



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Letizia Nieri

RESPONSABILE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## piano operativo

### Schede degli interventi di trasformazione urbana

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

responsabile ufficio di piano  
Letizia Nieri

ufficio di piano  
Paolo Canepari  
Christian Ciampi  
David Innocenti

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi  
Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

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

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso  
PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi  
META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchi  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl



DOC.2a

## Indice

<b>1. Interventi di trasformazione urbana AC - CT - AT - AR - AA.....</b>	<b>3</b>
<b>Criteri di redazione delle tabelle e delle schede.....</b>	<b>3</b>
<b>AC.....</b>	<b>5</b>
Interventi di completamento edilizio ACR.....	6
<b>CTR.....</b>	<b>9</b>
CTR.1 - Via del Tabernacolo (UTOE 2).....	10
CTR.2 - Via dell'Albero (UTOE 2).....	13
CTR.3 - Via Lorca (UTOE 2).....	16
CTR.4 - Via Barberinese - Via Volta Prata (UTOE 2).....	20
CTR.5 - via Erbosa - via Pratolini (UTOE 3).....	23
CTR.6 - Via San Martino - Via Terracini (UTOE 2).....	26
CTR.7 - Via Berlinguer (UTOE 3).....	29
CTR.8 - Via San Giusto (UTOE 3).....	32
CTR.9 - Via Palagetta - Via delle Rose (UTOE 3).....	35
CTR.10 - Via Cerretelli (UTOE 3).....	38
CTR.11 - Via Torricella (UTOE 2).....	41
<b>CTP.....</b>	<b>44</b>
CTP.1 - Via dei Bassi (UTOE 3).....	45
<b>CTT.....</b>	<b>48</b>
CTT.1 - Via di Gramignano (UTOE 2).....	49
<b>ATR.....</b>	<b>52</b>
ATR.1 - Via Mascagni (UTOE 2).....	53
ATR.2 - Via Barberinese - via di Gramignano (UTOE 2).....	57
ATR.3 - loc. Madonna della Neve (UTOE 2).....	61
ATR.4 - Via Manderi - S. Donnino (UTOE 3).....	64
<b>ATP.....</b>	<b>68</b>
ATP.1 - Via Leonardo da Vinci (UTOE 2).....	69
ATP.2 - Via di Centola (UTOE 2).....	72
<b>ATT.....</b>	<b>76</b>
ATT.1 - Via Barberinese (UTOE 2).....	77
<b>AR.....</b>	<b>81</b>
AR.1 - Via del Padule - (UTOE 2).....	82
AR.2 - Via Villari, loc S. Donnino (UTOE 3).....	86
AR.3 - Via Trento (UTOE 3).....	90
<b>AA.....</b>	<b>94</b>
AA.1 - Via Berlinguer (UTOE 3).....	95
AA.2 - via Castellaccio (UTOE 3).....	99
<b>2. Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt. 125-126 della LR 65/14. .</b>	<b>103</b>
<b>Criteri di redazione delle schede.....</b>	<b>103</b>
<b>ARU.....</b>	<b>104</b>
ARU.1 - Via Gattinella (UTOE 1).....	105
ARU.2 - VIA Biancospino (UTOE 1).....	114
ARU.3 - Via Pistoiese - loc Ponte all'Asse (UTOE 3).....	124
ARU.4 - Via dei Manderi - loc. S.Donnino (UTOE 3).....	134

## **1. Interventi di trasformazione urbana AC - CT - AT - AR - AA**

### **Criteria di redazione delle tabelle e delle schede**

Per ogni intervento di trasformazione sono di norma indicati: una descrizione dei luoghi e l'obiettivo dell'intervento, la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso ammesse, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento, gli indirizzi progettuali e le modalità di attuazione. Per gli interventi di completamento edilizio AC le indicazioni sono semplificate e fanno seguito alla rappresentazione in formato tabellare dei parametri urbanistici ed edilizi per tutte le aree aventi la stessa destinazione d'uso. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo le informazioni sono raccolte in una specifica scheda per ciascuna area.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico, per le quali si rinvia alle specifiche schede di fattibilità riportate negli studi geologici idraulici.

Per quanto riguarda le prescrizioni e gli indirizzi per la compatibilità ambientale degli interventi si rinvia alle specifiche indicazioni contenute per le diverse tipologie di aree e di interventi di trasformazione urbana nel Rapporto Ambientale di VAS.

Nelle schede degli interventi CT, AT, AR, AA sono contenuti i seguenti estratti cartografici: inquadramento in ortofotocarta e estratti delle tavole del vigente PS relative ai vincoli e alle strategie del Piano. Per gli interventi di completamento edilizio AC si indicano espressamente le aree che ricadono in zone assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Le schede sono poi corredate da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti per la progettazione ed attuazione dell'intervento e, ove necessario, gli indirizzi progettuali per la fase attuativa.

Le superfici riportate nella tabella dei parametri urbanistici sono misurate con strumentazione GIS. I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Sono sempre ammesse variazioni in aumento della superficie degli spazi pubblici; sono inoltre ammesse variazioni al ribasso fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per gli standard urbanistici.

Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nella tabella o nelle schede (SE, altezze, indici di copertura o superficie coperta massima, dotazioni di parcheggi e di verde pubblici e, ove richiesti, di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituisce elemento vincolante per l'attuazione degli interventi di trasformazione sia mediante piano attuativo che progetto unitario convenzionato o intervento diretto convenzionato o non convenzionato.

Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede o nelle tabelle, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano, anche nel caso di parziale utilizzazione delle capacità edificatorie dell'area: quando è prevista la sola cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione tale condizione è esplicitata con il termine di "cessione", fra gli elementi vincolanti per gli interventi.

Per le destinazioni d'uso delle zone AC valgono le indicazioni riportate di seguito alla tabella dei parametri urbanistici ed edilizi. Per le destinazioni d'uso degli interventi CT, AR, AT, AA valgono le disposizioni contenute nelle singole schede delle aree di intervento.

L'intervento diretto è ammesso solo nelle zone AC. Come indicato nelle tabelle, per gli interventi nelle zone AC associati alla realizzazione di standard, è prescritta la sottoscrizione di convenzione o di un atto unilaterale di obbligo.

**AC**

## Interventi di completamento edilizio ACR

### Elenco degli interventi e relativi parametri urbanistici ed edilizi

n. Area	Localizzazione	SE	IC	H max	Pp	Vp
ACR. 1	Via dei Confini UTOE 2	220	0,35	7,50		
ACR. 2	Via Fra' Guittone UTOE 3	400	0,35	7,50		2085
ACR. 3	Via San Paolo UTOE 3	250	0,35	7,50		
ACR. 4	Via Vingone 1 UTOE 3	250	0,35	7,50	370	
ACR. 5	Via Alberti UTOE 2	500	0,35	7,50	1326	
ACR. 6	Via Marconi UTOE 2	400	0,35	7,50		951
ACR. 7	Via dei Platani UTOE 3	300	0,35	7,50	208	
ACR. 8	Via dei Platani / Via Erbose UTOE 3	600	0,35	7,50		832
ACR. 9	Via Vingone 2 UTOE 3	250	0,35	7,50		388
ACR. 10	Via Giordano Bruno UTOE 2	450	0,35	7,50		600
ACR. 11	Via Barberinese 1 UTOE 2	350	0,35	7,50		
ACR. 12	Via Barberinese 2 UTOE 2	500	0,35	7,50	603	

#### **Destinazioni d'uso ammesse:**

residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento**

- localizzazione e realizzazione di viabilità di accesso per le aree ACR.10, ACR.11, ACR.12; per l'area ACR.12 la viabilità di accesso è inclusa nel parcheggio pubblico,
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici provvisti di adeguate dotazioni arboree nelle aree ACR.4, ACR.5, ACR.7, ACR.12,
- localizzazione e realizzazione dell'area a verde pubblico prevista nelle aree ACR.2, ACR.6, ACR.8, ACR.9 e ACR.10,
- obbligo per l'intervento ACR.8 della realizzazione dell'ampliamento della viabilità prospiciente la stessa ACR.8;
- per quanto riguarda l'area ACR.9 l'accesso sarà predisposto attraverso l'area a verde pubblico individuata nel comparto mentre per l'area ACR.4 l'accesso sarà realizzato attraverso il parcheggio pubblico;
- per quanto riguarda l'area ACR.1 è fatto obbligo di rispettare le disposizioni dell' art. 94 comma 4 del D.Lgs 152/2006.

### **Indirizzi progettuali**

- mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo,
- prevedere diffusi interventi di piantumazione delle aree a verde privato e sul perimetro dell'insediamento preferibilmente con essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici.
- prevedere in particolare qualificate sistemazione dei fronti stradali ed assetti coerenti con il contesto rurale degli spazi pertinenziali aperti verso il territorio agricolo.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

- i seguenti interventi ricadenti in aree riconosciute come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004, dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'allegato 8B del PIT-PPR.  
Lett. c) - Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua: ACR.1, ACR.4, ACR.6, ACR.8, ACR.9,
- i seguenti interventi ricadenti in aree riconosciute come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004, dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla scheda del vincolo per decreto G.U. 140/1967 (Vincolo Autostrada Firenze Mare): ACR.1.

### **Modalità di attuazione**

- intervento edilizio diretto assoggettato a convenzione o atto unilaterale di obbligo per gli interventi che prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici, di aree a verde pubblico o di opere viarie.

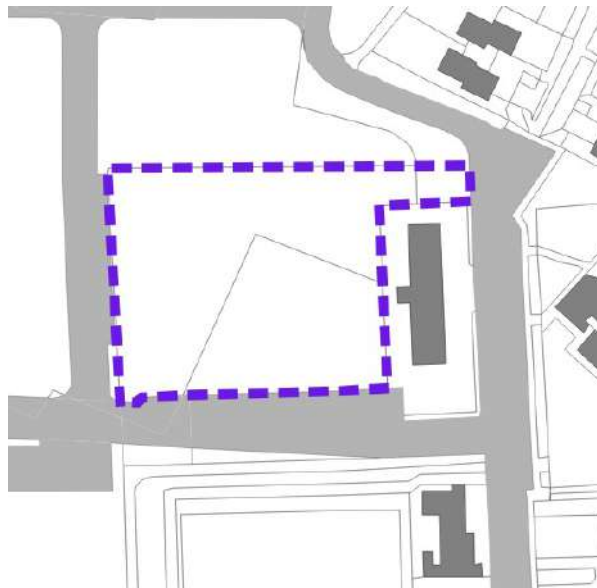


**CTR**

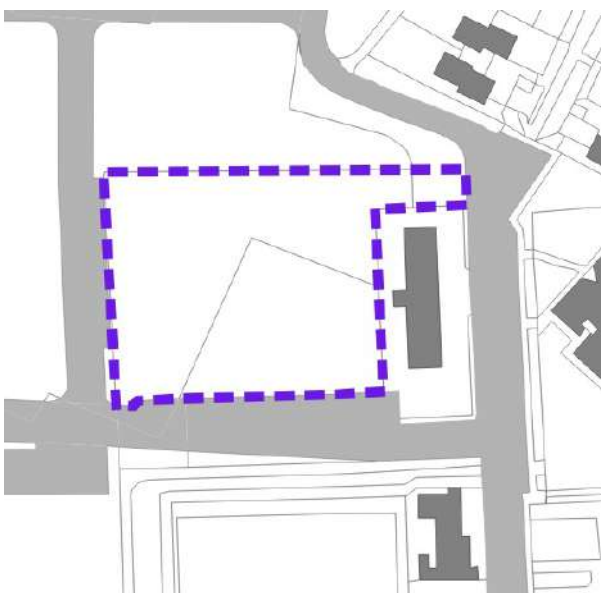
## CTR.1 - Via del Tabernacolo (UTOE 2)



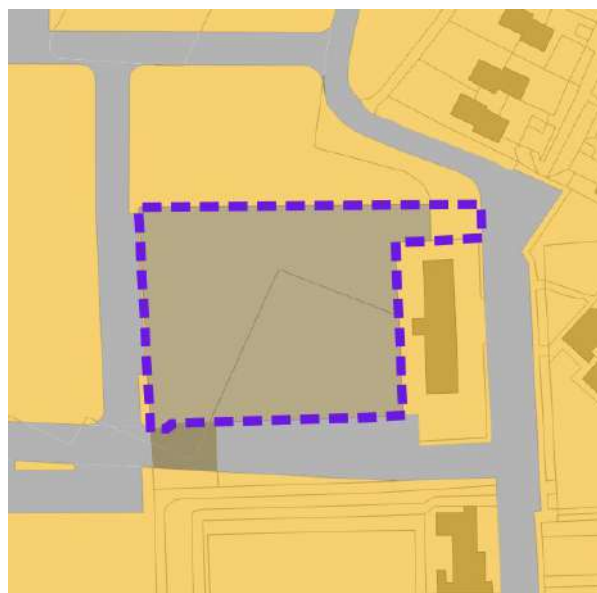
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra la zone di completamento del tessuto urbano delimitato da via del Tabernacolo, via Madri della Repubblica, via Teresa Mattei, all'interno del tessuto della frazione La Villa e limitrofa all'area del Piano Complesso PC3.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione insediativa del previgente RU, ridimensionandone il carico insediativo e orientandola verso un nuovo disegno della parte residenziale che risulti più coerente con il tessuto esistente, si integri con le aree pertinenziali a verde adiacenti ed accresca le dotazioni di parcheggi a servizio del quartiere.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE res (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
5698	1300	10,50	35%	303	709

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione della piccola area a verde pubblico sul lato est;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127 comma 3.

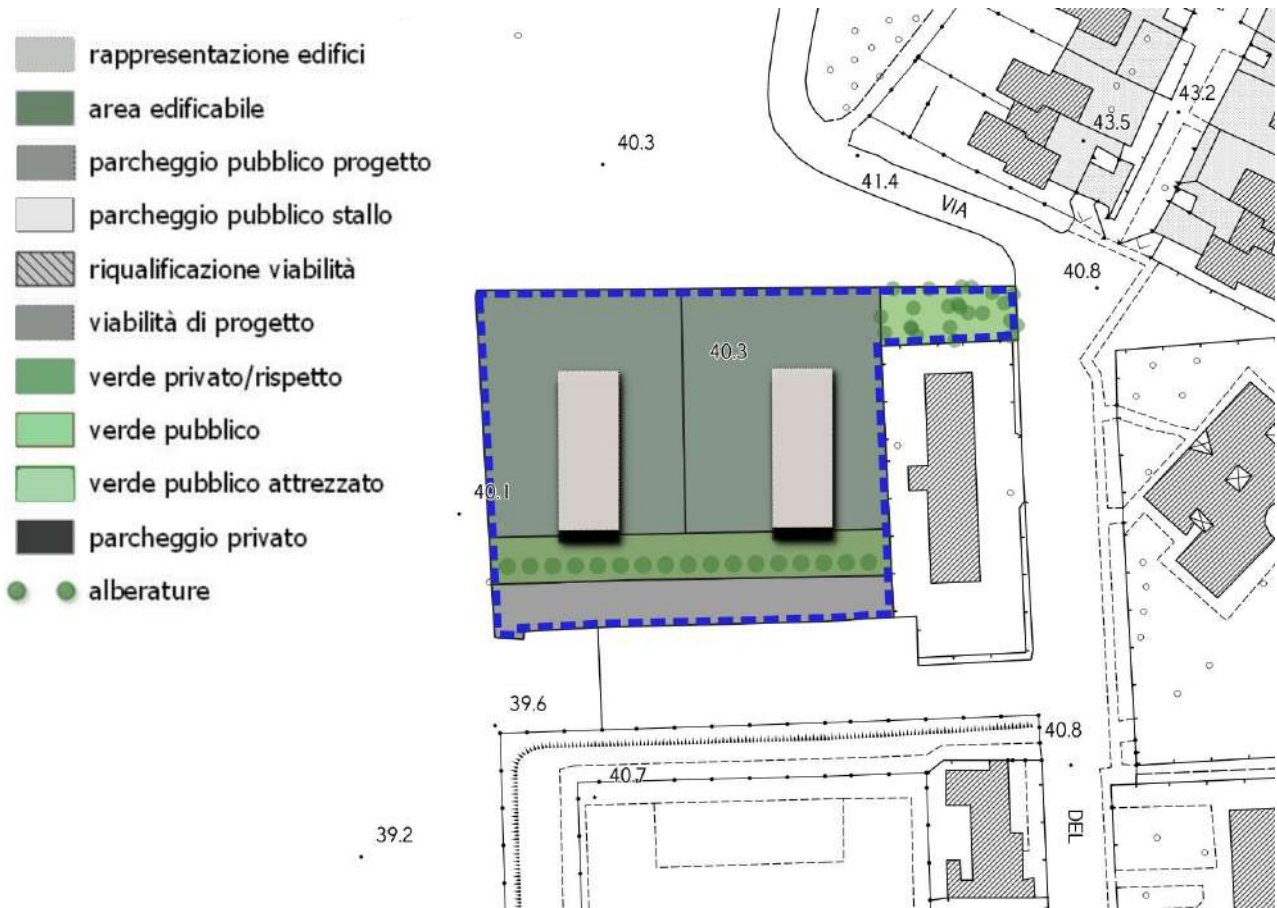
### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con la messa a dimora di alberature e arbusti anche lungo i confini con le aree limitrofe.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

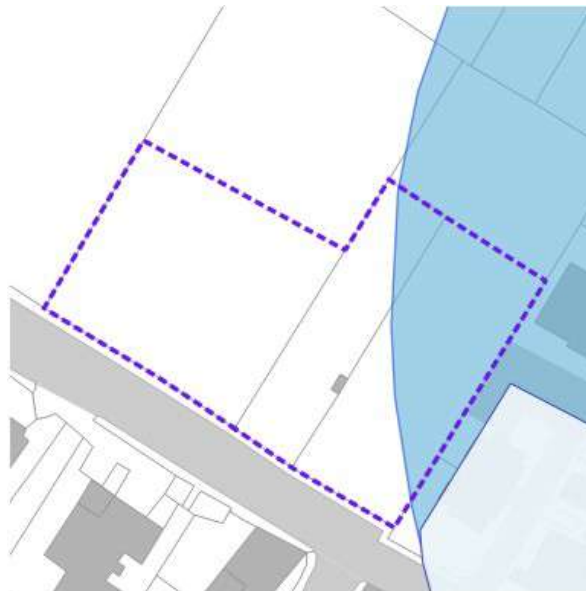
## Esemplificazione progettuale di dettaglio



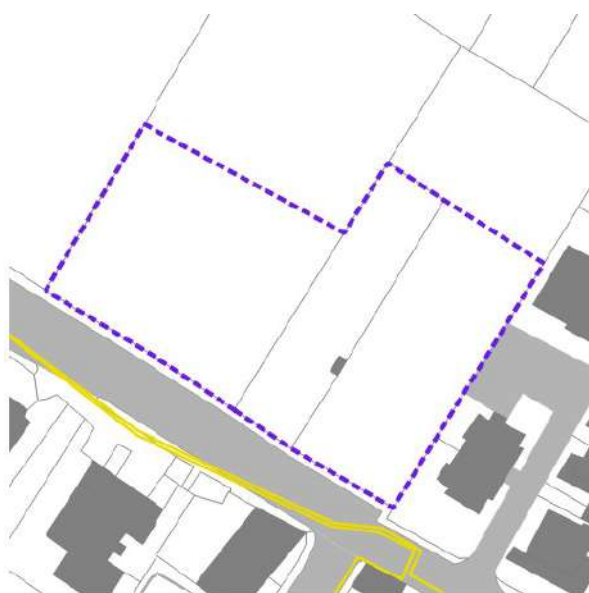
## CTR.2 - Via dell'Albero (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra la zone di completamento del tessuto urbano delimitato da via dell'Albero, via Giovanni Falcone e Borsellino e il tessuto di via Colombina, all'interno della frazione di Capalle.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è definire un diverso assetto di una previsione del previgente RU, operando una riduzione del carico insediativo, a favore di un forte incremento degli spazi a verde pubblico e privato e delle dotazioni di parcheggi pubblici a servizio del quartiere.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE res (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
4552	1000	10,50	35%	1155	1327

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico sul confine est dell'area;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico.

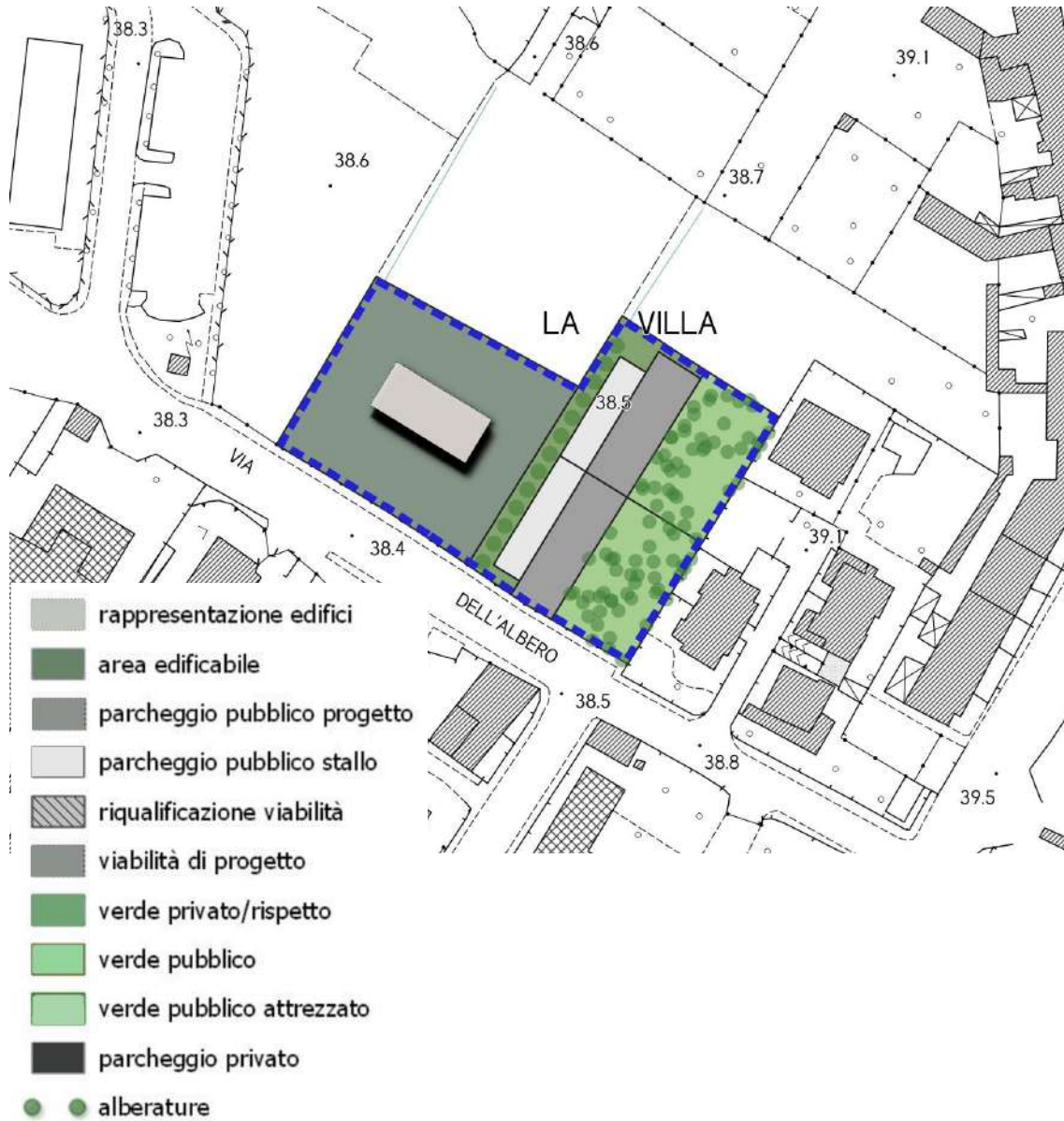
### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con un impiego diffuso di piante ed arbusti.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



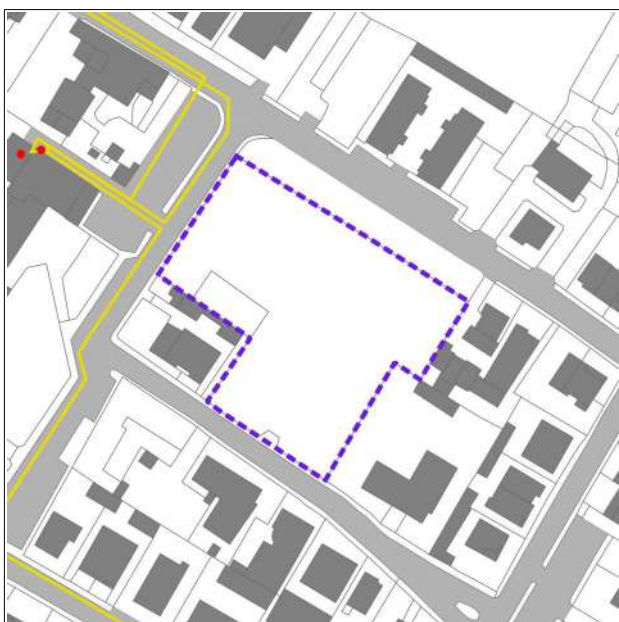
## CTR.3 - Via Lorca (UTOE 2)



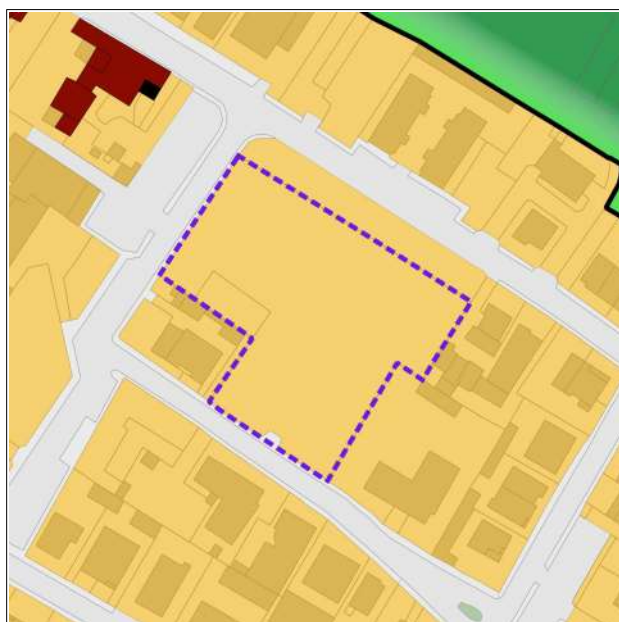
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS



### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra le zone di completamento del tessuto urbano delimitato da via dell'Olmo, via Carducci, via Lorca e via Giusti, quali zone prevalentemente residenziali e direzionali, confermando una previsione già contenuta nel previgente RU. L'area è lambita, sull'angolo nord ovest, dalla fascia di tutela paesaggistica di 150 mt del fiume Bisenzio.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione insediativa del previgente RU, ridimensionandone il carico insediativo e orientandola verso un nuovo disegno della parte residenziale e verso il potenziamento e la qualificazione delle dotazioni pubbliche: aree a verde nella parte centrale dell'area in continuità con il verde pubblico del parco fluviale del Bisenzio e realizzazione di nuove dotazioni di parcheggi a servizio del quartiere.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
5329	1.000 residenziale	10,50	35%	1489	592
	350 commerciale				

### Destinazioni d'uso ammesse

- residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico prospicienti il tessuto residenziale della zona di via Olmo e frontistante l'area a verde pubblico del parco Fluviale del Bisenzio;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico adiacente le aree a verde pubblico di via Olmo, prevedendo una dotazione arborea al suo interno in connessione con il verde pubblico;
- destinazione a funzioni commerciali di una SE non inferiore a mq 350;
- rispetto delle disposizioni di cui all' art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nella piccola porzione ricadente nella fascia di tutela del fiume Bisenzio;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127 comma 3.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata e coordinata sistemazione degli spazi pertinenziali sui fronti stradali e sui confini dei lotti anche con la messa a dimora di piante ed arbusti.

