

---

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



## Piano Strutturale

Adozione: Delibera C.C. n° 65 del 14/04/2003 - Approvazione: Delibera C.C. n° 122 del 27/09/2004

---

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

---

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

## **ELABORATO N.13**

### **IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

STATO MODIFICATO

Il Sindaco  
Emiliano Fossi

Assessore all'Urbanistica  
Giovanni Di Fedè

Responsabile del Procedimento  
ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Responsabile Ufficio Urbanistica  
arch. Letizia Nieri

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

Progettista  
arch. Letizia Nieri

Studi geologici  
Geologo Maurizio Negri

Studi idraulici  
Ing. Andrea Sorbi

---

DOCUMENTO **2**

---

**ELABORATO N.13**  
**IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE**  
**13.8 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

La normativa tecnica di intervento del Piano Strutturale è da intendersi quale indirizzo per la redazione del Regolamento Urbanistico, del Piano Integrato di Intervento e di eventuali Piani di Settore. Essa, oltre alle disposizioni generali, fa specifico riferimento ai sistemi e sottosistemi funzionali, come definiti nella cartografia di Progetto, (elaborato 13.7b) mentre lo Statuto dei Luoghi fa riferimento alle UTOE determinate sulla base dei sottosistemi territoriali definiti nell'elaborato 13.7a.

Sono da considerare normativa del Piano Strutturale le presenti N.T.A., lo Statuto dei luoghi e l'allegato schema di Bilancio Ambientale Locale.

**TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Finalità e obiettivi del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale contiene le decisioni strategiche degli organi di governo dell'Ente in materia di gestione e trasformazione del territorio; esse sono finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio, storico o anche recente, di rilevanza architettonica, del patrimonio paesaggistico-ambientale, delle identità culturali dei singoli luoghi e delle caratteristiche sensoriali positive dei singoli contesti urbani.

Il Piano Strutturale definisce anche le strategie di razionalizzazione nell'uso delle risorse presenti nel territorio, come specificamente individuate nello Statuto dei Luoghi.

Il Piano Strutturale è progetto, governo del processo di sviluppo sostenibile del territorio

Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti urbanistici di competenza comunale potranno apportare modifiche agli elaborati grafici del Piano Strutturale per precisazioni di maggior dettaglio conseguenti alla diversa scala di rappresentazione che non ne configurino comunque variazioni sostanziali.

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

- Hanno valore prescrittivo le Norme Tecniche di Attuazione, lo Statuto dei Luoghi, la planimetria in scala 1:10.000 di progetto del Piano Strutturale (elaborato 13.7.b).
- Sono fatte salve le previsioni del PRG vigente, dei Piani Attuativi adottati e le relative concessioni edilizie già rilasciate.
- Eventuali salvaguardie, fino all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, sono relative essenzialmente alle previsioni definite quali "invarianti strutturali", appositamente elencate per ciascuna UTOE nell'allegato Statuto dei Luoghi.

**a)** Sono fatte salve le salvaguardie del PIT e le invarianti strutturali del PTC per le quali il Regolamento Urbanistico definirà, per le singole aree di riferimento normative articolate per argomento. Nello specifico:

**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.

Il Regolamento Urbanistico definirà particolari ulteriori prescrizioni per la fascia sud del territorio comunale (Utoe nn. 6-7-8) nella quale permane un livello significativo di rischio idraulico.

Per quanto riguarda le salvaguardie di cui all'art.81 del PIT in riferimento ai beni paesaggistici ed ambientali, esse sono confermate nel Piano Strutturale e si applicano alle aree definite nell'elaborato 13.7b, sia in riferimento alle aree comprese nel sottosistema dei parchi (art.29 NTA) che a quelle di particolare rilevanza naturalistica (art.30 NTA) e delle aree agricole (art.31 NTA).

**a2) In riferimento alle invarianti strutturali del PTC:**

- all'art.3 della normativa per le "aree sensibili" con la ripermetrazione di cui all'elaborato 10 del Piano Strutturale si precisa che gli interventi sono condizionati alla contestuale realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica nei confronti di eventi con tempo di ritorno =200 anni;

- all'art.10 della normativa per gli ambiti di cui alla legge regionale 49/95 "aree protette di interesse locale" con la perimetrazione di cui all'elaborato 13.7b. Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sugli immobili esistenti (edifici, manufatti ed aree) e la verifica sulla congruità della destinazione d'uso esistente e/o ammissibile con i criteri di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali delle aree.

Il quadro conoscitivo del territorio, di cui alle specifiche ricerche, è parte integrante del Piano Strutturale, ne ha condizionato le scelte progettuali, ed in tal senso dovrà necessariamente essere verificato ed eventualmente aggiornato ogni biennio, a decorrere dalla data di approvazione del Piano medesimo, implementando, se necessario, il Sistema Informativo Territoriale; la relazione dell'ufficio urbanistica, sullo stato di attuazione del piano e sulle modifiche che si sono prodotte nel territorio, rispetto al quadro conoscitivo, può prefigurare l'avvio di un procedimento di necessaria variante al Piano Strutturale.

### **Art. 3 - Procedure di attuazione del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale si attua, per tutte le previsioni in esso contenute, nell'ambito:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - del Regolamento Urbanistico Comunale                          | (sigla R.U.C.)    |
| - del Piano Integrato di Intervento                             | (sigla P.I.I.)    |
| - del Regolamento Edilizio Comunale                             | (sigla R.E.C.)    |
| - del Piano Urbano del Traffico                                 | (sigla P.U.T.)    |
| - del Piano dei tempi e degli orari                             | (sigla P.T.O.)    |
| - del Piano del rumore  | (sigla P.d.R.)    |
| - del Piano della distribuzione commerciale                     | (sigla P.d.C.)    |
| - del Piano Energetico Comunale                                 | (sigla P.E.C.)    |
| - del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni | (sigla P.d.I.F.)  |
| - del Piano di Protezione Civile                                | (sigla P.di P.C.) |

Qualora i suddetti piani e regolamenti necessitino di modificare le soluzioni progettuali del Piano Strutturale, per le previsioni definite "invarianti strutturali", occorre attivare il procedimento di variante al medesimo Piano Strutturale. Nel caso invece i suddetti piani comportino la modifica di altre previsioni del Piano Strutturale, che non sono state espressamente definite "invarianti", occorre supportare la

decisione con il formale adeguamento dello stato conoscitivo, implementando in tal modo il S.I.T.

#### **Art. 4 - Elaborati del Piano Strutturale**

Gli elaborati grafici e dattiloscritti del Piano Strutturale sono:

##### 1.-La relazione di inquadramento generale

Gli elaborati relativi al quadro conoscitivo sono:

##### 2.-La domanda di pianificazione:

- 2.0.-Relazione
- 2.1.-Localizzazione delle richieste, cartografia 1:10.000
- 2.2.-Classificazione delle richieste in riferimento alle UTOE ed all'aspetto strutturale e/o regolamentare
- 2.3.-Le aree di proprietà pubblica e degli enti morali e religiosi

##### 3.-Cenni storici -Dall'antropizzazione della campagna all'urbanizzazione della piana:

- 3.0.-Relazione
- 3.1.-La centuriazione romana e le trasformazioni del sistema idrico - scala 1:10.000
- 3.2.-Lo sviluppo del territorio e degli insediamenti nel medioevo - scala 1:10.000
- 3.3.-Lo sviluppo del territorio alla fine del XVI° secolo - scala 1:10.000
- 3.4.-Lo sviluppo del territorio nel 1776-77 - scala 1:10.000
- 3.5.-Le trasformazioni fondiari ed immobiliari nella prima metà dell'ottocento - scala 1:10.000
- 3.6.-Lo sviluppo del territorio nella seconda metà dell'ottocento - scala 1:25.000
- 3.7.-Lo sviluppo del territorio dagli inizi del novecento al 1963 - scala 1:25.000
- 3.8.-La definizione del territorio al 1972 - scala 1:10.000
- 3.9.-La definizione del territorio al 1986 - scala 1:10.000
- 3.10.-Quadro riassuntivo conoscitivo del territorio nella storia - scala 1:10.000

##### 4.-Implementazione delle conoscenze sul territorio aperto:

- 4.0.-Presentazione e indice generale

Cenni di evoluzione fondiaria, idraulica e agraria del territorio

- 4.1.-Relazione e documenti iconografici

Assetto vegetazionale del territorio

- 4.2.-Relazione e schede di rilievo

Inquadramento faunistico

- 4.3.-Relazione e schede faunistiche

Uso del suolo

- 4.4.-Relazione

-4.4.A.-Carta dell'uso del suolo su base Fotocartografica - scala 1:10.000

-4.4.B.-Carta dell'uso del suolo su base Cartografica - scala 1:10.000

Aree a prevalente funzione agricola

- 4.5.-Relazione

-4.5.C.-Carta del comparto produttivo agricolo - scala 1:10.000

Le Ville Fattorie

- 4.6.-Relazione e schede descrittive

Il verde urbano e gli alberi monumentali

-4.7.-Censimento aree verdi - Schedatura alberi monumentali

-4.7.D.-Carta delle Ville, del verde urbano e emergenze ambientali - scala 1:10.000

Grado di naturalità del territorio

-4.8.-Relazione

-4.8.E.-Carta della naturalità del territorio - scala 1:10.000

#### 5.-Implementazione delle conoscenze sulla sensorialità urbana:

-5.0.-Relazione finale della ricerca

Ricerca sulla sensorialità urbana composta da 14 tavole in scala 1:30.000:

-5.1.-La città visiva

-5.2.-La città sonora

-5.3.-La città degli odori

-5.4.-La città del tatto

-5.5.-La città molesta

-5.6.-La città comunicata

-5.7.-La città socievole

-5.8.-La città ludica

-5.9.-La città operosa

-5.10.-La città metropolitana

-5.11.-La città tradizionale

-5.12.-La città degli anziani

-5.13.-La città dei giovani

-5.14.-La città dei bambini

6.-Tematiche ambientali (corpi idrici superficiali, acque sotterranee, aria, siti da bonificare, servitù territoriali, aziende a rischio di incidente rilevante, inquinanti fisici, inquinamento atmosferico):

-6.0.-Relazione

-6.1.-Monitoraggio delle acque superficiali - scala1:40.000

-6.2.-Monitoraggio dell'aria-Misure Licheni-localizzazione - scala1:40.000

-6.3.-Monitoraggio dell'aria-Misure Licheni-cartografia - scala1:40.000

-6.4.-Le zone sensibili- aree da bonificare - scala1:40.000

-6.5.-Monitoraggio dell'aria-inquinamento da traffico veicolare - scala1:40.000

-6.6.-Aziende a rischio di incidente rilevante - scala1:40.000

-6.7.-Radiazioni non ionizzanti - scala1:40.000

-6.8.-Produzione e raccolta dei rifiuti pericolosi e non pericolosi - scala1:40.000

#### 7.-Piano energetico comunale:

-7.0.-Relazione

-7.1.-Tavole grafiche (composto da n° 9 tavole grafiche in scala 1:32.000)

-7.2.-Norme tecniche per l'energia

-7.3.-Schede d'intervento

#### 8.-Urbanistica e programmazione commerciale:

-8.0.-Relazione di programmazione commerciale

#### 9.-Analisi della struttura produttiva:

-9.0.-Relazione

#### 10.-Aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici:

-10.0. - Relazione tecnica

-10.0a.- Modello numerico della rete fognaria-Relazione e Verifiche

- 10.0b.- Appendice I-Stratigrafie da sondaggi, pozzi e trincee esplorative
- 10.0c.- Appendice II-Analisi di laboratorio
- 10.0d.- Appendice III-Penetrometrie statiche
- 10.0e.- Appendice IV-Penetrometrie dinamiche
- 10.0f - Allegati alle indagini idrauliche
  - A. Metodi di calcolo per la definizione delle grandezze idrologiche e idrauliche per il sistema delle acque basse e fosso reale
  - B. Risultati delle analisi idrauliche
  - C. Sintesi delle problematiche idrauliche e prescrizioni realizzative per le aree di analisi
  - D. Carta dei nuovi perimetri di inondazione del T. Bisenzio e del F. Arno per la zona di S. Martino in scala 1:2.000
  - E. Proposta di precisazione dei perimetri delle aree P.I. 4 Aut. Bac. Per le zone dei Bassi e di Maccione in scala 1:2.000
- 10.0g.- Risposta alle osservazioni delle Autorità del 10.05.2002, modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni;
- 10.0h.- Risposte alle osservazioni della Provincia di Firenze
- 10.1.- Carta geologica, litologica, dei sondaggi e dei dati di base - scala 1:10.000
- 10.2a.- Sezioni geolitologiche AA',BB',CC' - orizz scala 1:10.000, verticale 1:500
- 10.2b.- Sezioni geolitologiche DD',EE',FF' - orizz scala 1:10.000, verticale 1:500
- 10.3.- Carta geomorfologica - scala 1:10.000
- 10.4.- Carta idrogeologica - scala 1:10.000
- 10.5.- Carta degli ambiti fluviali - scala 1:10.000
- 10.6.- Carta delle aree inondate durante l'evento del 1966 - scala 1:10.000
- 10.7.- Carta delle aree inondate ed a difficoltà di drenaggio dal '91 al '99 - scala 1:10.000
- 10.8.- Carta dei contesti e vincoli idraulici - scala 1:10.000
- 10.9.- Carta della pericolosità idraulica attuale - scala 1:10.000
- 10.10.-Carta dei nuovi contesti e vincoli idraulici proposti - scala 1:10.000
- 10.11.-Carta della pericolosità idraulica di progetto - scala 1:10.000
- 10.12.-Carta della vulnerabilità dell'acquifero superficiale (freatico) - scala 1:10.000
- 10.13.-Carta della pericolosità geologica e idrogeologica - scala 1:10.000
- 10.14a.-Modello numerico della rete fognaria-Sistemi "A,B,C,D" – scala 1:5.000
- 10.14b.-Modello numerico della rete fognaria-Sistema "E" – scala 1:5.000
- 10.14c.-Modello numerico della rete fognaria-Sistema "F" – scala 1:5.000
- 10.15. - Interventi strutturali per la mitigazione del rischio idraulico e di ristagno - modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni – scala 1:10.000
- 10.16.- Aggiornamento degli interventi strutturali e dei vincoli dell'Autorità di Bacino – scala 1:10.000
- 10.17 - Aggiornamento delle aree sensibili del PTCP – scala 1:10.000 (stralciata)
- 10.18 - Aggiornamento della carta guida delle aree allagate – scala 1:10.000
- 10.19 - Interventi e tempestiche per la mitigazione del rischio idraulico. – scala 1:10.000

#### 11.- Piano Strutturale Sistema Informativo Territoriale:

- 11.1.-Relazione della consulenza
- 11.2.-Relazione del CED

#### 12.-Studi sulla mobilità nel territorio comunale:

- 12.0.-Relazione di accompagnamento
- 12.1.-Allegato: riferimenti nel PIT e PTC
- 12.2.-Allegato: piano di lavoro ATAF

- 12.3.-Allegato: schedatura della domanda e dell'offerta
- 12.4.-Allegato: grafici, rilievi e tabelle su offerta-domanda-scenari
- 12.5.-Allegato: indicazioni sul piano dei tempi e degli orari e gli itinerari ciclabili.

### 13.-Il progetto di Piano Strutturale:

- 13.0.- Relazione e impostazione del sistema valutativo
- 13.0 bis –Documento di cui all'art. 1 comma 6 del PIT
- 13.1.- Le reti di adduzione esistenti e di previsione - bilancio prestazionale e cartografia – scala 1:10.000
- 13.2.- Il servizio fognature e la raccolta dei rifiuti - bilancio prestazionale e cartografia – scala 1:10.000
- 13.3.- Ipotesi di Piano Comunale di classificazione acustica del territorio – scala 1:32.000
- 13.4.- Ricognizione sui vincoli ambientali, su quelli di inedificabilità, sul PIT e sulle invarianti strutturali del PTC
- 13.5.-Ricognizione sullo stato di attuazione del PRG vigente
- 13.6a.-Carta delle funzioni – scala 1:32.000
- 13.6b.-Piano di indirizzo e di regolazione degli orari
- 13.7a – I sottosistemi territoriali – cartografia 1:25.000
- 13.7b - Progetto di Piano Strutturale- cartografia 1:10.000
- 13.8.-Normativa Tecnica di Attuazione
- 13.9.-Lo Statuto dei Luoghi
- 13.9 -Lo Statuto dei Luoghi – Allegato A): Linee guida per il Bilancio Ambientale Locale

### 14.-Relazione del Garante dell'informazione sulla trasparenza e partecipazione

### 15 – Integrazione al Piano Strutturale per l'ambito di territorio interessato dal Parco Agricolo della Piana

- 15.1. - Disciplina normativa
- 15.2 – Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del parco agricolo della piana – cartografia 1:10.000
- 15.3 – Il sistema delle connessioni e delle emergenze architettoniche del parco agricolo della piana - cartografia 1:10.000

### **Art. 5 - Lo Statuto dei Luoghi, le invarianti strutturali e il processo valutativo**

L'elaborato relativo allo Statuto dei Luoghi è da considerare, a tutti gli effetti, allegato alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Strutturale e come tale esso ha valore prescrittivo: in riferimento alla salvaguardia e tutela delle risorse del luogo, per ciascuna UTOE; relativamente alle invarianti strutturali in esso indicate, per ciascuna UTOE; in merito agli indirizzi definiti per il Bilancio Ambientale Locale il cui schema è ad esso allegato.

Lo Statuto ha invece valore indicativo per i sotto elencati argomenti che, nell'ambito della elaborazione del Regolamento Urbanistico, del Piano Integrato di Intervento e dei piani e regolamenti di settore, dovranno essere sostanzati per costituire il sistema valutativo dei singoli provvedimenti: rispetto alle valutazioni relative alla domanda di pianificazione della comunità; in riferimento alla crescita demografica del singolo luogo; per le valutazioni relative alla crescita economica e sociale del luogo.

Al fine di costruire il processo valutativo all'interno dei singoli piani e regolamenti attuativi del Piano Strutturale, sono di riferimento i dati conoscitivi contenuti nelle specifiche ricerche che sono parte integrante del Piano Strutturale medesimo.

