# COMUNE DI CAMPI BISENZIO

## - AREA " BC " -

# P.U.C. 2

## VIA ERBOSA / VIA VASCO PRATOLINI
## FRAZIONE SAN DONNINO

COMMITTENTE :

**R.P. IMMOBILIARE s.r.l. -** con sede in Signa Via Arte della Paglia nc. 21
Amministratore unico : RINDI CORRADO - C.F. RND CRD 36A27 I728Q

NANNUCCI ALESSANDRO - C.F. NNN LSN 40C09 B507Z
FALCONE MARIA - C.F. FLC MRA 47H52 H467B
NANNUCCI ROSALBA MARIA - C.F. NNN RLB 47H45 B507A


PROGETTISTA :

**ARCH. ANTONIO MATHIEU**

VIA VINGONE N°254/C 50013 - CAMPI BIS. (FI) - TEL. 055 8997803 333 5200309
P.I. 01743450973
e-mail - studiomathieu@libero.iT - PEC - antonio.mathieu@pec.architettifirenze.it


TAVOLA : **C C1 C2 C3 C4**

DATA :

SCALA :

QUADRO CONOSCITIVO

# Piano di indirizzo territoriale

con valenza di

# Piano Paesaggistico

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

Disciplina del Piano

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

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

### Finalità, contenuti, natura e articolazione della disciplina

**Articolo 3 – Articolazione della disciplina del Piano**

1. La disciplina del PIT è formata dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio articolate come indicato al comma 2, costituenti integrazione paesaggistica del PIT, e dalle disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale articolate come indicato al comma 4.
2. La disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in:
a) disciplina relativa alle invarianti strutturali, il cui contenuto consiste nel riconoscimento dei caratteri di ciascuna invariante e nella formulazione di obiettivi di qualità per ogni morfotipo, come identificati nel documento "Abachi delle invarianti" e nelle relative regole di conservazione, tutela e trasformazione di cui al titolo 2;
b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" costituita da "obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive";
c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi Allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
1. le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
2. le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;
d) disciplina degli ulteriori contesti;
e) disciplina del sistema idrografico;
f) disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.
3. Ove si verifichi la concorrenza di più prescrizioni dello Statuto del presente piano, anche con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice, prevale la disposizione più restrittiva. Prevale la norma più restrittiva anche nel caso di concorrenza di norme di natura diversa dalle prescrizioni..

## CAPO II
### Disciplina dell'invariante strutturale
### "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

**Articolo 6 - Definizione e obiettivi generali**

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

## CAPO III
## Disciplina dell'invariante strutturale
## "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

### Articolo 8 - Definizione e obiettivi generali

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

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

### Articolo 10 - Definizione e obiettivi generali

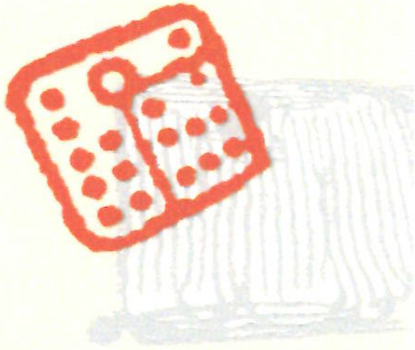
1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città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

## CAPO V
## Disciplina per l'invariante strutturale
## "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"

### Articolo 12 - Definizione e obiettivi generali

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

# PIT



PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

ELABORATO DI LIVELLO REGIONALE

## abachi delle invarianti strutturali

04

REGIONE TOSCANA

MiBACT Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Torricella
C.se del Ferro
le Tre Ville
Maiano
Paperino
Centola
S. Maria a Colonica
Tre Ville
Capalle
C.se Tomerello
ALP
C.se Nuove
il Prato
Padule
Sesto
le Calvane
S. Giorgio a Colonica
la Colonna
San Giorgio a Colonica
la Villa
Fornello
Limite
l'Olmo
S. Maria
Castelnuovo
le Miccine
le Corti
Prataccio
S. Lorenzo
Campi Bisenzio
PPE
LAGO LISCI
Mulinaccio
Palagetta
Le Torri
le Torri
Poggiolo
S. Martino
Via di sotto
Colle
BES
LAGO PADOVANO
LAGO PUNTALTO
le Frille
Maccione
Fiaschi
La Madonnina
S. Giusto
le Mosche
gli Olmetti
Tegolare
la Querce
S. Cresci
Ponte a Giogoli
Collettore Acque Be Basse
S. Piero a Ponti
i Colli alti
Fatt.a Gigliotti
Lecore
La Luna
BES
LAGO LA BOZZA
Corte di Giannella
S. Donnino
Brozzi
la Sala
Quaracchi
Torrente Ombrone
i Colli Bassi
il Casone
S. Mauro
C.se al Molino
Flume Bisenzio
Valico
Case Papucci
ALP
l'Ausonia
500 m
1000 ft
1 : 30.163

## 1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI

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

### descrizione strutturale

Il sistema policentrico è costituito da:

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

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

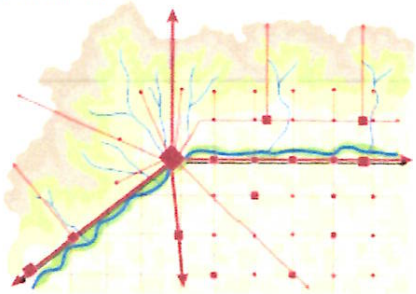
- un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione (d. Sistema policentrico a maglia della piana centuriata);

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

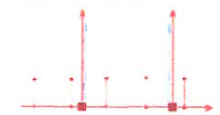
### valori

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

### descrizione strutturale



### figure componenti il morfotipo



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

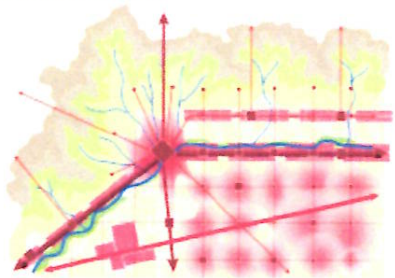
a1) Il sistema a pettine dei borghi e delle ville sub-urbane collinari (lucchesi, fiorentine, pistoiesi, del Monte Pisano)

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

1c) Il sistema lineare di centri di pianura (corridoio infrastrutturale di Pontedera-Pisa; Signa-Firenze)

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

### dinamiche di trasformazione



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

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

### dinamiche di trasformazione e criticità

*Contrazione e semplificazione delle relazioni territoriali verso la piana; congestione e degrado dei sistemi urbani e agro-ambientali di pianura e indebolimento delle relazioni con i sistemi vallivi, collinari e montani circostanti.*

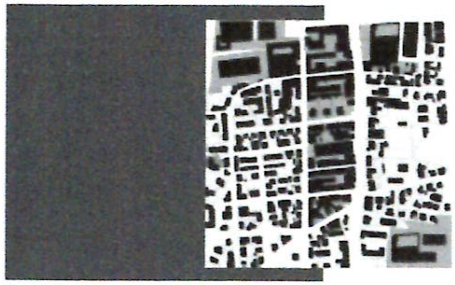
Nel periodo dell'industrializzazione recente, il sistema insediativo policentrico che caratterizza storicamente questo morfotipo, si è contratto verso la pianura, allentando le relazioni di ogni centro con i suoi sistemi vallivi e collinari di riferimento e privilegiando l'urbanizzazione del sistema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

*Nello specifico il morfotipo risulta caratterizzano dalle seguenti criticità:*

- Saldatura delle conurbazioni lineari. Le conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico), congestione infrastrutturale, si sono attestati principalmente lungo le radiali in uscita dai centri principali, lungo la viabilità che caratterizza la maglia agraria e lungo gli assi fluviali e pedecollinari.
- Dispersione insediativa in territorio rurale e conseguente perdita sia della forma urbana che della qualità agro-urbana nei margini. I maggiori centri della piana con evidenziano ampie dispersioni nelle aree rurali degli insediamenti recenti. L' "ecotono" urbano, in corrispondenza del quale la città finisce e inizia la campagna si configura come un transetto dai confini mai netti. L'occupazione degli spazi aperti e agricoli con con capannoni, infrastrutture, lottizzazioni residenziali, centri commerciali, piattaforme logistiche, e quant'altro, ha eroso progressivamente il territorio agricolo, compromettendone la qualità, e aumentando in maniera esponenziale il consumo di suolo e la frammentazione del territorio. Questo fenomeno di urbanizzazione della campagna è fonte, tra le altre cose, di notevoli diseconomie per quanto concerne i servizi, i trasporti e le altre dotazioni pubbliche.
- Degrado, frammentazione e interclusione del sistema insediativo rurale storico della piana e compromissione degli scambi agro-urbani tra città e campagna. La struttura urbana che caratterizza questo morfotipo si è storicamente sviluppata al centro di un territorio prevalentemente di pianura, secolarmente colonizzato dall'agricoltura, dove gli spazi e i rapporti tra città e spazio rurale erano chiari e definiti. Questo equilibrio sinergico tra città e campagna è stato fortemente compromesso dalle espansioni recenti e dai fasci infrastrutturali che si sono sovrapposti indistintamente alla maglia agraria storica intercludendo e decontestualizzando sistemi di poderi e nuclei rurali, compromettendone la riconoscibilità e la funzionalità di presidio agro-ambientale.
- Progressiva erosione e decontestualizzazione del sistema insediativo storico collinare.
- Effetto barriera dei grandi fasci di infrastrutture lineari che hanno segmentato la piana in senso longitudinale e interrotto le relazioni "ortogonali", segnando fortemente il paesaggio, sia a livello di fruizione che di percezione visiva, con effetti di frammentazione e marginalizzazione degli spazi aperti. Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari di scorrimento veloce, costituiscono un fattore di notevole trasformazione del paesaggio; unitamente alle reti tecnologiche dell'energia elettrica e del metanodotto e dei sistemi di rilevamento/ricezione, creano una forte cesura all'interno del territorio aperto, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti e interrompendo la continuità biotica della piana. Tale effetto barriera risulta amplificato dalla contiguità di aree specialistiche scarsamente permeabili o del tutto impenetrabili.
- Presenza di gradi contenitori commerciali/direzionali,

## TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

### 1.XX.1 Tessuto a tipologie miste



### descrizione

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

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

*Tipo edilizio prevalente:* tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

*Collocazione e margini:* tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

### valori/opportunità

*affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

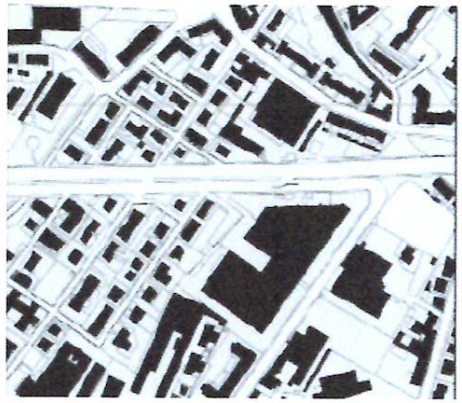
- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto .

*spazi aperti interclusi e aree desmesse e/o degradate*

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano

*spazio pubblico e servizi*

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).



*qualità urbana e dell'architettura*

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

### criticità

*affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi

*spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

*spazio pubblico e servizi*

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

*qualità urbana e dell'architettura*

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

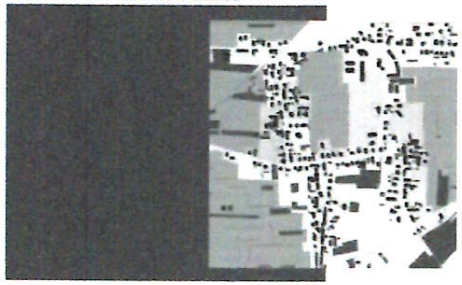
### obiettivi specifici

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

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

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

1.B.5 Tessuto reticolare e diffuso



### descrizione

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

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

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

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

### valori/opportunità

*affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Opportunità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.

*spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Presenza di spazi aperti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e nelle aree intercluse dal tessuto.

*spazio pubblico e servizi*

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

*qualità urbana e dell'architettura*

- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

### criticità

*affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

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

*spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

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

*spazio pubblico e servizi*

- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclopedonale e servizi.

*qualità urbana e dell'architettura*

- Incompletezza e frammentarietà del tessuto, decontestualizzazione e casualità dei tipi edilizi e degli stili architettonici.
- Casualità e degrado paesaggistico dell'impianto urbanistico.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

### obiettivi specifici

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

- Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali.
- Riprogettare il "bordo del recinto urbanizzato" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l'istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

# PIT

## PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

REGIONE TOSCANA

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo



06

# firenze-prato-pistoia

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

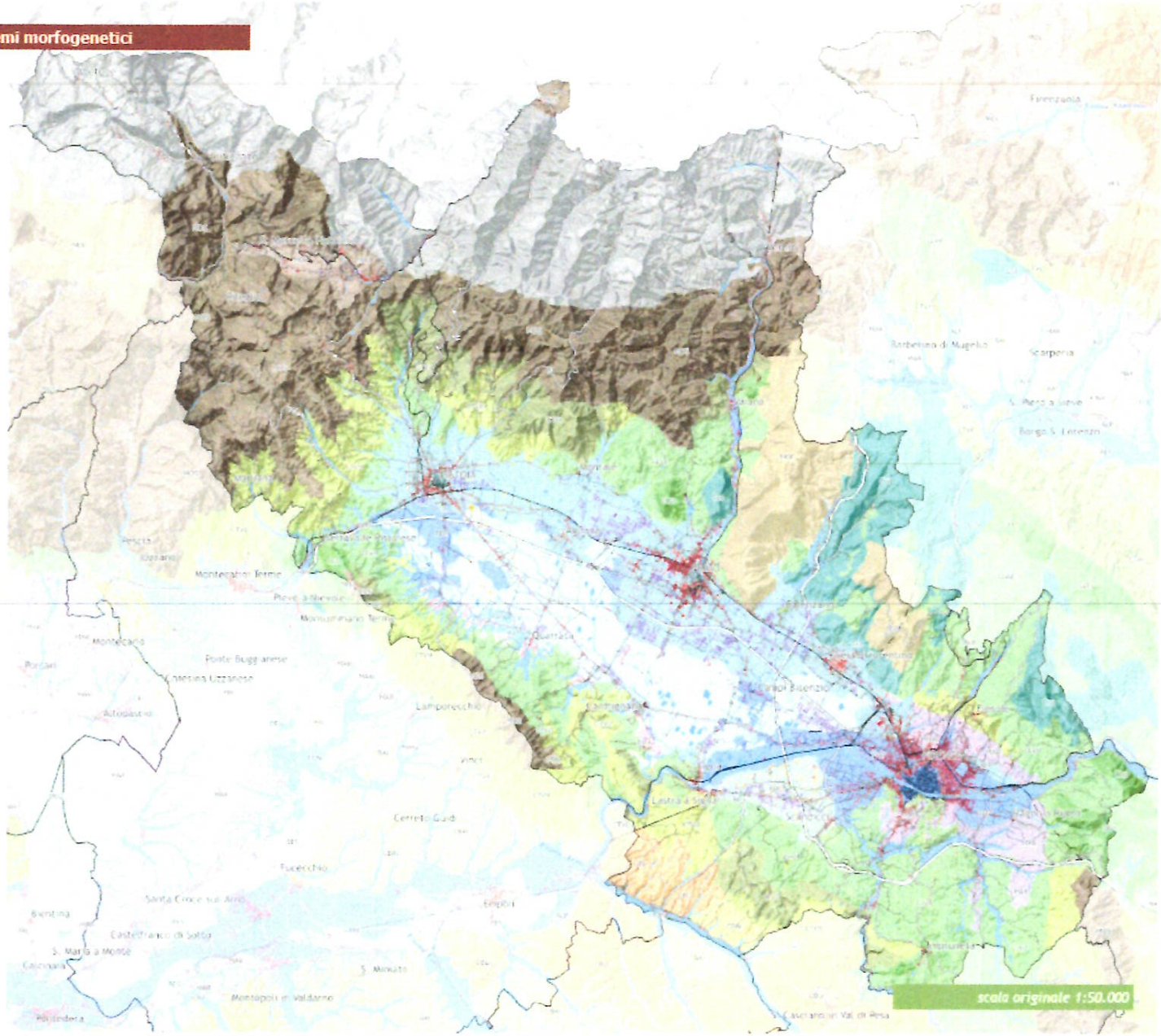
1. profilo dell'ambito
2. descrizione interpretativa
3. invarianti strutturali
4. interpretazione di sintesi
5. indirizzi per le politiche
6. disciplina d'uso

SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO

# Invarianti strutturali

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

## Sistemi morfogenetici




### PIANURE e FONDOVALLE

**Fondovalle (FON)**

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

**Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)**

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

**Bacini di esondazione (BES)**

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

**Pianura pensile (PPE)**

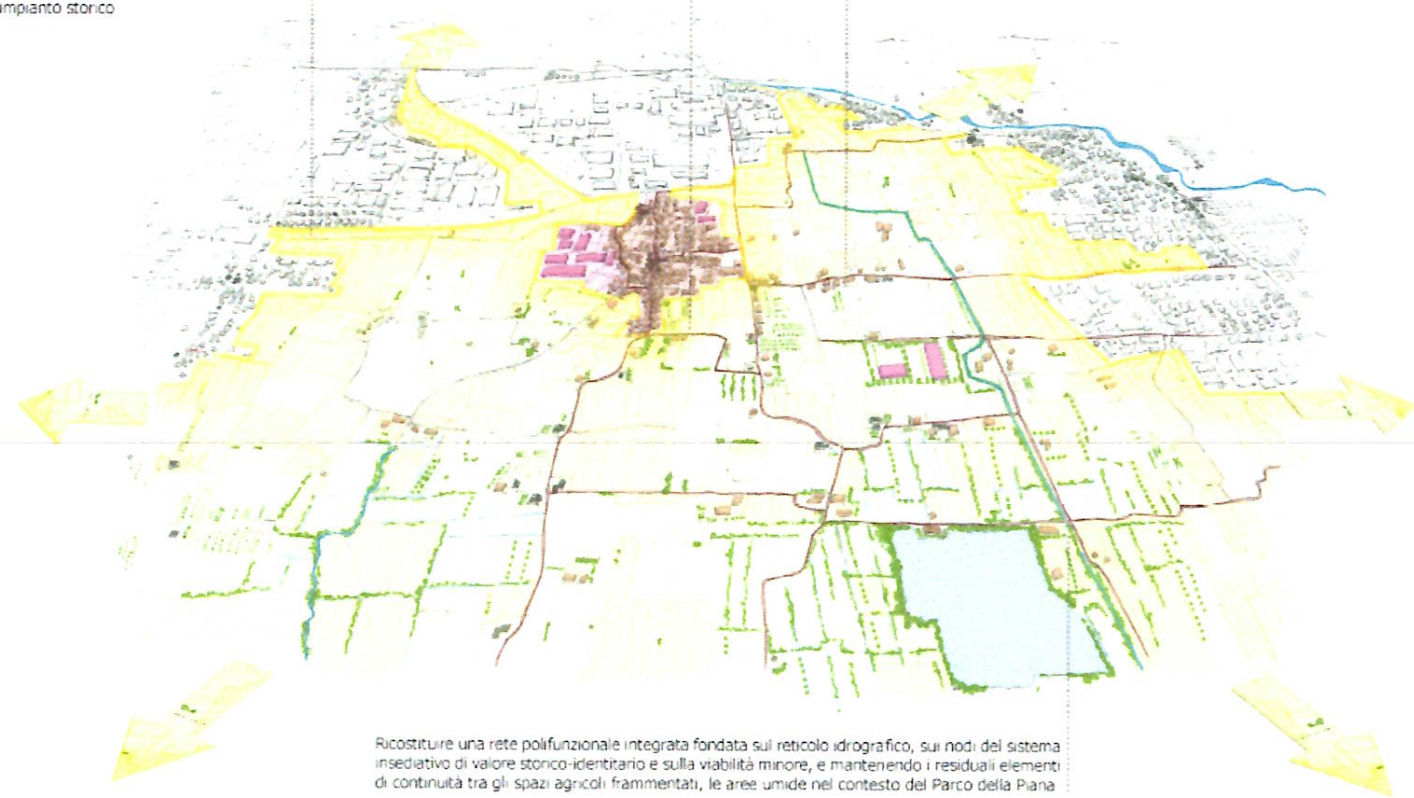
**Forme:** Dossi, argini naturali, alvei abbandonati
**Litologia:** Depositi alluvionali medi
**Suoli:** Suoli poco evoluti, con tessiture da medie a sabbiose