### **Modalità di attuazione**

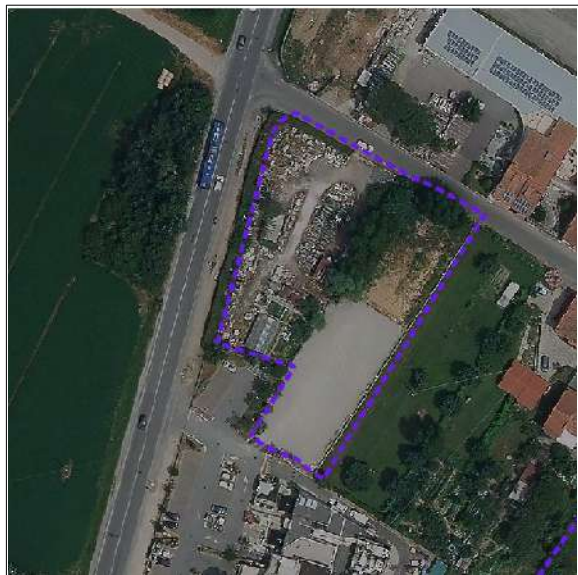
Progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

Esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

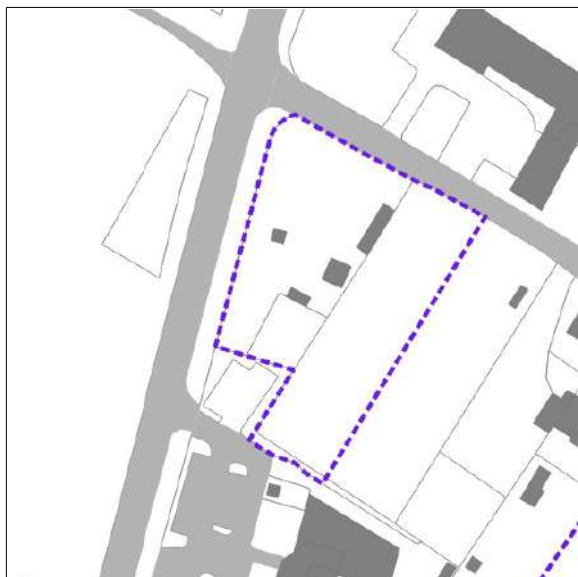
## CTR.4 - Via Barberinese - Via Volta Prata (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta all'intersezione fra via Volta Prata e via Barberinese, in una zona parzialmente edificata e già destinata a funzioni prevalentemente residenziali e commerciali/direzionali dal previgente RU.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione insediativa del previgente RU, ridimensionandone il carico insediativo e orientandola verso la funzione residenziale con un nuovo assetto che si armonizzi con il tessuto esistente. L'intervento è finalizzato anche al potenziamento e alla qualificazione delle dotazioni pubbliche (aree a verde e a parcheggi pubblici da rendere accessibili anche con la realizzazione di un raccordo viario da via Volta Prata.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE res (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
3601	1300	10,50	35%	570	725

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione della viabilità di accesso da via Volta Prata;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico lungo la nuova strada di accesso;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico posto nella parte sud del lotto;
- previsione di un'ampia fascia a a verde privato sui principali fronti stradali.

### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali privati sui fronti stradali con idonee alberature e in modo coordinato con gli interventi di organizzazione dei percorsi ciclopeditoni.

## Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio

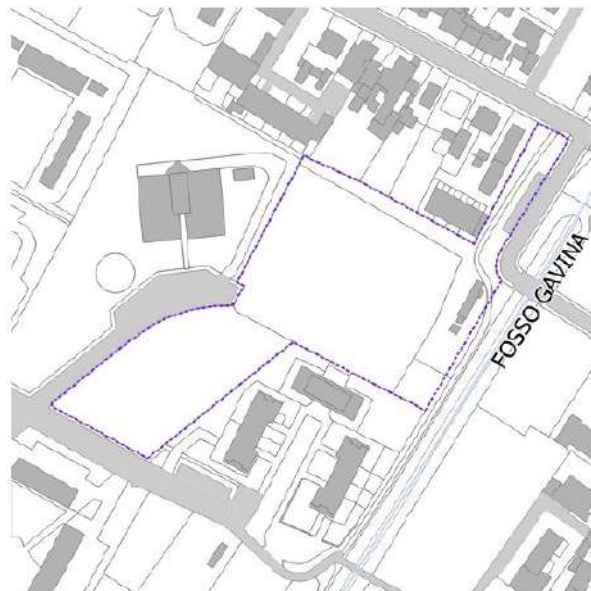


-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

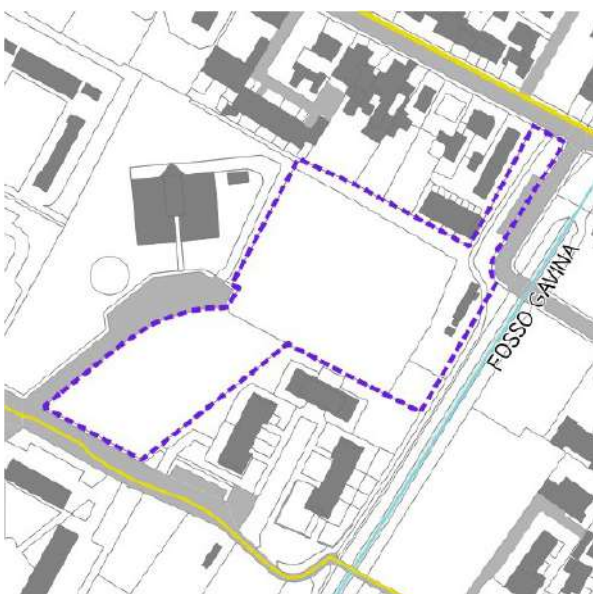
## CTR.5 - via Erbosa - via Pratolini (UTOE 3)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è all'interno del tessuto urbano delimitato da via Erbosa, dal Fosso Gavina e da via Pratolini a nord del quartiere di edilizia residenziale pubblica di S.Donnino e in adiacenza ad una struttura scolastica che costituisce il punto di riferimento del nuovo assetto urbanistico dell'area.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è una parziale ridefinizione di una previsione del RU previgente sulla base delle seguenti finalità: ridimensionamento e diversa distribuzione delle nuove edificazioni, realizzazione di un'area di compensazione idraulica e previsione di dotazioni di parcheggi e di spazi pubblici associati al prolungamento di via degli Olivi fino a raggiungere via Pratolini.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
15987	1810	10,50	35%	4260	250

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione della connessione viaria fra via Erbosa e via Vasco Pratolini;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico, incluse quelle destinate a cassa di espansione;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.

### Indirizzi progettuali

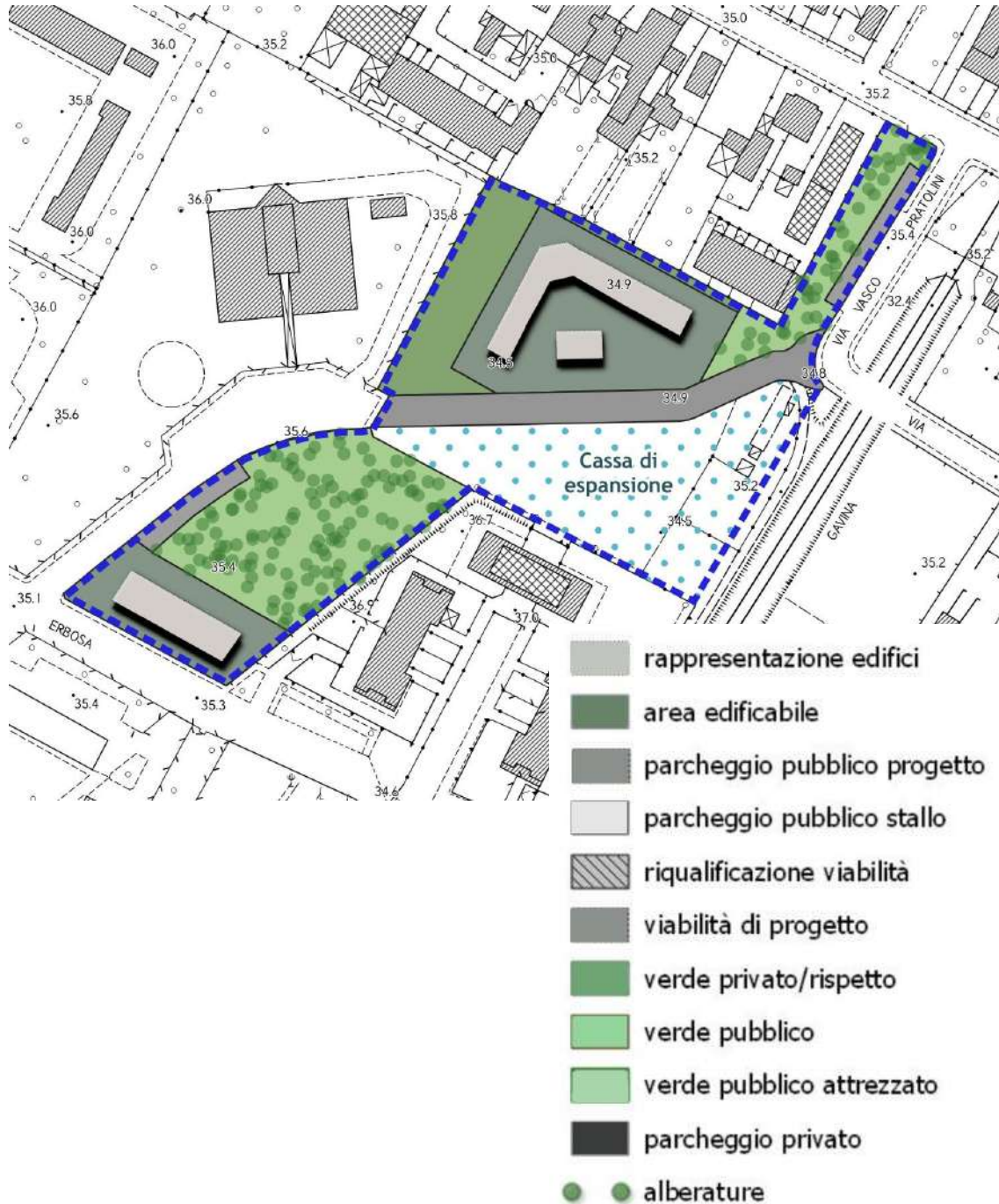
- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti.



## Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



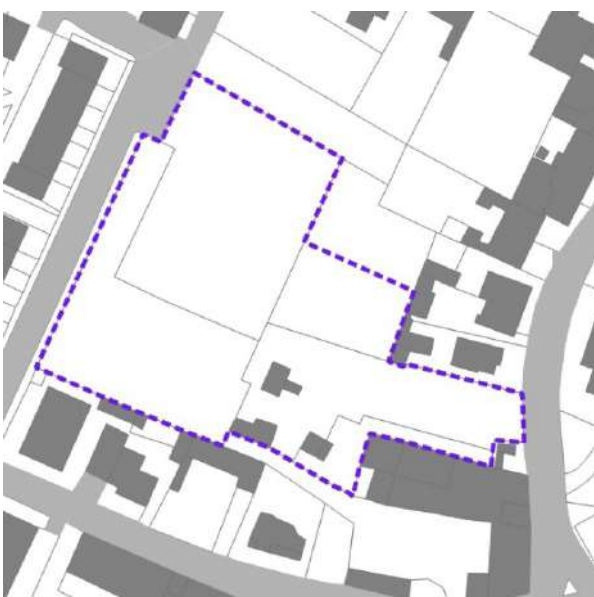
## CTR.6 - Via San Martino - Via Terracini (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta all'interno del tessuto urbano delimitato da via di Gramignano, via S.Martino, via Guido Mammoli, e costituisce un 'importante occasione per creare un collegamento pedonale fra via S.Martino e via Fratesi, e per accrescere la permeabilità interna dell'area.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione insediativa del previgente RU, ridimensionandone il carico insediativo e prevedendo un assetto planivolumetrico finalizzato a costituire un fronte edificato su via Fratesi ed a lasciare libere le aree interne, organizzandole come spazi a verde lungo il percorso che dai nuovi parcheggi raggiunge via S. Martino.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE res (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
6289	1400	10,50	35%	1530	395

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e del percorso pedonale all'interno dell'area;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127 comma 3.

### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte stradale che nelle aree retrostanti.

## Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata o misto pubblica-privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



- rappresentazione edifici
- area edificabile
- parcheggio pubblico progetto
- parcheggio pubblico stallo
- riqualificazione viabilità
- viabilità di progetto
- verde privato/rispetto
- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato
- parcheggio privato
- alberature

## CTR.7 - Via Berlinguer (UTOE 3)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta nella zona di S. Angelo a Lecore, sul retro di via Pistoiese lungo via Berlinguer in prossimità dell'intersezione con via Mammoli, in un'area già interessata da interventi nel RU previgente.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione del previgente RU, ridimensionandone il carico insediativo e favorendo, con un contenuto assetto planivolumetrico della nuova edificazione, il potenziamento e la qualificazione delle dotazioni pubbliche: aree a verde in continuità con quelle esistenti nella zona e parcheggi pubblici.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
5953	1200	10,50	35%	1614	925

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico;  
 - realizzazione del parcheggio pubblico, la cui localizzazione può essere variata nell'ambito dell'area destinata a verde pubblico.

### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;  
 - prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte stradali che nelle aree retrostanti anche con l'impiego di alberature e arbusti.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio

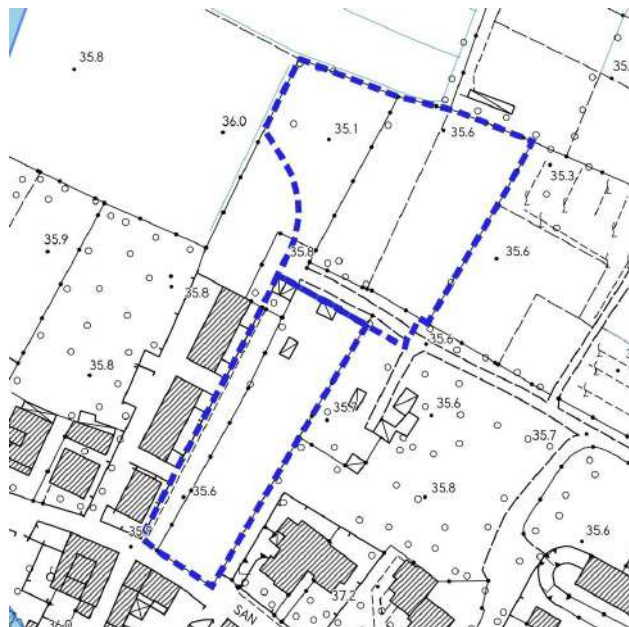


- rappresentazione edifici
- area edificabile
- parcheggio pubblico progetto
- parcheggio pubblico stallo
- riqualificazione viabilità
- viabilità di progetto
- verde privato/rispetto
- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato
- parcheggio privato
- alberature

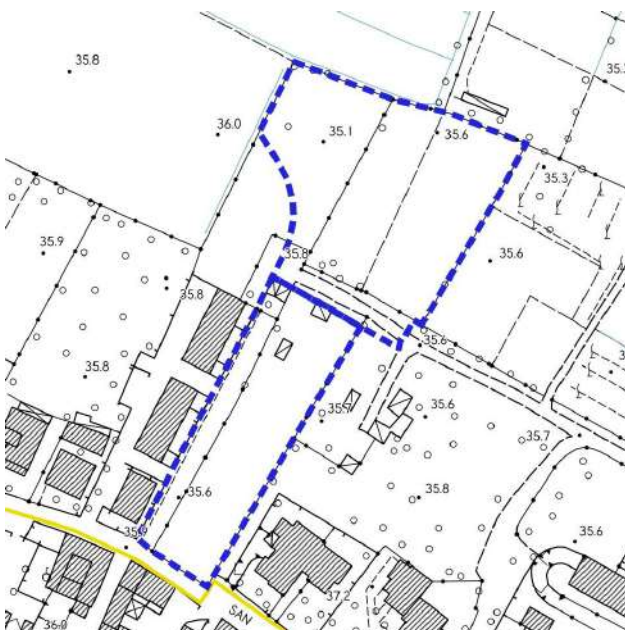
## CTR.8 - Via San Giusto (UTOE 3)



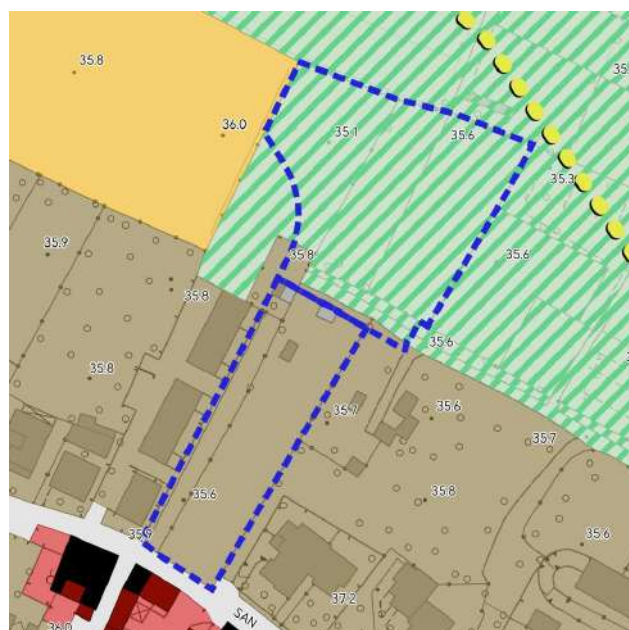
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS



### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra Via Circonvallazione Sud e via San Giusto, all'interno e in continuità con i tessuti urbani di San Giusto, in una zona incompiuta che richiede interventi di connessione viaria e dotazioni di spazi pubblici da destinare soprattutto a parcheggi a servizio anche degli insediamenti esistenti.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è dare un diverso assetto a previsioni del previgente RU , orientandole verso finalità di interesse generale: connessioni della viabilità esistente , ampie aree a verde pubblico e privato, ridimensionamento del carico insediativo e previsione di parcheggi pubblici in prossimità di via S. Giusto, Per favorire la realizzazione dell'intervento esso è stato suddiviso in due sub-comparti che nel rispetto del disegno generale dell'area di trasformazione possono essere approvati ed attuati in tempi e con procedure separate.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
a) 4598	900	10,50	35%	1013	
b) 2848	1200	10,50	40%		897

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione della viabilità di progetto tra via Staffette Partigiane e via San Giusto che attraversa i due comparti a) e b);
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico nel comparto a);
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico nel comparto b).

### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti, con particolare attenzione per le aree di confine con le zone coltivate e tutto il

fronte che guarda verso la tangenziale sud.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata esteso a tutta l' area CTR9; è comunque consentita l'attuazione separata dei due comparti a) e b) previa redazione e approvazione di un PUC per ciascuno dei due comparti ed a condizione che siano rispettati l'impianto generale dell'area e gli elementi vincolanti sopraindicati.

### Esemplificazione progettuale di dettaglio



## CTR.9 - Via Palagetta - Via delle Rose (UTOE 3)



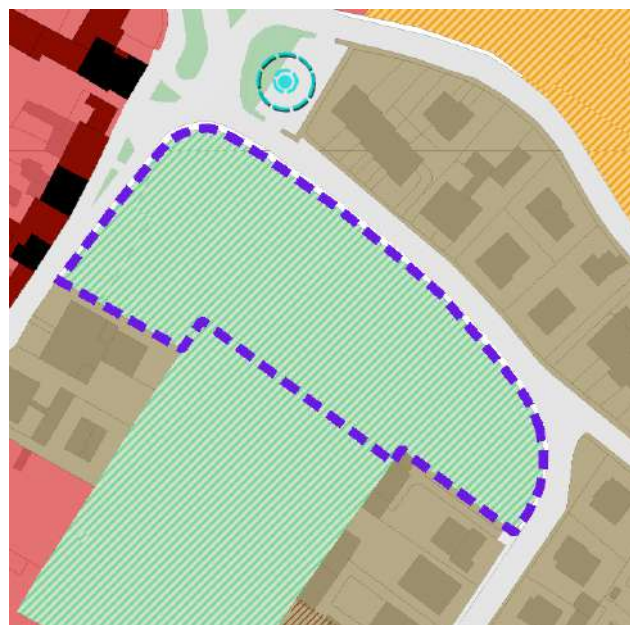
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione interessa, nella zona di S.Cresci, il tessuto urbano delimitato da via delle Rose, via S.Giusto e via degli Allori ridefinendo il lato nord dell'isolato e lasciando inedita la parte centrale dell'area.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è completare l'edificato sul fronte di via S. Giusto con un qualificato intervento residenziale a cui è associato un significativo incremento delle dotazioni pubbliche della zona, ovvero la realizzazione di una vasta area a verde pubblico ed un parcheggio pubblico lungo nord di via delle Rose. Il verde pubblico, insieme al verde privato al centro dell'isolato, garantisce la conservazione di elevate estensioni di terreno permeabile nell'ambito del tessuto urbano, utili anche per eventuali interventi di compensazione idraulica.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
8450	1300	10,50	35%	3984	1493

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico su via delle Rose;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico su via delle Rose;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127 comma 3.

### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea e che mirano a realizzare un fronte edilizio qualificato sull'angolo fra via S. Giusto e via delle Rose;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con diffuso impiego di alberature ed arbusti;

- l'area a verde pubblico può essere destinata, in parte, ad area di compensazione idraulica con una accurata sistemazione del terreno al fine di renderla compatibile con l'uso pubblico.