### **Art. 6 - Definizioni e parametri di riferimento**

a) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le definizioni di cui alle norme e leggi regionali vigenti nonché al Regolamento Edilizio Comunale, in riferimento alle categorie di intervento da definire nel Regolamento Urbanistico.

b) Per le nuove edificazioni in area di completamento, sono essenziali i seguenti parametri di riferimento:

- l'altezza massima e minima dei fabbricati,
- il massimo rapporto di copertura rispetto alla superficie fondiaria,
- il minimo rapporto di permeabilità delle aree pertinenziali,
- le raccomandazioni relative al contenimento delle acque di prima pioggia, al contenimento dei consumi energetici, alla definizione degli spazi per praticare la raccolta differenziata dei R.S.U., all'utilizzo delle acque riciclate nei processi produttivi delle attività industriali, al miglioramento della qualità architettonica degli edifici esistenti.

c) Per le aree di nuova definizione edificatoria, sono essenziali i seguenti parametri di riferimento:

- l'altezza minima e massima dei fabbricati,
- il massimo rapporto di copertura rispetto alla superficie fondiaria,
- il minimo rapporto di permeabilità delle aree pertinenziali,
- gli obblighi relativi al contenimento delle acque di prima pioggia, al contenimento dei consumi energetici anche con l'utilizzo delle fonti rinnovabili dell'energia, alla definizione degli spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU, all'utilizzo delle acque riciclate nei processi produttivi delle attività industriali,
- la qualità architettonica degli edifici, che dovrà essere espressamente descritta e motivata nell'ambito delle scelte progettuali del professionista.

## **TITOLO II- LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

Al fine di disciplinare le trasformazioni relative al Comune di Campi Bisenzio si è fatto esplicito riferimento all'assetto territoriale della piana fiorentina (cartografia 1:25.000), per il quale dovranno essere tenute di riferimento le grandi definizioni progettuali sia per le infrastrutture che per le più significative localizzazioni puntuali, nella elaborazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani di Settore.

La cartografia di cui all'elaborato 13.7a esplicita i riferimenti metropolitani per il progetto di Piano Strutturale; essa non è vincolante e potrà essere aggiornata ogni qualvolta risulti necessario per la redazione di atti comunali di pianificazione generale del territorio.

La disciplina del territorio del Comune di Campi Bisenzio dialoga permanentemente con le scelte di pianificazione territoriali dei Comuni limitrofi, con le previsioni del PTC della Provincia di Firenze e del PIT della Regione Toscana .

### **Art. 7 - L'articolazione delle UTOE**

Il territorio comunale è articolato in n. 8 UTOE, delle quali è riportato esattamente il perimetro nella cartografia del progetto di Piano Strutturale. Esse sono state definite individuando le parti del territorio comunale che in riferimento all'area vasta, si sono determinate nel corso dei tempi. Nella elaborazione dei piani e regolamenti attuativi del Piano Strutturale potrà risultare necessario l'accorpamento di più UTOE, sia per costruire il processo valutativo che le ipotesi progettuali, in tal caso dovrà essere mantenuta l'unitarietà delle realtà territoriali individuate.

La definizione delle Unità Territoriali nel Piano Strutturale è finalizzata alla conoscenza di tutti gli elementi territoriali che interagiscono nel singolo luogo, sia per le caratteristiche del territorio aperto che per gli elementi caratterizzanti i singoli contesti urbani.

Le unità territoriali degli elaborati conoscitivi sono parti omogenee delle Utoe definite nel progetto di Piano Strutturale.

Per quelle relative al territorio aperto, sono di riferimento gli elementi conoscitivi di cui gli elaborati nn.3, 4, 6, 10, 13.4;

Per quelle relative ai contesti urbani, sono di riferimento gli elementi conoscitivi di cui agli elaborati nn.2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.6a, 13.6b.

### **Art. 8 - Il confine amministrativo**



Il confine amministrativo del territorio comunale convenzionalmente assunto è quello riportato sulla cartografia di base acquisita dall'Ufficio cartografico della Regione Toscana; esso non costituisce riferimento per eventuali contenziosi pubblici o privati, per i quali occorrerà avvalersi di ricerche documentate sugli atti amministrativi storici degli enti competenti.

L'acquisizione di aree da parte di enti diversi dal Comune di Campi Bisenzio per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi di livello metropolitano, non comporta la modifica dei confini amministrativi comunali.

Potranno essere attivate iniziative in merito all'accorpamento dei territori comunali al fine di costituire nuovi Enti amministrativi, con la condizione che siano salvaguardate le identità locali, che, per gli aspetti materiali del territorio, coincidono con le Unità territoriali di analisi, delle quali dovrà essere salvaguardata l'integrità.

#### **Art. 9 - Il perimetro dei centri abitati**

Il perimetro attuale dei centri abitati di cui al quadro conoscitivo degli elaborati nn. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13.1,13.2,13.3,13.4,13.6a, 13.6b, quello definito in riferimento sia alla disciplina del codice della strada che alla complessa definizione delle procedure e dell'indennità di esproprio per pubblica utilità. Il progetto di Piano Strutturale, di cui all'elaborato n.13.7b, propone un perimetro del centro abitato di valenza progettuale, finalizzato ad orientare il comportamento tecnico amministrativo dell'Amministrazione Comunale per i provvedimenti consequenziali sugli argomenti sopra riportati.

#### **Art. 10 - Il perimetro dei centri storici**

Il perimetro dei sei centri storici (Capalle, Santa Maria, Santo Stefano, San Piero a Ponti, San Cresci e San Donnino), riportato nel progetto di Piano Strutturale, coincide con il perimetro definito nel PRG approvato con deliberazione della G.R.T. 152 del 3.5.1988, le cui aree sono state interessate da specifici Piani Attuativi, contenenti le previsioni di *conservazione, adeguamento e trasformazione* che dovranno essere riconsiderate e corrette nell'ambito del disegno unitario del Regolamento Urbanistico. Nel medesimo strumento urbanistico attuativo del Piano Strutturale, pur confermando la strategia della massima valorizzazione delle risorse storiche e documentarie degli edifici e dei manufatti, potranno essere apportate le opportune correzioni relative:

- alla perimetrazione dei centri storici;
- alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio e dei manufatti esistenti;
- alla previsione e sistemazione degli edifici e delle aree pubbliche;
- alla disciplina delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili;
- alla distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- al raggiungimento complessivo del mantenimento delle identità dei singoli luoghi, anche al fine di migliorarne l'attuale livello di sensorialità urbana.

I criteri guida per le correzioni di cui sopra dovranno essere:

maggiore valorizzazione degli immobili inseriti negli «Elenchi» – corretti;

- separare le aree di completamento dalle pertinenze degli immobili inseriti negli «Elenchi» – modificati;
- semplificare le procedure relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ricercare la definizione di un disegno urbanistico unitario nei singoli contesti.

Quanto sopra al fine di ottenere i seguenti obiettivi:

- migliorare la qualità architettonica delle nuove edificazioni;
- ottimizzare il rispetto delle caratteristiche peculiari del patrimonio edilizio esistente;
- superare le occasionalità degli interventi edilizi sia sul pregevole patrimonio edilizio esistente che per le adiacenti nuove edificazioni.

#### **Art. 11 - I vincoli ambientali e archeologici**

Sono i vincoli di rispetto ambientale di cui alle specifiche leggi regionali e nazionali e al PTC della Provincia di Firenze. Essi sono:

a)- quello relativo al sistema autostradale, per una fascia di mt.300, a partire dalla mezzeria e da ambo i lati, sia dell'A1 che dell'A11. Si prescrive la qualità architettonica degli aspetti esteriori degli edifici e dei manufatti di ogni genere, il decoro ambientale delle sistemazioni esterne, la messa a dimora di essenze vegetazionali autoctone. Il Regolamento Urbanistico definirà le modalità di sostituzione dei manufatti legittimati dal condono edilizio:

b) - quello relativo alle aree protette di interesse naturalistico e ad alcuni tratti dei torrenti, fossi e canali delle acque pubbliche di cui al PIT della Regione Toscana, al PTC e al presente Piano Strutturale. Tali aree comprendono:

b1-l'area di interesse naturalistico di Focognano, comprensiva delle aree inserite nel nuovo perimetro definito nel Piano;

b2-l'area di interesse naturalistico del parco fluviale in riva destra del fiume Arno, con un perimetro corretto rispetto a quanto indicato nel PTC approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n° 94 del 15.06.1998;

b3-l'area di interesse naturalistico, di nuova definizione, a Sant'Angelo a Lecore, idonea per l'attivazione del procedimento relativo alla istituzione dell'Area Naturalistica di Interesse Locale per iniziativa comunale;

b4-le aree non urbane adiacenti i torrenti Bisenzio e Marina, per mt. 150 su ambo i lati, risultante dalla cartografia del Piano Strutturale;

c) - le aree interessate da possibili siti archeologici che dovranno essere soggette a preliminare indagine archeologica esaustiva, al fine di precisarne le caratteristiche e modalità di utilizzazione, anche in assenza della formale istituzione del vincolo delle autorità competenti.