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

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

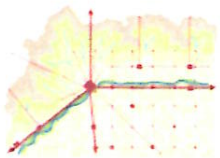
Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti inedificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico

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



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

## 1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI

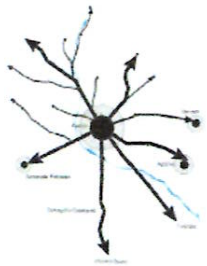


Sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento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

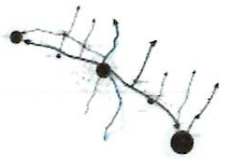
### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 1.1

### 1.1 - Piana Firenze-Prato-Pistoia | figure componenti

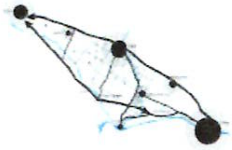
# Sistema radio centrico della pianura alluvionale di Firenze



# Sistema radio centrico della pianura alluvionale di Pistoia



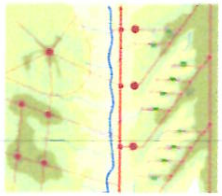
# Prato e il sistema a pettine delle testate di valle sulla Cassia



# Sistema reticolare della pianura centuriata di Firenze-Prato-Pistoia

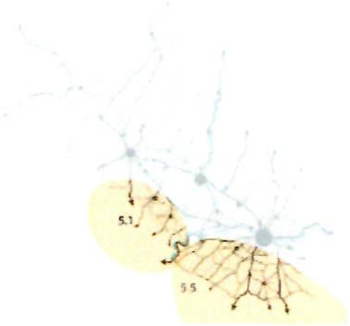
# Sistema lineare di pianura Firenze-Signa

## 5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE



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

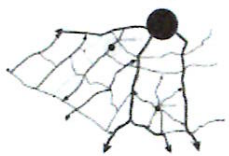
### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 5.1 - 5.5




### 5.1 – Montalbano | figure componenti

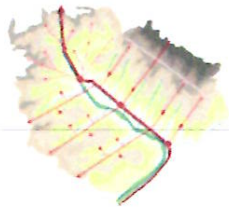
# Sistema reticolare collinare del Montalbano orientale

### 5.5 Chianti fiorentino e senese | figure componenti



# Sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino con pettine delle ville fattoria

## 6. MORFOTIPO INSEDIATIVO A SPINA DELLE VALLI APPENNINICHE



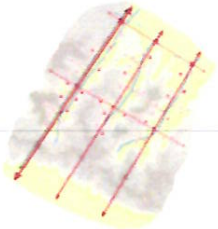
Il sistema insediativo del morfotipo si struttura attorno alla valle fluviale e ai suoi affluenti. Lungo il corso del fiume si sviluppa la viabilità principale di impianto storico e la ferrovia, che collegano tra loro i principali centri del fondovalle. Questo attraversamento rappresenta la spina dorsale sulla quale si innesta la viabilità trasversale a pettine che risale i versanti lungo i crinali o si insinua nelle valli secondarie collegando il fondovalle ai centri collinari e montani.

### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 6.3

### 6.3 Val di Bisenzio | figure componenti

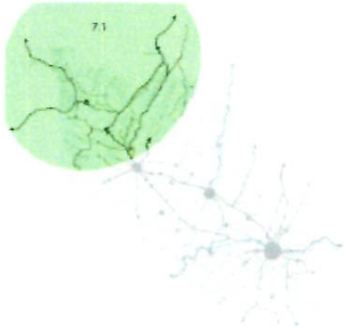
# Sistema della spina di valle del Bisenzio

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

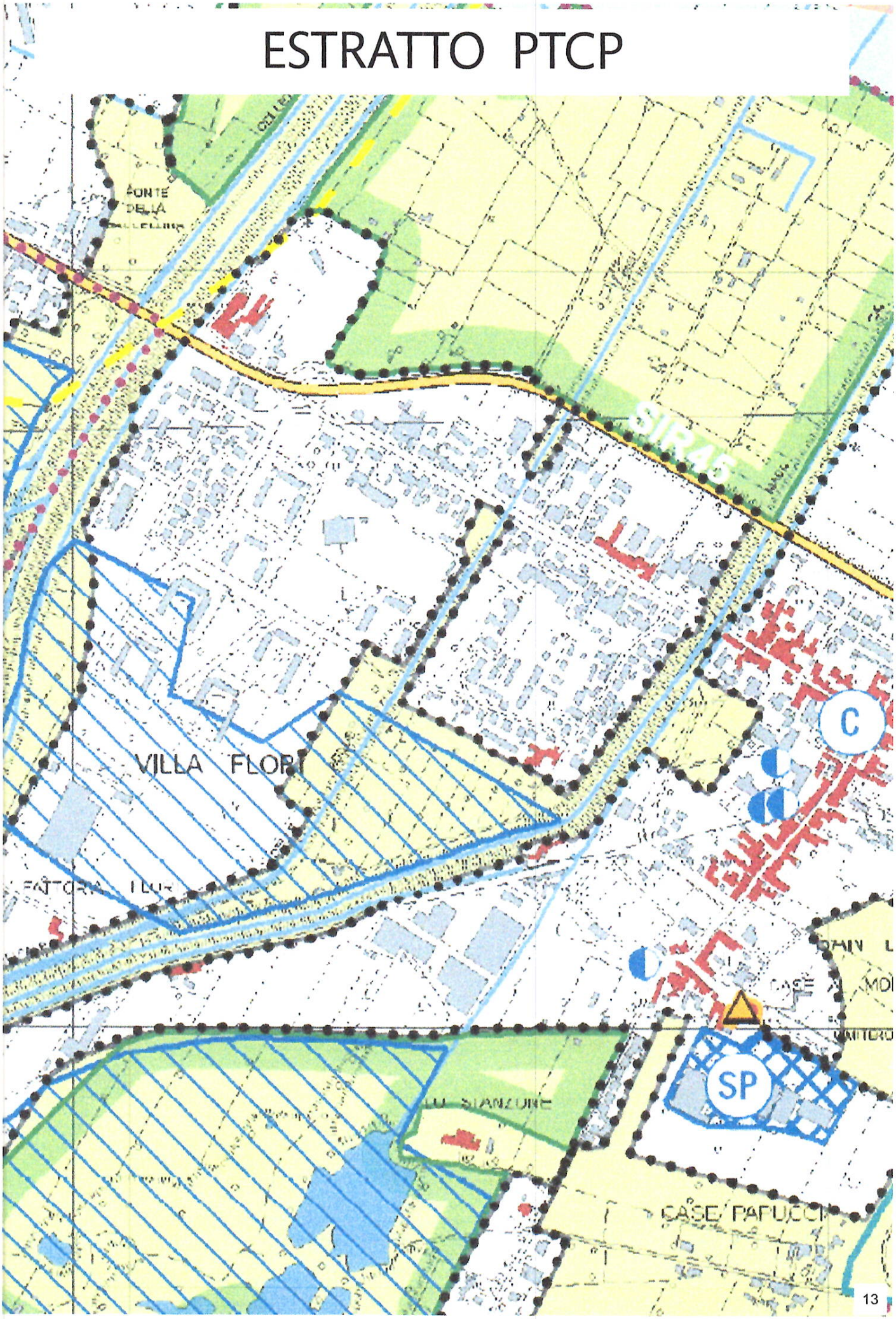


Sistema insediativo relativamente rarefatto di alta montagna e alta collina strutturato lungo le valli incise che discendono la catena appenninica orientale. Si tratta di territori di confine e di valico che presentano una continuità morfologica e culturale anche con i territori montani delle regioni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

### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 7.1

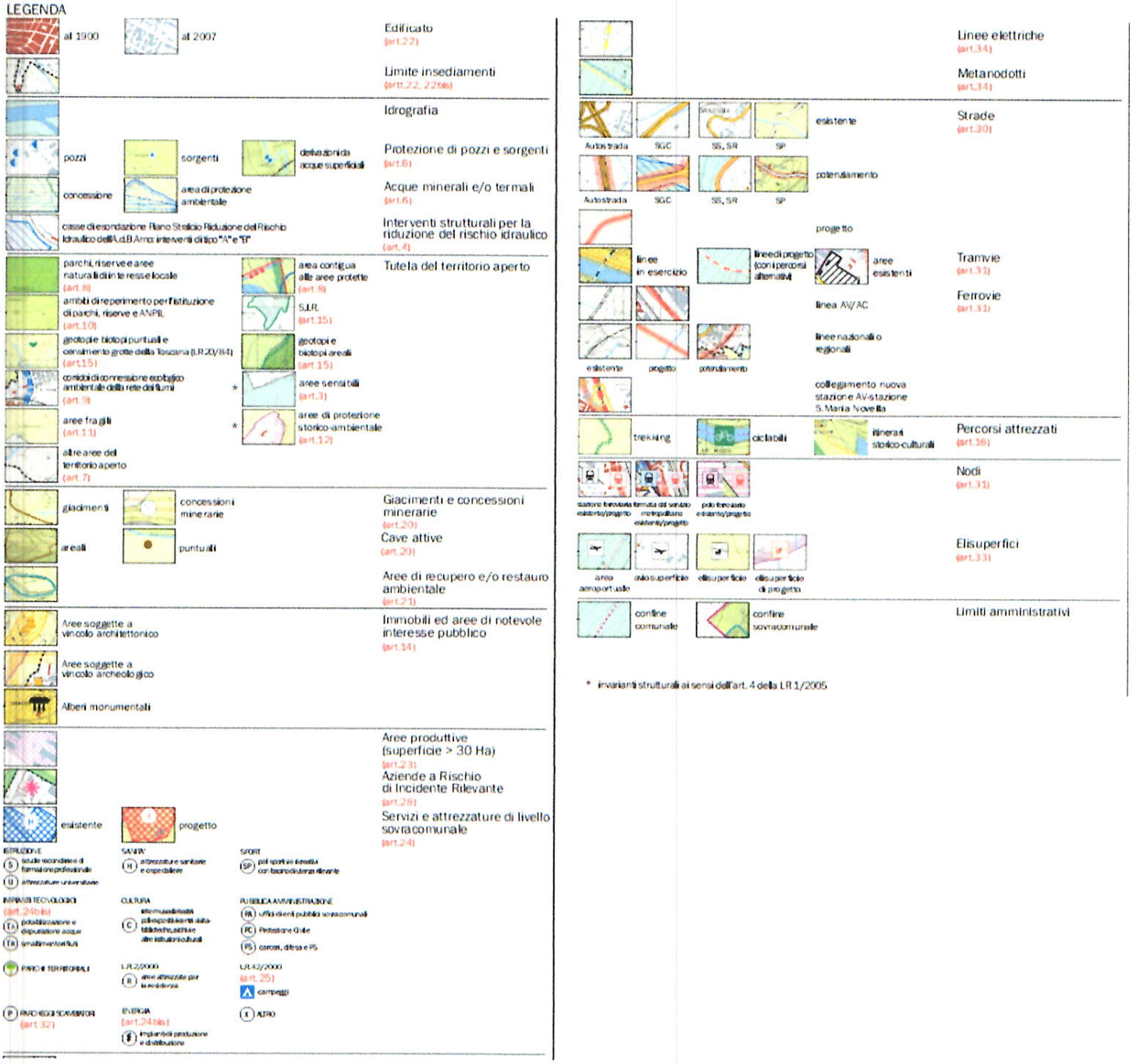


# ESTRATTO PTCP



# QUADRO D'UNIONE
# DELLE CARTE IN SCALA 1:20.000

LEGENDA




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

# Comune di CAMPI BISENZIO

## Provincia di FIRENZE

# VARIANTE GENERALE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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

| | |
|---|---|
| COORDINATORE DEL PROGETTO | Dott. Arch. MARIA LOREDANA SABATINI |
| RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO | Per. Chim. GABRIELE BALDINOTTI<br>Dott. FABIO PETRINI |
| PROGETTISTA | Dott. Ing. ANDREA ROSATI<br>(Tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell'art. 2 della Legge 447/95) |
| COMMESSA: 2012-137 | RIFERIMENTO: quadroinsieme.dwg |
| SCALA: 1:10000 | DATA: 19.03.2013 |

# QUADRO D'INSIEME

**LEGENDA**

| CLASSE ACUSTICA | | | LIMITI (Leq in dB(A)) DIURNI/NOTTURNI IMMISSIONE | EMISSIONE | QUALITA' | ATTENZIONE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | 50/40 | 45/35 | 47/37 | 60/45 |
| | | II | 55/45 | 50/40 | 52/42 | 65/50 |
| | | 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 |

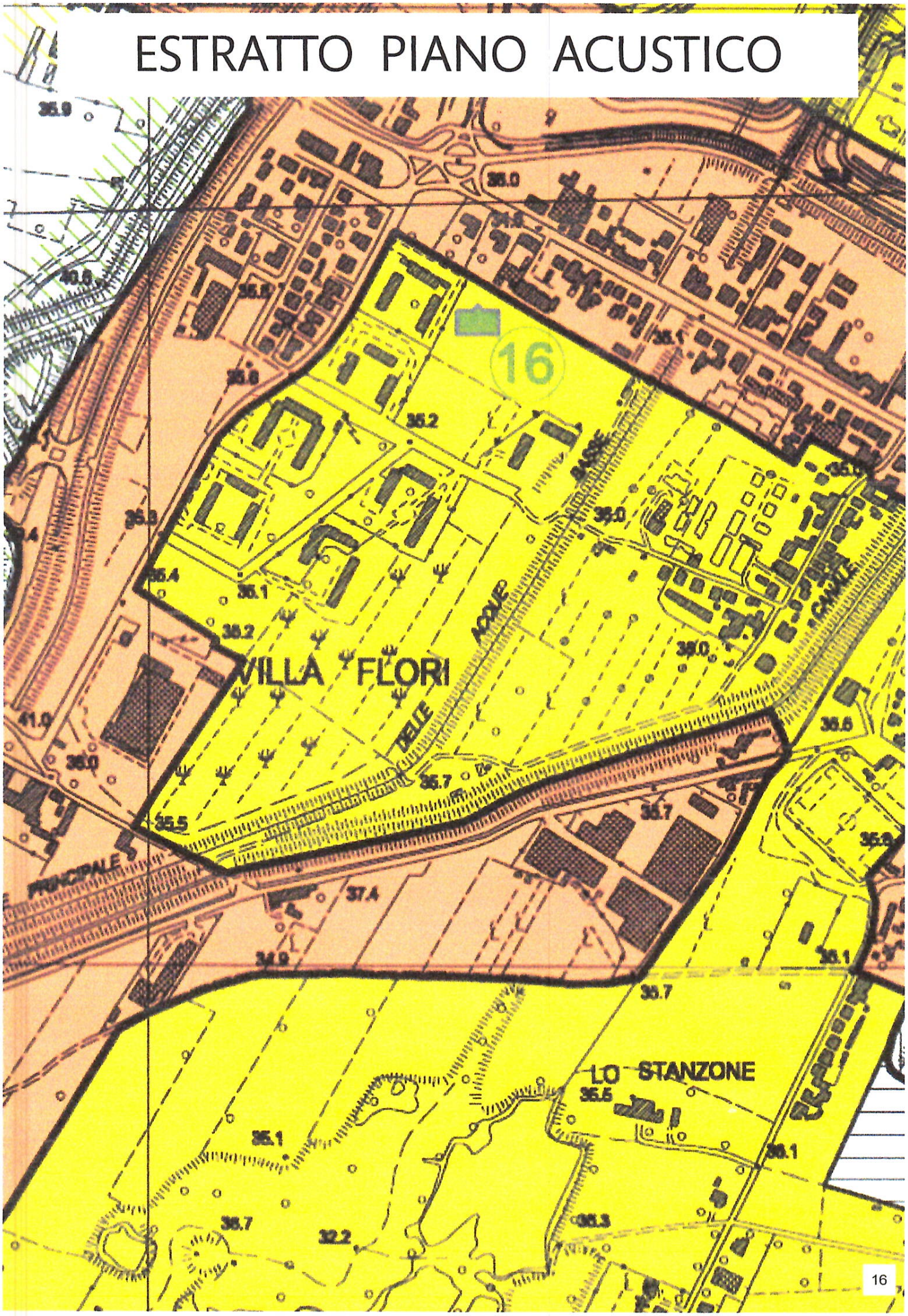
NOTA: LE AREE DESTINATE A SPETTACOLO A CARATTERE TEMPORANEO, MOBILE E ALL'APERTO SONO SEGNALATE CON BORDI IN NERETTO E TRATTEGGIO DELLE CLASSI CORRISPONDENTI

| N° | INSEDIAMENTI SCOLASTICI |
|---|---|
| 1 | SCUOLA ELEMENTARE LORENZO IL MAGNIFICO - VIA [illegible] |
| 2 | SCUOLA MATERNA TOSCA FIESOLI - VIA [illegible] |
| 3 | SCUOLA ELEMENTARE FRA RISTORO - VIA [illegible] |
| 4 | SCUOLA MATERNA [illegible] - VIA PRUNAIA |
| 5 | SCUOLA MATERNA SAN MARTINO - VIA DI MEZZO * |
| 6 | SCUOLA ELEMENTARE SAN MARTINO - VIA DI MEZZO |
| 7 | SCUOLA MATERNA [illegible] - VIA [illegible] |
| 8 | SCUOLA MEDIA MATTEUCCI - VIA [illegible] |
| 9 | SCUOLA ELEMENTARE PABLO NERUDA - VIA VILLA |
| 10 | SCUOLA MATERNA VILLA - VIA VILLA |
| 11 | SCUOLA MEDIA GARIBALDI - VIA CARDUCCI |
| 12 | SCUOLA ELEMENTARE SALGARI - VIA CONFINI |
| 13 | ASILO NIDO STACCIABURATTA - VIA DEL TABERNACOLO |
| 14 | SCUOLA MATERNA VILLA IL PALAGIO - VIA SAFFI |
| 15 | SCUOLA ELEMENTARE MARCO POLO - VIA [illegible] |
| 16 | SCUOLA MATERNA SAN DONNINO - VIA [illegible] |
| 17 | SCUOLA MEDIA VERGA - PIAZZA COSTITUZIONE |
| 18 | SCUOLA ELEMENTARE VAMBA - PIAZZA COSTITUZIONE |
| 19 | ASILO NIDO [illegible] - VIA FIRENZE |
| 20 | SCUOLA MATERNA S. GIUSTO - VIA S. GIUSTO |