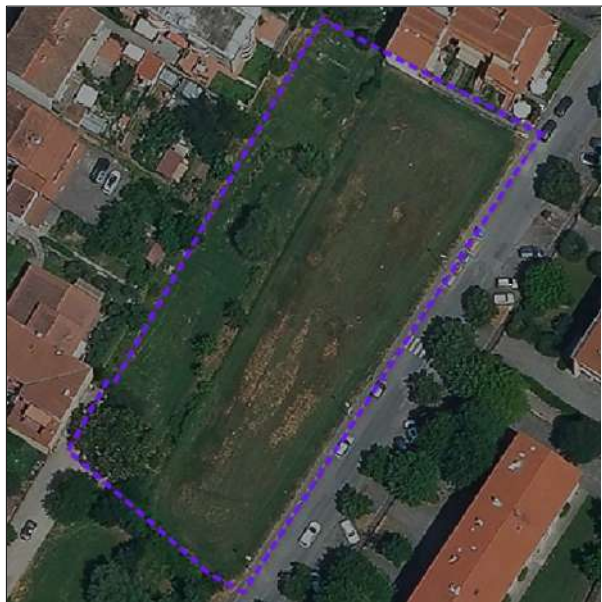
### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

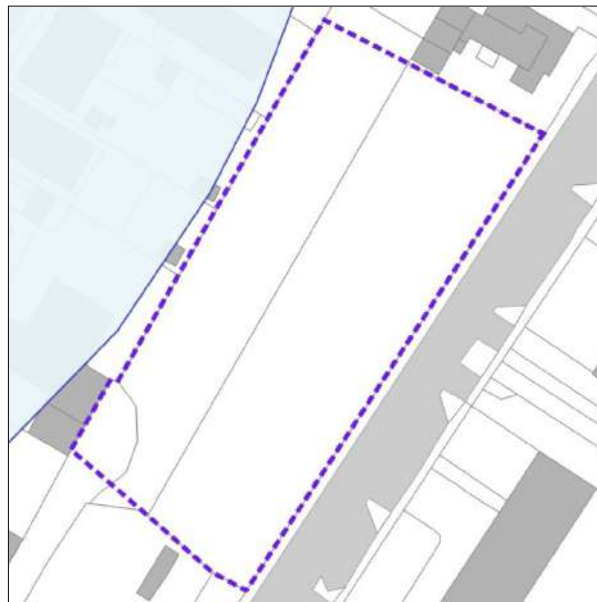
### Esemplificazione progettuale di dettaglio



## CTR.10 – Via Cerretelli (UTOE 3)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta all'interno dell'isolato delimitato da via degli Allori, via della Repubblica, via Francesco Caracciolo e via della Crescia, che costituisce l'asse principale della zona di S.Cresci, all'interno della frazione di San Piero a Ponti.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione edificatoria del previgente RU, riducendo il carico insediativo a favore di una forte crescita degli spazi a verde pubblico e privato ed a favore di un adeguamento dei parcheggi pubblici.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
3.430	1000	10,50	35%	491	695

### Destinazioni d'uso ammesse

- residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione dell'area a verde pubblico a sud;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico posto a contatto con via Cerretelli.

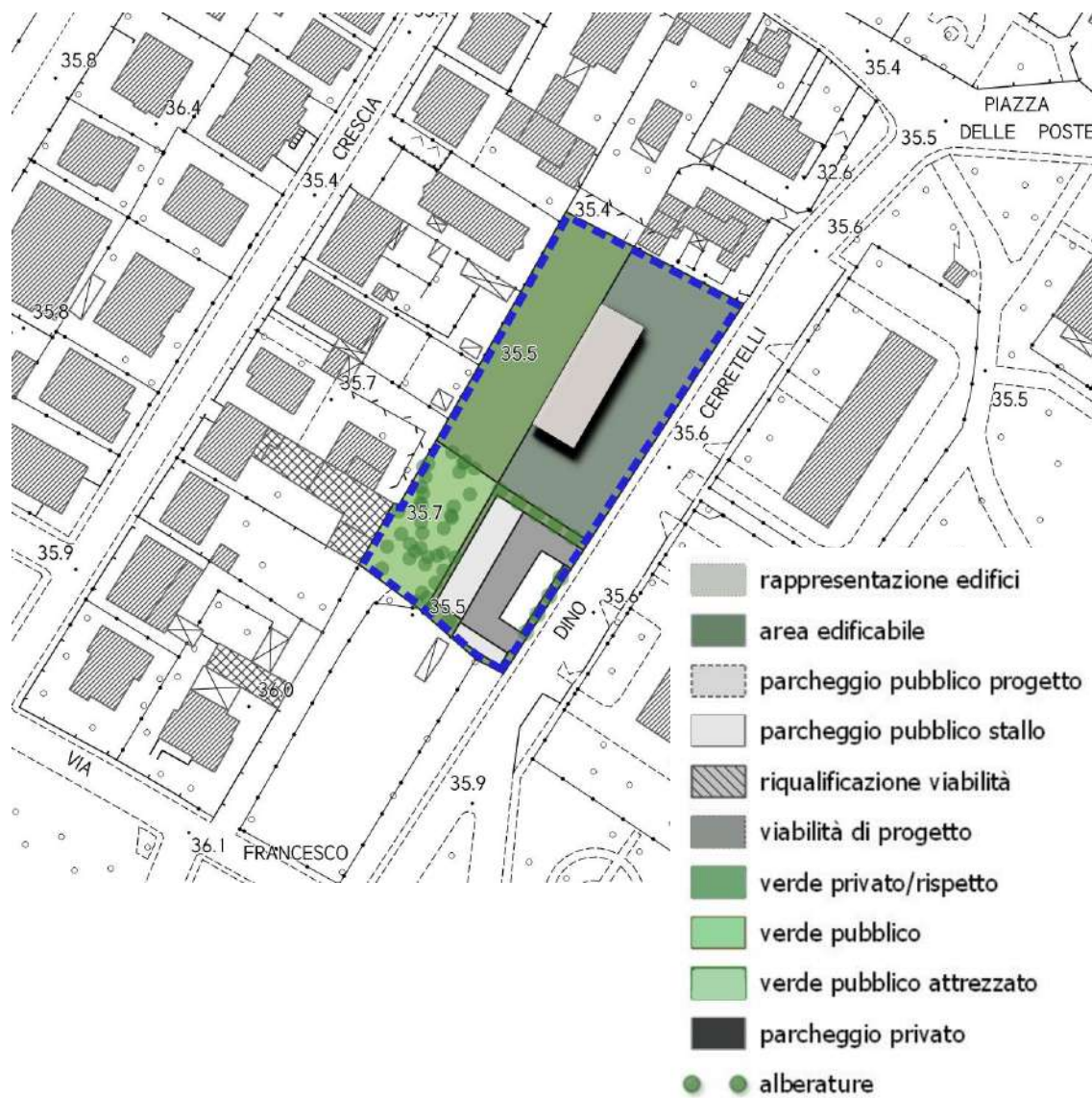
### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per una elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con una diffusa piantumazione.

### Modalità di attuazione

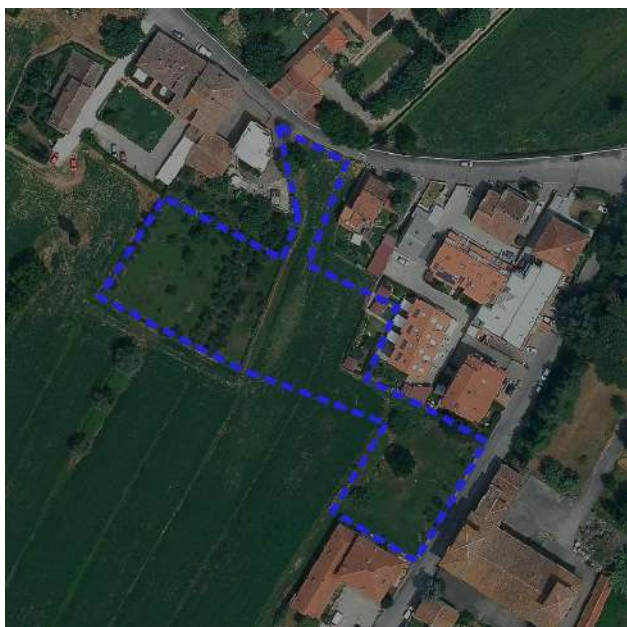
Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata

## Esemplificazione progettuale di dettaglio

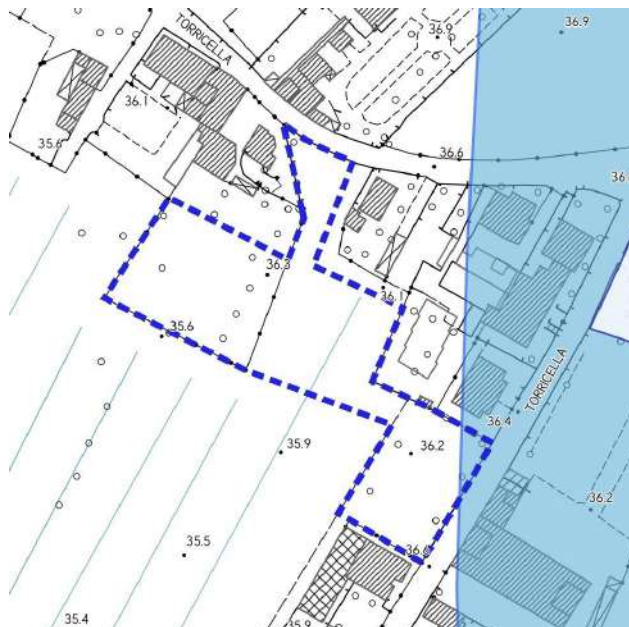




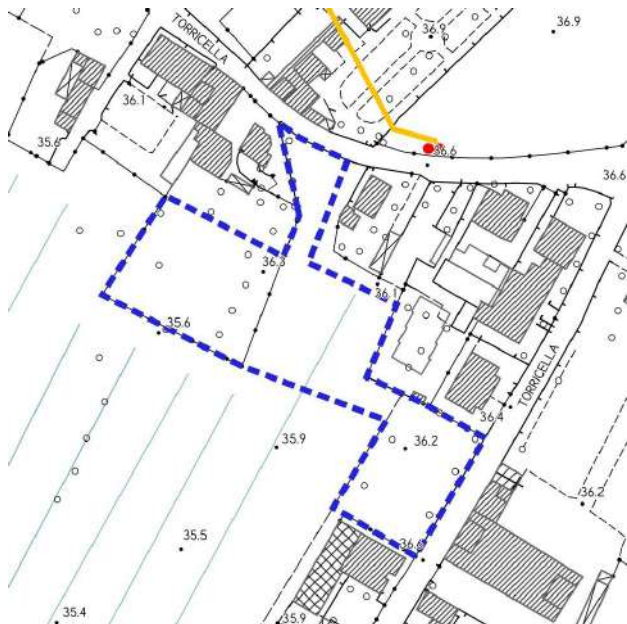
## CTR.11 - Via Torricella (UTOE 2)



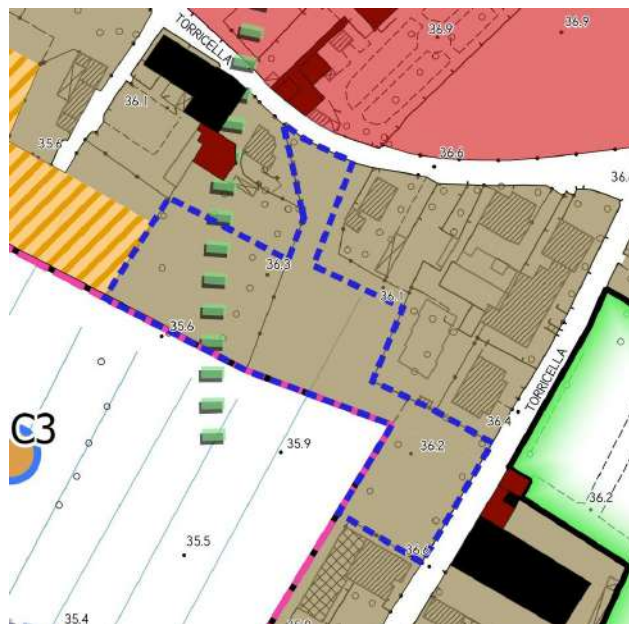
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta all'interno dell'area urbana, in loc S. Martino, delimitata da via Torricella e prevede il completamento di un tessuto urbano con la realizzazione di breve raccordo viario fra due diversi accessi dalla stessa via Torricella.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una piccola porzione di un'ampia previsione insediativa del previgente RU, che interessava tutta l'area a sud di via Torricella, limitandosi a prevedere un contenuto e coordinato intervento di completamento edilizio che lascia aperta la possibilità di una connessione con l'area compresa fra via Torricella e la Circonvallazione sud su cui insiste una previsione di copianificazione del PS per un polo scolastico alla quale non si dà per ora seguito nel Piano Operativo.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
5197	700	10,50	35%	708	0

### Destinazioni d'uso ammesse

-Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione dei raccordi viarii con via Torricella a nord e ad est;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico.

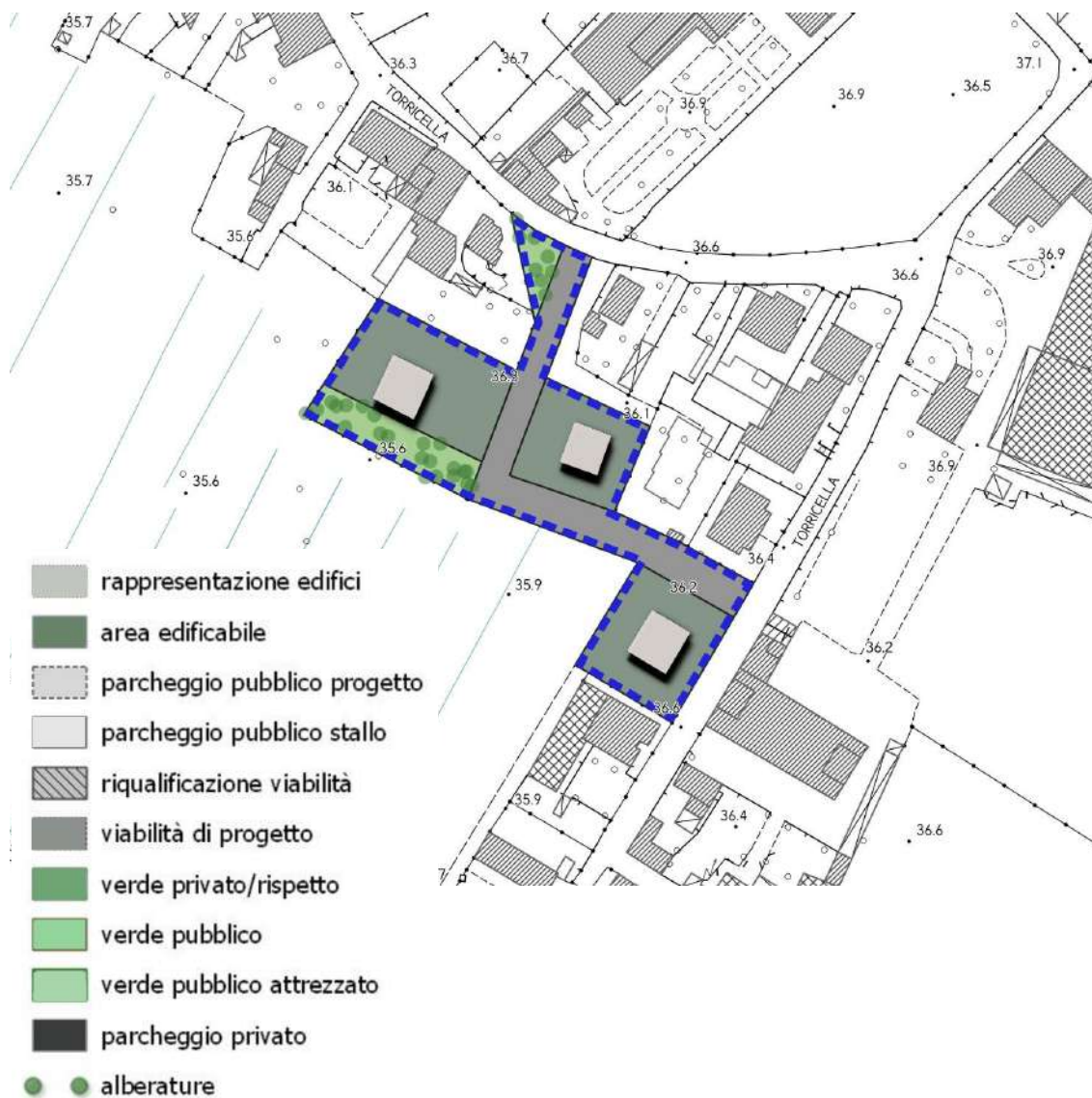
### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per una elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con una diffusa piantumazione e con particolare attenzione per le aree a contatto con il territorio rurale.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio

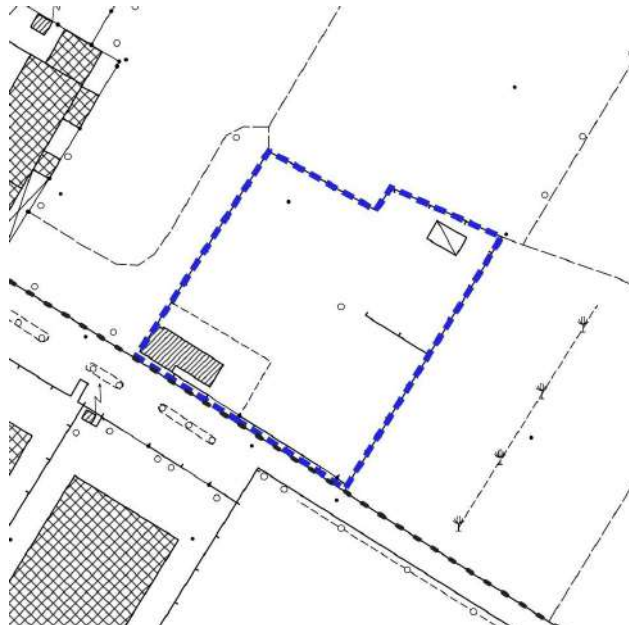


**CTP**

## CTP.1 - Via dei Bassi (UTOE 3)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra la zone produttiva di via dei Bassi al confine tra il Comune di Campi Bisenzio e Signa, del tessuto rurale delimitato dal Parco Chico Mendez all'interno della frazione di San Donnino, nella fascia sud: l'area è interessata da previsioni del RU previgente che vengono riviste nella logica di un miglioramento complessivo dei margini urbani.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento, localizzato su via dei Bassi, è contribuire a dare un più qualificato assetto ad un'area produttiva posta sul confine del territorio urbanizzato ed adiacente ad un insediamento industriale di cui il PO prevede un puntuale ampliamento: L'insieme dei due interventi può ridefinire il margine urbano ed accrescere le dotazioni pubbliche della zona: A questa finalità è orientata la trasformazione dell'area CTP con un contenuta edificazione, con la realizzazione di un parcheggio pubblico su via dei Bassi e con la sistemazione a verde e la piantumazione del confine con la zona agricola.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
4285	1000	8,00	35%	0	949

### Destinazioni d'uso ammesse

- Industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive;
- Residenze dei titolari, gestori e custodi delle attività, per una SE non superiore al 15% della SE massima ammessa sull'area.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico su via dei Bassi;
- Qualificata sistemazione a verde e con essenze arborea ad elevata capacità di assorbimento con inquinanti critici.

### Indirizzi progettuali

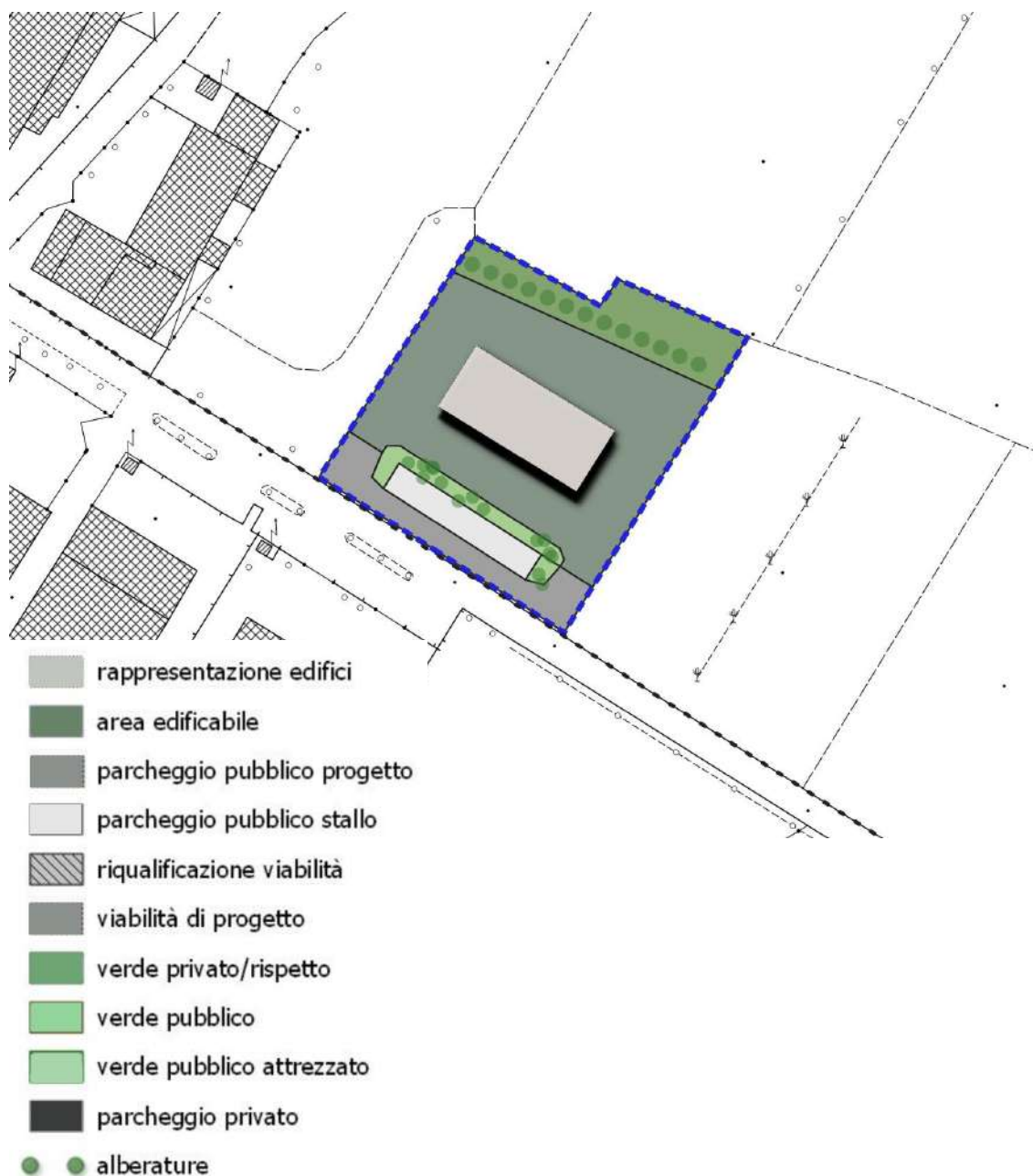
- L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un coerente inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico e per l'impiego di opere ed impianti ed interventi capaci di garantire

livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica assimilabile a quelle dell'APEA.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

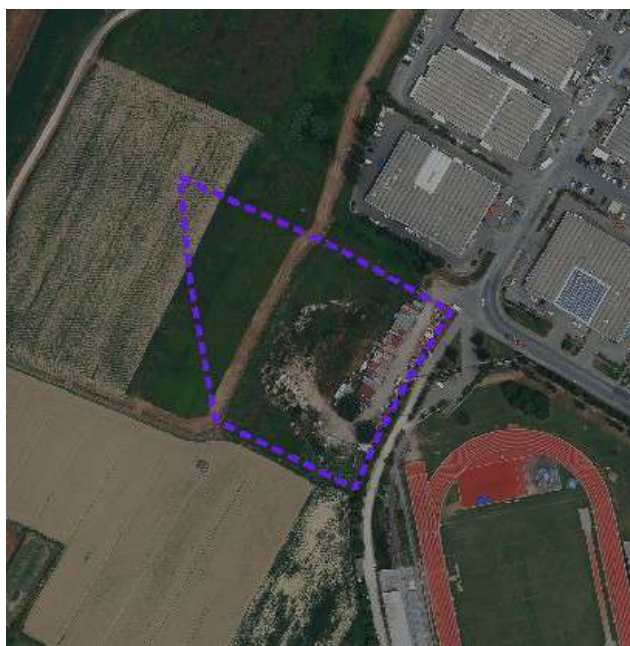
### Esemplificazione progettuale di dettaglio