I vincoli di cui al presente articolo sono riportati in cartografia di cui agli elaborati n.13.4 e 13.7b

#### **Art. 12 - I vincoli di totale inedificabilità**

I vincoli di totale inedificabilità sono quelli relativi:

a)- al rispetto degli impianti cimiteriali, compresi quelli posti al confine con i comuni limitrofi, per una fascia perimetrale di mt.50 a partire dal bordo esterno del muro di cinta;

b)- al rispetto delle sedi stradali esistenti e di progetto ed articolate in:

- b1)-autostrade A1 e A11, su ambo i lati, per un'ampiezza di mt.60;
- b2)- strade sovracomunali, Mezzana-Perfetti Ricasoli e Bretella Signa-Prato, su ambo i lati, per un'ampiezza di mt.40, fuori dal nuovo perimetro proposto del centro abitato, e di mt.20, entro il perimetro proposto del centro abitato;
- b3)-strade di transito territoriale, quali il "ring", via Allende e la Bretellina-est dal ponte di Maccione al ponte alla Baccellina, su ambo i lati, per un'ampiezza di mt.30, fuori dal nuovo perimetro proposto del centro abitato, e di mt.10, entro il perimetro proposto del centro abitato;

c)- al rispetto delle linee ferroviarie e tranviarie esistenti e di progetto, su ambo i lati, a partire dal bordo esterno del sedime, per una fascia di mt.30, fuori dal perimetro proposto del centro abitato, e di mt.20, entro il perimetro proposto del centro abitato, ad esclusione delle stazioni che dovranno assumere il carattere urbano e della viabilità comunale;

d)- al rispetto fluviale, relativamente all'elenco delle acque pubbliche di cui al PIT regionale, per una fascia di mt.10, su ambo i lati, a partire dal piede dell'argine risultante dalla cartografia aggiornata del Piano;

e)- agli immobili sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs 490/99;

f)- alle aree di interesse archeologico, in ottemperanza del provvedimento dell'autorità competente in materia.

Tutti i vincoli di inedificabilità assoluta sono riportati nell'elaborato n.13.4, redatto dall'Ufficio Urbanistica, e nella cartografia di progetto del Piano Strutturale n.13.7b.

Il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi ammissibili sugli edifici e i manufatti esistenti, ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità; definirà altresì le opere ammesse per la sistemazione delle aree non edificate e non edificabili, fermo restando che le medesime aree, ad eccezione di quelle cimiteriali, qualora adiacenti ad aree edificabili, concorrono alla definizione delle capacità edificatorie in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi delle specifiche zonizzazioni.

### **Art. 13 – I sub sistemi territoriali e i sistemi funzionali**

Gli studi conoscitivi relativi al territorio hanno portato all'individuazione di n. 5 sub sistemi territoriali individuati nella cartografia 1:25.000 di cui all'elaborato 13.7a. Essi sono la specificazione dell'unico sistema della piana fiorentina cui fa riferimento il PTC.

Le specificazioni territoriali dei sub sistemi sono definite all'interno dello Statuto dei Luoghi con la determinazione delle UTOE.

L'UTOE n. 1 è la parte del Comune di Campi Bisenzio ricadente all'interno del sub sistema territoriale n° 1 ovvero lo sviluppo degli insediamenti determinatisi lungo la strada provinciale "Pratese".

L'UTOE n. 2 è la parte del Comune di Campi Bisenzio ricadente all'interno del sub sistema territoriale n° 2 ovvero le aree adiacenti la previsione dell'asse Mezzana-Perfetti Ricasoli.

L'UTOE n. 3 è la parte del Comune di Campi Bisenzio ricadente all'interno del sub sistema territoriale n° 3 ovvero delle aree ex parco centrale metropolitano.

Le UTOE n. 4 e 5 sono la parte del Comune di Campi Bisenzio ricadente all'interno del sub sistema degli insediamenti sviluppatasi lungo l'asse della ex-provinciale "Lucchese" in parte coincidente con il "decumano max" della piana fiorentina.

Le UTOE n. 6 7 e 8 sono la parte del Comune di Campi Bisenzio ricadente all'interno del sub sistema degli insediamenti sviluppatasi lungo l'asse della ex strada regia denominata SS. 66-Pistoiese.

Le caratteristiche peculiari dei sub sistemi territoriali e le invarianti strutturali sono definite nello Statuto dei Luoghi

Nella presente normativa sono definite le regole di sviluppo dei sistemi funzionali così articolati:

- Il sistema funzionale per la mobilità (artt. 14,15,16,17,18,19,20);
- Il sistema funzionale insediativo (artt. 21,22,23,24,25,26,27)
- Il sistema funzionale ambientale (artt. 28,29,30,31,32,33,34);
- Il sistema funzionale dei servizi (artt. 35, 36,37,38,39,40,41).

### **Art. 14 - Il sistema funzionale per la mobilità.**

Il sistema infrastrutturale per la mobilità delle persone e delle merci, nel territorio comunale, metropolitano, regionale e nazionale è costituito:

- dal sottosistema delle linee ferroviarie, tramviarie e delle stazioni metropolitane;
- dal sottosistema delle strade extraurbane di tipo B;
- dal sottosistema delle strade extraurbane di tipo C;
- dal sottosistema della grande viabilità pedonale e ciclabile;
- dal sottosistema delle strade urbane generatrici della "forma città".

Il sistema infrastrutturale, a carattere sovracomunale, dovrà armonizzarsi alle necessità funzionali del territorio comunale, senza provocare ulteriori fratture e pregiudicare la valorizzazione delle risorse ambientali ed umane, materiali ed immateriali del luogo, così come definito nello Statuto dei Luoghi in riferimento ai sistemi territoriali.

Il Regolamento Urbanistico definirà specifiche soluzioni progettuali, per singola infrastruttura e per parti del territorio, in applicazione dei suddetti principi che potranno comportare la modifica dei

tracciati indicati negli elaborati n. 13.7a e 13.7b ma non le finalità di percorrenza.

Le tipologie infrastrutturali indicate nel Piano Strutturale possono essere modificate nel Regolamento Urbanistico senza che ciò comporti una nuova approvazione del Piano Strutturale medesimo.

#### **Art. 15 - Il sottosistema funzionale delle linee ferroviarie-tranviarie e delle stazioni metropolitane**

Fanno parte del sottosistema le tre direttrici ferroviarie ricadenti nel territorio comunale:

- a) - la direttrice Firenze-Prato-Pistoia;
- b) - la direttrice Firenze-Empoli-Pisa;
- c) - la direttrice Firenze-Aeroporto-Osmannoro-Campi Bisenzio, relativa stazione metropolitana di San Giusto, con prosecuzione (tranviaria) verso Prato-sud e verso Signa.

Fanno parte altresì del sottosistema le stazioni ferroviarie di Calenzano e Pratignone, ricadenti nel Comune di Calenzano, con il quale dovranno essere concertate le soluzioni da adottare per migliorarne l'accessibilità anche per la domanda proveniente dal territorio campigiano, e quella, di nuova realizzazione a San Donnino.

Il Regolamento Urbanistico definirà le soluzioni più idonee per favorire l'accessibilità pedonale, ciclabile, automobilistica e con trasporto pubblico, alle quattro stazioni metropolitane menzionate, ricercando le soluzioni di disegno urbano più appropriate per le stazioni ricadenti nel proprio territorio, ossia quelle di San Giusto e San Donnino, già definite, nonché per le altre stazioni tranviarie da definire.

#### **Art. 16 - Il sottosistema funzionale delle autostrade di tipo "A"**

Esso comprende le due autostrade A1, A11 e il raccordo di via Limite, ove è anche ubicata la Direzione di Tronco con tutti gli uffici e le attrezzature logistiche per il funzionamento delle grandi arterie che costituiscono una risorsa indispensabile per la mobilità nazionale. Il Piano Strutturale recepisce il progetto della 3a corsia dell'A1 e le nuove soluzioni di raccordo, nonché la richiesta della Società Autostrade di asservire al nodo infrastrutturale le aree libere situate al suo interno.

Il Regolamento Urbanistico, nel recepire le soluzioni riportate nel progetto esecutivo della 3a corsia, preciserà le caratteristiche ambientali e tipologiche della sistemazione delle aree adiacenti le corsie autostradali, al fine di contenere la diffusione del rumore e dell'inquinamento prodotto dal traffico veicolare.

#### **Art. 17 - Il sottosistema funzionale delle strade extraurbane di tipo "B"**

Poiché il sottosistema è preposto prevalentemente per il traffico di attraversamento del territorio comunale, si prescrive la sistemazione, con essenze arboree e cespugliose delle fasce di rispetto, al fine di contenere la dispersione del rumore, dell'inquinamento e delle polveri, provocati dal traffico veicolare; si prescrive altresì che, sulle strade individuate, non siano realizzati accessi diretti agli insediamenti, ad eccezione di quelli specificamente destinati a servizio del traffico veicolare. Gli accessi esistenti, nei limiti del possibile, dovranno essere sostituiti.

Le intersezioni dei nuovi tratti viari del sottosistema con la viabilità comunale esistente dovranno essere definite con idonee rotatorie o con sovrappassi e sottopassi, e, solo in ultima ipotesi con impianti semaforici, per non costruire nuove fratture al territorio.

Il Regolamento Urbanistico conterrà una indicazione di massima delle soluzioni tipologiche delle strade, della sistemazione delle aree adiacenti, della verifica di compatibilità delle nuove strutture con lo sviluppo economico e sociale delle comunità campigiane, adottando opportuni accorgimenti per mantenere la continuità della mobilità pedonale e ciclabile.

#### **Art. 18 - Il sottosistema delle strade extraurbane di tipo "C"**

Sono le strade destinate contestualmente al traffico di attraversamento del territorio comunale e a quello di circolazione al suo interno. Esse possono essere utilizzate anche per accedere agli insediamenti esistenti e di progetto con funzioni commerciali, direzionali, attrezzature e servizi pubblici e privati, produttivi, ad esclusione in ogni caso della residenza per la quale non è consentito definire passi carrabili diretti.