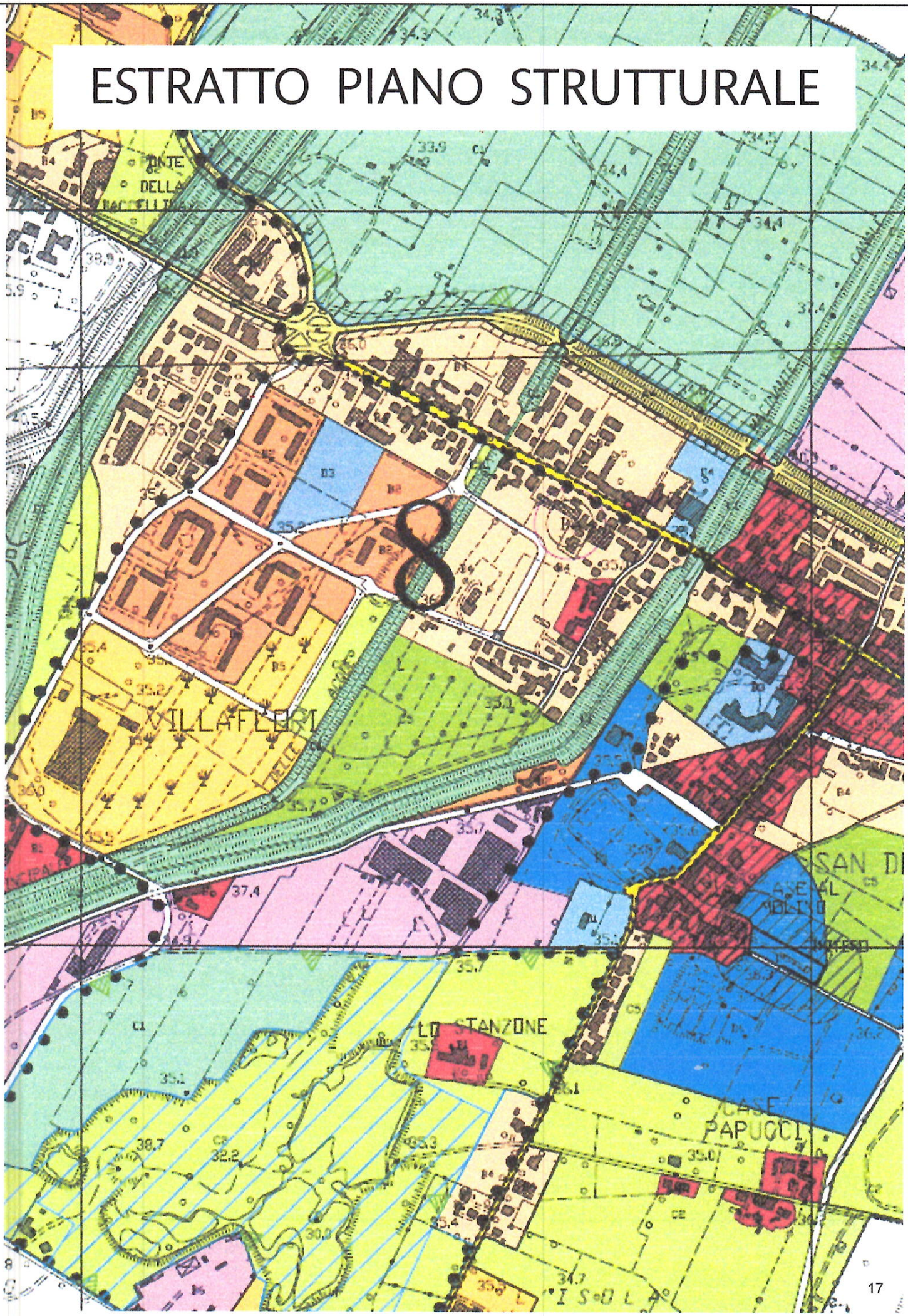
* attualmente non operativa in procinto di essere [illegible] della scuola elementare San Martino

| N° | INSEDIAMENTI SOCIO-SANITARI |
|---|---|
| 21 | RESIDENZA SANITARIA A.S.L. - VIA [illegible] |
| 22 | CASA DI RIPOSO S. PIO - VIA [illegible] |

# ESTRATTO PIANO ACUSTICO



# ESTRATTO PIANO STRUTTURALE



# LEGENDA PIANO STRUTTURALE

## B - Il sistema funzionale insediativo (art. 21)

B1-Sottosistema delle permanenze (art. 22)

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

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

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

B5-Sottosistema degli ambiti strategici (art. 26)

B6-Sottosistema delle aree produttive (art. 27)

## C - Il sistema funzionale ambientale (art. 28)

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

C2-Sottosistema dei parchi (art. 30)

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

C4-Sottosistema delle aree agricole (art. 32)

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

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

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

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

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

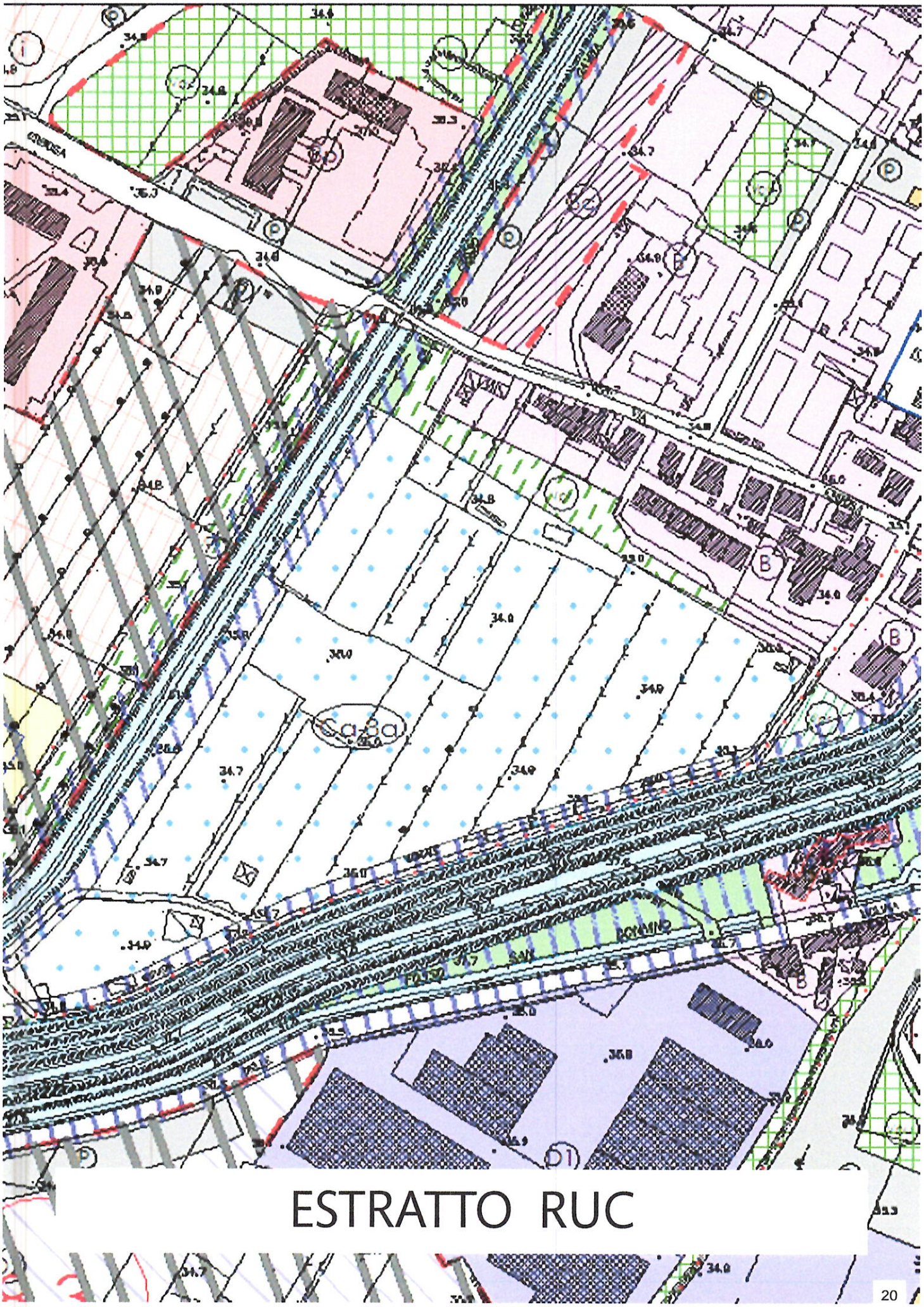
D3 - Sottosistema dell'istruzione (art. 38)

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

**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.




# ESTRATTO RUC

6. Le nuove edificazioni e le addizioni funzionali devono essere progettate in modo tale da inserirsi armonicamente nel contesto e da non compromettere la percezione degli eventuali edifici preesistenti di valore documentario.
7. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme. E' fatta eccezione per:
   a) gli edifici classificati "R" per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;
   b) gli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, nel cui ambito, al fine di non comprometterne il carattere unitario, non sono ammessi interventi di demolizione dei fabbricati esistenti; le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice Uf ammesso, devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.
8. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, le quantità ricostruite non possono eccedere quelle derivanti dalla applicazione dell'indice Uf ammesso al precedente comma 3, eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.
9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di apposito piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Analoga procedura è prescritta per gli interventi di sostituzione edilizia che interessino una volumetria superiore a mc 5.000. Gli interventi di nuova edificazione che prevedano una volumetria superiore a mc 3.000 sono soggetti a PMU e, ove ammesso dalle presenti norme, a progetto unitario convenzionato.
10. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione eccedenti la volumetria di mc. 2.000 sono accompagnati da convenzione approvata dalla Giunta Comunale che preveda la realizzazione e cessione degli standard a parcheggio pubblico all'interno del lotto di intervento, nella misura minima disposta dal comma 8 del successivo art.138. In tali casi gli elaborati di progetto dovranno individuare la localizzazione della richiamata dotazione di parcheggi pubblici curando la loro efficace accessibilità dal sistema della viabilità pubblica. Nei casi di cui al precedente comma 9, la convenzione e gli elaborati di progetto previsti dal presente comma costituiranno parte integrante del piano di recupero o del PMU o del progetto unitario convenzionato.

