

TAV. N.

E4

PIANO PRODUTTIVO 4.3

compreso tra via Centola e via Maiano

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

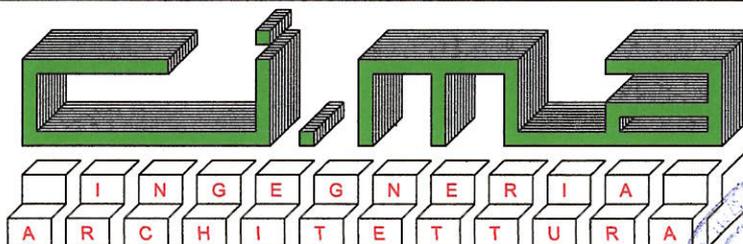
Scala:

Descrizione:

QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE

Data:

04/2018



Progetto:

CAMPI BIENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964217-8964220

Dott. Ing. **FRANCO CIULLI**
coll.: Geom. **MAURIZIO BACCI**

Proprietà:

S.C.R.

S.P.A.

GALEO DI BIAGINI G. E G. S.N.C.

MANIFATTURA MAIANO S.P.A.

COCCI ALESSANDRA

SANESI CARLA



Comune di Campi Bisenzio

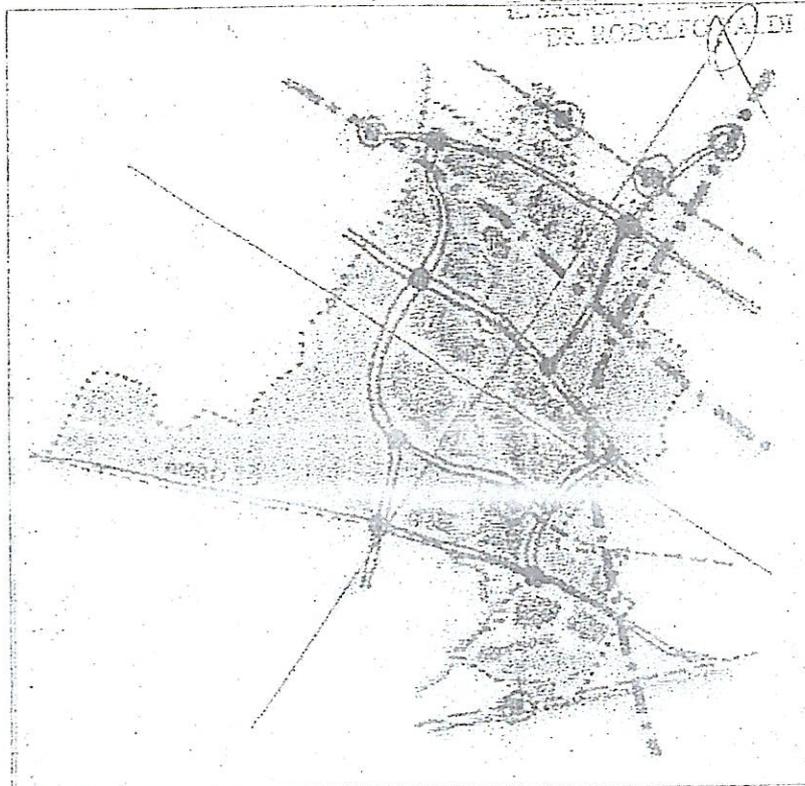
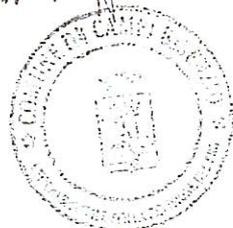
Provincia di Firenze

P. R. G. 2000 PIANO STRUTTURALE

Ufficio P.R.G. - Progettista Arch. Pietro Pasquale Felice

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
C.C./A. n° 66... del 19-6-04

IL SINDACO GENERALE
DR. RODOLFO ALDI



Marzo 2004

IL PROGETTO di PIANO STRUTTURALE

cura di

UFFICIO DI PRG

Collaborazione : Arch. Panfilo Cionci

Timbri/firme

laborato

Titolo

Statuto dei Luoghi

con modifiche per accoglimento delle Osservazioni
e prescrizioni della Conferenza dei Servizi del
16/03/2004