Esse hanno la funzione di raccordare il traffico urbano alle grandi infrastrutture territoriali, e,

viceversa, di convogliare il traffico proveniente dalle grandi infrastrutture verso le specifiche zone urbane.

Il Regolamento Urbanistico definirà indicative soluzioni per le tipologie delle arterie e per la sistemazione delle aree adiacenti, confermando che le medesime fanno parte integrante del paesaggio urbano; esso definirà inoltre gli assi prioritari urbani che si dovranno raccordare al sottosistema.

#### **Art. 19 - Il sottosistema funzionale della grande viabilità pedonale e ciclabile**

Si articola in due grandi itinerari ciclabili e pedonali di livello territoriale, quello adiacente il centro abitato delle UTOE nn. 4 e 5, coincidente con il “ring”, e quello che, dai centri abitati, raggiunge il territorio aperto, al fine di consentire la visitabilità delle aree di maggiore interesse ambientale.

Il Regolamento Urbanistico definirà:

- le piste ciclabili e pedonali all'interno dei tessuti urbani, integrate con le aree verdi, le piazze ed le attrezzature urbane, con i conseguenti raccordi al sottosistema;
- le caratteristiche tipologiche dei manufatti, degli arredi adiacenti e delle necessarie essenze vegetazionali di corredo.

#### **Art. 20 - Il sottosistema funzionale delle strade urbane generatrici della forma “città”**

Gli assi prioritari urbani, definiti nel Progetto di Piano Strutturale, di cui all'elaborato n.13.7b, potranno essere oggetto di provvedimenti di limitazione del traffico veicolare, nell'ambito del PUT. Essi sono preposti prevalentemente per la mobilità pedonale, senza escludere quella carrabile, tendente a valorizzare le attività adiacenti: commerciali, direzionali e artigianali purché compatibili con la residenza.

Il Regolamento Urbanistico definirà le soluzioni di massima:

- delle caratteristiche tipologiche degli assi viari, della sistemazione delle aree pubbliche adiacenti e della collocazione di elementi di arredo urbano;
- le norme di dettaglio per regolamentare l'edificazione delle aree adiacenti, la trasformazione di quelle già edificate, la distribuzione delle funzioni, la caratterizzazione architettonica degli edifici che vi si affacciano, separando le funzioni di scorrimento veicolare, valorizzando quelle ciclabili e pedonali fino ad eliminare i parcheggi pertinenziali con accesso diretto dalle strade pubbliche.

#### **Art. 21- Il sistema funzionale insediativo - (direttive generali)**

Il sistema degli insediamenti è valutato nel Piano Strutturale generalmente, come una risorsa, sia per quelli che hanno ancora il carattere agricolo che per quelli, di più recente definizione a carattere industriale, commerciale e residenziale. Il Piano Strutturale prefigura, proprio nell'ambito della massima valorizzazione delle risorse insediative, la conservazione degli edifici e dei manufatti che costruiscono la qualità urbana, dando ad essa livelli ottimali di sensorialità; esso prescrive, inoltre, il mantenimento dei tessuti unitari e delle architetture recenti, a testimonianza della presente epoca storica e la trasformazione delle aree di nuova urbanizzazione o di quelle già edificate ma prive di alcun valore urbano, sensoriale, architettonico, tipologico, formale.

Il sistema funzionale insediativo è articolato in sei sottosistemi:

- delle permanenze;
- dei tessuti unitari e delle architetture recenti
- dei manufatti con valore documentario
- delle aree edificate trasformabili
- degli ambiti strategici da assoggettare a Programmi Complessi;
- delle aree produttive.

#### **Art. 22 - Il sottosistema funzionale delle permanenze**

Fanno parte del sottosistema:

- gli edifici, i manufatti e gli spazi urbani pubblici e pertinenziali ricadenti all'interno dei perimetri dei Centri Storici come saranno definiti nel Regolamento Urbanistico secondo il procedimento di cui all'art. 10.
- gli edifici, con le loro pertinenze, perimetrate nel Regolamento Urbanistico, inseriti negli «Elenchi» di cui alla L.R. 59/80;
- gli immobili che seppure non compresi nei precedenti casi, hanno valore nella definizione

dell'ambiente urbano e contribuiscono anch'essi alla definizione del livello di sensorialità del luogo.

Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio le categorie di intervento edilizio per consolidare, con le opportune modifiche ed integrazioni, anche del perimetro degli areali, le scelte di salvaguardia e tutela del PRG 85-88, che continua ad avere tutta la sua efficacia normativa, fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico. Quest'ultimo sostituirà integralmente i provvedimenti amministrativi adottati dall'Amministrazione comunale in applicazione della L.R. 59/80.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 26 - Il sottosistema funzionale degli ambiti strategici.**

Il sottosistema costituisce uno dei punti più qualificanti della strategia del processo di sostenibilità

contenuta nel Piano Strutturale. Esso comprende prevalentemente aree non urbanizzate, ricomprese all'interno del nuovo ipotizzato perimetro dei centri abitati, che dovranno essere destinate alla produzione, ai servizi ed alle attrezzature urbane, anche a carattere privato, e solo in parte alla residenza da ubicare in adiacenza alle zone residenziali esistenti. Il sottosistema risulta strategico in quanto:

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

b)- l'indice territoriale delle aree non dovrà superare 15.000 mc/ha e dovrà essere ripartito in modo da ottenere un ottimale tessuto urbano che possa provocare la riqualificazione degli insediamenti esistenti; in tal senso le suddette aree dovranno caratterizzarsi per una equilibrata commistione di funzioni:

- residenziale;
- commerciale/direzionale/artigianale, compatibile e funzionale per la residenza;
- servizi ed attrezzature di interesse comune.

Il Regolamento Urbanistico nel definire il disegno urbanistico delle singole UTOE potrà dettagliare specifiche percentuali in riferimento alle singole aree, fermo restando le quantità inderogabili complessive delle medesime UTOE, relativamente alla residenza.

L'edificazione delle aree 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 definizione 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.

Il Regolamento Urbanistico potrà comprendere all'interno dei perimetri delle aree soggette a Programmi Complessi, anche le aree a destinazione pubblica già definite nel Piano Strutturale.

c)- 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 condominiali ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU;

d)- 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.

e)- i parcheggi pertinenziali dovranno essere dimensionati in riferimento alle esigenze connesse alla specifica funzione e saranno conteggiati esclusivamente per la superficie dei garage e degli stalli di sosta.

Il Regolamento Urbanistico definirà il disegno urbano delle aree la cui attuazione resta subordinata alla presentazione di un Atto d'Obbligo Unilaterale da approvare con apposita delibera di Giunta Comunale e contenente gli argomenti di cui alle precedenti lettere a), b) c), d) e).

Qualora gli operatori volessero modificare le soluzioni progettuali indicate nel Regolamento Urbanistico, dovranno presentare un idoneo Progetto d'Insieme, al fine di verificare la congruità del nuovo disegno urbanistico proposto, unitamente all'Atto d'Obbligo Unilaterale di cui sopra, da approvare con apposita delibera di Consiglio Comunale, nella quale si dovrà prendere atto della nuova proposta, formulata dai proponenti, che risulti migliorativa rispetto alla soluzione indicata nel Regolamento Urbanistico di cui si confermano i dati essenziali dei parametri edilizi. In tal caso il nuovo Progetto d'Insieme non comporta l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico.

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

#### **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 definirà 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.

#### Area produttiva situata a nord della ex Statale 66, tra il Macinante e l'Autostrada A1.

Si prescrive che nell'ambito delle soluzioni progettuali del Regolamento Urbanistico siano ricostruiti i valori ambientali e paesistici lungo le infrastrutture viarie (Autostrada A1 e ex Statale 66), nonché la continuità biologica dell'habitat lungo il canale Macinante. Gli interventi edilizi dovranno essere contenuti all'interno del sedime delle aree già compromesse dall'edificato esistente.

Le arterie stradali dovranno essere opportunamente schermate con l'inserimento di zone filtro per le polveri e le barriere antirumore atte a contenere l'inquinamento atmosferico ed acustico.

#### Area produttiva ex fornaci Le Piaggiole e Impianto di Bioter

Si prescrive che nell'ambito delle soluzioni progettuali del Regolamento Urbanistico siano ricostruiti i valori ambientali e paesistici nonché la continuità biologica dell'habitat lungo il canale Vingone-Lupo.

L'intervento edilizio dovrà essere limitato alla ristrutturazione urbanistica delle aree già compromesse e che siano tenute in considerazione, nella redazione del Regolamento Urbanistico, ai fini dell'utilizzazione dell'intera area, le caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area stessa.

Le strutture edilizie dei depositi di materiali a cielo aperto dovranno essere limitate alle necessità funzionali ed avere le caratteristiche di amovibilità



Il riutilizzo delle aree già compromesse dovrà risultare compatibile con il territorio agricolo circostante.

Area produttiva situata a nord dell'autostrada A11, tra il Garille Nuovo e via Allende.

Si prescrive che nell'ambito delle soluzioni progettuali del Regolamento Urbanistico siano previste idonee zone di salvaguardia ambientale lungo il Garille Nuovo e l'autostrada A11.

Le previsioni edificatorie potranno essere realizzate subordinatamente alla definizione di opportuni accordi, dettati da motivazioni di ordine sociale ed economico, correlate alla necessità di rispondere ad esigenze di opportunità occupazionali di rilevanza sovracomunale.