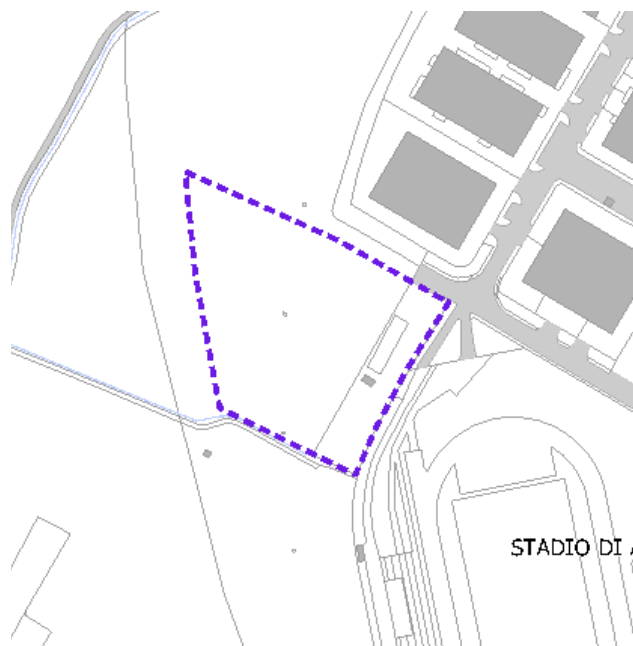
**CTT**



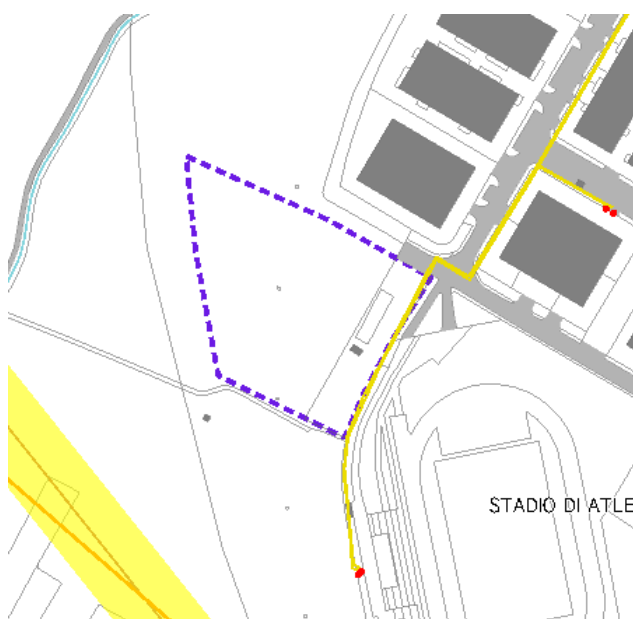
## CTT.1 - Via di Gramignano (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area è situata a margine della zona sportiva dello "stadio Zatopek" in via Gramignano e del tessuto artigianale-produttivo di via Palestro e via Cinque Giornate. Inoltre l'area confina con il tracciato del prolungamento della Circonvallazione che completerà il cosiddetto "ring" di Campi Bisenzio. L'area fa quindi parte del sistema di aree che il Piano Strutturale individua per il potenziamento del polo di servizi per lo sport già esistente in una logica sovracomunale lo stesso PS mette il polo di servizi in forte relazione con il completamento della Circonvallazione e con la sistemazione delle aree ai suoi margini.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è dare un assetto all'area coerente con la finalità di realizzare un importante polo di attrezzature sportive e di servizi connessi. Poiché, per le condizioni di pericolosità idraulica, non possono essere previsti interventi edilizi sull'area in oggetto il PO, al fine di favorire la trasformazione dell'area secondo gli obiettivi del PS, assegna ad essa una potenzialità edificatoria per destinazioni direzionali e di servizio che può essere localizzata all'interno di una delle aree ricadenti nel "progetto guida" di cui all'art. 113 comma 7 delle NTA oppure in una diversa area purché ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato e destinata a funzioni analoghe a quelle dell'area in oggetto.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
12127	800* direzionale e di servizio (decollo)			da valutare in sede di "progetto guida"	4905

\* la capacità edificatoria di mq 800 per destinazioni ammesse nell'area può essere localizzata in altra area assoggettata al "progetto guida" di cui all'art. 113 comma 7 delle NTA., oppure in una diversa area ricadente nel territorio urbanizzato ed avente analoghe destinazioni d'uso.

### Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature sportive private all'aperto, direzionale e di servizio con specifico riferimento ai "servizi per il benessere fisico" della sub categoria e.2..

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici con accesso da via di Gramignano e con adeguate dotazioni arboree;
- accurata sistemazione a verde con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici nelle aree lungo il tracciato della circonvallazione e

realizzazione in tale ambito di un percorso ciclopedonale.

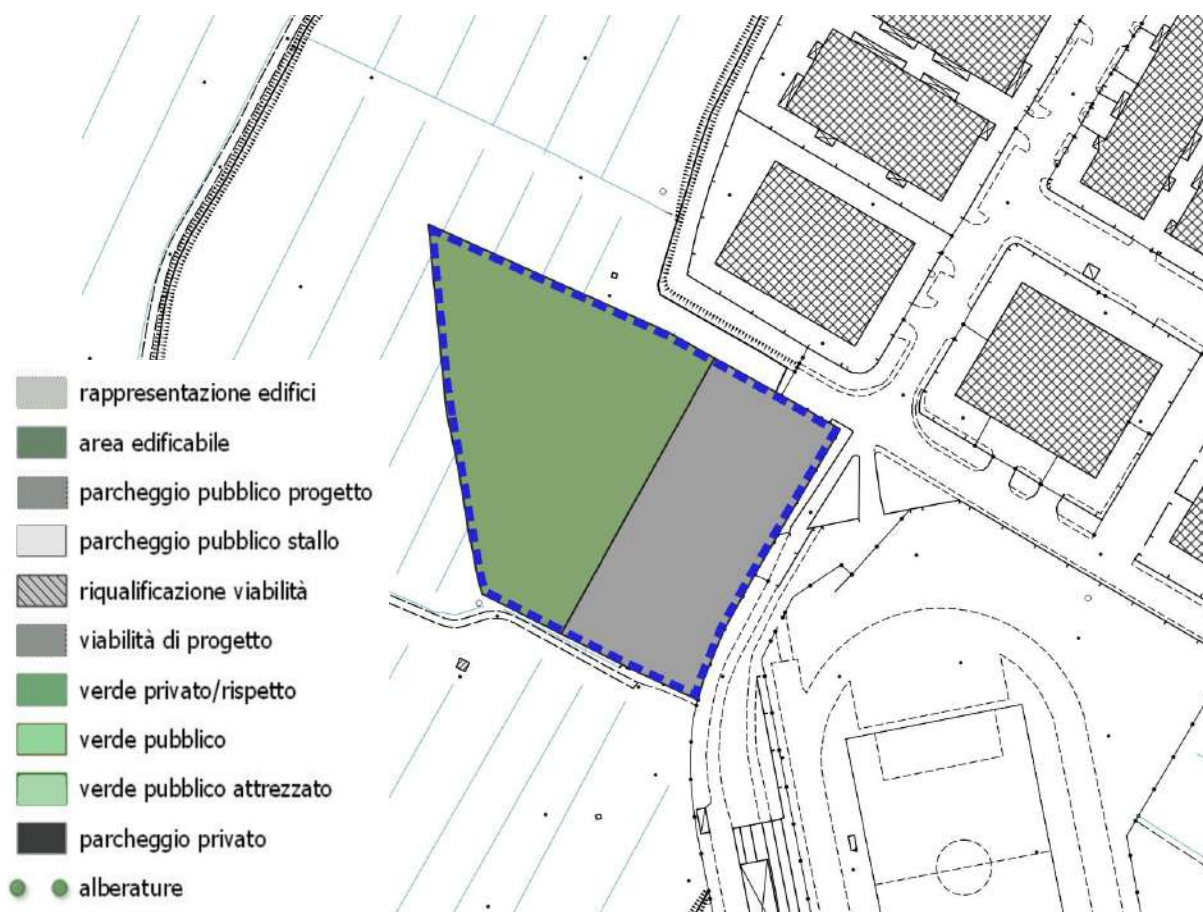
### Indirizzi progettuali

- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali degli impianti sportivi;
- se ammessi dal competente Genio Civile, possono essere realizzati manufatti di servizio preferibilmente in legno ad un solo piano come strutture di supporto delle attività sportive all'aperto, per una superficie coperta complessivamente non superiore a 50 mq.

### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata da redigere in conformità agli indirizzi del "progetto guida" di cui all'art. 113 comma 7 delle NTA.

### Esemplificazione progettuale di dettaglio

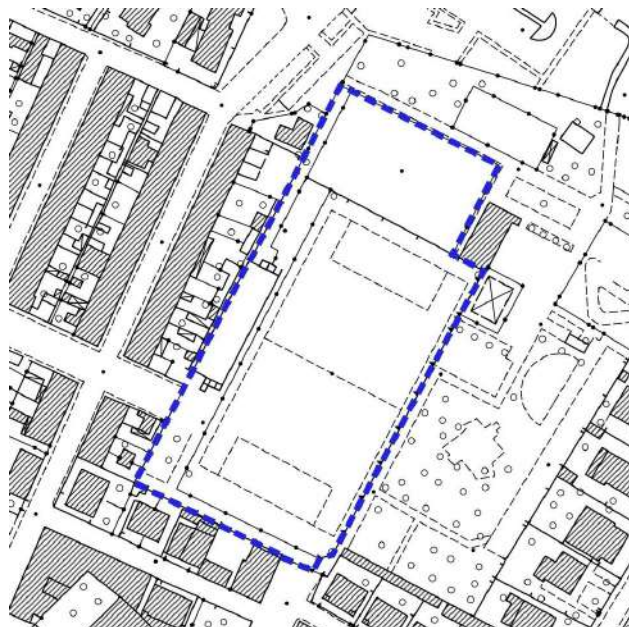


**ATR**

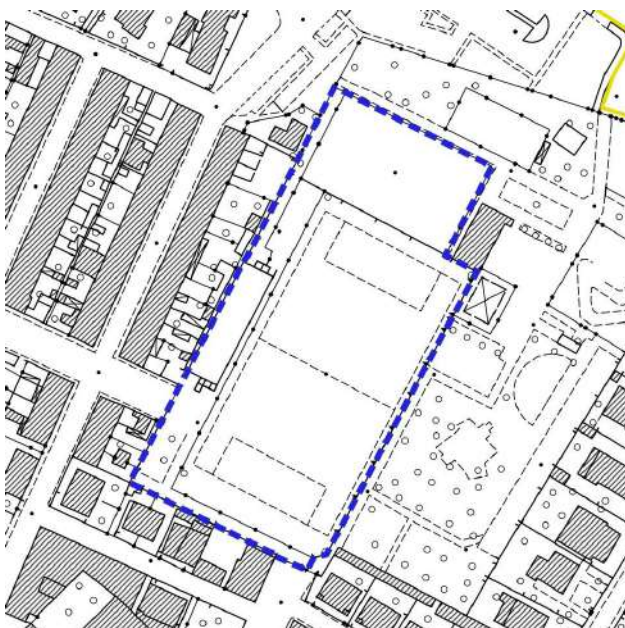
## ATR.1 - Via Mascagni (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta fra via Rossini, via Toscanini, via Mascagni ed il parco Iqbal in una parte incompiuta della zona residenziale nord est del capoluogo che richiede una connessione della viabilità esistente, una dotazione significativa di parcheggi pubblici ed un adeguata sistemazione e conclusione del lato ovest del parco.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è realizzare un contenuto insediamento residenziale, connesso e funzionale all'attuazione di un collegamento viario fra via Rossini e via Mascagni, di un parcheggio pubblico accessibile da detto raccordo ed una qualificata sistemazione del lato ovest del parco Iqbal, associata ad un complessivo riordino dello stesso parco.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
13277	1600	13,50	35%	4600	1517

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione del raccordo viario fra via Rossini e via Mascagni;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico all'interno di detto raccordo viario,
- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico adiacenti il tessuto residenziale esistente sui lati nord ed est;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni innovative e coordinate per l'intero insediamento e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte interno che in direzione del Parco, utilizzando soluzioni e dotazioni arboree coerenti con le caratteristiche del Parco e del suo ampliamento.

### **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa privata o mista pubblico-privato.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



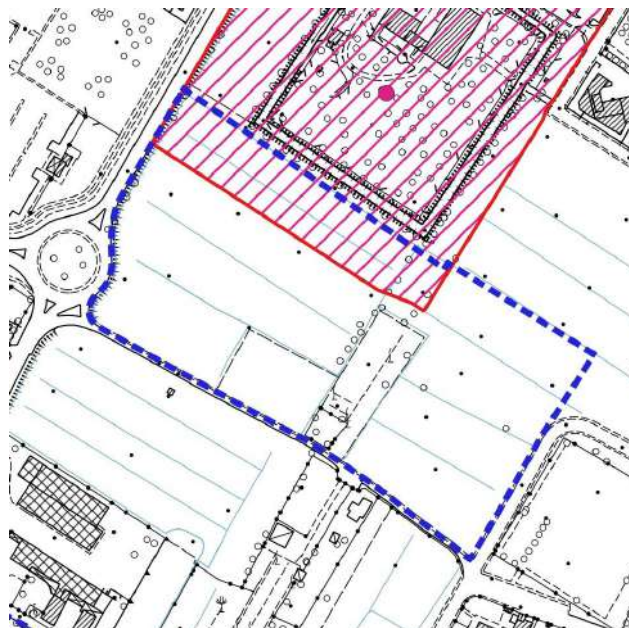
-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-   alberature



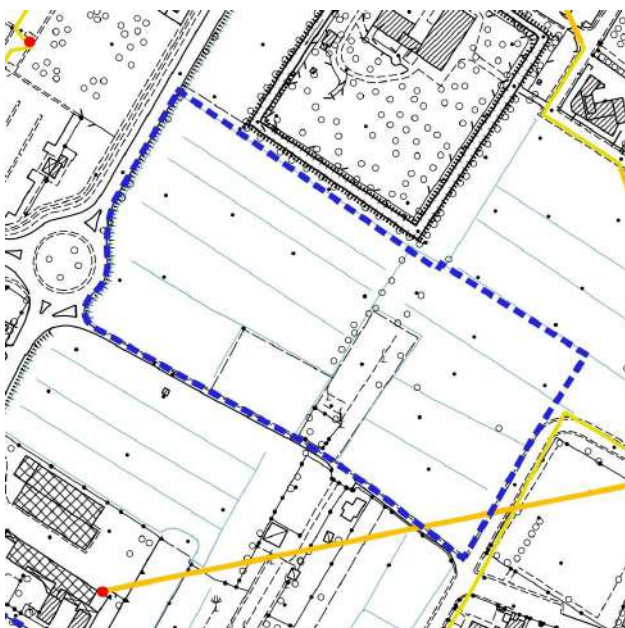
## ATR.2 - Via Barberinese - via di Gramignano (UTOE 2)



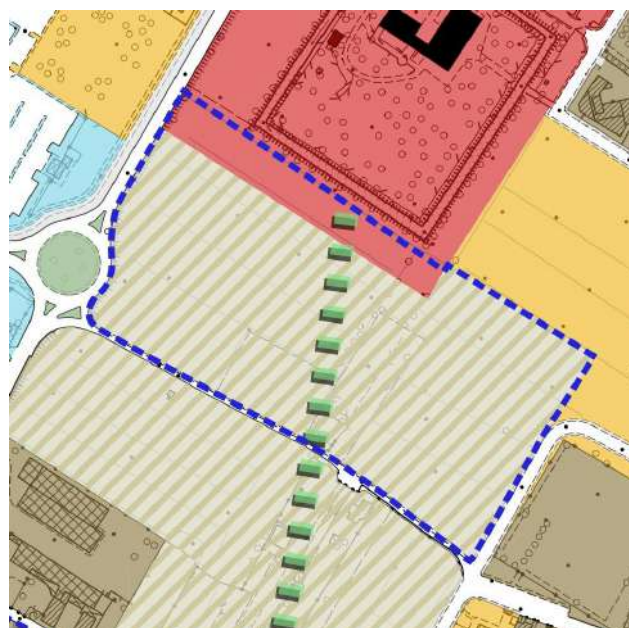
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta fra il complesso di Villa il Palagio ed i tessuti urbani che si attestano a sud fra la via Barberinese e il quartiere di San Martino: la previsione completa una proposta insediativa del previgente RU (articolata in due comparti di cui uno già avviato), compattando gli interventi edificatori nella zona ad est della Villa e liberando in tal modo le aree a verde che circondano la villa a sud fra via Barberinese e via di Gramignano.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è dare un diverso assetto alla previsione del previgente RU, sulla base delle seguenti finalità: collegarla più strettamente all'intervento in corso sul comparto adiacente al lato nord, superare la previsione di insediare nell'area una media struttura di vendita, puntare ad un'edificazione a carattere più urbano, realizzare una vasta area a verde pubblico a sud liberando da previsioni insediative le aree a contatto con il complesso della Villa, favorire la ristrutturazione di via di Gramignano per dotarla di un percorso ciclopedonale di collegamento di via Barberinese con il nucleo di San Martino.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
45.196	8500 residenziale*	10,50/ 13,50	40%	20469	2733
	1.500 commerciale*				

\* il dimensionamento complessivo del piano non può superare mq 10000 di SE ; non possono inoltre essere superati i limiti di mq 8500 di SE e di mq 1500 di SE rispettivamente per la destinazione residenziale e per la destinazione commerciale.

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Nella nota della tabella dei parametri urbanistici sono indicati i limiti di SE per la funzione residenziale e per quella commerciale.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione dell'ampliamento di via di Gramignano e delle rotatorie previste dal PO all'intersezione fra via Gramignano e via Fratesi e fra via Fratesi e via Manetti ;

- localizzazione e cessione dell' area a verde pubblico posta fra via di Gramignano, via Barberinese e il Parco di Villa il Palagio;

- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici su via di Gramignano e sulla viabilità del Piano;

- l'altezza di mt 13,50 è ammessa su una quota non superiore al 60% della superficie coperta di progetto; sulla quota restante non si può superare l' altezza di mt 10,50;

- rispetto delle disposizioni relative al vincolo di villa il Palagio (Parte II del D.Lgs.42/2004) che ricade sulla fascia nord dell' area a confine con il Parco della stessa Villa;

- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni fortemente innovative e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- l'intervento edilizio deve inoltre collocarsi correttamente nel contesto caratterizzato dalla presenza di Villa il Palagio e del Parco che la circonda; a tal fine si ritiene opportuno che nell'isolato a ovest siano collocati edifici di altezza non superiore a mt.10,50;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali (con opere di arredo urbano) che nelle aree retrostanti (con messa a dimora di piante e arbusti);
- effettuare un'accurata progettazione e sistemazione dell'area alberata posta come una piazza aperta in corrispondenza delle testate dei due edifici esterni dell'insediamento;
- prevedere un'accurata sistemazione e una diffusa piantumazione delle aree a parcheggio.

### **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio

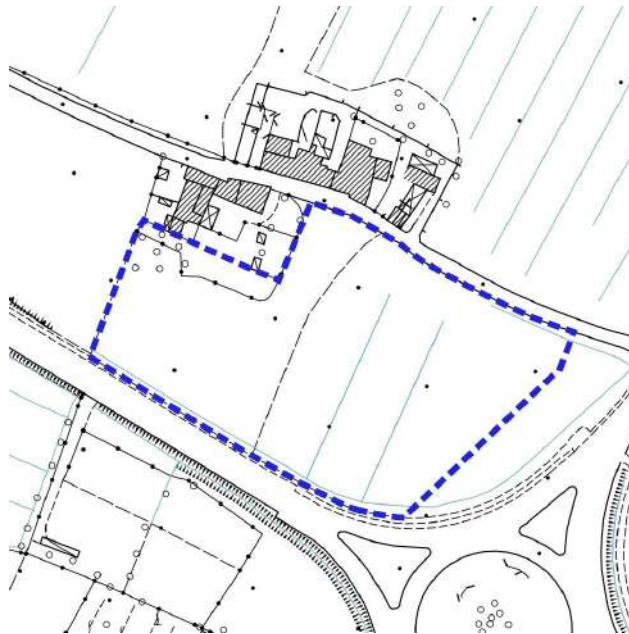


-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

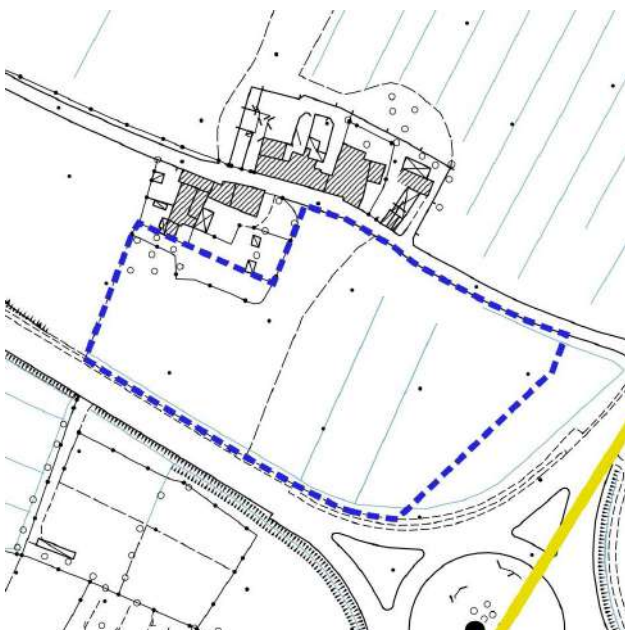
## ATR.3 - loc. Madonna della Neve (UTOE 2)



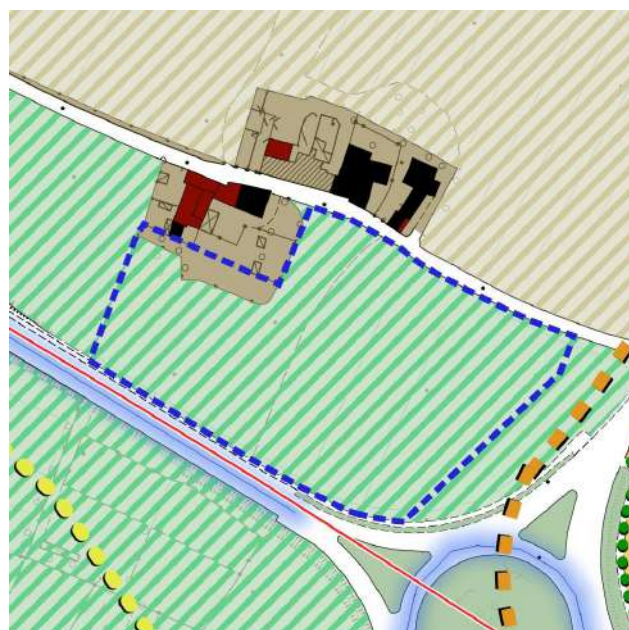
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra il nucleo di Madonna della Neve e via Padule e la Circonvallazione Sud: essa, attraverso una radicale revisione di una previsione del previgente RU, mira a realizzare, con il supporto di una contenuta edificazione residenziale, una vasta area a verde pubblico ed un parcheggio in una zona interessata dal passaggio della linea tramviaria 4.2.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è favorire la realizzazione di una vasta area a verde pubblico fra via Padule, via Palagetta e la Circonvallazione Sud, dotandola di un ampio parcheggio pubblico come primo elemento della definizione di un nuovo assetto della più vasta area a nord che si affaccia su via Palagetta e che è interessata dal tracciato della nuova tramvia Firenze - Le Piagge- Campi Bisenzio e dalla previsione di una stazione di sosta. I due interventi pubblici (verde e parcheggi) sono sostenuti dalla previsione di un contenuto intervento residenziale, connesso alla rete di percorsi ciclopedonali che dovranno svilupparsi nell'area più a nord.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
12.768	1.400	13,50	40%	8.356	962

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico poste fra via Padule e la Circonvallazione Sud;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico adiacente le aree a verde pubblico;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.

### Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che lungo i confini dei lotti anche attraverso diffuse piantumazioni.

## Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



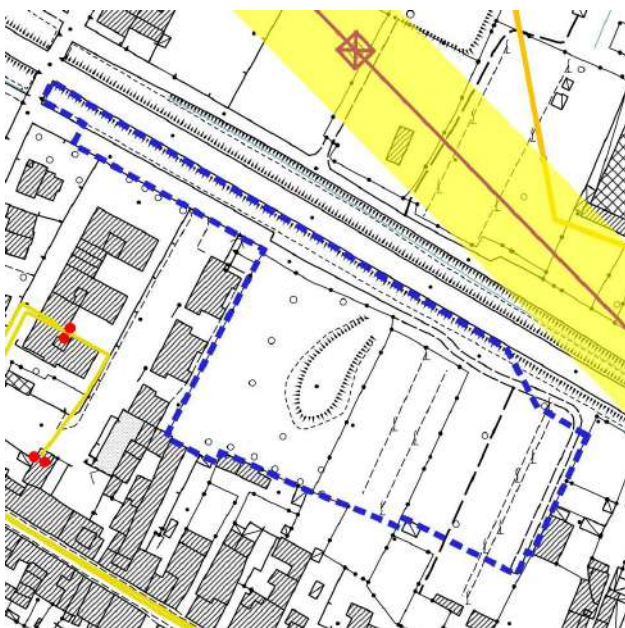
## ATR.4 - Via Manderi - S. Donnino (UTOE 3)



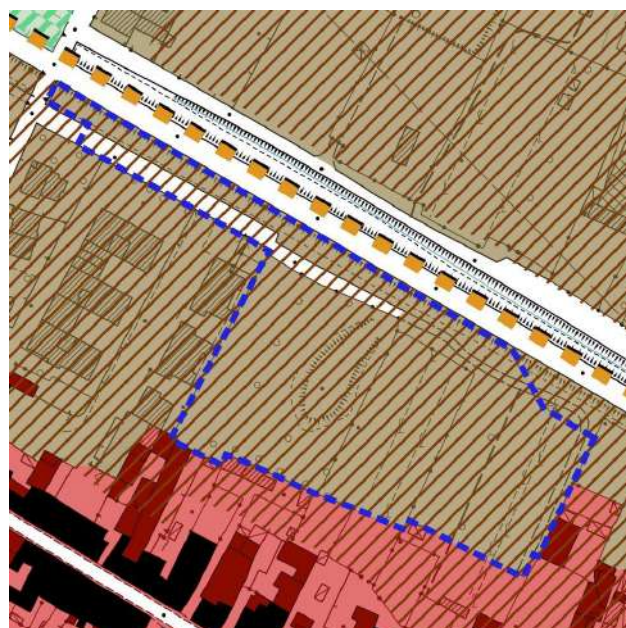
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS



### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione ha accesso da via Manderi ed interessa le aree retrostanti l'edificato storico della via Pistoiese vecchia che si allungano fino al tracciato della nuova via Pistoiese: è questa un'area , come l'area adiacente ad est (classificata dal PO come AR,2) che richiede un significativo intervento di riassetto e di riqualificazione urbanistica finalizzato a realizzare una viabilità di servizio sulla quale attestare parcheggi pubblici e privati, aree a verde più qualificate sia di uso collettivo che a carattere pertinenziale. Il tutto per creare un nuovo sistema di accessi e di servizi per tutta la spina di edifici che prospettano sulla via vecchia Pistoiese. L'intervento sull'ATR.4 è strettamente connesso con l'intervento previsto nella zona AR.2. Si fa presente che l'area in oggetto è quasi integralmente inclusa nel vincolo paesaggistico dell'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è creare le condizioni per innescare e supportare un processo di riqualificazione del tessuto edilizio degradato e disordinato che caratterizza le aree retrostanti i fronti edilizi di via Pistoiese vecchia con la finalità di realizzare un nuovo e qualificato fronte verso la Nuova via Pistoiese che in questo tratto sarà affiancata dalla linea tramviaria 4.2 con la fermata di San Donnino. L'intervento prevede di riqualificare e prolungare l'accesso viario da via Manderi, di realizzare un'area a verde pubblico e parcheggi per dare nuovi accessi dal retro all'edificato della via Pistoiese vecchia: a tali interventi per consentirne la realizzazione è associato un intervento edilizio residenziale che prospetta sulla Nuova via Pistoiese. Il nuovo asse stradale prosegue nell'area di riqualificazione urbana AR2 fino a via Villari che segna il confine con il Comune di Firenze.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
13015	2000	13,50	40%	4905	2304

### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale, artigianale compatibile con la residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, turistico-ricettivo, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento**

- realizzazione della viabilità pubblica che si stacca da via Manderi parallela a via Pistoiese;
- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127;
- rispetto delle disposizioni contenute nella scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, relativa al vincolo lungo l' Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni innovative e coordinate per l'intero insediamento e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere una qualificata sistemazione dell'area a verde pubblico lungo l'asse di via Pistoiese con messa a dimora di essenze arbustive e/o arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici;
- realizzare un qualificato fronte edilizio sulla nuova via Pistoiese e sul lato est dell'insediamento che prospetta sul parcheggio di progetto;
- prevedere un'accurata sistemazione e una diffusa piantumazione delle aree pertinenziali.

### **Modalità di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa privata o misto pubblica - privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

**ATP**

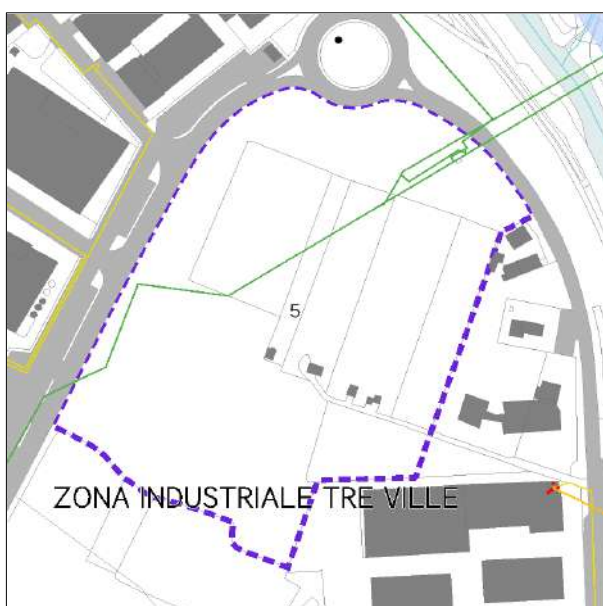
## ATP.1 - Via Leonardo da Vinci (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta tra la zone di completamento del tessuto urbano delimitato da via Leonardo Da Vinci e l'area produttiva delle Tre Ville, confermando in parte una previsione già contenuta nel previgente RU.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridurre il carico insediativo della previsione del RU, attraverso un nuovo disegno dell'impianto urbanistico che tiene conto dell'esigenza di incrementare le dotazioni di parcheggi e che tiene conto soprattutto della connessione ecologica prevista nel corridoio infrastrutturale già destinato alla realizzazione della bretella Prato - Signa. Il nuovo corridoio verde, la cosiddetta *Green Line*, deve assumere il ruolo non solo di elemento di connessione ecologica ma anche di elemento di divisione e di filtro fra le aree produttive e quelle residenziali e miste poste ad est della Green line.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
37020	5.000	12,00	50%	20994	3700

### Destinazioni d'uso ammesse

- Industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive;
- Residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE non superiore al 10% della SE massima ammessa sull'area e con il limite di 150mq di SE per ciascuna attività produttiva.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico adiacenti il tessuto produttivo e residenziale esistente che fanno parte del corridoio verde della *Green Line*;
- realizzazione delle aree a verde pubblico previste all'interno dell'insediamento produttivo
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con specie arboree autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti critici,
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico.

### Indirizzi progettuali

- realizzare un qualificato fronte edilizio su via Leonardo da Vinci;
- prevedere un'accurata e diffusa sistemazione arborea delle aree a parcheggio;
- prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica assimilabile a quelle delle APEA.

### Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata.

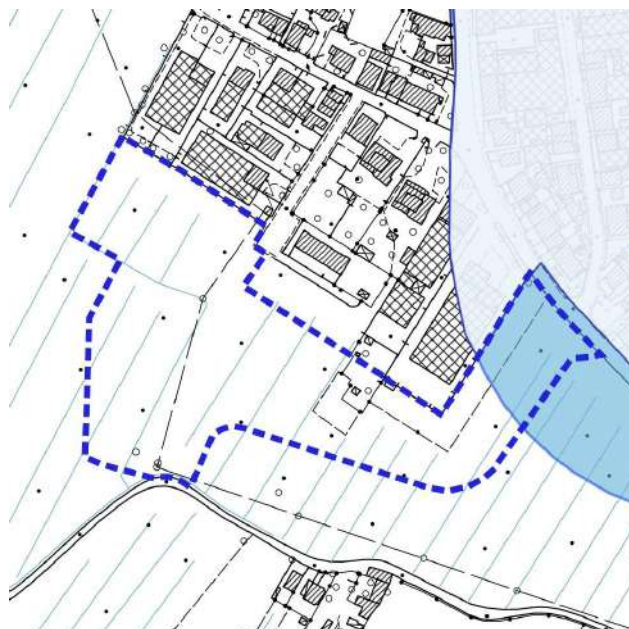
### Esemplificazione progettuale di dettaglio



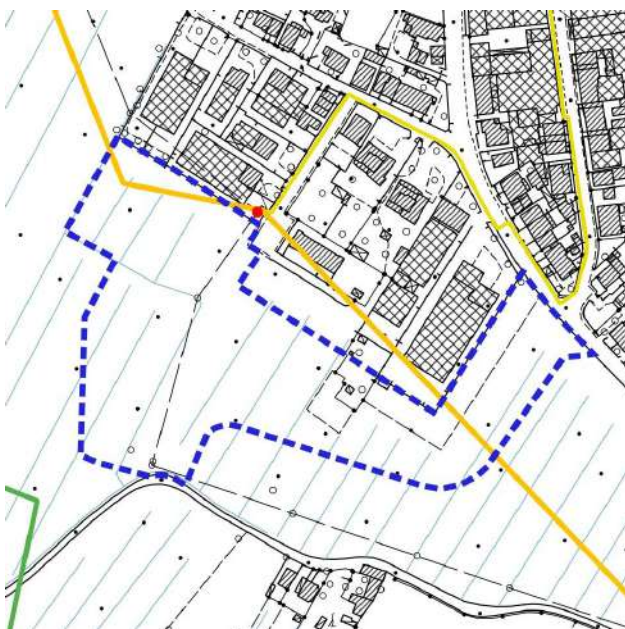
## ATP.2 - Via di Centola (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS



### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta fra l'area mista residenziale/produttiva delle Tre Ville e il Parco Fluviale del Bisenzio vicino al borgo di Capalle; completa il tessuto produttivo dell'area urbana di Tre Ville, lungo il limite dell'antica via di Centola che segna il margine con l'area rurale del Parco agricolo della Piana; si conferma una previsione già contenuta nel previgente RU.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è la parziale ridefinizione di una previsione insediativa del RU 2005, riorganizzandone l'impianto urbanistico per realizzare una significativa dotazione di parcheggi pubblici e per contribuire alla connessione ecologica prevista nel corridoio infrastrutturale già destinato alla realizzazione della bretella Prato - Signa. Il nuovo corridoio verde, la cosiddetta *Green Line*, deve assumere il ruolo non solo di elemento di connessione ecologica e di valore paesaggistico ma anche la funzione di area a verde a servizio degli insediamenti circostanti.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
33468	10.000	12,00	50%	0	3865

### Destinazioni d'uso ammesse

- Industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive.
- Residenze dei titolari, gestori, custodi delle attività, per una SE non superiore del 15% della SE massima ammessa sull'area e con il limite di mq 150 di SE per ciascuna unità produttiva.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- cessione delle aree a verde pubblico di proprietà poste all'esterno dell'ATP che costituiscono la Green Line
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico
- realizzazione di una fascia arborata con specie autoctone di protezione lungo il confine adiacente gli edifici esistenti
- realizzazione del nuovo tratto di via Centola che consente l'innesto di detta via sulla rotatoria su via dei Confini come rappresentato nelle cartografie del PO.

### **Indirizzi progettuali**

- prevedere una qualificata sistemazione dell'area a verde pubblico lungo l'asse di via Centola con messa a dimora di essenze arbustive e/o arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici,
- realizzare un qualificato fronte edilizio su via di Centola, sul lato nordest dell'insediamento che prospetta verso l'edificato esistente, e verso la Green Line,
- prevedere un'accurata sistemazione e una diffusa piantumazione delle aree a parcheggio;
- prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica assimilabile a quelle delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

### **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa privata

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



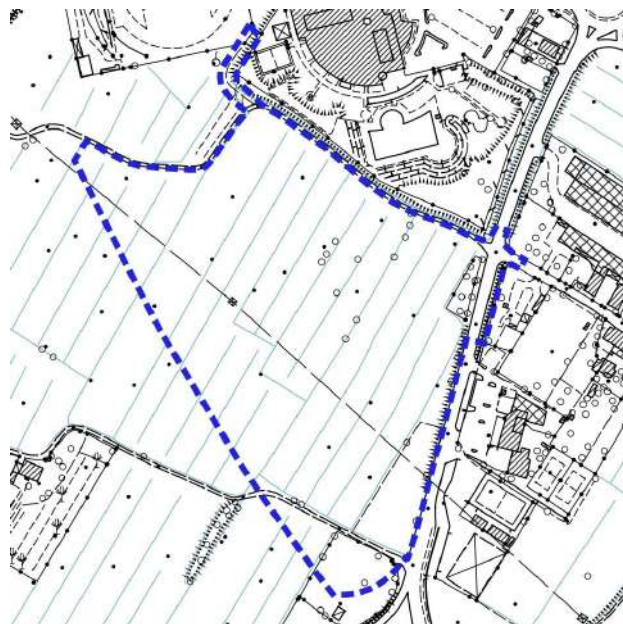
-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

**ATT**

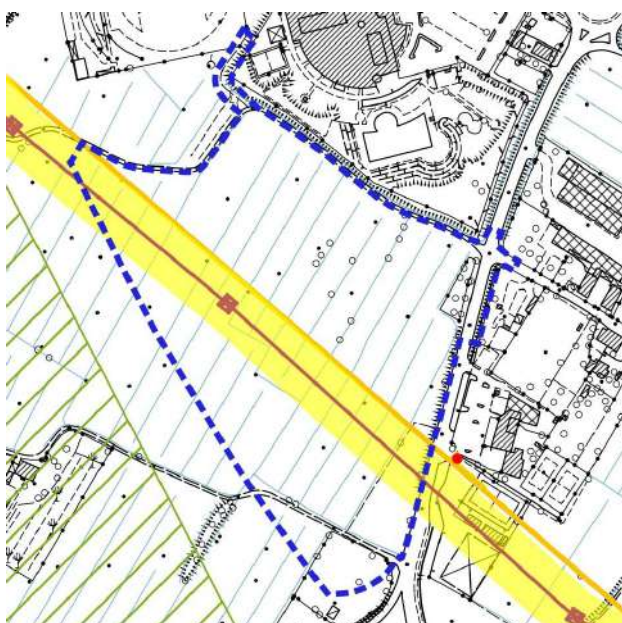
## ATT.1 - Via Barberinese (UTOE 2)



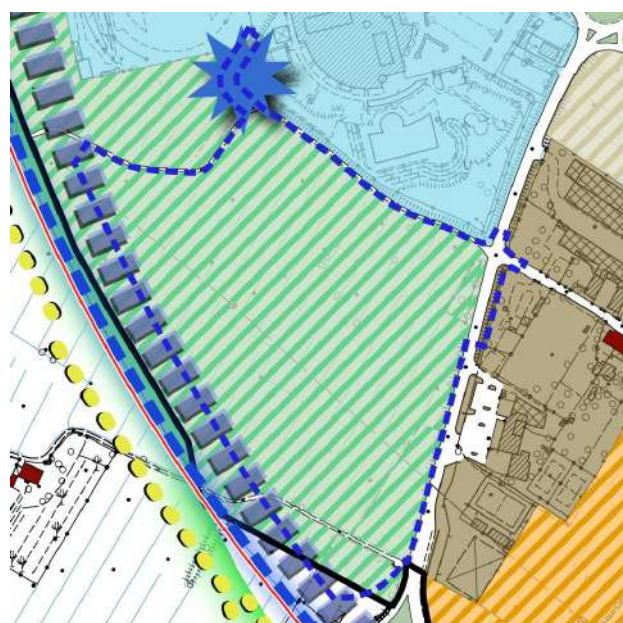
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta fra la nuova Circonvallazione Ovest e la via Barberinese, a completamento dell'area per impianti ed attrezzature sportive dove si trova lo stadio di atletica Zatopek e l'impianto delle piscine e wellness Hidron. Nel vigente PS su tale area è espressamente previsto il potenziamento del polo di servizi per lo sport esistente che, secondo le indicazioni del Doc. 2A -Utoe 2 -Territorio urbanizzato, deve entrare in stretta connessione con il sistema del verde lungo la circonvallazione ovest. Nel previgente RU era previsto un insediamento di importanti strutture sportive e di servizio che occupava quasi tutta l'area fatta eccezione per una zona destinata a cassa di espansione.

Si segnala la presenza di un elettrodotto che attraversa l'area evidenziato anche con le relative DPA.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è, in coerenza con le indicazioni del PS, prevedere il potenziamento degli impianti e delle attrezzature sportive a cui associare funzioni di supporto a destinazione turistica ricettiva, commerciale e di servizio. Tali previsioni sono concentrate sull'area di angolo fra via Barberinese e via Volta Prata al fine di liberare la maggior parte dell'area per impianti sportivi all'aperto e verde di connessione urbana o di protezione della circonvallazione. L'intervento è affidato all'iniziativa privata e per tale ragioni le strutture a carattere sportivo sono classificate come direzionale e di servizio e/o come attrezzature sportive private all'aperto.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
67.192	1500*direzionale e di servizio	13,50	40%	0	4822
	500* commerciale				
	1500* turistico ricettivo				

\* il dimensionamento complessivo di 3500 mq SE è ripartito fra le tre destinazioni indicate nella tabella ai fini del dimensionamento del PO; per commerciale e per turistico ricettivo la SE indicata nella tabella costituisce un limite non superabile, per direzionale e di servizio e per le altre funzioni ammesse non sussistono limiti entro il dimensionamento complessivo di mq 3500 di SE.

### Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature sportive private all'aperto, turistico-ricettivo per una SE non superiore a mq 1500, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande per una superficie complessiva di mq 500 di SE, direzionale e di servizio con specifico riferimento ai "servizi per il benessere fisico" della sub categoria e.2.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento**

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico adiacenti l'area dello stadio,
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici su via Volta Prata, con adeguata dotazione arborea,
- concentrazione degli edifici destinati a funzioni turistico ricettive e commerciali nell'area d'angolo fra via Barberinese e via Volta Prata; gli edifici per attività sportive solo se di limitate dimensioni possono essere realizzati nelle aree destinate a verde privato per impianti sportivi all'aperto,
- accurata sistemazione a verde con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici nelle aree lungo il tracciato della circonvallazione e realizzazione in tale ambito di un percorso ciclopedonale .

### **Indirizzi progettuali**

- gli interventi edilizi devono caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni fortemente innovative e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea,
- realizzare un qualificato fronte edilizio su via di Gramignano e sul lato est dell'insediamento che prospetta verso il tessuto urbano esistente,
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali e di uso collettivo sia negli spazi interni fra gli edifici che sui fronti stradali, ove necessario anche opere di arredo urbano e la messa a dimora di piante e arbusti): si ritiene opportuno nell'ambito di questa sistemazione realizzare una piazza sull'angolo fra via Barberinese e via Volta Prata.

### **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa privata, da redigere in conformità agli indirizzi del "progetto guida" di cui all'art. 113 comma 7 delle NTA.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature



**AR**

## AR.1 - Via del Padule - (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area in oggetto è situata in via di Padule, strada vicinale che collega la zona di San Giusto con Sesto Fiorentino. All'interno dell'area è localizzato un insediamento produttivo che costituisce una presenza incongrua in un contesto che si sta modificando profondamente in questi anni. A seguito della trasformazione della zona SA\_1 Palagetta, e dell'intervento della grande struttura di vendita della COOP è completamente cambiato il sistema viario della zona; la via di Padule è stata allargata e acquisita al patrimonio comunale, è stata realizzata una rotatoria di collegamento al sistema della viabilità della Bretella S. Piero a Ponti. Nel PS e nel PO è prevista la realizzazione della Circonvallazione Est, come asse di completamento a est del sistema del "ring" che delimita il territorio urbanizzato, che si raccorda con la via Lucchese in prossimità del Ponte di Maccione. In questo nuovo contesto si ritiene opportuno dare corso ad una riqualificazione dell'area produttiva che è stata correttamente individuata come un 'area degradata

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è dare un nuovo assetto ed una nuova destinazione all'area produttiva, superando le indicazioni del previgente RU che prevedeva sulla zona a nord di via di Padule un piano attuativo con destinazione residenziale e direzionale/commerciale. Si ritiene opportuno, concentrare l'intervento sulla sola area già edificata con una operazione di demolizione e ricostruzione e di riuso che riduce il carico insediativo rispetto al previgente RU, che adegua e ricuce la viabilità dell'area collegandola al nuovo sistema viario e che orienta la destinazione degli edifici verso funzioni non residenziali ma diverse da industriale -artigianale.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
6245	(riuso)*	11,00	35%	677**	940***

\* per il commerciale non è ammessa una SE superiore a mq 500

\*\* nel verde pubblico è calcolato anche il verde che delimita le strade

\*\*\* nella superficie del parcheggio è calcolata la superficie della strada antistante

### Destinazioni d'uso ammesse

- artigianato di servizio alla residenza, commerciale limitato per il commerciale al dettaglio agli esercizi di vicinato e comunque per una SE non superiore a mq 500, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la commerciale, direzionale e di servizio.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento**

- localizzazione e realizzazione del raccordo viario sul confine ovest;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico;
- accurata piantumazione dei percorsi viari, del parcheggio e delle aree a verde.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per una elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- Prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle fasce a confine con le aree circostanti.