13.9

Art.4 - UTOE 4

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

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

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

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

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

- le attività produttive esistenti;
- l'opificio di via dei Confini, ed il complesso RSA di Via Marconi, quali validi esempi di architettura moderna, rispettivamente dell'arch. Leonardo Ricci e dell'arch. Paolo Felli, e tutto il patrimonio edilizio esistente inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.
- il carattere storico e documentario di Via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di Santa Maria e della Rocca Strozzi;
- la pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti nell'area;
- le attrezzature pubbliche e private esistenti quali quelle cimiteriali, scolastiche e sportive;
- l'intero reticolo idraulico, di "notevole" valore documentario e storico nonché di valore strutturale per il deflusso delle acque piovane;
- la fauna migratoria presente nei laghetti palustri.

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

- la previsione dello "scolmatore" del Bisenzio;
- il mantenimento del corridoio infrastrutturale dall'Osmannoro e da Signa verso Prato;
- la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi di cui alla L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
- la realizzazione dell'acquedotto industriale con relativi allacciamenti delle industrie umide;
- la riqualificazione delle aree pubbliche con l'integrazione di ulteriori aree destinate a verde e a parcheggi in modo da costituire un sistema continuo;
- l'utilizzazione dei siti industriali dismessi della Bioter e delle Piaggiole nelle quali aree dovranno trovare sistemazione anche i depositi per le attività edilizie;
- la salvaguardia delle aree ad alta e notevole naturalità e del reticolo idraulico coincidente con l'antica centuriazione romana, indispensabile quale rete di scolo delle acque piovane;
- la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.

- c) - Il bilancio ambientale locale è definito con i seguenti contenuti:
- riduzione del 50% dell'acqua pompata dai pozzi per uso nel processo produttivo con utilizzo dell'acqua "riciclata";
 - contenimento dei consumi energetici con uso delle fonti rinnovabili di energia nelle nuove edificazioni;
 - qualificazione architettonica dei nuovi edifici e riqualificazione degli edifici esistenti;
 - aumento del carattere sensoriale dei luoghi, sia quelli urbani che quelli in territorio aperto;
 - riduzione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 con la realizzazione della variante ovest della medesima;
- d) - Nel censimento del 1991, in questa dell'UTOE, risultavano 9.829 abitanti che in parte sono stati incrementati dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del vigente PRG. Il Piano Strutturale, prospetta al 2010 una crescita contenuta della popolazione a 13.000 per gran parte da collocare nella zona nuova di Capalle e nelle aree residenziali risultanti all'interno del ring (San Martino, San Lorenzo ecc.)
Nelle zone agricole continuerà il fenomeno già in atto del recupero dei complessi edilizi abbandonati, alcuni dei quali inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.
Anche per il centro storico di Santa Maria il piano definisce l'indirizzo per un consistente recupero edilizio.
- e) - La crescita economica e sociale dell'area sarà maggiormente evidenziata con la piena valorizzazione delle attività produttive esistenti, da un reinserimento delle attività commerciali di vicinato, con la eliminazione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 che rappresenta una condizione di forte criticità.
Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico, minore inquinamento dell'aria, maggiore caratterizzazione degli aspetti sensoriali.
Unitamente alla crescita delle aree produttive e di quelle residenziali, rimane strutturalmente legata anche la valorizzazione ambientale delle aree agricole, che rappresentano una indubbia risorsa per il riequilibrio e per una esatta demarcazione dei centri abitati opportunamente differenziati rispetto al continuum insediativo pratese.

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

- x) - La realizzazione della variante ovest alla ex statale 325 al fine di eliminare il traffico di attraversamento del centro abitato con un consistente miglioramento della qualità dell'aria e della percorribilità urbana della strada esistente.
- y) - La piena valorizzazione del centro storico con il recupero funzionale della Rocca Strozzi quale elemento architettonico simbolico riunificante delle comunità campigiane con un consistente miglioramento della qualità sensoriale dell'area.
- z) - L'estensione dell'acquedotto industriale nelle zone produttive con una consistente riduzione del pompaggio sulla falda freatica profonda.