**Art. 28 - Il sistema funzionale ambientale - (direttive generali)**

Costituisce uno degli aspetti qualificanti del Piano Strutturale per le scelte strategiche in esso contenute e finalizzate ad implementare lo sviluppo sostenibile delle comunità campigiane. Il Piano prospetta soluzioni radicali, per il rischio idraulico, per la salvaguardia e valorizzazione delle aree di particolare valore ambientale, per la tutela e mantenimento del grado di sensorialità positivo di alcuni contesti urbani.

Il sistema ambientale si sostanzia di numerose invarianti strutturali definite per singola UTOE nello Statuto dei Luoghi, della individuazione delle risorse da sottoporre a tutela per limitarne strategicamente il consumo, di dati quantitativi e qualitativi, evidenziati nelle apposite ricerche conoscitive, che potranno consentire di costruire un valido Sistema Valutativo utilizzando anche gli strumenti informatici del SIT.

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere formalmente la definizione del Bilancio Ambientale Locale, per il quale il Piano Strutturale contiene gli elementi conoscitivi e l'indirizzo da adottare per singola UTOE, quale elaborato specifico allegato allo Statuto dei Luoghi.

Il sistema funzionale ambientale è articolato in sei sottosistemi:

- idrico;
- dei parchi;
- delle aree di particolare rilevanza naturalistica;
- delle aree agricole;
- del verde urbano;
- delle caratteristiche sensoriali dei singoli contesti urbani.

**Art. 29- Il sottosistema funzionale idrico**

La strategia del Piano Strutturale è quella di affrontare l'insieme delle problematiche relative alla risorsa acqua, in riferimento al rischio idraulico, alla tutela e salvaguardia della risorsa acqua idropotabile. Fanno parte del sottosistema idrico:

a)- quello delle acque alte, comprendente le parti ricadenti nel territorio comunale di Ombrone, Bisenzio, Marinella, Marina, Garille Nuovo, Reale, Macinante, Arno, per i quali corsi idrici permangono i vincoli di inedificabilità, quelli di carattere ambientale e quelli di carattere idraulico, tutti 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;

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;

c)- quello delle casse di espansione idraulica, comprendente le aree di riferimento, per il Garille a Focognano, per il Gavine a San Donnino, per il Vingone-Lupo in località Le Miccine, per il Crucignano in località Fornello, per lo scolmatore di piena del Bisenzio con cassa di espansione idraulica in località Le Miccine; le aree sono indicate nell'elaborato n.13.7b. Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi, edilizi, agricoli e di movimenti di terra, tesi a tutelare la funzione idraulica delle aree;

d)-quello dei pozzi per l'acquedotto idropotabile, per i quali sono stati evidenziati le relative fasce di rispetto ai sensi di legge, come riportato nell'elaborato n.13.4.

Per l'intero sottosistema idrico, il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la perimetrazione delle aree e la normativa ambientale cui dovranno attenersi anche gli organi competenti alla realizzazione delle nuove opere ed alla manutenzione di quelle esistenti, al fine di mantenere costantemente in efficienza il sistema, la fruibilità pubblica dei percorsi sulle arginature e il decoro ambientale complessivo.

Per le misure di salvaguardia di cui all'art.80 del PIT, delle quali si prende atto nel Piano Strutturale, occorre tenere di riferimento le perimetrazioni riportate nell'elaborato n. 10.11 sulla pericolosità idraulica attuale e le norme dettate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

### **Art. 30 - Il sottosistema funzionale dei parchi**

Esso comprende le aree che hanno già assunto la caratteristica di parco e quelle, contenute nel Piano Strutturale, che dovranno assumere tale caratterizzazione, sia entrando a far parte del patrimonio pubblico che rimanendo di proprietà privata. Nel loro complesso le aree tendono a costituire un insieme organico, esteso a tutto il territorio comunale, da sottoporre a speciale tutela nel Regolamento Urbanistico comunale, e rappresentano una risorsa irrinunciabile per lo sviluppo sostenibile dell'intera area metropolitana.

Il sottosistema comprende le "risorse" ambientali:

a)- di cui alle Aree Naturalistiche Protette di Interesse Locale tra le quali quella già istituita di Focognano, soggetta a previsione di ulteriore estensione, quella in riva destra d'Arno da istituire per iniziativa della Provincia di Firenze e quella di Sant'Angelo a Lecore, da istituire per iniziativa comunale, integrativa rispetto ai provvedimenti amministrativi della Regione e della Provincia. Gli elementi conoscitivi delle suddette aree sono contenute nell'elaborato n.4 e sono alla base delle previsioni progettuali del Piano.

Il Regolamento Urbanistico definirà l'esatta perimetrazione delle aree nonché la disciplina di salvaguardia e tutela, sulla base di quanto già definito nel regolamento gestionale di Focognano, in attesa della formale istituzione delle altre due aree protette, per le quali resta di riferimento la classificazione di Siti di Interesse Comunitario di cui alla Direttiva n.43/92 CEE e riportati nell'elaborato 13.7b.

Per il sottosistema perimetrato nella cartografia di cui all'elaborato n. 13.7b, valgono le salvaguardie di cui all'art.81 del PIT che saranno dettagliatamente specificate nel Regolamento Urbanistico;

b)- di cui alle aree fluviali del Bisenzio, del Marina e del Marinella, in parte già realizzate come verdi pubblici urbani, nell'ambito di piani attuativi o di progetti esecutivi di opere pubbliche, in parte di nuova previsione. Il Regolamento Urbanistico definirà l'esatta perimetrazione di queste ultime e gli aspetti normativi per condizionarne la qualità della realizzazione e le modalità gestionali, anche di quelle già realizzate;

c)- di cui al Parco Centrale Metropolitano, comprendente l'area protetta di Focognano, i parchi fluviali di Bisenzio, Marina e Marinella e le restanti aree agricole di cui alla successiva lettera d). Il Regolamento Urbanistico definirà una più specifica e dettagliata disciplina unitaria, riguardante le singole parti delle parco e dei relativi interventi, finalizzata alla fruibilità pubblica delle aree e al mantenimento di una caratterizzazione unitaria del paesaggio di pianura;

d)- di cui alle aree agricole con valore paesaggistico e ambientale, quali quelle dell'area caratterizzate dalla funzione agricola prevalente. Alcune di queste, che saranno esattamente definite nel Regolamento Urbanistico, sulla base degli elementi conoscitivi contenuti nell'elaborato n.4, potranno essere destinate a funzione di orti urbani o di orto-vivaismo, per i quali il Regolamento definirà una idonea disciplina;

e)- di cui ai giardini storici e agli alberi monumentali, sottoposti a specifica rilevazione e schedatura nell'elaborato n.4, per le quali il Regolamento Urbanistico definirà l'esatta individuazione e classificazione, disciplinandone la salvaguardia e le prescrizioni di mantenimento.

### **Art. 31 - Il sottosistema funzionale delle aree di particolare rilevanza naturalistica**

Il sottosistema comprende le aree di media, alta e notevole naturalità, come evidenziato nella ricerca conoscitiva di cui all'elaborato n.4, e che non coincidono totalmente con le aree dei parchi di cui al precedente articolo, o con le aree agricole di cui al seguente.

Esso evidenzia il grado complessivo di naturalità del territorio comunale, da sottoporre a speciale disciplina per salvaguardare le specifiche risorse, rilevate nella ricerca, di fauna e flora che accomunano anche aree definite a destinazioni diverse. Esse costituiscono di fatto quella continuità ambientale nel territorio che dovrà essere tutelata, consolidata e sviluppata ulteriormente, nell'ambito della realizzazione di nuove aree parco o di verde pubblico urbano. In conformità alla suddetta strategia, il Regolamento Urbanistico definirà l'esatta perimetrazione delle nuove aree di verde pubblico attrezzato, specificandone per le singole aree le caratteristiche tipologiche da adottare negli eventuali interventi.

La previsione, in sede di Regolamento Urbanistico, di interventi suscettibili di produrre effetti sui SIR, è subordinata alla redazione, in sede di Regolamento Urbanistico, della redazione di incidenza, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 56/2000, che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla Regione Toscana.

### **Art. 32 - Il sottosistema funzionale delle aree agricole**

Sono le aree a prevalente funzione agricola, per le quali vale la disciplina di cui alla LR 64/95 e normativa di attuazione del Regolamento Urbanistico. All'interno delle aree agricole saranno definite nel Regolamento quelle che specificamente potranno essere finalizzate agli orti urbani, quelle dove è possibile praticare l'ortovivaismo, quelle da destinare agli impianti per la raccolta e lo stoccaggio dei prodotti agricoli.

Il Regolamento Urbanistico definirà altresì le aree dove realizzare gli impianti e le attrezzature idonee per tutelare e valorizzare le attività agricole esistenti della pastorizia, al fine di costruire le possibilità, ai soggetti interessati di conformarsi alle norme CEE.

Nel medesimo Regolamento dovranno essere definite inoltre le attività agricole compatibili per le aree ricomprese nelle casse di espansione idraulica, quelle compatibili nelle aree ricomprese nel perimetro delle aree protette e quelle compatibili per le aree agricole definite a particolare rilevanza naturalistica.