**Art. 117 Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale**

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrate, all'interno del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili del Piano strutturale, aree inedificate di significativa estensione destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo, anche con integrazione della rete stradale e delle opere di urbanizzazione.

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

   Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.
4. All'interno del perimetro del PMU o del progetto unitario convenzionato, l'edificabilità complessiva deve rispettare i seguenti parametri generali:
   - indice di utilizzazione territoriale Ut mq/mq 0,167 (usi residenziali)
   - indice di utilizzazione territoriale Ut mq/mq 0,167 (altri usi)
   - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10,00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968.
5. Ai fini della ripartizione della volumetria ammessa tra le diverse funzioni si applicano le seguenti disposizioni:
   a) nei perimetri in cui le aree edificabili siano costituite, oltre che da zone residenziali Bc, anche da zone terziarie D5, la volumetria ad uso terziario deve essere collocata in misura prevalente nella zona D5;
   b) l'eventuale previsione di quantità ad uso residenziale inferiori al massimo ammesso consente la realizzazione di maggiori quantità ad uso non residenziale fino a saturazione dell'indice Ut previsto, anche utilizzando l'indice destinato agli usi residenziali; viceversa, la previsione di minori quantità ad uso non residenziale non consente alcuna ulteriore edificazione ad uso residenziale;
   c) ove la perimetrazione comprenda altre aree edificabili ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone per l'istruzione, zone per attrezzature, ecc.), la relativa superficie non è computata per l'applicazione dell'indice Ut e la quantità ad esse pertinente non è considerata per la determinazione dei limiti quantitativi ad uso privato di cui alle lettere precedenti (fermo restando il limite volumetrico complessivo di 15.000 mc/ha stabilito dall'art. 26 delle N.T.A. del piano strutturale); dette aree contribuiscono comunque alla fattibilità della trasformazione e parte-

cipano quindi alla distribuzione dei benefici e degli oneri che ne derivano in base ai criteri di perequazione di cui all'art. 39;

5. Fermo restando quanto disposto ai commi precedenti, le disposizioni relative alle singole zone comprese nel perimetro del PMU o del progetto unitario convenzionato assumono valore indicativo o prescrittivo come di seguito precisato:
   a) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo, fermo restando che sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;
   b) le superfici previste nelle tavole grafiche per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; è invece semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU o il progetto unitario convenzionato potranno prevederne la variazione a condizione che non sia ridotta la loro estensione e che la soluzione indicata risulti coerente con il contesto insediativo e paesaggistico e persegua una più elevata qualità urbanistica dell'intervento;
   c) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritta una dotazione complessiva di aree a standard non inferiore a quella stabilita dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968, precisandosi inoltre che:
      - la dotazione di parcheggi pubblici non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 138 delle presenti norme;
      - la dotazione di di aree a verde pubblico non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968;
   d) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone Bc e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

7. Oltre al rispetto delle disposizioni di cui rispettivamente all'art. 13 ed all'art.15 bis, il PMU ed il progetto unitario convenzionato dovranno in ogni caso garantire:
   a) la coerenza con il disegno unitario dell'edificazione circostante, esteso ad un raggio di 100 mt dal perimetro esterno dell'area di intervento, adottando il criterio di un'altezza massima del nuovo fabbricato non superiore all'altezza dell'edificio più alto, fermo restando in ogni caso l'altezza massima prescritta;
   b) il contributo, qualora dovuto, per realizzare le opere necessarie all'eventuale compensazione idraulica;
   c) lo sviluppo equilibrato della città, in riferimento alla crescita e trasformazione delle singole parti, nonché alla sua identità complessiva, nel rispetto degli impianti morfologici consolidati.

8. Le attività commerciali e produttive consentite non sono ammesse oltre il secondo livello fuori terra.

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

1. Sono le aree inedificate destinate all'edificazione ad uso prevalentemente residenziale all'interno dei perimetri di cui all'art. 117.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dal richiamato art. 117 per gli interventi di ricucitura del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente residenziale, nelle zone Bc ivi ricadenti gli edifici devono i rispettare i seguenti parametri integrativi:
   - altezza massima Hmax ml 13,50
   - rapporto di copertura RC 40%
   - rapporto di permeabilità RP 25%

2 bis Nelle zone Bc ricadenti all'interno dell fascia di territorio che fiancheggia l' autostrada A1 di cui al D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967, non è ammessa la realizzazione di edifici di altezza superiore a mt. 9,50.

3. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le stesse destinazioni d'uso già prescritte per le zone B da consolidare di cui all'art. 116.
4. Nelle zone Bc, indipendentemente dalla loro estensione e capacità edificatoria, è sempre ammesso, in alternativa al piano attuativo od al PMU, dare attuazione agli interventi mediante progetto unitario convenzionato secondo le indicazioni contenute nell'art.15 bis ed alle seguenti condizioni:

   a) che l'attuazione degli interventi persegua gli obiettivi indicati dal Regolamento urbanistico e che le eventuali modifiche degli assetti urbanistici interni delle zone Bc, ove ammesse, siano finalizzate al raggiungimento di più elevate qualità insediative e di un miglior inserimento del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico ambientale;

   b) per le zone Bc di superficie territoriale superiore a mq 6000 ~~8000~~ è consentito dare attuazione alle previsioni mediante più progetti unitari convenzionati, aventi ciascuno una superficie territoriale non inferiore a mq 3000 ~~4000~~ ed a condizione che non sia modificato l'assetto urbanistico interno definito nelle tavole del R.U. od in alternativa che il nuovo assetto proposto sia sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nella zona Bc;

   c) nel caso di cui sopra, ciascun progetto unitario dovrà prevedere oneri, opere di urbanizzazione e relative garanzie corrispondenti al disegno indicato nelle tavole del R.U. ed in ogni caso proporzionate all'estensione ed alla capacità edificatoria dell'area interessata dallo stesso progetto unitario.

