all'art. 116 comma 9 e per gli interventi di cui all'art. 116 comma 10;*

*b) mq 27 per ogni 33 mq di Sul edificabile da destinare a cinema, teatro, edifici sportivi ed attività assimilabili;*

*c) mq 20 per ogni 33 mq di Sul edificabile da destinare a ospedale, casa di cura, scuola, ambulatori medici, istituti previdenziali ed attività assimilabili;*

*d) mq 0,10 per ogni mq di superficie scoperta (sportiva o altro).*

*Qualora nelle tavole grafiche sia indicata una quantità superiore, questa costituisce la dotazione minima ammessa. Ove sia indicata una quantità inferiore, o non sia indicata alcuna area a parcheggio, la dotazione di cui sopra costituisce la dotazione minima richiesta.*

*9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non limitano l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968, la cui dotazione minima di parcheggi dev'essere assicurata in ogni tipo di piano attuativo, fatta eccezione per i piani di recupero e, nei casi in cui assumano tale valenza, per i programmi aziendali di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005.*

*10. Nel computo della superficie destinata a parcheggi devono essere considerati:*

*a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;*

*b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.*

*Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.*

*11. Ai fini della verifica delle superfici destinate a parcheggi pubblici si applicano inoltre le seguenti disposizioni:*

*a) gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 ( di norma mt 2,50x5,00) se disposti a pettine e di mq 10,00 se disposti in linea (larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,00),*

*b la superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire che ad ogni 25 mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, corrisponda almeno un posto auto,*  
*c) il parametro della superficie può altresì essere verificato convertendo il numero dei posti auto in superficie da destinare a parcheggi secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, a condizione che sia in ogni caso essere garantito il rispetto delle superfici minime per i parcheggi pubblici dettate dal D.M. 1444/1968.*

*Art. 112 Vincolo di allineamento edilizio*

*1. Di norma la distanza dei fabbricati dalle strade urbane dei fabbricati è quella stabilita dall'art. 43, tuttavia sulla cartografia del Regolamento urbanistico sono indicati, con apposita simbologia, casi particolari nei quali è prescritta una distanza diversa, maggiore o minore, al fine di assicurare un effetto urbano non altrimenti possibile.*

*2. In caso di piano attuativo, il vincolo di allineamento edilizio assume valore di mera indicazione ed è pertanto suscettibile di variazione a seguito di uno specifico approfondimento progettuale che giustifichi la modifica e dimostri come essa assicuri un effetto urbano di qualità analoga o superiore. Analoga possibilità è ammessa per gli interventi che, seppur diretti, siano preceduti da un progetto d'insieme esteso all'intera zona urbanistica interessata dal vincolo di allineamento edilizio e sottoscritto da tutte le proprietà interessate. Ove gli interessati si avvalgano di detta possibilità gli allineamenti previsti dal progetto d'insieme risultano vincolanti per gli interventi diretti relativi alle singole proprietà.*

*3. Il vincolo di allineamento edilizio è invece prescrittivo per gli interventi diretti che non siano preceduti da una progettazione unitaria secondo quanto previsto del comma precedente.*

## Scheda Valutativa e Riassuntiva dell'UTOE n. 4

Sistema	Fattori	Quantità Tabellari			Valori Virtuali			Totale	Giudizio Finale
		B	M	A	X	Y	Z	X+Y+Z	
<u>Biodiversità</u>	Stato	1	2	2	1	2	2	5	Prevale il valore medio
	Pressione	1	3	1	2	6	2	10	
	Sostenibilità	1	2	2	3	6	6	15	
	Totali Parziali			6	14	10	30		
<u>Acqua</u>	Stato	2	3	0	2	3	0	5	Prevale il valore medio
	Pressione	1	4	0	2	8	0	10	
	Sostenibilità	1	3	1	3	9	3	15	
	Totali Parziali			7	20	3	30		
<u>Aria</u>	Stato	1	4	0	1	4	0	5	Prevale il valore medio alto
	Pressione	1	3	1	2	6	2	10	
	Sostenibilità	0	1	4	0	3	12	15	
	Totali Parziali			3	13	14	30		
<u>Energia</u>	Stato	4	1	0	4	1	0	5	Prevale il valore alto
	Pressione	3	2	0	6	4	0	10	
	Sostenibilità	0	1	4	0	3	12	15	
	Totali Parziali			10	8	12	30		
<u>Rifiuti</u>	Stato	0	4	1	0	4	1	5	Prevale il valore medio
	Pressione	2	3	0	4	6	0	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali			4	16	10	30		
<u>Sensorialità</u>	Stato	1	3	1	1	3	1	5	Prevale il valore alto
	Pressione	0	1	4	0	2	8	10	
	Sostenibilità	0	2	3	0	6	9	15	
	Totali Parziali			1	11	18	30		
<b>Totale Generale</b>		<b>31</b>	<b>82</b>	<b>67</b>	<b>180</b>				