### **Modalità di attuazione**

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio

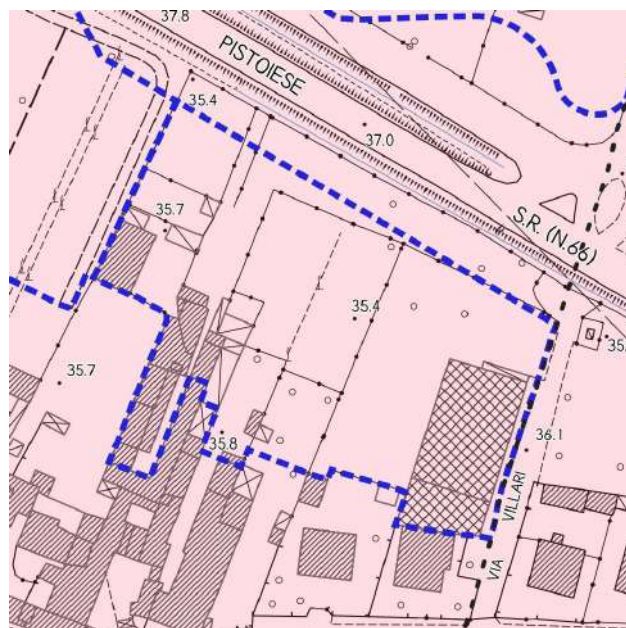


- rappresentazione edifici
- area edificabile
- parcheggio pubblico progetto
- parcheggio pubblico stallo
- riqualificazione viabilità
- viabilità di progetto
- verde privato/rispetto
- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato
- parcheggio privato
- alberature

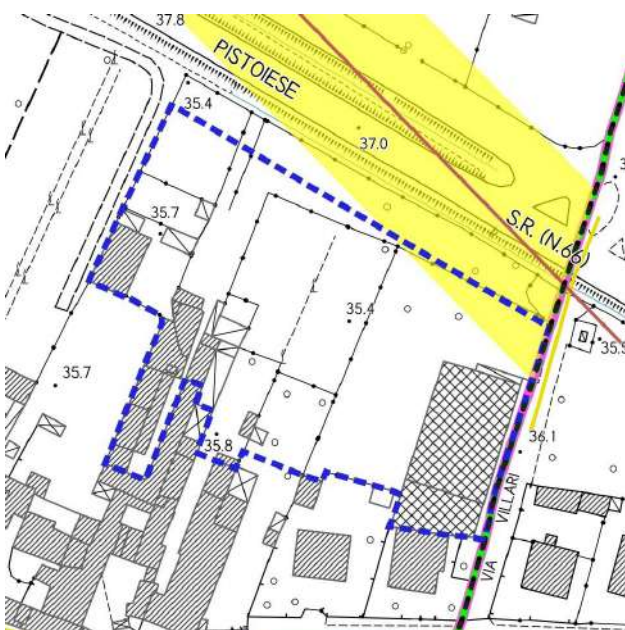
## AR.2 - Via Villari, loc S. Donnino (UTOE 3)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di riqualificazione urbana è posta a S.Donnino, sul retro degli edifici che prospettano sulla vecchia via Pistoiese, le cui pertinenze si allungano fino al tracciato della nuova via Pistoiese che sarà interessato anche dalla realizzazione della linea tramviaria 4.2. L'area in oggetto, come l'adiacente zona ATR 4 che si estende fino a via dei Manderi, era interessata nel previgente RU, da una importante previsione edificatoria che saturava tutta l'area fra le vecchia e la nuova via Pistoiese. In considerazione delle caratteristiche dell'area, della sua già elevata densità e della vicinanza ad importanti infrastrutture esistenti e di progetto, il Piano Operativo ritiene più opportuno puntare ad un intervento riqualificazione e di riordino dell'esistente connesso alla realizzazione di una strada di servizio al retro degli edifici che prospettano sulla via vecchia Pistoiese, in continuità con quanto previsto nell'adiacente ATR4. Si fa presente che l'area in oggetto è integralmente inclusa nel vincolo paesaggistico dell'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è innescare un processo di riordino e di riqualificazione del retro degli edifici di via vecchia Pistoiese, attraverso: la realizzazione di una strada di servizio parallela alla variante della via Pistoiese; la previsione di una consistente quota di parcheggi pubblici; la riorganizzazione dei volumi esistenti destinandoli a funzioni coerenti con il contesto; ad adeguare e sistemare le aree pertinenziali private anche con piccoli volumi accessori e aree di sosta veicolare, a sistemare le aree a verde pubblico lungo la nuova viabilità con la messa a dimora di alberature con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
7.329	Riuso* con premialità massima di mq 500 di SE	10,50	0,50	1047	1004
	Annessi pertinenziali alla residenza fino a mq 600** di SE	4.00			

\* il riuso ai fini del dimensionamento è stimato in mq 850 di SE

\*\* i mq 600 di SE non sono stimati nel dimensionamento del PO in quanto destinati esclusivamente a funzioni accessorie della residenze esistenti su via Vecchia Pistoiese.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- Residenza, inclusi volumi accessori alla residenza; artigianato di servizio alla residenza; direzionale e di servizio, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento**

- localizzazione e realizzazione della viabilità pubblica lungo l'asse della nuova via Pistoiese;

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico;

- localizzazione e cessione delle aree dei parcheggi pubblici;

- localizzazione dei percorsi ciclopedonali di connessione con la fermata tramviaria e con via vecchia Pistoiese nel centro storico di S.Donnino, anche attraverso il tessuto edilizio esistente;

- rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nella scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, relativa al vincolo lungo l'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

### **Indirizzi progettuali**

- è ammessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato produttivo esistente su via Villari, con premialità del 35% rispetto a SE esistente fino ad un incremento massimo di mq 500 di SE; l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per la qualità architettonica e costruttiva dei nuovi volumi e per il loro corretto inserimento nel contesto insediativo;

- è consentito il riordino, con interventi di demolizione e ricostruzione, dei volumi pertinenziali esistenti fra i due parcheggi di progetto ed è altresì ammessa la realizzazione di ulteriori volumi accessori alle residenze, a servizio delle abitazioni e dei servizi che si attestano lungo la via vecchia Pistoiese e sulle aree retrostanti, con un intervento coordinato fino ad una SE complessiva non superiore a mq 600;

- l'intervento di riordino e di incremento dei volumi accessori dovrà essere definito in sede di piano attuativo: le localizzazioni e le rappresentazioni planivolumetriche degli annessi contenute nell'esemplificazione progettuale sono meramente indicative; l'intervento su questa zona deve comunque prevedere la conservazione di prevalenti aree a verde private e la loro coerente sistemazione anche con adeguate piantumazioni;

- deve essere prevista un'accurata sistemazione a verde dei parcheggi e delle pertinenze private soprattutto sui fronti stradali e nelle aree a contatto con gli insediamenti esistenti.

### **Modalità di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica, oppure mista pubblico-privato.

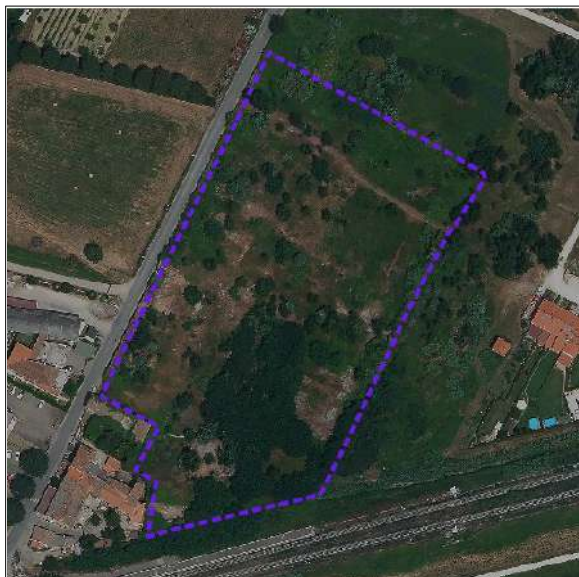


## Esemplificazione progettuale di dettaglio

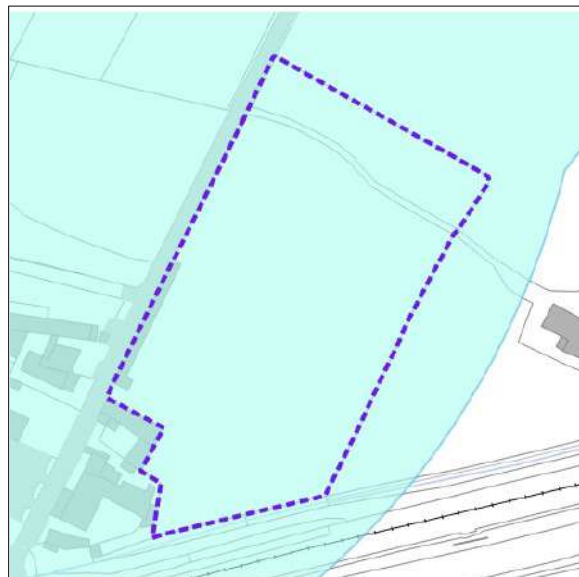


-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

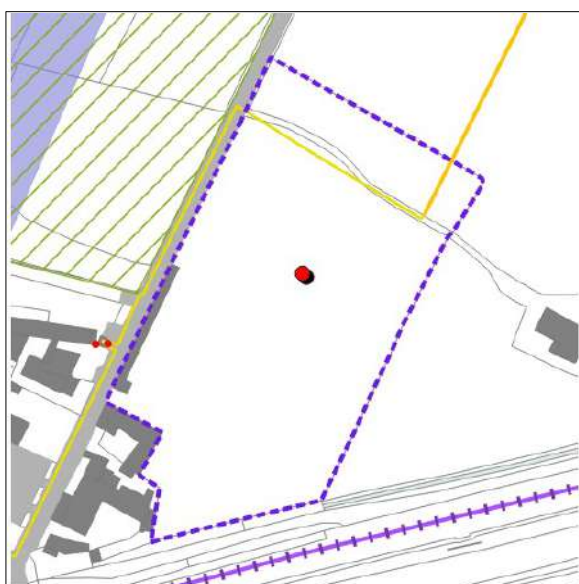
### AR.3 - Via Trento (UTOE 3)



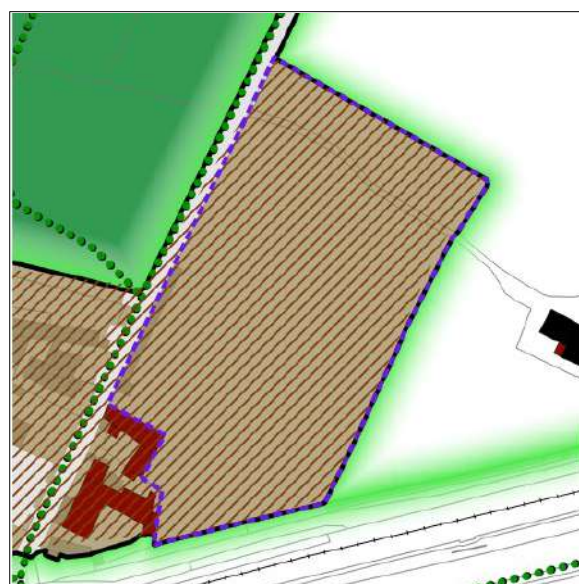
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

#### **Descrizione dei luoghi e della previsione di**

#### **trasformazione**

L'area di riqualificazione AR.3 coincide con il sito dello stabilimento "Ausonia", un complesso industriale per la produzione di concimi chimici quasi integralmente demolito, posto nella frazione di San Donnino, tra via Trento e la ferrovia Firenze-Empoli. L'area è limitrofa al fiume Arno ed al Parco agricolo della Piana; attraverso la passerella pedonale sull'Arno è collegata alla zona di Badia a Settimo a Scandicci. Il complesso

edilizio produttivo e l'area di pertinenza sono stati oggetto negli ultimi 25 anni di interventi e previsioni finalizzati alla bonifica ed alla riqualificazione dell'area che non hanno conseguito i risultati auspicati. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la bonifica dell'area e la sua riqualificazione ambientale e insediativa a cura della proprietà; per raggiungere tale obiettivo ed in considerazione della specifica storia del sito si ritiene necessario prevedere una significativa ma sostenibile previsione edificatoria indirizzata alla costituzione di un nucleo residenziale e di un struttura ricettiva che può essere destinata, in considerazione della vicinanza a Firenze e alla stazione ferroviaria di S.Donnino, anche all'accoglienza di studenti. A supporto della più complessiva riqualificazione del nucleo della stazione all'intervento devono essere associati importanti dotazioni di verde e di parcheggi pubblici, nonché di servizi ed attrezzature generalmente associate alle funzioni residenziali e ricettive da insediare. In considerazione delle caratteristiche e della storia del sito il dimensionamento insediativo viene calcolato nel riuso.

### **Parametri urbanistici**

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)*	Pp (mq)
18.896	2.500 (riuso) residenziale	7,50	35%	3533	1.441*
	2.500 (riuso) turistico- ricettivo				

\* la superficie del parcheggio include l'eventuale piazza rappresentata nell'esemplificazione. La superficie effettivamente destinata a parcheggio non può in ogni caso essere inferiore a 1150 mq di superficie.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

-Residenziale, turistico-ricettiva anche extralberghiero, direzionale e di servizio. Nell'ambito delle destinazioni turistico ricettive sono ammesse anche strutture di accoglienza per studenti nonchè attività normalmente associate al turistico ricettivo di servizio (somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio, esercizi di vicinato): dette attività non possono superare mq 800 di SE.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano**

- preventiva bonifica dell'area nel rispetto della normativa nazionale e regionale e delle relative procedure di attuazione;
- ampliamento di via Trento nel tratto che fronteggia l'area e realizzazione in tale tratto di percorsi pedonali e ciclabili connessi alla rete dei tracciati della mobilità lenta della frazione;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico con un'accurata sistemazione dell'ingresso da via Trento e delle aree adiacenti al f.Arno, nonchè con una diffusa messa a dimora di alberature autoctone;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico lungo via Trento, su una superficie minima di mq 1500 con previsione di un'ampia dotazione di alberature;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.
- rispetto delle disposizioni del PIT-PPR relative alle aree di tutela di laghi e territori contermini di cui all'art.142 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/2004.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- forte attenzione alla realizzazione di percorsi e di spazi di relazione e di uso collettivo sia nell'ambito residenziale che in quello turistico ricettivo e nei collegamenti fra l'intero insediamento ed il contesto

insediativo;

- accurata sistemazione degli spazi pertinenziali privati sia sui fronti stradali che nelle aree di contatto con il territorio rurale anche mediante la messa a dimora di alberi ed arbusti di tipo autoctono.

**Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa privata. IlNon è ammesso l'atterraggio di volumi sull' area; il decollo è ammesso solo dopo la conclusione della bonifica dell' area.

esemplificazione progettuale di dettaglio



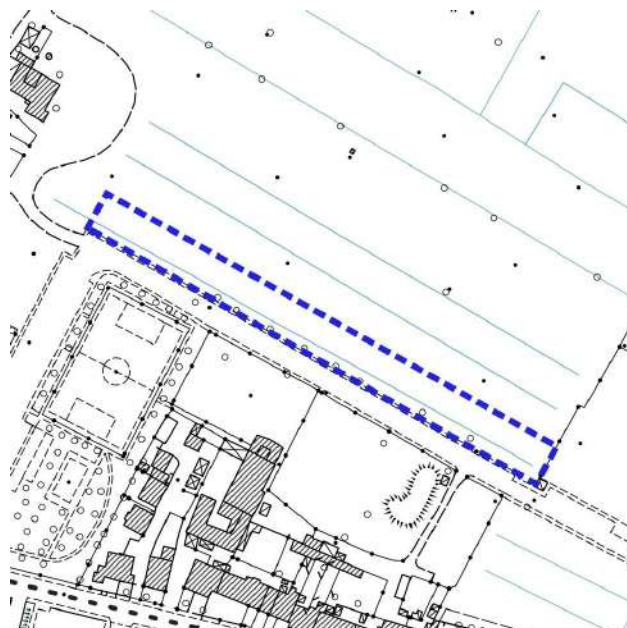
-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature
-  piazza pubblica

**AA**

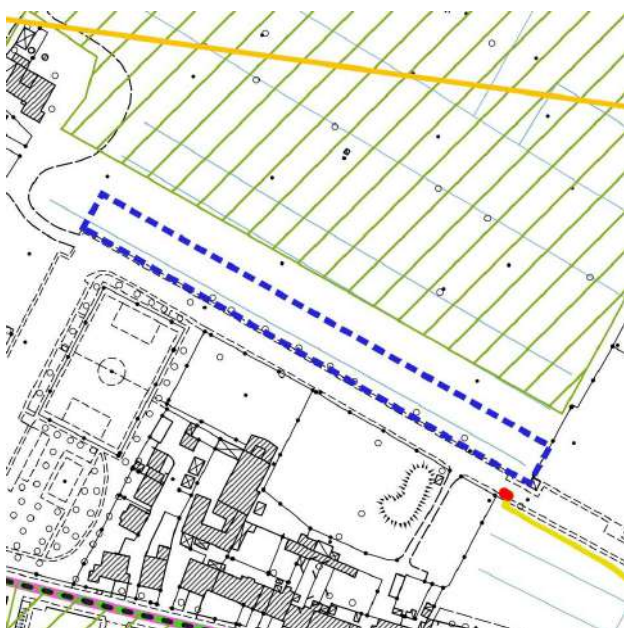
## AA.1 - Via Berlinguer (UTOE 3)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta nella zona di S. Angelo a Lecore lungo via Berlinguer di fronte ad impianti sportivi, ad una struttura associativa ed alle pertinenze retrostanti gli edifici che prospettano sulla via Pistoiese. L'area nel previgente RU era interessata da un'previsione insediativa residenziale, previsione che si intende nel PO confermare ridimensionandola e soprattutto caratterizzandola come area di atterraggio per il trasferimento di volumi da aree da assoggettare a riqualificazione urbana.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è definire un qualificato fronte urbano verso il territorio rurale, ridimensionando il carico insediativo di una previsione del previgente RU, a favore di un potenziamento delle dotazioni pubbliche della zona (verde e parcheggi pubblici) e della realizzazione di un'area di atterraggio funzionale alla rilocalizzazione di volumi ed alla riqualificazione urbana. L'intervento mira, insieme ad altre limitrofe previsioni del PO, a realizzare un polo di attrezzature e di spazi pubblici capaci di rafforzare ed armonizzare il rapporto fra l'edificato lineare di impianto storico di via Pistoiese e le espansioni residenziali di recente formazione della frazione.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
4288	450 nuova edific. 1050 riuso*	7,50	35%	1283	627

*\* il dimensionamento complessivo dell'intervento è di mq 1500 di SE di cui il 70% per l'atterraggio di volumi (riuso) ed il 30% come capacità edificatoria propria dell'area (nuova edificazione) come indicato all' art.102 comma 4 delle NTA.*

### Destinazioni d'uso ammesse

Residenza, artigianato di servizio alla residenza, direzionale, commerciale al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici.



### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea e che contribuiscano alla realizzazione di un'edilizia qualificata sul margine urbano;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con la messa a dimora di essenze arboree autoctone anche lungo i confini con il territorio rurale;
- attrezzare sia i parcheggi che le aree a verde pubblico con adeguate dotazioni di piante ed arbusti.

### **Modalità di attuazione**

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.

### Esemplificazione progettuale di dettaglio

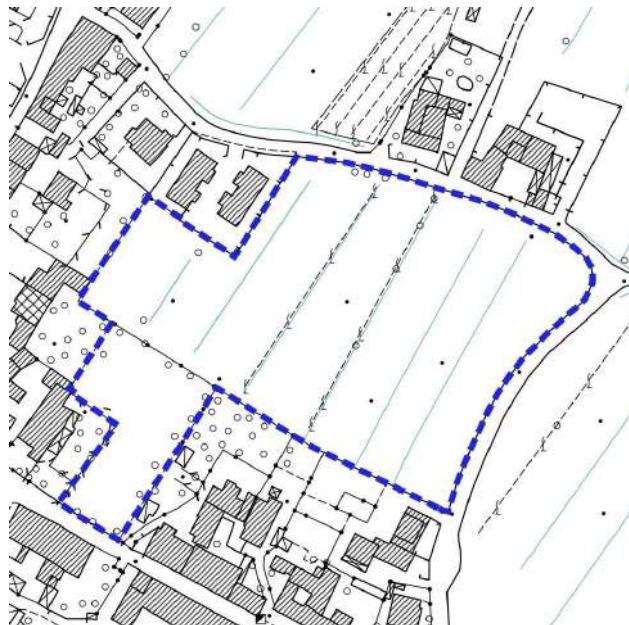


-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

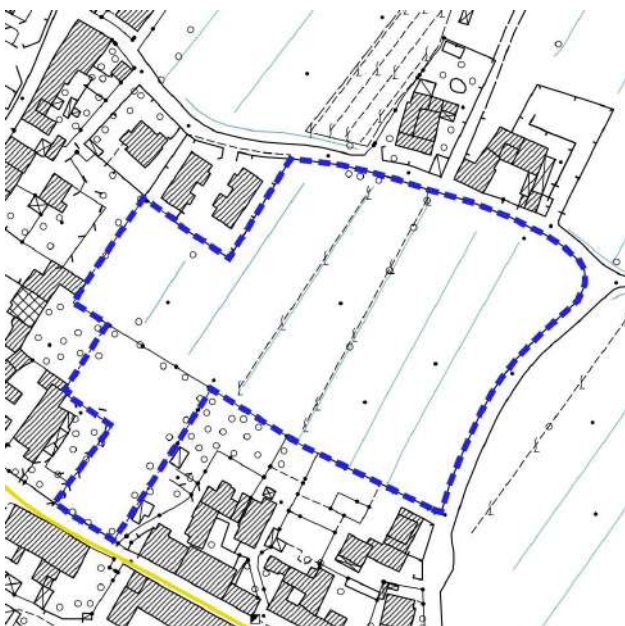
## AA.2 - via Castellaccio (UTOE 3)



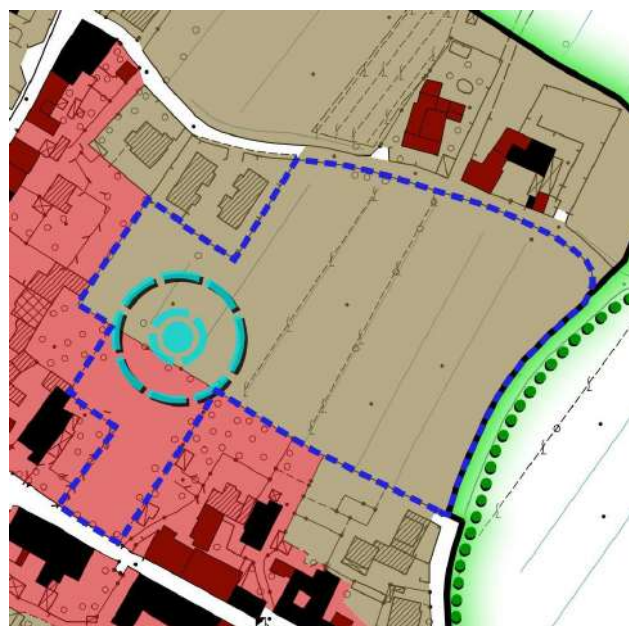
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

### Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione è posta a San Piero a Ponti fra il nucleo originario della frazione e alcune frange urbane poste lungo via del Castellaccio. L'area ha una posizione ed una configurazione che si presta ad un intervento di riordino e completamento della struttura urbana con la realizzazione di forti dotazioni di parcheggi e di verde per gli insediamenti esistenti e con la previsione di una significativa area di atterraggio funzionale per la rilocalizzazione di volumi e per la riqualificazione urbana di questa e di altre realtà del territorio urbanizzato.

### Obiettivi dell'intervento

Obiettivo principale dell'intervento è la localizzazione di un'area di atterraggio di volumi provenienti da aree che richiedono una riqualificazione e rigenerazione urbana da realizzare con la rilocalizzazione dei volumi che non possono essere ricostruiti in loco. A questa specifica previsione deve essere associata un significativa dotazione di spazi e servizi pubblici, in primo luogo parcheggi ed aree a verde, finalizzati a colmare le carenze della zona e del nucleo storico, oltre che a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento. Particolarmente importante da questo punto di vista è la realizzazione di una connessione viaria attrezzata con la via San Paolo che attraversa tutta l'area.

### Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
17146	1500 nuova edif. 3500 riuso*	13,50	40%	5209	1975

\* il dimensionamento complessivo dell'intervento è di mq 5000 di SE di cui il 70% per l'atterraggio di volumi (riuso) ed il 30% come capacità edificatoria propria dell'area (nuova edificazione) come indicato all'art. 102 comma 4 delle NTA.

### Destinazioni d'uso ammesse

Residenza, artigianato di servizio alla residenza, direzionale, commerciale al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione della viabilità di progetto e adeguamento di via del Castellaccio;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici, prevedendo un'adeguata piantumazione dei margini;

- previsione di idonei percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area e loro connessione con il nucleo storico e con la rete dei tracciati della mobilità lenta;

Si precisa che per la localizzazione sia della viabilità che dei parcheggi e del verde pubblici (per questi ultimi fermo restando la superficie complessiva) sono ammessi in fase di piano attuativo limitate e modifiche se funzionali ad un migliore assetto dell'insediamento.

### **Indirizzi progettuali**

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;

- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con la messa dimora di essenze arboree autoctone;

- qualificata sistema zone delle aree a verde pubblico con particolare attenzione agli spazi di connessione con il nucleo storico.

### **Modalità di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa privata.

## Esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature

## 2. Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt. 125-126 della LR 65/14

### Criteria di redazione delle schede

La proposta di prevedere interventi di rigenerazione urbana secondo le procedure degli artt.125-126 della LR 65/2014 è maturata nel corso della ricognizione delle aree degradate e della definizione delle modalità di intervento per il riuso e la riqualificazione della città esistente, come indicato all'art. 13 comma 4 ed all'art.100 delle NTA. E' emersa infatti l'esigenza di affrontare alcune specifiche situazioni che per l'importanza delle scelte da compiere, per le dimensioni delle aree interessate, per la frammentazione della proprietà, per l'incertezza sulle volontà dei potenziali operatori, per le criticità presenti sulle aree e le preventive esigenze di bonifiche ambientali richiedevano, a nostro avviso, di non prefigurare integralmente le soluzioni da mettere in campo, bensì, sulla base di pochi e chiari obiettivi e indirizzi, di sollecitare l'iniziativa dei soggetti operatori, di stimolarli a rimuovere le condizioni di rischio ambientale e di spingerli ad avanzare specifiche proposte e soluzioni attuative, anche attraverso un confronto progettuale ed un percorso di discussione e partecipazione pubblica. A questi criteri ed a queste finalità corrisponde senza dubbio la procedura indicata all'art.126 della LR 65/2014.

A tale procedura (ed alle disposizioni dell'art.100 delle NTA) il Piano Operativo assoggetta ad interventi di rigenerazione urbana le seguenti aree che presentano differenti caratteristiche e problematiche:

- ARU.1 e ARU.2 che interessano due estese porzioni della zona industriale a nord dell'A11 e che richiedono interventi diffusi e coordinati di adeguamento degli standard e degli spazi pubblici e di miglioramento.
- ARU.3 che interessa un'area produttiva in loc. Ponte all'Asse che oltre ad accogliere una struttura industriale artigianale non coerente con il contesto, è sede di un'attività di deposito e cernita di inerti che richiede un intervento di bonifica e recupero ambientale per conferire un qualificato assetto all'intera area.
- ARU.4 che interessa una vasta area a destinazione produttiva posta a nord della variante Pistoiese a S.Donnino: l'area che sarà toccata dalla linea tramviaria richiede, anche per la previsione della fermata, un complessivo riordino e mutamento di destinazione d'uso per divenire parte integrante di una nuova centralità urbana.