### **Art. 33 - Il sottosistema funzionale del verde urbano**

Il sottosistema comprende le aree verdi definite e/o da definire nell'ambito del Regolamento Urbanistico, classificate come verde pubblico attrezzato o come verde privato vincolato. Esse contribuiscono a costruire la continuità ambientale del verde, dal territorio aperto ai centri abitati che sarà dettagliatamente definito nel Regolamento, quale elemento prioritario del disegno urbano. Il sottosistema comprende:

a)-le aree di verde pubblico attrezzato, per le quali il Regolamento Urbanistico definirà l'esatta localizzazione, gli elementi tipologici di indirizzo, le caratteristiche delle essenze arboree e gli elementi di arredo urbano; esse saranno adeguate (quelle esistenti) o realizzate in modo da rendere facile l'accessibilità dalle piste ciclabili di cui all'art. 19.

b)-le aree di verde privato vincolato, per le quali il Regolamento Urbanistico definirà l'esatta localizzazione, le funzioni ammissibili quali il vivaismo, i parcheggi pertinenziali, il limite e le caratteristiche di eventuali pavimentazioni, la tutela degli alberi censiti e classificati come "monumentali".

### **Art. 34 - Sottosistema funzionale delle caratteristiche sensoriali dei contesti urbani**

Il sottosistema delle caratteristiche sensoriali definisce una sintesi particolare degli ambienti urbani, nelle singole aree edificate. Esso si basa sulle caratteristiche percettive dei cittadini che hanno un giudizio sintetico e significativo sulla qualità visiva, sonora, olfattiva e tattile della città. In alcuni casi le caratteristiche sensoriali, positive e a volte peculiari, diventano, nello Statuto dei Luoghi, risorse da salvaguardare in quanto elementi caratterizzanti la identità del luogo; nei casi in cui le caratteristiche sensoriali sono basse, diventa "invariante strutturale" la necessità di incidere più marcatamente, nella definizione del Regolamento Urbanistico, con la elaborazione del disegno urbano e con la disciplina delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso degli immobili, per costruire elementi significativi di sensorialità positive per la vivibilità delle specifiche aree urbane.

### **Art. 35 - Il sistema funzionale dei servizi - (direttive generali)**

Esso comprende i servizi a rete e puntuali che caratterizzano la struttura portante della città; acqua, gas, energia elettrica, telefono, telecomunicazioni e cablaggio, risultano oggi indispensabili al moderno vivere umano e a rendere efficiente il complesso e articolato sistema urbano con il suo sistema di scarico fognario e di raccolta dei RSU, con i qualificanti servizi relativi all'assistenza, all'istruzione, alla cultura e allo spettacolo, alla ricreazione ed alla religione, all'integrazione sociale e alla solidarietà.

La "solidarietà urbana" è uno degli aspetti peculiari delle singole parti urbane del territorio campigiano: le strutture per le attività religiose, per l'associazionismo e per il volontariato sono risorse essenziali nelle UTOE dove sono sviluppate e costituisce "invariante strutturale" il loro mantenimento, o l'incentivazione a crearne dove le medesime non sono sviluppate. Solidarietà urbana e volontariato, nelle strutture pubbliche come in quelle private, contribuiscono in maniera determinante a rendere sostenibile lo sviluppo, a garantire lo sviluppo delle multiethnicità e trovano forme di concreta esplicitazione del proprio ruolo nell'ambito del Piano di Protezione Civile, da cui il Piano Strutturale ha preso specifici elementi conoscitivi.

Il Regolamento Urbanistico definirà tutte le soluzioni compatibili con il disegno urbano, al fine di valorizzare le strutture menzionate, accogliendo positivamente le richieste di maggiore funzionalità delle strutture edilizie, nonché di una più ottimale accessibilità e sistemazione delle aree urbane adiacenti.

Il sistema funzionale dei servizi è articolato in sei sottosistemi:

- delle reti di adduzione;
- delle reti di scarico;
- dell'istruzione;
- dei circoli ricreativi e culturali;
- degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano;
- degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello metropolitano.

### **Art. 36 - Il sottosistema funzionale delle reti di adduzione**

Il Piano Strutturale, contiene quale stato conoscitivo, la cartografia delle reti di adduzione per quanto fornito dagli Enti erogatori. Esse fanno parte integrante del Sistema Informativo Territoriale in corso di predisposizione. Gli Enti erogatori sono tenuti a fornire al Comune tutti gli elementi conoscitivi e gli aggiornamenti relativi alle reti di adduzione di competenza, nonché gli atti di programmazione affinché l'Amministrazione Comunale possa pianificare gli insediamenti e l'ammodernamento delle reti per rendere efficiente la gestione del territorio e governare le trasformazioni con efficacia e risparmio delle risorse. Il Comune fornirà agli Enti erogatori tutti gli strumenti di cui dispone per consentire loro di costruire i propri programmi, in applicazione delle risultanze economiche dei costi e dei benefici, con il principio base di riferimento che trattasi di forniture essenziali di servizi pubblici. In tal senso il progetto di Piano Strutturale definisce il "ring" dei servizi e delle attrezzature ove gradualmente dovranno essere trasferite le grandi reti degli Enti erogatori per la fornitura urbana dei servizi di competenza.

Il Regolamento Urbanistico conterrà un apposito elaborato progettuale per indicare la soluzione di massima per il posizionamento delle reti urbane di adduzione con relativo bilancio prestazionale, per il quale il Piano Strutturale definisce l'indirizzo.

L'articolazione delle reti di adduzione di cui all'elaborato grafico n.13.1 comprende:

a)- La rete Enel dell'alta tensione, attraversante il territorio comunale, per la quale persistono i vincoli di cui all'elaborato 13.4.. L'Ente proprietario degli elettrodotti dovrà ricercare tutte le misure necessarie perché i medesimi non limitino lo sviluppo sostenibile delle comunità e non costituiscano motivo di inquinamento a danno degli insediamenti esistenti. Poiché la rete elettrica esistente rappresenta una risorsa, non saranno definite trasformazioni del territorio che possano pregiudicarne l'efficienza se non concertando tra le parti le modifiche da apportare ai tracciati e alle tipologie delle reti.

I manufatti degli elettrodotti dovranno rispettare le prescrizioni e raccomandazioni di carattere ambientale delle sottozone ove i medesimi ricadono.

b)- La rete Enel di media tensione, ricadente nel territorio comunale, non potrà attraversare le zone urbane se non in appositi manufatti sotterranei, nel rispetto delle salvaguardie idrauliche, lungo le strade e

gli spazi pubblici e posizionate in modo da non pregiudicare la mobilità delle auto e delle persone in caso di manutenzione. L'ubicazione delle cabine di trasformazione alla bassa tensione, per la fornitura urbana, dovrà essere espressamente concertata con l'Amministrazione Comunale anche quando le cabine vengono realizzate a totale cura e spese dei privati.

c)- Il metanodotto Agip, attraversante il territorio comunale, lungo il tracciato del quale, le edificazioni devono essere poste a distanza idonea in modo da non impedire l'accesso per la manutenzione e la gestione di eventuali emergenze.

d)- La rete urbana del metano dovrà essere concertata di volta in volta con gli uffici dell'Amministrazione Comunale. Essa dovrà essere collocata in appositi spazi sotterranei nel rispetto delle salvaguardie idrauliche, in modo che gli interventi di manutenzione e di emergenza non creino problemi alla circolazione delle auto e delle persone.

e)- L'oleodotto Agip proveniente da Livorno, per alimentare l'impianto di stoccaggio ricadente nel Comune di Calenzano, e attraversante in parte il territorio comunale. Esso è tenuto in considerazione nell'ambito del Piano di Protezione Civile e limita fortemente le trasformazioni territoriali delle aree adiacenti. Il Piano Strutturale non prevede alcun tipo di edificazione nelle vicinanze per la cui puntuale definizione sarà necessario definire un idoneo protocollo di intesa.

f)- L'acquedotto urbano del Consiag, in parte alimentato dai pozzi ricadenti nel territorio comunale, in parte alimentato dall'impianto di Mantignano (fascia sud) e in parte alimentato dall'"autostrada delle acque" (fascia nord), potrà essere completamente ristrutturato e reso maggiormente funzionante, nell'ambito delle infrastrutture viarie previste nel Piano Strutturale e nel disegno urbanistico del regolamento. La rete idrica dovrà essere definita in modo che eventuali interventi di manutenzione e di emergenza non creino problemi alla circolazione delle auto e delle persone.

g)- L'acquedotto industriale, di nuova definizione nel Piano Strutturale, dovrà essere realizzato in modo da fornire acqua riciclata alle industrie umide presenti nel territorio comunale. Esso dovrà essere collocato lungo le sedi viarie ma in modo che eventuali interventi di manutenzione e di emergenza non creino problemi alla circolazione delle auto e delle persone.

h)- Le reti della telefonia e di cablaggio dovranno essere collocate lungo le strade ed in modo che, eventuali interventi di manutenzione e di emergenza non creino problemi alla circolazione delle auto e delle persone.

Gli impianti relativi alla telefonia cellulare dovranno essere posizionati in modo da non creare alcun danno ambientale, per le radiazioni non ionizzanti, agli insediamenti esistenti e di nuova realizzazione.

### **Art.37 - Il sottosistema funzionale delle reti di scarico**

Il Piano Strutturale contiene quale elemento conoscitivo i dati relativi al sistema fognario campigiano esistente, parte integrante del Sistema Informativo Territoriale, per il quale l'elaborato n.10 ha predisposto un idoneo modello numerico per definirne l'efficienza e la vulnerabilità, e i dati forniti per la raccolta dei RSU dalla Società Quadrifoglio.