Nota: i valori virtuali sono ottenuti moltiplicando le quantità tabellari per i seguenti coefficienti:

Stato - N° x 1

Pressione - N° x 2

Sostenibilità - N° x 3

I suddetti differenti coefficienti sono definiti al fine di valorizzare pienamente le soluzioni progettuali di piano, le prescrizioni e le raccomandazioni della normativa.

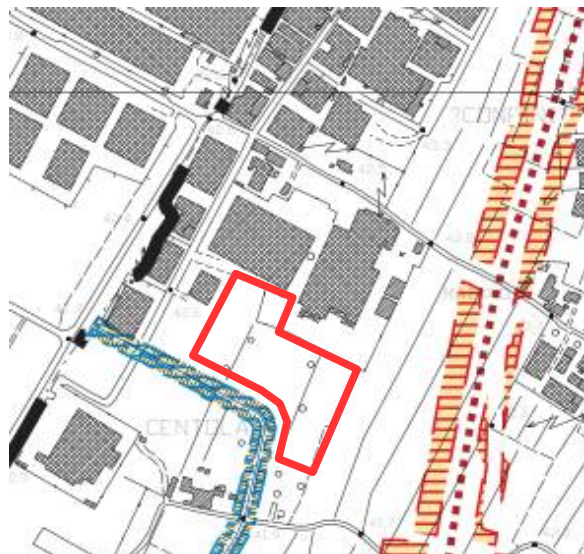
In riferimento all'Utoe prevale il valore ambientale medio, con punte di valore alto in riferimento all'aria, all'energia ed alla sensorialità.

Ciò è dovuto soprattutto ai punteggi definiti per la "sostenibilità" prefigurata nel Piano e quindi alle condizioni e prescrizioni contenute

nel medesimo. La scheda potrà essere migliorata per la biodiversità con la realizzazione di corridoi ecologici, con il miglioramento dell'utilizzo della risorsa acqua e con una più funzionale gestione dei rifiuti e della raccolta differenziata, sia nelle zone produttive che in quelle urbane.



Perimetrazione centri abitati



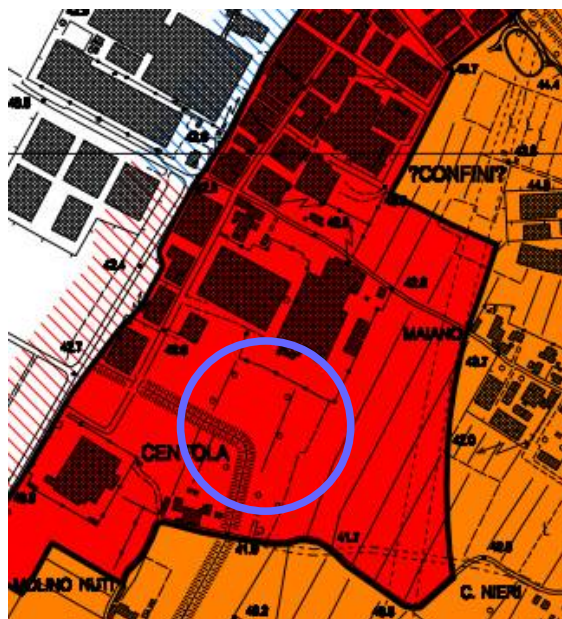
Ricognizione dei vincoli interessanti il Comune di Campi Bisenzio















Argini e relative distanze dagli argini:  
fasce di 10 m dal piede dell'argine  
dei corsi d'acqua

## PIANO COMUNALE DI CLASSIFCAZIONE ACUSTICA

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 172 del 29 novembre 2004. È stato modificato con la variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 198 del 12.12.2012 approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 dell'11.4.2013.