Sulla base di questi obiettivi sono state predisposte le schede che seguono che hanno, sia pure in modo sintetico i contenuti sostanziali indicati all'art.125 della LR 65/2014 per gli interventi di rigenerazione urbana. Tali interventi possono di conseguenza trovare attuazione secondo le procedure indicate all'art.126 della stessa legge regionale.

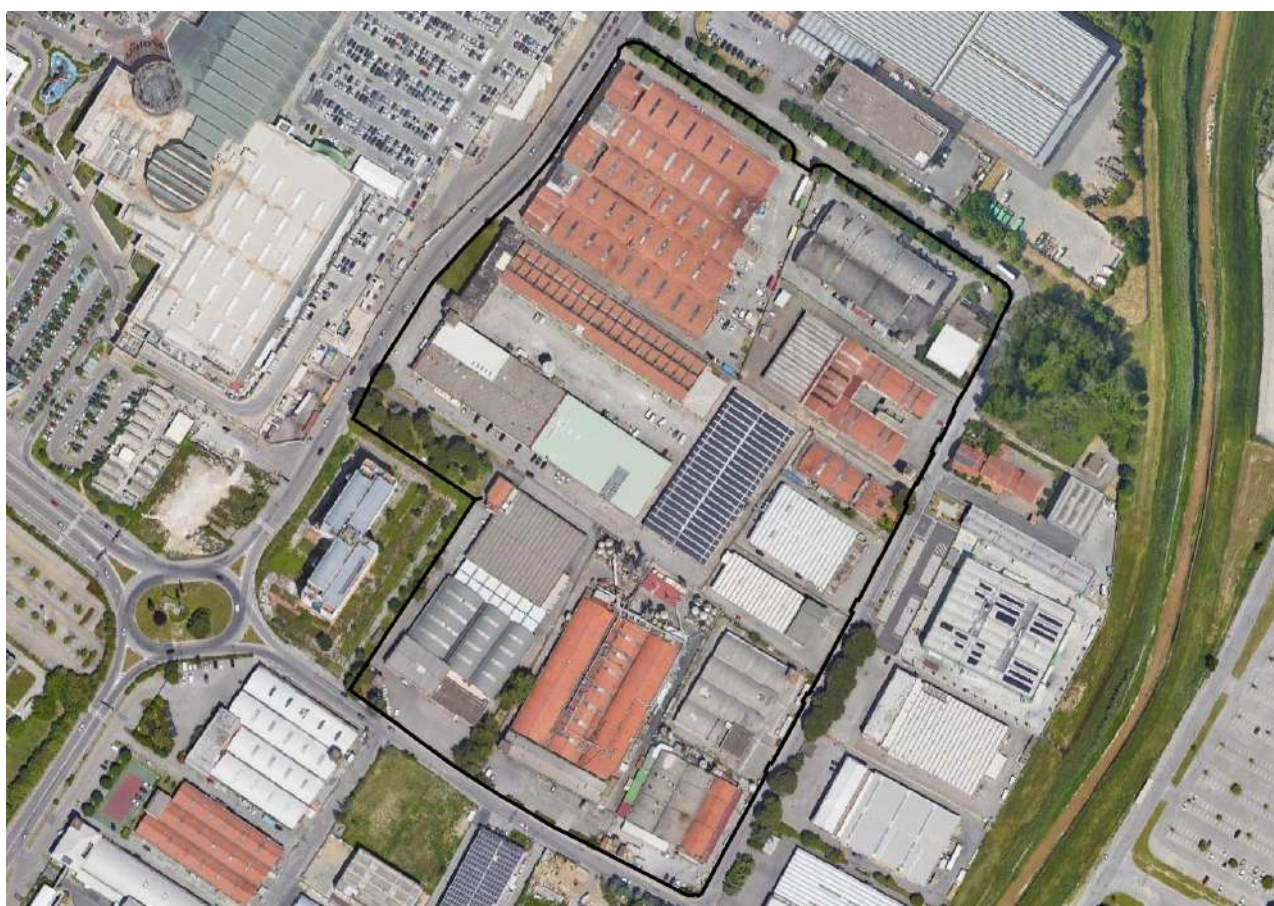
**ARU**



## ARU.1 - Via Gattinella (UTOE 1)

### Descrizione dell'area

L'area produttivo/commerciale è localizzata nella zona nord del territorio comunale, nel polo industriale che si sviluppa sul lato settentrionale dell'autostrada Firenze-Mare. Più precisamente la zona è compresa tra via San Quirico, via Gattinella e via A. Einstein e si caratterizza per un evidente degrado urbanistico dovuto ad una bassa qualità dell'impianto urbano e alla inadeguatezza delle attrezzature e delle infrastrutture. L'area è completamente satura ed è priva di una viabilità interna, di parcheggi e di aree a verde.



ortofoto anno 2024

L'urbanizzazione dell'area è stata avviata dal 1963. Nella prima foto aerea si nota un primo edificio produttivo compreso nel perimetro della zona di riferimento. Nel 1978 l'area era già sostanzialmente satura. Come si evince dalle foto successive sono state urbanizzate anche le aree limitrofe con altri complessi industriali e con il centro commerciale I Gigli. Nella fase

storica in cui l'area fu trasformata (gli anni '60-'70 del secolo scorso) le impellenti esigenze economiche e la mancanza di una preventiva pianificazione urbanistica furono all'origine di una edificazione ad alta densità, disordinata e frammentata, con prevalenza di piccoli stabilimenti privi di servizi e di spazi pertinenziali. Tale situazione è rimasta sostanzialmente immutata fino ad oggi.



1963



1978



2001



2024

L'obiettivo che si intende perseguire con la previsione dell'ARU è l'individuazione dei soggetti, delle possibilità e dei percorsi per riqualificare questo ambito dotandolo delle infrastrutture e dei servizi che sono oggi necessari, con il consenso e la partecipazione di chi vive ed opera in questa realtà. Il quadro conoscitivo che segue e che è una sintesi di un più ampio quadro di conoscenze elaborato dagli Uffici comunali è funzionale all'individuazione degli obiettivi e delle direttive per provare a mettere in opera l'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana.



estratto cartografico



estratto catastale

Superficie territoriale - ST (m <sup>2</sup> )	84.349
Superficie fondiaria - SF (m <sup>2</sup> )	83.040*
Superficie coperta - SC (m <sup>2</sup> )	45.920**
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	266.400**
Rapporto di copertura - RC	0,55

\* superficie fondiaria nel previgente RU

\*\* dati cartografici

### Caratteristiche degli spazi pubblici

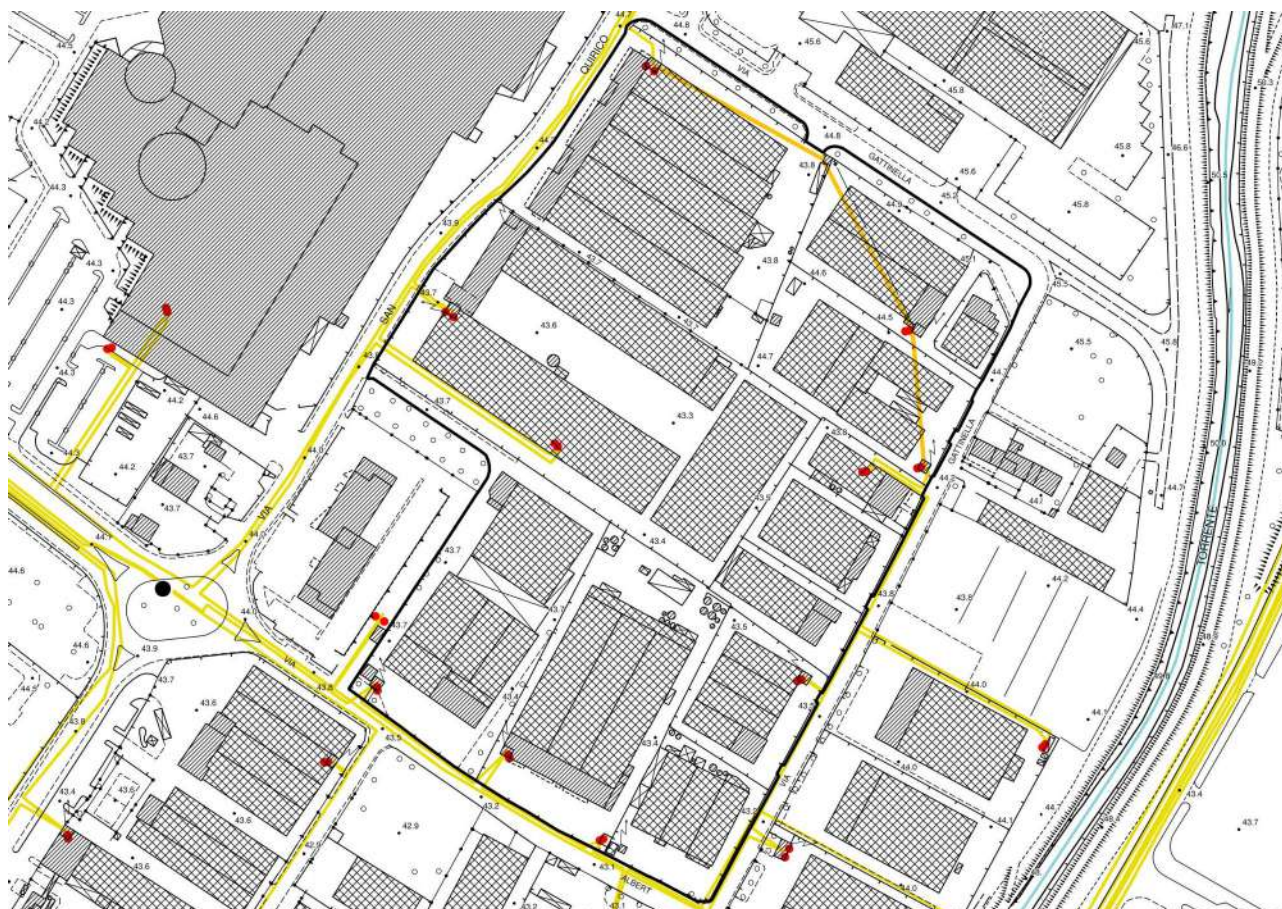
L'area è priva di viabilità pubblica interna; la strade al contorno, sui lati nord ed est, hanno sezioni ridotte e sono in mediocre stato di conservazione con marciapiedi di ampiezza variabile. Sono assenti spazi destinati a parcheggi pubblici (fatta eccezione per il Pe sul lato esterno di via Gattinella) e spazi destinati a verde pubblico e pertinenziale.



Altezza degli edifici



beni paesaggistici e culturali



aree di rispetto, vincoli e tutele

### Vincoli sovraordinati

L'area ricade, per una ristretta fascia lungo il confine est, nel vincolo dei 150 mt dalle sponde o piedi degli argini del torrente Marina ai sensi dell'art.142. c.1, lett. c, del D.Lgs. 42/2004, per cui gli interventi localizzati sull'area vincolata debbono rispettare le disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR.

### Obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana

L'area necessita di un complessivo intervento di miglioramento dell'impianto urbanistico e delle strutture edilizie che deve riguardare:

- l'adeguamento della viabilità di accesso ed interna e delle dotazioni di spazi pubblici (parcheggi e verde);
- il riordino e la sistemazione delle aree pertinenziali;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento delle relative prestazioni strutturali, impiantistiche ed energetiche.

Considerata la consolidata ed elevata densità edilizia si rende necessario ipotizzare percorsi, da definire in fase di elaborazione dello strumento attuativo e della proposta progettuale, che consentano di incentivare e compensare la partecipazione agli oneri e/o la diretta messa a disposizione di aree per viabilità, per parcheggi e verde pubblico e privato con interventi di miglioramento edilizio e di riassetto funzionale sostenuti da premialità ed anche dalla rilocalizzazione di volumi esistenti, per ridurre l'eccessiva densità attuale. La presente scheda è quindi finalizzata a definire i margini di intervento ammessi negli interventi di rigenerazione urbana.

### Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Pp - Parcheggi pubblici	Vp - Verde pubblico mq
84.349	1500*	12,00	Sarà precisato in sede di intervento di rigenerazione	Saranno precisati in sede di intervento di rigenerazione	

*\* il dimensionamento di mq 1500 individua le premialità massime che potranno essere ammesse dall'intervento di rigenerazione urbana per il riuso e la trasformazione edilizia degli edifici esistenti. Le modalità di ripartizione e di utilizzazione di detto dimensionamento dovranno essere definite dall'intervento di rigenerazione urbana.*

### Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni consentite nelle zone D2.1, fatta eccezione per la strutture e gli impianti per la logistica (b.4) come indicato ai commi 2.1 e 2.3 dell'art.54.

Si precisa che le quantità di SE per le quali sarà ammesso il riuso saranno definite in sede di intervento di rigenerazione urbana.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- miglioramento delle sedi stradali esistenti sul perimetro dell'ARU; a tal fine tali sedi stradali debbono considerarsi incluse nel perimetro di intervento dell'ARU;
- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e di verde pubblici a servizio dell'area; a tal fine possono essere inclusi nel perimetro dell'ARU (senza che questo costituisca variante al PO) le aree destinate a verde di arredo stradale e a parcheggio pubblico poste lungo via Gattinella e fra la stessa via e il torrente Marina;



- l'intervento di rigenerazione urbana dovrà interessare l'intera ARU, è tuttavia ammesso sulla base di un inquadramento progettuale nel contesto dell'ARU dare corso a interventi di rigenerazione urbana estesi su una superficie territoriale continua non inferiore a mq 25.000;
- le premialità edilizie che saranno ammesse dall'intervento di rigenerazione urbana per il riuso e la trasformazione degli edifici esistenti dovranno essere subordinate al miglioramento della viabilità e delle dotazioni pubbliche (parcheggi e verde), alla riqualificazione e al miglioramento delle prestazioni e dei requisiti costruttivi, ecologici e energetici del patrimonio edilizio esistente;
- rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR per gli interventi localizzati nella fascia assoggettata alla tutela di 150 metri dal torrente Marina ai sensi dell'art.142. c.1, lett. C del D.Lgs.42/2004.

### **Modalità di attuazione**

Interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt.125-126 della LR 65/2014. Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione Piano attuativo, sull'ARU sono ammessi gli interventi consentiti nella zone D2.1 di cui all'art. 54, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché per le premialità e per gli interventi a destinazione residenziale di cui agli ultimi tre a-linea del comma 4.1 dello stesso art.54.

Si precisa che nell' ARU.1 è consentito il decollo e l'atterraggio di volumi secondo le disposizioni contenute nelle NTA ed in particolare negli artt. 100 e 108. E' ammesso il decollo anche delle premialità che saranno assegnate in sede di definizione dell'intervento di rigenerazione urbana, a condizione che il decollo di detti volumi sia funzionale all'adeguamento della viabilità e/o all'accrescimento delle dotazioni territoriali, in particolare parcheggi e aree a verde pubblici.

## ARU.2 - VIA Biancospino (UTOE 1)

### Descrizione dell'area

L'area industriale in oggetto è posta nella parte settentrionale del territorio comunale ed è compresa tra via Fornello, via San Quirico e via A.Einstein, ad ovest del torrente Marina. Qui sono localizzati importanti impianti produttivi; l'area nel suo complesso presenta chiari condizioni di degrado urbanistico per la bassa qualità dell'impianto urbano e per l'inadeguatezza delle attrezzature e delle infrastrutture. La viabilità interna ha sezioni ridotte, sono carenti i parcheggi pubblici e completamente assenti spazi a verde pubblico.



Ortofoto anno 2024

L'urbanizzazione dell'area è stata avviata negli anni '60; nella foto aerea del 1963 si intravedono le prime opere di urbanizzazione che nel 1978 risultavano sostanzialmente ultimate insieme all'edificazione di tutta l'area. Come evidenziato per l'ARU.1, posta a nord di via Einstein, anche in questa area le impellenti esigenze del boom economico e la mancanza di una preventiva pianificazione urbanistica furono all'origine di una edificazione ad alta densità, disordinata e frammentata, con prevalenza di piccoli o medio piccoli stabilimenti industriali, privi di servizi e di spazi pertinenziali: l'unica eccezione da questo punto di vista fu l'insediamento di una media struttura nell'area che fronteggia l'autostrada.

In analogia con quanto previsto nell'ARU.1, l'obiettivo che si intende perseguire nell'ARU.2 è l'individuazione dei soggetti, delle possibilità e dei percorsi per riqualificare l'ambito produttivo dotandolo delle infrastrutture e dei servizi che sono oggi necessari, con il consenso e la partecipazione di chi vive ed opera in questa realtà. Il quadro conoscitivo che segue e che è una sintesi di un più ampio quadro di conoscenze elaborato dagli Uffici comunali è funzionale all'individuazione degli obiettivi e delle direttive per provare a mettere in opera l'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana.



1963



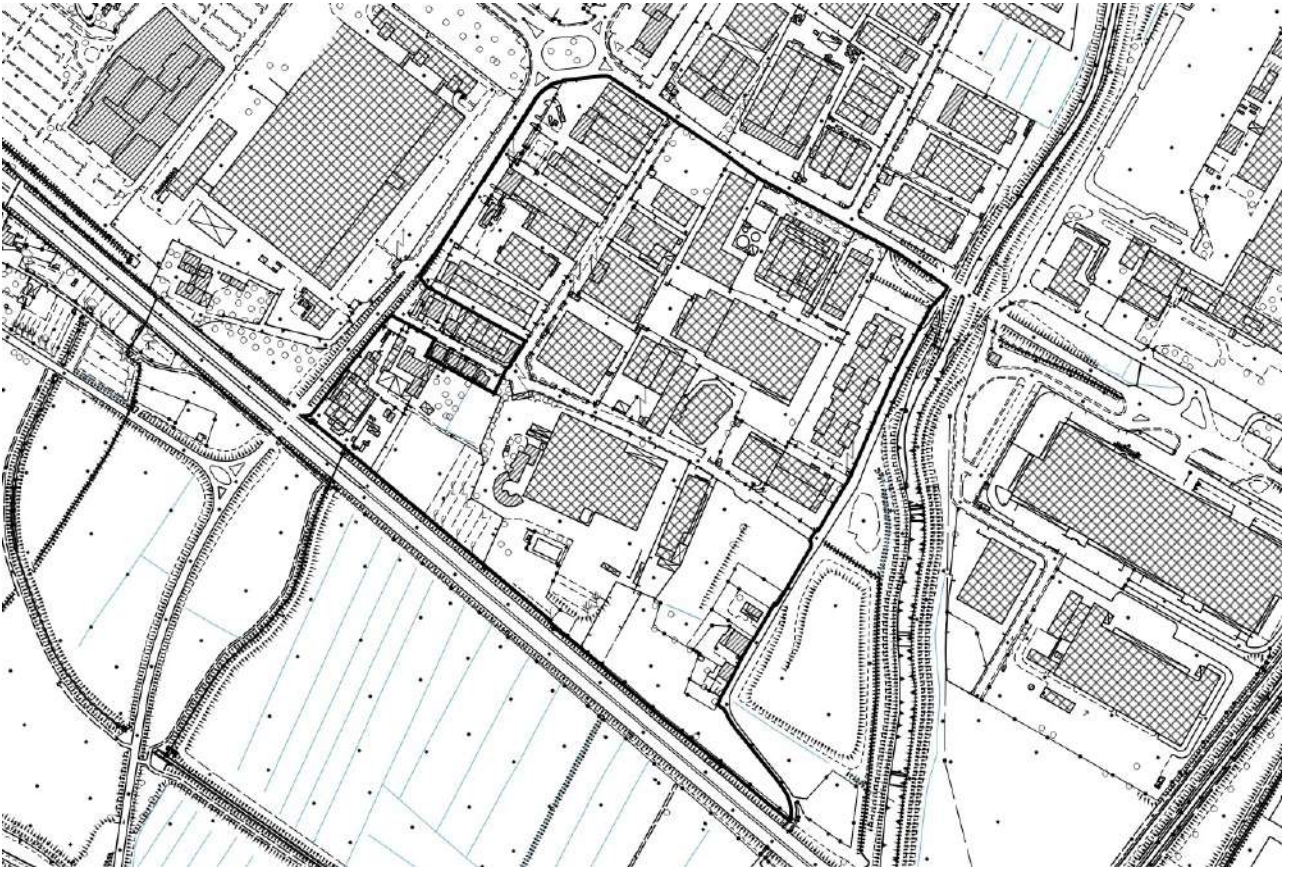
1978



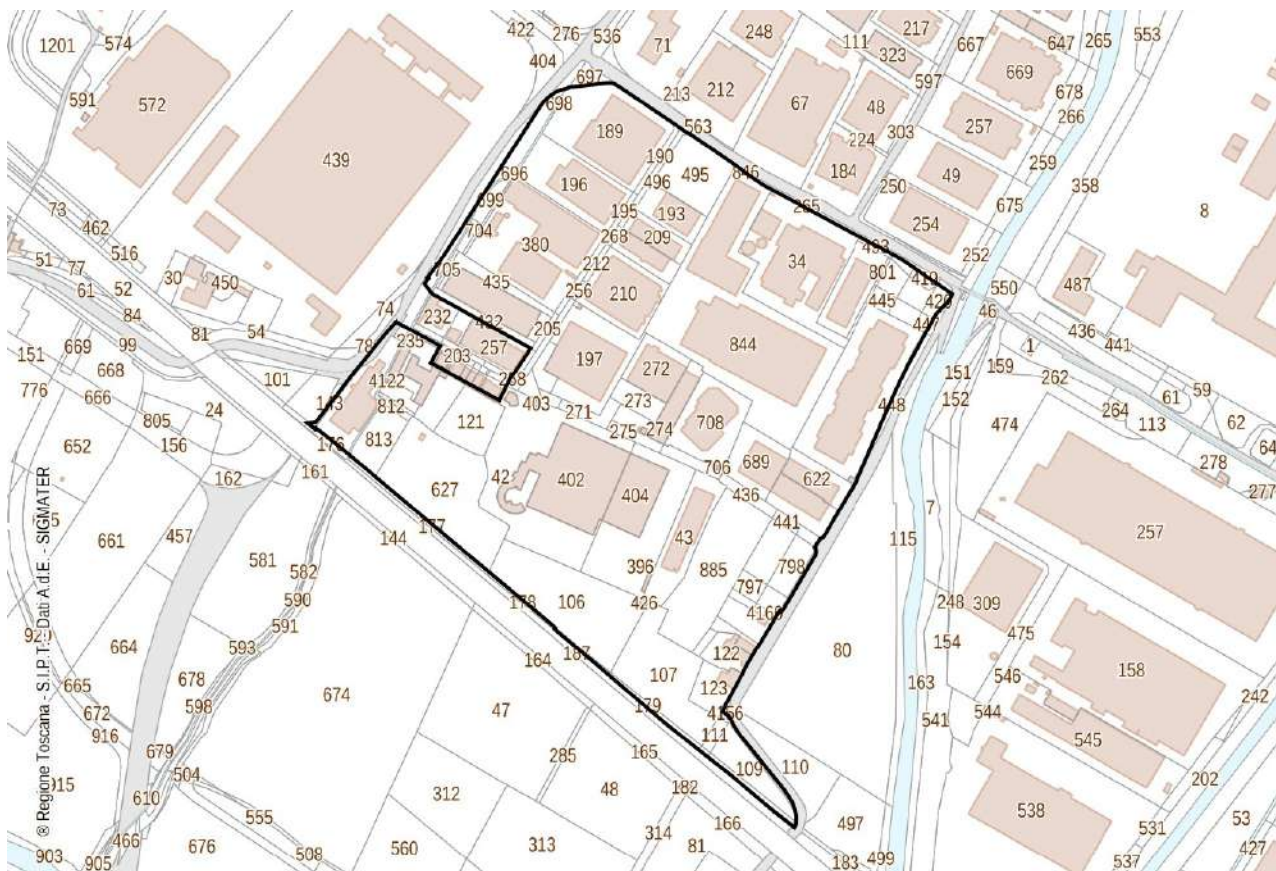
2000



2024



estratto cartografico



estratto catastale

Superficie territoriale - ST (m <sup>2</sup> )	193.285
Superficie fondiaria - SF (m <sup>2</sup> )	184.150*
Superficie coperta - SC (m <sup>2</sup> )	66.055**
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	447.365**
Rapporto di copertura - Rc	0,36