Entrambe le reti sono riportate nell'elaborato n.13.2 con i dati necessari per poter elaborare un bilancio prestazionale nell'ambito del Regolamento Urbanistico nel quale saranno definite anche le soluzioni di massima delle reti integrative di quelle esistenti.

Il sottosistema comprende:

a)- i collettori fognari estesi all'intero territorio urbanizzato e predisposti in modo da trasportare i reflui, del 55% del territorio in una prima fase e del restante 45% in una seconda fase, all'impianto di depurazione di San Colombano. Una parte residua del territorio comunale - quella produttiva di via di Maiano - invia i reflui all'impianto di depurazione di Baciacavallo per accordo dei due Comuni interessati (Campi Bisenzio e Prato);

b)- le isole ecologiche per la raccolta dei RSU dovranno essere esattamente definite nel Regolamento Urbanistico e costituiscono elementi strategici indispensabili per lo sviluppo sostenibile relativo alle

single UTOE urbane. Esse dovranno essere opportunamente integrate rispetto al complessivo disegno urbano delle aree pubbliche, sottoposte a custodia tramite la piena valorizzazione delle strutture religiose, associative e di volontariato esistenti nelle singole realtà territoriali. Esse dovranno essere posizionate anche al fine di limitare l'impatto che ha sulla mobilità l'intera problematica della gestione dei R.S.U.

#### **Art. 38 - Il sottosistema funzionale dell'istruzione**

Comprende le strutture pubbliche e private esistenti nel territorio comunale, per le quali, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, si prescrive la verifica, relativamente alla completa eliminazione delle barriere architettoniche, alla possibilità di contenere i consumi energetici utilizzando anche le fonti rinnovabili di energia, alla riqualificazione degli aspetti estetici dei prospetti sulle strade pubbliche, alla costruzione di apposite vasche per contenere le acque di prima pioggia, alla predisposizione di appositi spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU.

L'Amministrazione Comunale definirà specifiche risorse finanziarie per la realizzazione delle opere di cui sopra a forte valenza ambientale, per le strutture esistenti, pubbliche e private, mentre le medesime opere dovranno essere obbligatoriamente realizzate nelle nuove strutture. Per queste ultime dovranno essere di riferimento, per l'esatta ubicazione territoriale da definire nel Regolamento Urbanistico, le seguenti direttive:

- a)- per le scuole materne, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile di quartiere all'interno del quale dovranno avere di massima una posizione baricentrica, assumendo quale parametro teorico di riferimento per il fabbisogno della struttura la quantità di circa 3.200 abitanti;
- b)- per le scuole elementari, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché il trasporto pubblico di quartiere, assumendo quale parametro teorico di riferimento, per il fabbisogno della struttura, la quantità di circa 3.500 abitanti;
- c)- per le scuole medie inferiori, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché il trasporto pubblico, di livello territoriale comunale, assumendo quale parametro di riferimento, la quantità di 10.000 abitanti. Le nuove strutture dovranno essere collocate necessariamente in aree adiacenti al "ring" anche per contenere i tempi di accessibilità territoriale ed utilizzare le moderne reti di adduzione in esso previste;
- d)- per le scuole medie superiori, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale, ciclabile, nonché il trasporto pubblico, preferibilmente metropolitano, di livello territoriale intercomunale. Le nuove strutture dovranno essere collocate lungo il "ring", preferibilmente in vicinanza delle stazioni metropolitane di San Giusto e San Donnino od in quelle da prevedere lungo i tracciati delle tramvie a sud ovest del territorio comunale.

#### **Art. 39 - Il sottosistema funzionale dei circoli ricreativi e culturali.**

Esso comprende le strutture esistenti che saranno verificate e classificate nel Regolamento Urbanistico.

L'Amministrazione Comunale definirà le risorse finanziarie e gli eventuali incentivi per consentire che le strutture esistenti e di nuova definizione possano adottare le soluzioni relative:

- alla completa eliminazione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap;
- alla riqualificazione architettonica degli edifici;
- alla adozione di sistemi idonei per il contenimento dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- alla costruzione di vasche di accumulo delle acque di prima pioggia;
- alla definizione degli spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU.

Le strutture esistenti e quelle di nuova definizione nel Regolamento Urbanistico, devono definire specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale relativamente alla gestione nell'interesse comune, nelle quali dovranno essere precisate anche le tipologie di attività che si obbligano a condurre per favorire la coesione sociale e l'integrazione dei nuovi residenti a qualunque razza, religione cultura e credo politico essi appartengano.

Per interesse comune, caratterizzante la gestione convenzionata anche delle strutture esistenti si deve intendere:

- a) il controllo sociale delle strutture;
- b) la promozione di attività culturali, sportive e ricreative idonee per favorire la coesione sociale della comunità;
- c) la partecipazione attiva al Piano di Protezione Civile, sviluppando al massimo le disponibilità del volontariato;
- d) la definizione di programmi annuali delle iniziative in modo da sviluppare la propria soggettività nell'ambito del coordinamento esteso all'intero territorio comunale.

**Art. 40 - Il sottosistema funzionale degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano** (amministrative, sociali, sanitarie, ricreativo-culturali, religiose, sportive).

Esso comprende le strutture esistenti che saranno verificate e classificate nel Regolamento Urbanistico; quest'ultimo dovrà prevedere anche l'adeguamento in maniera idonea del disegno urbano delle aree pubbliche adiacenti al fine di caratterizzare le strutture esistenti come luoghi centrali della città. L'Amministrazione Comunale definirà le risorse finanziarie e gli eventuali incentivi per consentire che le strutture possano adottare le soluzioni relative:

- alla completa eliminazione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap;
- alla riqualificazione architettonica degli edifici;
- all'adozione di soluzioni per il contenimento dei consumi energetici e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia;
- alla costruzione di vasche di accumulo delle acque di prima pioggia;
- alla definizione degli spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU.

Per le nuove strutture, le caratteristiche di cui sopra sono obbligatorie e il Regolamento Urbanistico definirà preferibilmente la loro collocazione in vicinanza del "ring" o degli assi urbani prioritari definiti nella cartografia di progetto di cui all'elaborato n.13.7b.

Le attrezzature private di uso pubblico dovranno convenzionare con l'Amministrazione comunale la gestione, nell'interesse comune.

**Art. 41 - Il sottosistema funzionale degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello metropolitano** (amministrative, sociali, sanitarie, ricreativo-culturali, religiose, sportive).

Esso comprende le strutture esistenti che saranno appositamente classificate nel Regolamento Urbanistico, che conterrà anche l'adeguamento del disegno urbano delle aree pubbliche adiacenti al fine di caratterizzare le strutture come luoghi centrali della città. L'Amministrazione comunale definirà le risorse finanziarie e gli eventuali incentivi al fine di adeguare le strutture esistenti in materia di:

- completa eliminazione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap;
- riqualificazione architettonica degli edifici;
- adozione dei sistemi di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo delle fonti rinnovabili;
- costruzione di vasche di accumulo delle acque di prima pioggia;
- definizione degli spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU.

Per le nuove strutture le caratteristiche di cui sopra dovranno essere obbligatorie e il Regolamento Urbanistico definirà preferibilmente la loro collocazione lungo "ring" o in vicinanza delle stazioni metropolitane di San Giusto e San Donnino o di altre fermate tranviarie da localizzare a sud-ovest del territorio comunale.

Le attrezzature private di uso pubblico dovranno convenzionare con l'Amministrazione comunale la gestione, nell'interesse comune.

**Art. 42 - Aspetti relativi ai Piani di Settore**

Le direttive, prescrizioni ed indirizzi di cui alla presente normativa, gli argomenti di cui allo Statuto dei Luoghi, i contenuti progettuali di cui all'elaborato n.13.7b e le carte della pericolosità idraulica e della pericolosità geologica e idrogeologica di cui all'elaborato n.10, hanno valore vincolante nella redazione dei piani di settore relativi al traffico, ai tempi e agli orari, alla distribuzione commerciale, alla distribuzione e localizzazione delle funzioni, alla protezione civile.

Lo stato conoscitivo di cui agli elaborati nn.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, costituisce una base condizionante la elaborazione dei Piani e Regolamenti di settore all'interno dei quali si dovrà fare

specifico riferimento.

**Art. 43- Aspetti relativi al Sistema Informativo Territoriale**

I Piani di Settore nonché il Regolamento Urbanistico, il Programma Integrato di Intervento e il Regolamento Edilizio, dovranno essere redatti su supporto informatico e, come per il presente Piano Strutturale, avere diffusione su apposito sito Internet.

Contestualmente all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, dovranno essere elaborate le linee programmatiche per la gestione degli strumenti urbanistici, con il coinvolgimento di tutte le strutture tecnico-amministrative del Comune per le quali dovranno essere riprogettati, con l'utilizzo e l'implementazione del SIT, gli ambienti di lavoro.

Le linee programmatiche della gestione del territorio, con i nuovi strumenti conoscitivi contenuti nel SIT, dovranno essere formalmente approvate dal Consiglio Comunale, unitamente al Piano triennale delle opere pubbliche, successivo all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e devono indicare anche gli strumenti necessari per l'ammodernamento delle strutture operative del Comune che hanno competenza nella gestione e trasformazione del territorio.