# 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

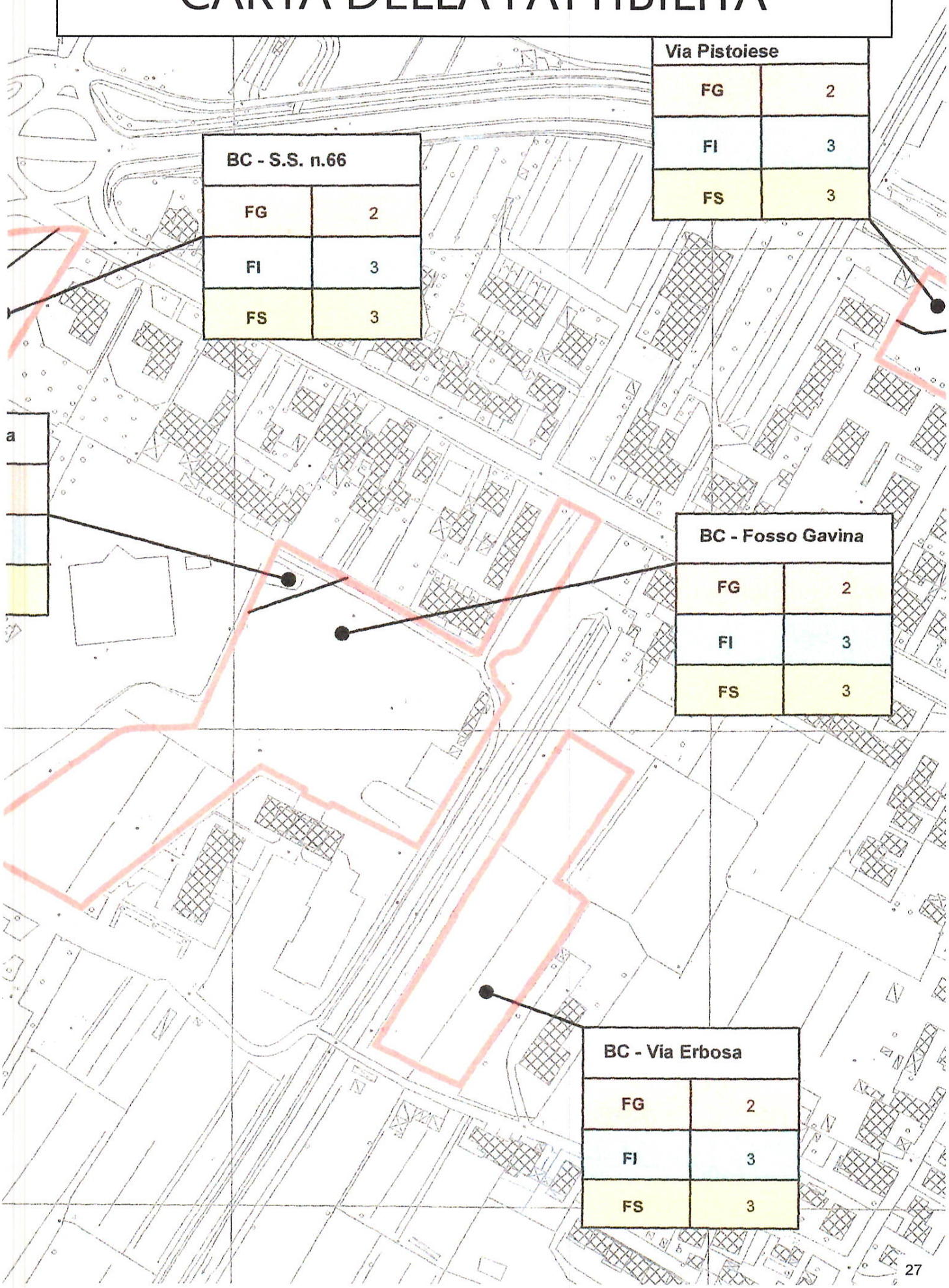
AREE DI FRANGIA DA RIQUALIFICARE

PARCO URBANO / PARCO FLUVIALE

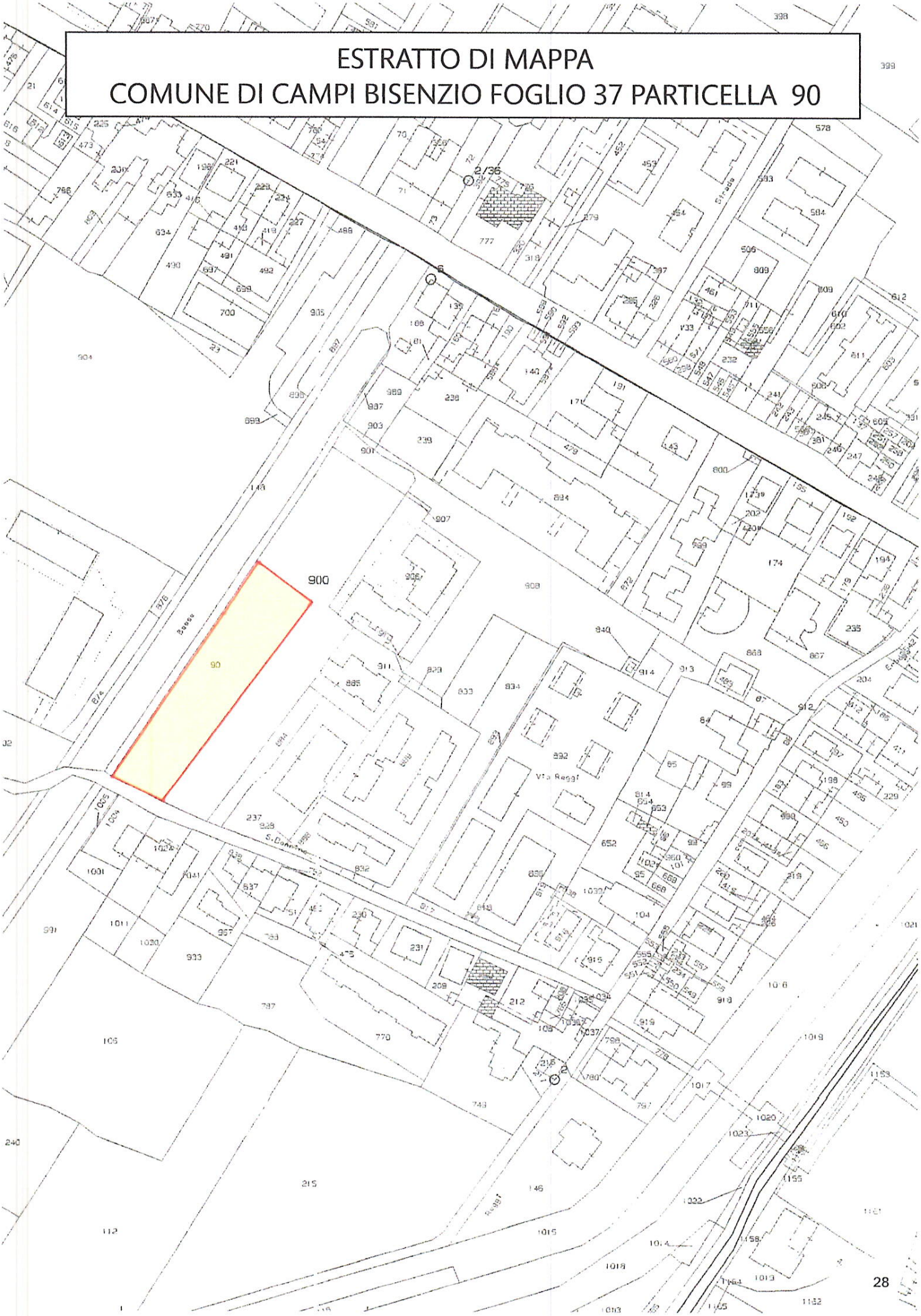
FORESTAZIONE COME DA ACCORDO DI PROGRAMMA del. 319 del 18/04/2016

ECOSISTEMI ACQUATICI

# CARTA DELLA FATTIBILITA'



# ESTRATTO DI MAPPA
# COMUNE DI CAMPI BISENZIO FOGLIO 37 PARTICELLA 90



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2018

Data: 19/06/2018 - Ora: 18.28.56 Fine
Visura n.: T343147 Pag: 1

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di CAMPI BISENZIO ( Codice: B507)** |
| | **Provincia di FIRENZE** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 37 Particella: 90** |

**Immobile**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| 1 | 37 | 90 | | - | SEMINATIVO 2 | 25 30 | A2; B9 | Euro 11,64 L. 22.542 | Euro 6,53 L. 12.650 | Impianto meccanografico del 26/08/1974 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Notifica** | | **Partita** | 433 |

**INTESTATI**

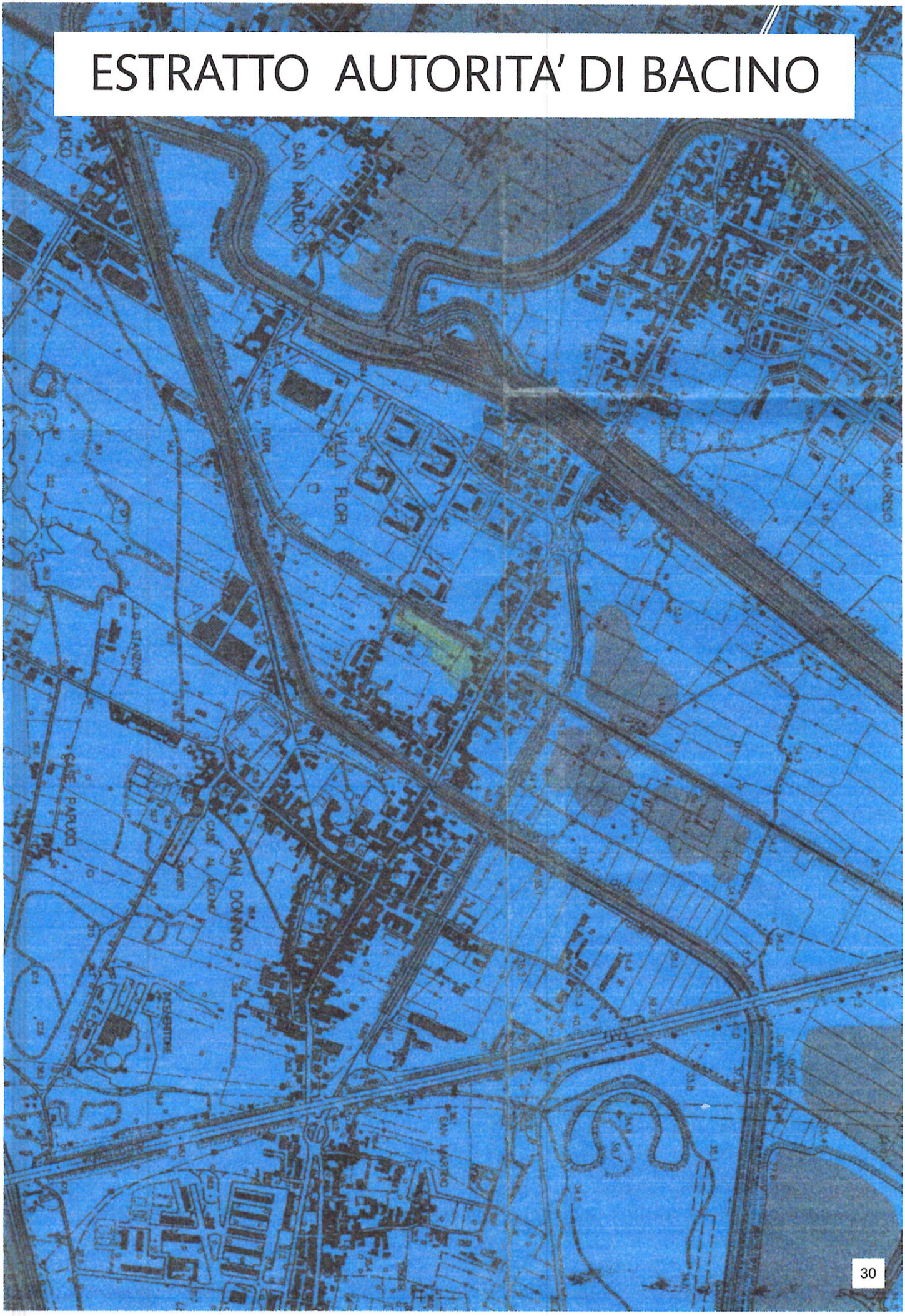
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FALCONE Maria;MAR NANNUCCI nata a ROCCHETTA SANT`ANTONIO il 12/06/1947 | FLCMRA47H52H467B* | (1) Proprieta` per 1/4 |
| 2 | NANNUCCI Alessandro nato a CAMPI BISENZIO il 09/03/1940 | NNNLSN40C09B507Z* | (1) Proprieta` per 1/4 |
| 3 | NANNUCCI Rosalba Maria nata a CAMPI BISENZIO il 05/06/1947 | NNNRLB47H45B507A* | (1) Proprieta` per 1/2 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SCRITTURA PRIVATA del 20/02/1980 Voltura in atti dal 30/12/1980 Repertorio n.: 261665 Rogante: BANCI R Sede: PRATO Registrazione: UR Sede: PRATO n: 1986 del 04/03/1980 | | |
| | (n. 27680 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# ESTRATTO AUTORITA' DI BACINO