UTOE N° 4 TERRITORIO IN DESTRA BISENZIO

RESIDENZA	1991	abitanti	<u>9.829</u>	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti	<u>11.869</u>	<u>+ 1.871</u> abitanti
	al 28.02.2003	abitanti	<u>12.129</u>	
	2010	abitanti	<u>14.000</u>	<u>+ 187.100</u> mc. di nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: **La nuova volumetria residenziale è da localizzare prevalentemente in località Capalle-La Villa, San Lorenzo e San Martino.**

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

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

ATTIVITÀ' COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	mq.	8.272
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	<u>mq.</u>	<u>4.000</u>
	totale	mq.	12.272

Indirizzi del Piano Strutturale: **Grande distribuzione (fino a 3.000 mq. con adeguamento della media distribuzione esistente), consolidamento della media distribuzione esistente. Nuove previsioni: media distribuzione non alimentare - n° 2 della 1a fascia e n° 1 della 2a fascia, piccola distribuzione alimentare e non alimentare ovunque.**

STANDARD URBANISTICI: (le aree pubbliche dovranno essere utilizzate per costruire il disegno urbanistico del luogo).

<u>- Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 126.000
		per industriale-artigianale	mq. 98.000 (7%)
		per commerciale	<u>mq. 4.908</u> (40%)
		totale	mq. 228.908
	Esistenti	mq.	155.000

Indirizzi del Piano Strutturale: **Nuove aree di verde pubblico attrezzato dovranno essere previste in località La Villa, San Martino e nella zona industriale di Maiano, fino a superare lo standard necessario**

<u>- Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 28.000
	Esistenti	mq.	289.000

Indirizzi del Piano Strutturale: **Consolidamento ed ampliamento delle attrezzature esistenti. Nuovi presidi di attrezzature in località San Martino**

<u>- Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. 63.000
	Esistenti	mq.	35.000

Indirizzi del Piano Strutturale: **Comprende anche le quantità delle UTOE 1,2,3. Le nuove aree dovranno essere ubicate in località La Villa, Capalle e San Martino**

- Parcheggi pubblici.

Necessità	per residenziale	mq. 35.000
	per industriale artigianale	mq. 112.000 (8%)
	per commerciale	mq. 4.908 (40%)
	totale	mq. 151.908
Esistenti mq. 75.000 (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)		

Indirizzi del Piano Strutturale: **nella aree di parcheggio pubblico. dovranno essere ubicati dal Regolamento Urbanistico nelle località: Le Piaggiole, Maiano, La Villa, San Lorenzo e San Martino.**