CLASSE ACUSTICA		LIMITI (L <sub>eq</sub> in dB(A))				
		DIURNI	EMISSIVE	QUALITÀ	ATTENZIONE	
		I	50/40	45/35	47/37	50/45
		II	55/45	50/40	52/42	55/50
		III	60/50	55/45	57/47	70/55
		IV	65/55	60/50	62/52	75/60
		V	70/60	65/55	67/57	80/65
		VI	70/70	65/65	70/70	80/75

### ESTRATTO CARTOGRAFIA

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA AI SENSI DEL comma 1 punto a) DELLA LEGGE 447 DEL 26.10.1995, DEL D.P.C.M. 14.11.1997, DEL D.M. 16.03.1998,



Art. 8

*Pianificazione Urbanistica*

[1] *Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, compreso il Regolamento Edilizio, loro revisioni e varianti, la destinazione d'uso delle aree devono essere stabilite considerando i prevedibili effetti dell'inquinamento acustico, in modo da prevenire e contenere i disturbi alla popolazione insediata.*

[2] *L'adozione della suddivisione in classi acustiche del territorio comunale costituisce l'atto attraverso il quale trovano pieno recepimento nella prassi amministrativa del Comune di Campi Bisenzio i principi di tutela dell'inquinamento acustico espressi dalla Legge 447/95 e decreti attuativi.*

[3] *I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'articolo 6 della Legge 8 luglio 1986 n. 349 e L.R. n° 79 del 03.11.1998, ferme restando le prescrizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988 n. 377, e successive modificazioni, e D.P.C.M. 27 dicembre 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 4 del 5 gennaio 1989, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.*

[4] *Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta del Comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:*

*a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;*

*b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;*

*c) discoteche;*

*d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;*

*e) impianti sportivi e ricreativi;*

*f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.*

[5] *E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:*

*a) scuole e asili nido;*

*b) ospedali;*

*c) case di cura e di riposo;*

*d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;*

*e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al punto 4.*

...

*APPENDICE 3*

...

*Classe V*

*Aree prevalentemente industriali*

*Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.*

...

## PIANO STRUTTURALE PS ADOTTATO

Il Piano Strutturale è stato adottato con deliberazione C.C. n. 101 del 16.06.2020.

L'area si trova nell'UTOE n. 2 (centro) e ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato



Estratto Tav V.01) BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI



Estratto Tav. V02) AREE DI RISPETTO, VINCOLI E TUTELE



 aree produttive non consolidate

Estratto Tav. P.04 LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE – LE STRATEGIE COMUNALI

Qui le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale sono schematicamente rappresentate in riferimento all’articolazione in UTOE del territorio comunale e sulla base degli obiettivi specifici e degli indirizzi contenuti nella disciplina delle UTOE stesse di cui alla Doc. 2A della Disciplina del Piano (doc. 2).

## 2.2 UTOE 2: Centro

...

### C. INDIRIZZI


...

#### TERRITORIO URBANIZZATO

---

“• potenziare e razionalizzare gli insediamenti produttivi della parte ovest del territorio dell’UTOE con interventi finalizzati a: completare il sistema di insediamenti lineari sul margine interno del Ring di Campi nell’ambito di una complessiva sistemazione del fronte urbano; completare il tessuto produttivo nell’area fra Tre Ville e Capalle, organizzando l’insediamento con due fronti urbani che si attestano sul corridoio ambientale che impegna l’area già destinata alla previsione della bretella Prato-Signa; “

## E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI

Comune di Campi Bisenzio					
Codice ISTAT 048006			Superficie territoriale: Km <sup>2</sup> . 13,58		
Abitanti (31/12/2018): n. 30.535			Abitanti previsti al 2035: n. 34691		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 385			Abitanti insediabili con PS: n. 3771		
Codici UTOE: COD_ENT 048006_UTOE_002			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	96000	36000	-	-	-
Industriale artigianale 	205000	12000	9000	0	5000
Commercio al dettaglio	36000	28000	0	0	3000
di cui MSV	12000	10000	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	8000	10000	0	0	2000
Direzionale di servizio	35000	22000	0	0	2000
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>380000</b>	<b>108000</b>	<b>9000</b>	<b>0</b>	<b>12000</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>488000</b>		<b>9000</b>		<b>12000</b>

Campi Bisenzio, Settembre 2020

Il progettista  
Arch. Simone Perini