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

### *Art. 9 - Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme*

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

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

a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

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

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

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

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

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

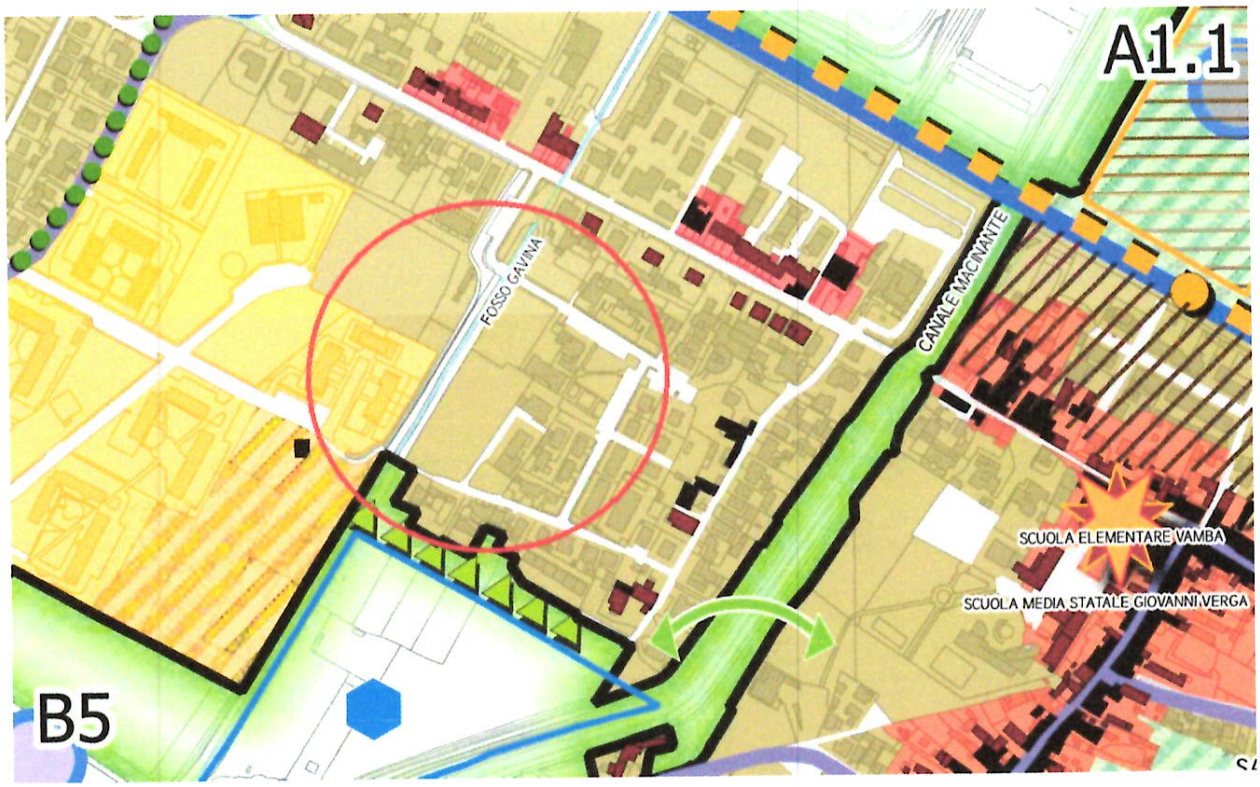
## ADOZIONE PIANO STRUTTURALE del 16.06.2020

Con delibera n. 100 del 16.06.2020 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Strutturale.
A seguito della suddetta adozione abbiamo provveduto a verificare la conformità del PUC 1 alle previsioni del nuovo strumento urbanistico.
Presa visione dei seguenti elaborati:

- Tav P.04 – Strategie Comunali
- Tav. PP.01 – Parco Agricolo della Piana
- Tav. I.06 – Rischio idraulico

il "PUC 1" risulta conforme alle nuove previsioni urbanistiche. A verifica di quanto affermato alleghiamo alla presente la seguente documentazione:

## ESTRATTO Tav. P.04




L'area di intervento è destinata dal nuovo P.S. a:
**Aree urbane da consolidare e riqualificare**

## 1.2 Indirizzi generali al Piano Operativo comuni a tutte le UTOE

Di seguito si sintetizzano gli indirizzi generali che il PS dà al Piano Operativo in tutte le UTOE per dare attuazione alle disposizioni ed alle strategie di carattere generale contenute nella Disciplina del Piano (Doc. 2). Essi sono distinti, come nelle schede delle UTOE, in indirizzi per il territorio urbanizzato ed il patrimonio edilizio esistente di valore, per il territorio rurale, per il sistema della mobilità, per le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

*2.1 Territorio urbanizzato e patrimonio edilizio esistente di valore*

Il Piano Operativo provvede in tutte le UTOE a:

- individuare e disciplinare la città storica costituita da: i centri ed i nuclei storici, i tessuti storicizzati, le emergenze architettoniche ed il patrimonio edilizio esistente di formazione storica sulla base delle indicazioni contenute nei seguenti articoli della Disciplina del Piano: art. 8 comma 5 lett.c) e art.15,

- individuare e disciplinare la città contemporanea costituita dai tessuti urbani ed extraurbani residenziali e misti sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano, che distingue le seguenti articolazioni della struttura urbana a cui riconduce i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati fra parentesi: aree urbane consolidate (TR2, TR3, TR4); aree urbane da riqualificare e consolidare (TR6, TR7, TR8, TR9);

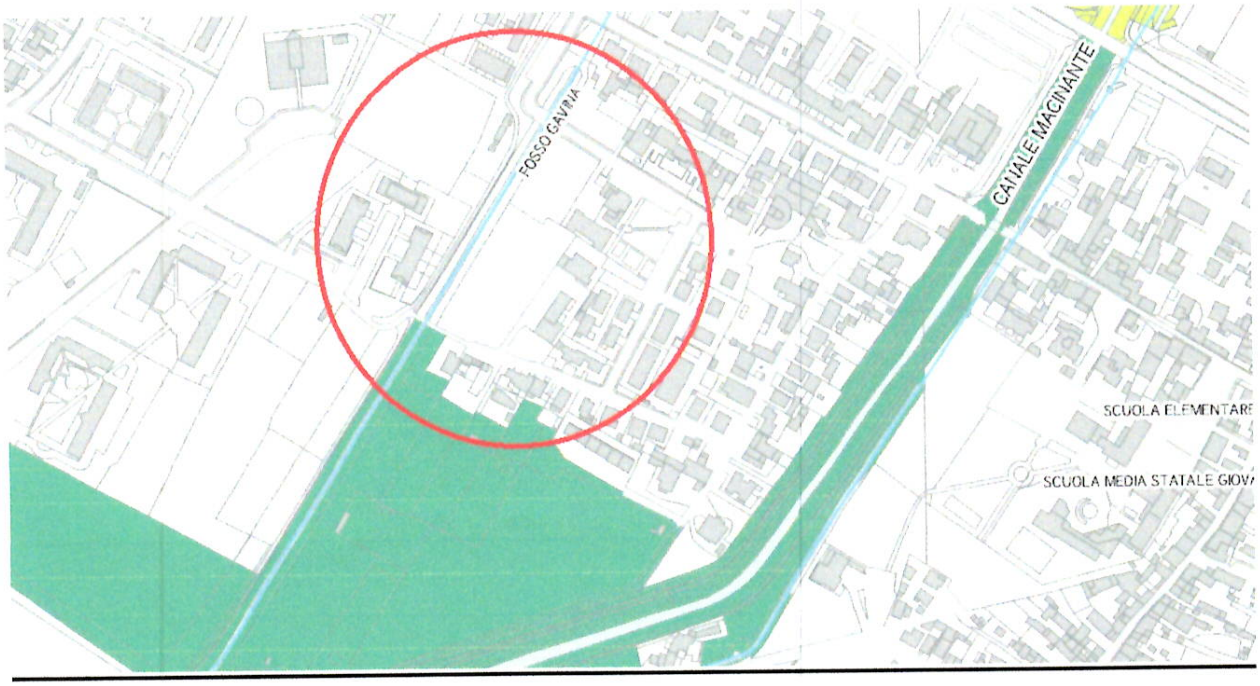
- individuare e disciplinare la città della produzione costituita dai tessuti produttivi e terziari sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano che individua nei morfotipi TPS1 e TPS2 le aree urbane a destinazione produttiva da riqualificare e consolidare;

- individuare e disciplinare la città dei servizi specializzati costituita dalle grandi attrezzature, fra cui le Insule specializzate del morfotipo TPS3, sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano;

- specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana di cui all'art. 37 della Disciplina del Piano sulla base delle indicazioni contenute nello stesso articolo e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE,

- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative ai seguenti assi strategici delle politiche e delle strategie di livello sovracomunale: le strategie per la riqualificazione e l'innovazione del sistema produttivo (art.28), le strategie per l'accessibilità e l'equilibrata distribuzione dei servizi di area vasta (art.29).

## ESTRATTO Tav. PP.01




**L'area di intervento risulta esclusa dal Parco Agricolo della Piana**

## ESTRATTO Tav. I.06

**Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R – "I3"**

# 8. DESCRIZIONE CARTE ALLEGATE ALLO STUDIO IDRAULICO

Con gli esiti finali del nuovo studio idrologico-idraulico è stato possibile redigere le nuove carte della pericolosità idraulica (I.06), che costituisce anche la proposta di modifica delle perimetrazioni del PGRA, dei battenti (I.02 E I.03) oltre alla nuova carta della magnitudo idraulica (I.05) che mette in relazione le altezza e le velocità di propagazione delle acque di esondazione secondo quanto indicato dalla LR.n.41/18. La nuova carta della pericolosità idraulica riporta quindi le perimetrazioni delle aree soggette ad allagamento per piene con tempo di ritorno trentennale e duecentennale secondo le seguenti zone omogenee:

**I.4 – Pericolosità idraulica molto elevata**: in questa classe sono rappresentate tutte le aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 30 anni, che equivalgono alle aree P3 del PGRA ed alle "aree a pericolosità per alluvioni frequenti" della LR.41/18.

**I.3 – Pericolosità idraulica elevata**: in questa classe sono rappresentate tutte le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali con un tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni che equivalgono alle aree P2 del PGRA ed alle "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti" della LR.41/18.