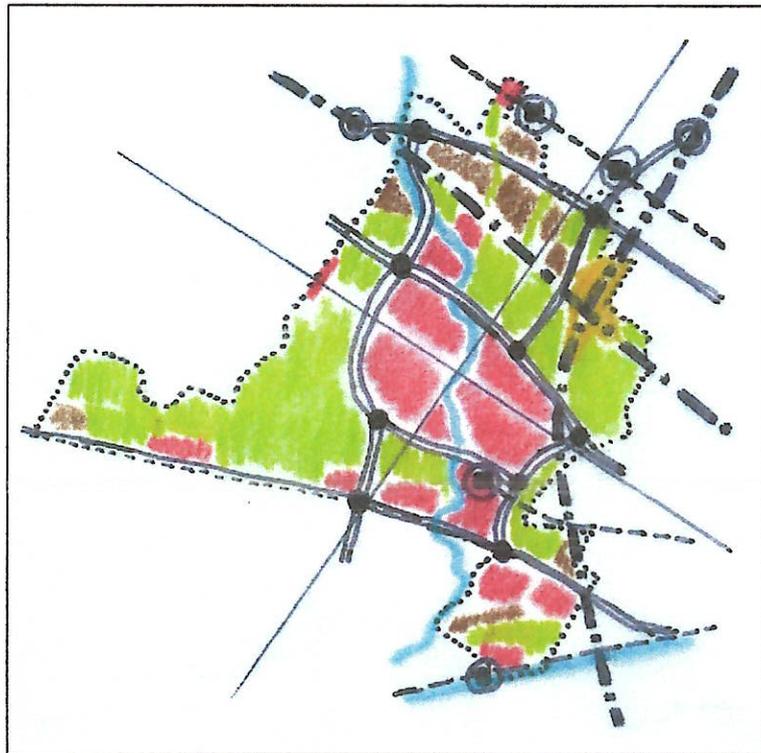


Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

**P. R. G. 2000 PIANO
STRUTTURALE**

Ufficio P.R.G. - Progettista Arch. Pietro Pasquale Felice



Tema

**Indagini geologico-tecniche e
idrauliche**

A cura di

Geol. Roberto Neroni

Collaboratori

Geol. Enrico Neroni
Ing. Andrea Sorbi

Timbri/firme

Elaborato

N. **10-15**
Rev:
02/2004

Titolo

Interventi strutturali per la mitigazione del
rischio idraulico e di ristagno modificata a
seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Scala

1:10.000

Legenda

Nxx

aree interessate da incremento di impermeabilizzazione (già avvenuto o di previsione) rispetto all'uso del suolo del PRGC 1985

ACx

aree con funzione di volano idraulico, destinate alla realizzazione di opere per la mitigazione del rischio di ristagno a beneficio delle zone Nxx

CE VL

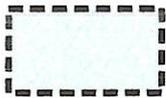
aree di laminazione destinate alla mitigazione del rischio idraulico indotto dal fosso Vingone Lupo.

Volume minimo da invasare $(52\ 000 + 4\ 100) = 56\ 100\ m^3$

CE CAB

aree di laminazione destinate alla mitigazione del rischio idraulico indotto dal Collettore delle Acque Basse.

Volume minimo da invasare $(38\ 000 + 6\ 200) = 44\ 200\ m^3$



ingombro della cassa di laminazione "Le Miccine", proposta dall'Autorità di Bacino per la mitigazione del rischio idraulico del torrente Bisenzio

CE M

aree individuate per la realizzazione di soluzioni alternative per invaso/alimentazione/scarico della cassa di espansione de "Le Miccine".

Rx

aree soggette a inondazione per il T. Bisenzio nelle quali è possibile edificare sotto specifiche prescrizioni per la messa in sicurezza idraulica

VCx

aree destinate al compenso delle riduzioni di volume di esondazione effettuate all'interno delle zone Rx

Per la messa in sicurezza idraulica - fino a tempi di ritorno di 200 anni - delle zone comprese nell'ambito B della Gora Bandita occorre adeguare la sezione del corso d'acqua per 260 m a monte della S.S. Pistoiese, allargandone il fondo di 1 m e lasciando invariata l'inclinazione delle sponde



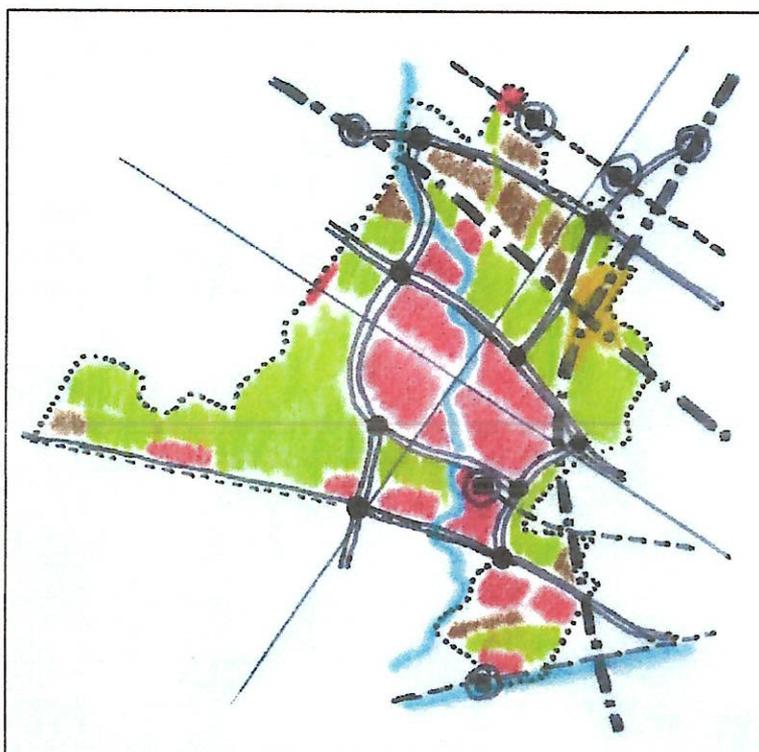


Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

**P. R. G. 2000 PIANO
STRUTTURALE**

Ufficio P.R.G. - Progettista Arch. Pietro Pasquale Felice



Tema

**Indagini geologico-tecniche e
idrauliche**

A cura di

Geol. Roberto Neroni

Collaboratori

**Geol. Enrico Neroni
Ing. Andrea Sorbi**

Timbri/firme

Elaborato
N.

10-19

Rev: 02/2003

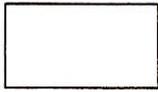
Titolo

**Interventi e tempistiche per la
mitigazione del rischio idraulico**

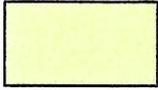
Scala

1:10.000

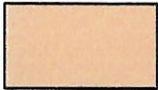
Legenda



aree attualmente in sicurezza idraulica



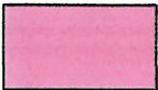
aree attualmente in sicurezza idraulica ricadenti
in aree sensibili (art. 3 PTCP)



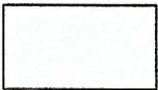
aree previste in sicurezza idraulica in medio termine



aree previste in sicurezza idraulica in lungo termine



aree previste in sicurezza idraulica in lunghissimo termine



aree non disponibili a fini edilizi

N.B. non sono state evidenziate le fasce di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua

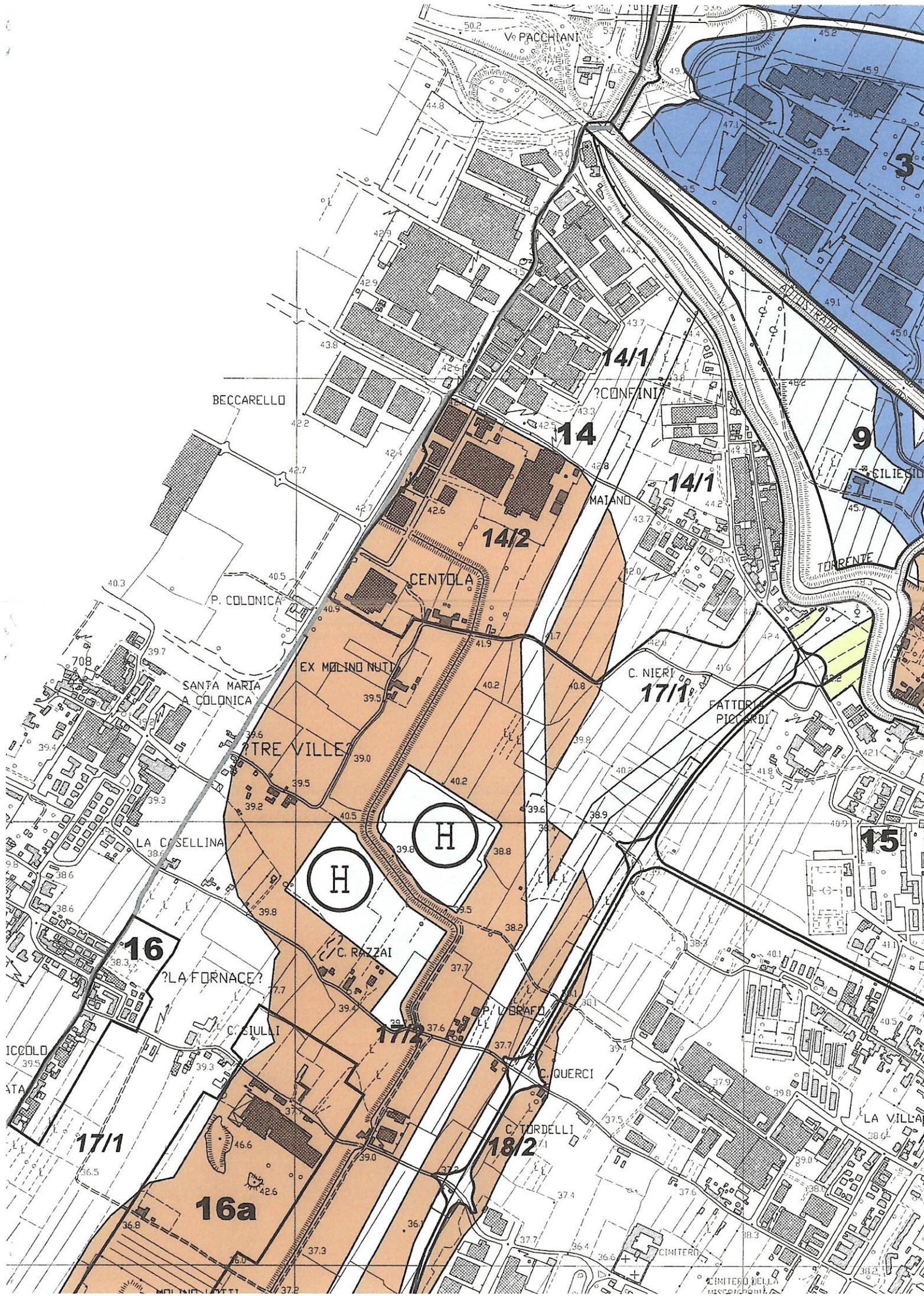
18

identificativo aree di analisi

18/2

identificativo sottozone delle aree di analisi





BECCARELLO

V. PACCHIANI

14/1

14

14/1

9

CENTOLA

P. COLONICA

EX MOLINO NUOVI

C. NIERI

17/1

FATTORIA PICCARDI

SANTA MARIA A COLONICA

TRE VILLES

H

H

15

LA CASELLINA

16

LA FORNACE?

C. RAZZAI

17/2

P. UBRADO

18/2

C. TORDELLI

ICCOLO

ATA

C. SULLI

C. QUERCI

17/1

16a

LA VILLA

CIMITERO

CIMITERO DELLA MASCORICIONE

CORRELAZIONE TRA AREE DI ANALISI ED INTERVENTI PER LA LORO MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

ZONA	INTERVENTI
1	A
2/1	A B
2/2	A B M
2/3	-
3	A B M
4	A C D E F
5	A C D
6	C D E F G
7/1	G
7/2	-
8/1	G
8/2	-
8/3	VI Acqualunga
9	B M
10	B
11/1	D M
11/2	B D
12/1	G
12/2	-
13/1	-
13/2	VI Acqualunga
13/3	M, VI Acqualunga
13a/1	-
13a/2	VI Acqualunga
13a/3	M, VI Acqualunga
14/1	-
14/2	H
15	-
16	-

ZONA	INTERVENTI
16a	H
17/1	-
17/2	H
17/3	M, ARNO
17a	M, ARNO
18/1	-
18/2	H
18/3	M*
18/4	M
19/1	-
19/2	M
19/3	M*
20	M, ARNO
20a	M, ARNO
20b	M, ARNO
21	M, ARNO
21a	M, ARNO
22/1	-
22/2	M
22/3	M*
23	M, PGB
23a	M
24	ARNO
25	ARNO
26	ARNO
27	ARNO
28	ARNO
29	ARNO
30	ARNO

NOTE:

VI Acqualunga: Dipende della verifica idraulica del Rio Acqualunga per Tr 200 anni

M*: Può essere messa in sicurezza ottemperando a specifiche prescrizioni (vd. All C)

ARNO: Dipende dalle previsioni del Piano di Bacino per l'Arno - Stralcio rischio idraulico
Nuovi interventi potranno essere previsti a breve termine ottemperando a
specifiche prescrizioni (vd. All. C)