\* superficie fondiaria nel previgente RU

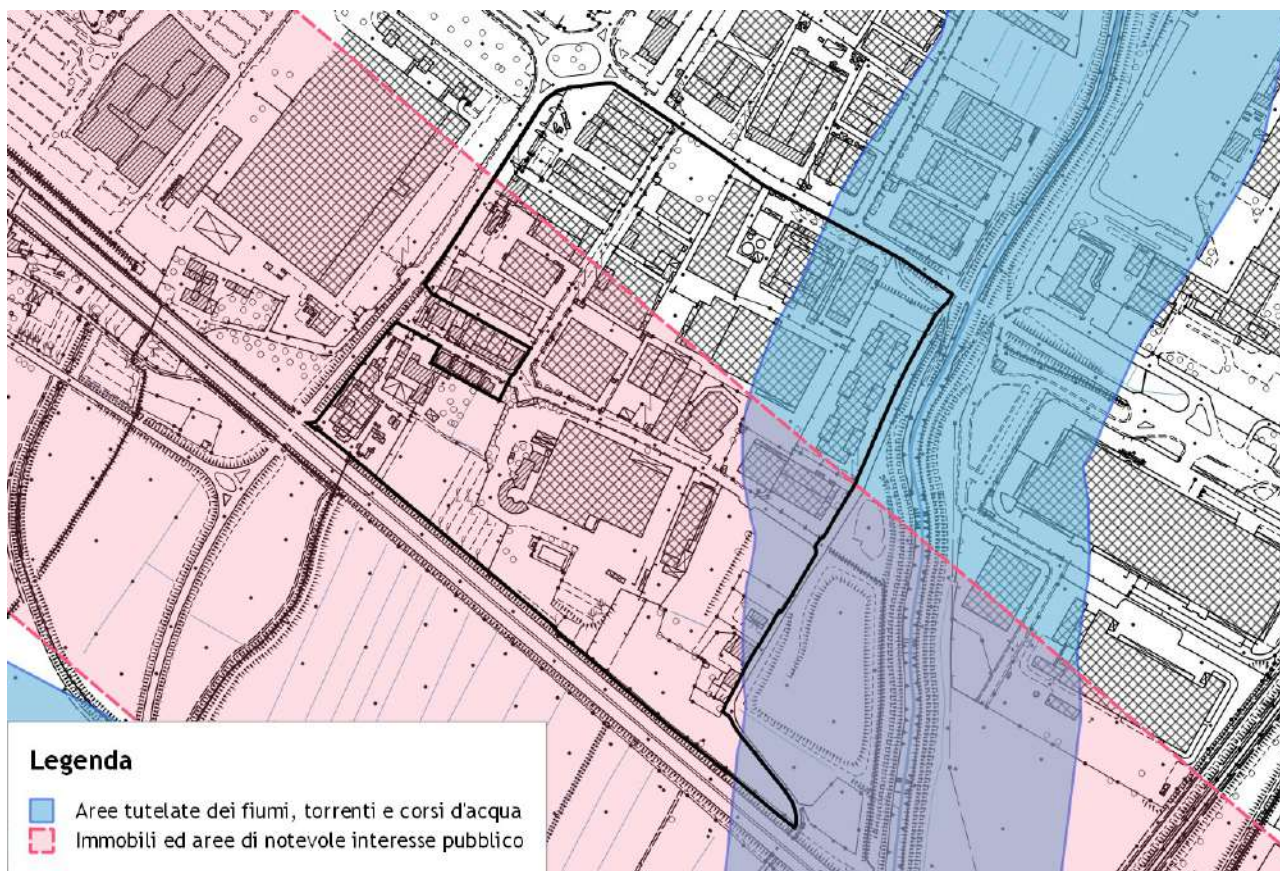
\*\* dati cartografici



Altezza degli edifici

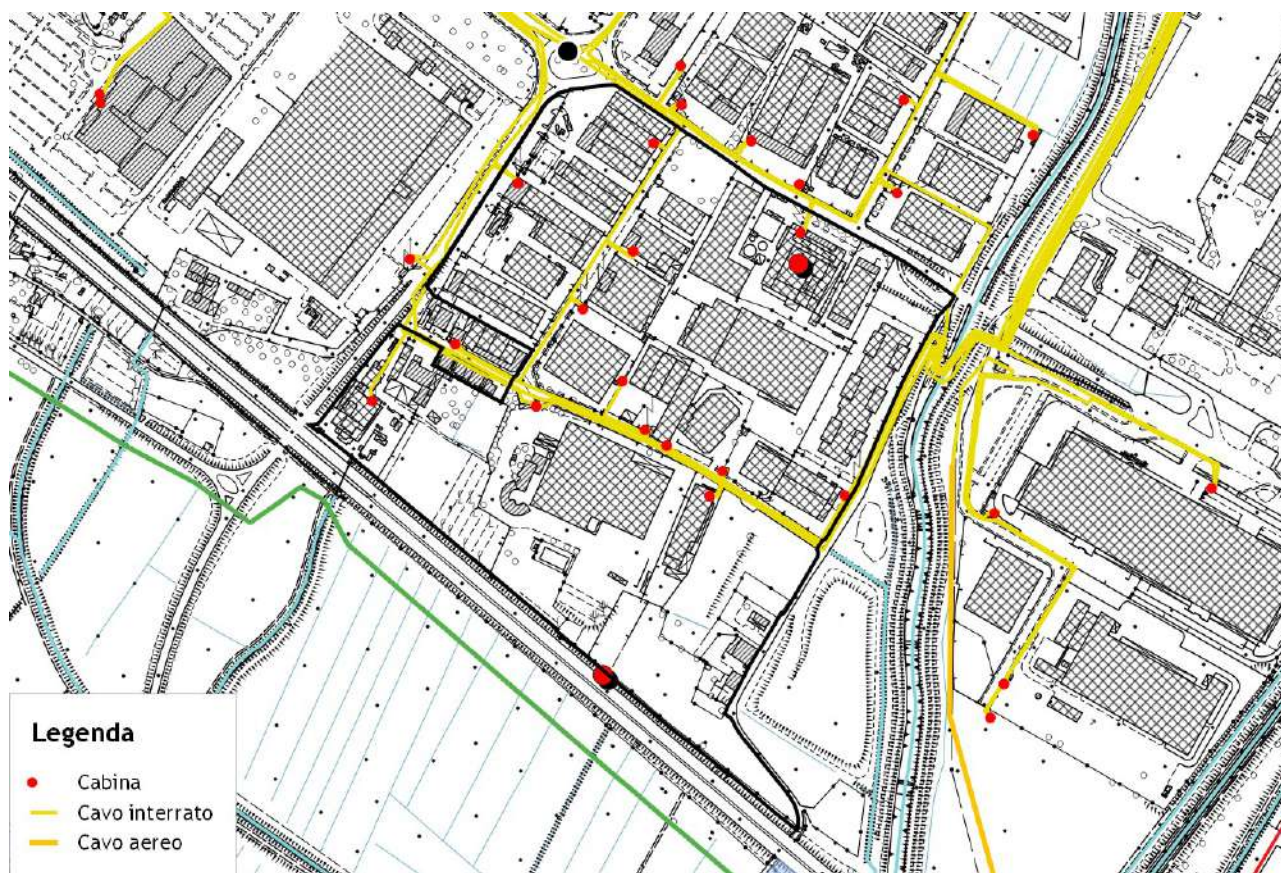
### Caratteristiche degli spazi pubblici

L'area è priva di viabilità pubblica interna; le strade al contorno, sui lati nord ed est, hanno sezioni ridotte e sono in mediocre stato di conservazione con marciapiedi di ampiezza variabile. Sono assenti spazi destinati a parcheggi pubblici (fatta eccezione per il Pe sul lato esterno di via Gattinella) e spazi destinati a verde pubblico e pertinenziale.



beni paesaggistici e culturali





aree di rispetto, vincoli e tutele

### Vincoli sovraordinati

L'area ricade, per una ristretta fascia lungo il confine est, nel vincolo dei 150 mt dalle sponde o piedi degli argini del torrente Marina ai sensi dell'art.142. c.1, lett. c, del D.Lgs. 42/2004, per cui gli interventi localizzati sull'area vincolata debbono rispettare le disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR.

La parte prevalente dell'ARU.2 ricade inoltre nel vincolo della *Fascia di terreno di 300 mt. di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi di Bisenzio e Prato. (D.M. 20/05/1967 - G.U. n.140 del 1967)*. Gli interventi localizzati in tale fascia dovranno rispettare le disposizioni contenute nell'apposita scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR: scheda 140/1967 del PIT-PPR, codice regionale 9000057, codice ministeriale 90074, tipologia *d*.

### Obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana

L'area necessita di un complessivo intervento di miglioramento dell'impianto urbanistico e delle strutture edilizie che deve prevedere:

- l'adeguamento della viabilità di accesso ed interna e delle dotazioni di spazi pubblici (parcheggi e verde);
- il riordino e la sistemazione delle aree pertinenziali;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento delle relative prestazioni strutturali, impiantistiche ed energetiche.

Considerata la consolidata ed elevata densità edilizia si rende necessario ipotizzare percorsi, da definire in fase di elaborazione dello strumento attuativo e della proposta progettuale, che consentano di incentivare e compensare la partecipazione agli oneri e/o la diretta messa a disposizione di aree per viabilità, per parcheggi e verde pubblico e privato con interventi di miglioramento edilizio e di riassetto funzionale sostenuti da premialità ed anche dalla rilocalizzazione di volumi esistenti, per ridurre l'eccessiva densità attuale. La presente scheda è quindi finalizzata a definire i margini di intervento ammessi negli interventi di rigenerazione urbana.

#### Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Pp - Parcheggi pubblici	Vp - Verde pubblico m
193.285	2500*	12,00	Sarà precisato in sede di intervento di rigenerazione	Saranno precisati in sede di intervento di rigenerazione	

*\* il dimensionamento di mq 2500 individua le premialità massime che potranno essere ammesse dall'intervento di rigenerazione urbana per il riuso e la trasformazione edilizia degli edifici esistenti. Le modalità di ripartizione e di utilizzazione di detto dimensionamento dovranno essere definite dall'intervento di rigenerazione urbana.*

#### Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni consentite nelle zone D2.1, fatta eccezione per la strutture e gli impianti per la logistica (b.4) come indicato ai commi 2.1 e 2.3 dell'art.54.

Si precisa che le quantità di SE per le quali sarà ammesso il riuso saranno definite in sede di intervento di rigenerazione urbana.

#### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- miglioramento, anche puntuale, delle sedi stradali esistenti sul perimetro dell'ARU, con particolare attenzione per via Einstein e via Fornello; a tal fine tali sedi stradali debbono considerarsi incluse nel perimetro di intervento dell'ARU;

- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e di verde pubblici a servizio dell'area; a tal fine possono essere inclusi nel perimetro dell'ARU (senza che questo costituisca variante al PO) aree poste lungo la viabilità perimetrale dell'ARU;
- l'intervento di rigenerazione urbana dovrà interessare l'intera ARU; è tuttavia ammesso sulla base di un inquadramento progettuale nel contesto dell'ARU dare corso a interventi di rigenerazione urbana estesi ad un solo isolato oppure estesi su una superficie territoriale continua non inferiore a mq 30.000;
- le premialità edilizie che saranno ammesse dall'intervento di rigenerazione urbana per il riuso e la trasformazione degli edifici esistenti dovranno essere subordinate al miglioramento della viabilità e delle dotazioni pubbliche (parcheggi e verde), alla riqualificazione e al miglioramento delle prestazioni e dei requisiti costruttivi, ecologici e energetici del patrimonio edilizio esistente;
- rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR per gli interventi localizzati nella fascia assoggettata alla tutela di 150 metri dal torrente Marina ai sensi dell'art.142. c.1, lett. C del D.Lgs.42/2004;
- rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nella scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, relativa al vincolo lungo l'autostrada Firenze-Mare di cui al D.M. 20/05/1967 - G.U. n.140 del 1967.

### **Modalità di attuazione**

Interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt.125-126 della LR 65/2014. Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione, sull'ARU sono ammessi gli interventi consentiti nella zona D2.1 di cui all'art. 54, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché per le premialità e per gli interventi a destinazione residenziale di cui agli ultimi tre a-linea del comma 4.1 dello stesso art.54.

Si precisa che nell' ARU.2 è consentito il decollo e l'atterraggio di volumi secondo le disposizioni contenute nelle NTA ed in particolare negli artt. 100 e 108. E' ammesso il decollo anche delle premialità che saranno assegnate in sede di definizione dell'intervento di rigenerazione urbana, a condizione che il decollo di detti volumi sia funzionale all'adeguamento della viabilità e/o all'accrescimento delle dotazioni territoriali, in particolare parcheggi e aree a verde pubblici

## ARU.3 - Via Pistoiese - loc Ponte all'Asse (UTOE 3)

### Descrizione dell'area

L'area interessata è posta in loc. Ponte all'Asse, in prossimità del corso del t. Ombrone Pistoiese che segna il confine fra i comuni di Campi Bisenzio e Poggio a Caiano e lungo la via Pistoiese che segna il confine con il comune di Signa. Più precisamente la zona è posta tra Via Fallaci e Via Pistoiese ed è attraversata perpendicolarmente da Via Carcerina. L'area presenta evidenti condizioni di degrado urbanistico e socio economico, per l'assenza di un chiaro impianto urbano e per la presenza di insediamenti produttivi e aree per depositi e lavorazioni all'aperto, in parte dismessi, che hanno effetti negativi sui vicini insediamenti residenziali.



ortofoto anno 2024

L'urbanizzazione della zona è avvenuta negli anni '60 - '70 del secolo scorso: nel 1963 l'area era ancora ed interamente agricola; nel 1978, come si vede dalla coeva foto aerea, nell'area erano già insediati i due stabilimenti produttivi tuttora presenti. Quello ad ovest si è successivamente

ampliato verso nord e di fronte a questo è stata avviata l'attività di deposito e cernita di inerti, oggi chiusa e per la quale in sede di copianificazione è stata individuata una diversa localizzazione in un'area vicina lungo il corso del t. Ombrone P.se. Proprio il definitivo trasferimento dell'attività può rendere possibile una riqualificazione dell'intera area con interventi separati ma coordinati sui due ambiti divisi da via Carcerina: a ovest di detta via l'ambito dello stabilimento produttivo esistente; ad est l'ambito già occupato da depositi e lavorazioni all'aperto e il fronte di aree lungo via Pistoiese.



1963



1978



2001



2024



estratto cartografico



estratto catastale

Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	34.384
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	6800*
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	2.310**
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	11.565**
Rapporto di copertura - Rc	0,07

\* la superficie fondiaria è relativa al solo comparto a come individuata dal RU previgente

\*\* dato cartografico



Altezza degli edifici

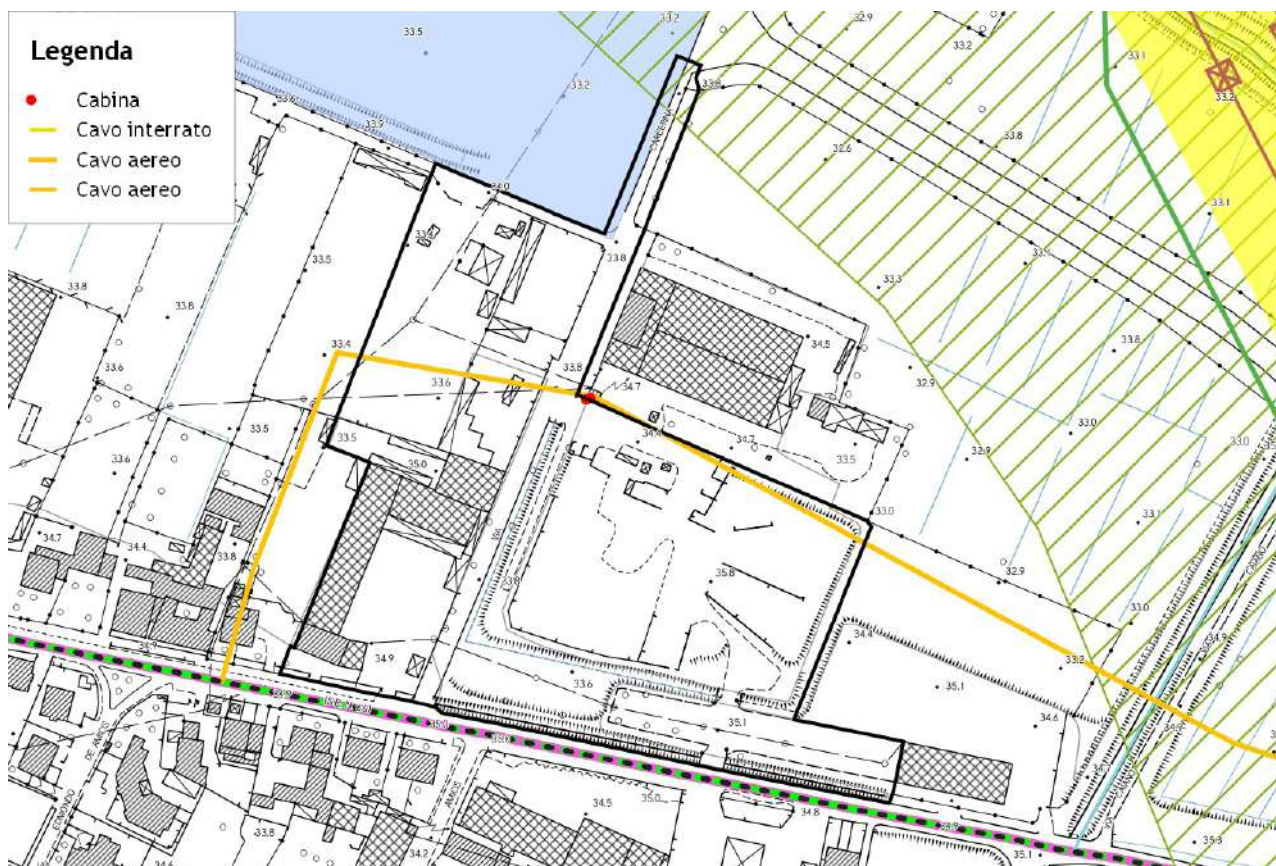
### Caratteristiche degli spazi pubblici

L'area fronteggia via Pistoiese ed è attraversata da via Carcerina: una strada quest'ultima in cattivo stato di manutenzione che richiede interventi di adeguamento della sede e della sezione stradale, dall'accesso da via Pistoiese fino a via Fallaci. Sono assenti spazi destinati a verde e parcheggi pubblici che dovranno essere reperiti nell'ambito dell'intervento di rigenerazione.





beni paesaggistici e culturali



aree di rispetto, vincoli e tutele

### Vincoli sovraordinati

L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

### Obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana

L'area richiede un complessivo intervento di ridefinizione dell'impianto e delle destinazioni urbanistiche, incentivando la demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti con l'introduzione di nuove funzioni e di adeguati servizi e prevedendo il trasferimento dei volumi in eccesso del comparto ovest (comparto a) o provenienti da altre aree nel comparto est (comparto b) per promuoverne la bonifica e il recupero. Sono pertanto obiettivi da perseguire nell'area:

- l'adeguamento di via Carcerina, con il miglioramento degli ingressi da via Pistoiese e da via Fallaci e l'ampliamento e la sistemazione della sede stradale per tutto il tracciato;
- la realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici a servizio dell'area e delle zone limitrofe;

- la demolizione e la ricostruzione della struttura produttiva nel comparto ovest con differenziati parametri di ricostruzione in relazione alla destinazione d'uso finale;
- la destinazione a funzioni prevalentemente residenziali del comparto est attraverso operazioni di trasferimento di volumi interni ed esterni all'ARU;
- la realizzazione di una vasta area a verde nel comparto est che integri e qualifichi l'insediamento residenziale previsto ed il fronte sulla via Pistoiese.

Considerata la notevole diversità e particolarità delle caratteristiche e delle destinazioni delle due zone che compongono l'ARU si rende necessario ipotizzare percorsi, da definire in fase di elaborazione dello strumento attuativo e della proposta progettuale, che consentano di promuovere e di mettere in relazione le diversificate riqualificazioni dei due comparti in modo da realizzare le sinergie necessarie per attivare il recupero di tutta l'area in modo coordinato, anche se non contestuale. La presente scheda è finalizzata a definire i margini ammessi negli interventi di rigenerazione urbana in modo distinto per i due comparti **a** e **b**, nel rispetto comunque degli elementi necessari al coordinamento fra i due comparti.

#### Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Pp - Parcheggi pubblici	Vp - Verde pubblico m
34384					
comparto a	(riuso) * per una SE massima di mq 2000	8,00	Sarà precisato in sede di intervento di rigenerazione	Saranno precisati in sede di intervento di rigenerazione	
comparto b	(riuso) ** per una SE massima di mq 1800	7,50/10,50	Sarà precisato in sede di intervento di rigenerazione	Saranno precisati in sede di intervento di rigenerazione	

\* nel comparto **a** è ammessa la demolizione e la ricostruzione del 75% della SE esistente fino ad una SE massima di mq 2000 nel caso di destinazione commerciale comprendente MSV, anche se unita ad altre destinazioni; per le altre destinazioni d'uso ammesse nel comparto **a** è consentita la demolizione e la ricostruzione di tutta la SE esistente;

\*\* nel comparto **b** sono ammessi solo i volumi in eccesso del comparto **a** e/o i volumi provenienti da altre aree di decollo fino ad una SE massima ricostruita di mq 1800.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

*Nel comparto a:* commerciale con esclusione di GSV e di MSV avente superficie di vendita superiore a mq 1000; direzionale e di servizio; turistico ricettiva; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con commerciale e direzionale e di servizio.

*Nel comparto b:* residenza; commerciale al dettaglio solo per esercizi di vicinato; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento**

- ampliamento della sede stradale di via Carcerina da via Pistoiese fino a via Fallaci, con adeguamento dagli ingressi dalle due strade;
- articolazione dell'ARU in due comparti che, previa redazione di un progetto complessivo, possono essere attuati separatamente a condizione che sia comunque prevista la sistemazione di via Carcerina come sopraindicato;

#### *per il comparto a:*

- demolizione e ricostruzione del volume esistente fino ad una SE massima di mq 2000 con intervento di riordino complessivo del comparto ed arretramento da via Pistoiese dei nuovi volumi; il volume demolito e non ricostruito in loco deve essere assegnato al comparto b e non può essere localizzato in altra area di atterraggio;
- riqualificazione delle aree pertinenziali con sistemazioni a verde alberati sui fronti stradali e sui confini dei lotti;
- realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie eccedente del 30% il fabbisogno delle nuove funzioni da insediare e realizzazione di un percorso veicolare pubblico sul lato nord del comparto, attraverso l'ampliamento del tracciato esistente;
- qualificato intervento architettonico in particolare sui fronti stradali e nelle aree di contatto con gli insediamenti residenziali ad ovest;
- predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con la rete dei tracciati della mobilità lenta.

#### *per il comparto b:*

- bonifica dell'area occupata dal deposito e lavorazione di inerti;
- realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale (sono comunque ammesse le funzioni sopraindicate per il comparto b) preferibilmente localizzato sull'area dell'ex deposito di inerti e fortemente integrato con un parco pubblico, avente una superficie non

inferiore al 35% del comparto; nel comparto **b** sono ammessi esclusivamente volumi di atterraggio provenienti dal comparto **a** o da altra area di decollo;

- realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici, adeguatamente alberati, corrispondenti al fabbisogno delle funzioni da insediare;
- qualificato assetto urbanistico ed architettonico del nuovo insediamento ed accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e dei collegamenti interni ciclopedonali da connettere alla rete dei tracciati della mobilità lenta;
- ordinata sistemazione a verde dei fronti stradali con particolare attenzione per il fronte su via Pistoiese.

### **Modalità di attuazione**

Interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata o mista pubblico-privato pubblica di cui agli artt.125-126 della LR 65/2014. È consentita la reazione e approvazione di separati interventi di rigenerazione urbana per i due comparti a condizione che sia redatto ed approvato un progetto di sistemazione generale (se necessario anche di iniziativa pubblica) e siano rispettati gli elementi vincolanti sopraindicati, compresi quelli relativi ai rapporti fra i due comparti. Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione, sull'ARU (e nel caso di interventi separati, sul comparto non interessato dall'intervento) sono ammessi:

- nel comparto **a** solo gli interventi di recupero degli edifici esistenti ad eccezione della ristrutturazione urbanistica, senza mutamento di destinazione d'uso;
- nel comparto **b**, sulle aree già occupate da deposito e lavorazione di inerti, gli interventi di bonifica e di recupero ambientale e sulle altre aree gli interventi ammessi nelle aree a verde privato di cui all'art. 64.

### **Estratto**



## ARU.4 - Via dei Manderi - loc. S.Donnino (UTOE 3)

### Descrizione dell'area

L'area prevalentemente produttiva posta S.Donnino a nord della via Pistoiese e delimitata da via dei Manderi a sud e ad ovest e dall'autostrada A1 e dal confine con il Comune di Firenze ad est, presenta condizioni di forte degrado urbanistico e socio economico, per l'assenza di un impianto urbanistico ordinato, nonché di attrezzature e servizi di supporto, e per la presenza di attività ad elevato impatto ambientale, come depositi e lavorazioni all'aperto, che occupano in modo disomogeneo vaste porzioni dell'area. La previsione della linea tramviaria 4.2 che lambisce il lato sud dell'area con la previsione della fermata di S.Donnino, rende particolarmente urgente l'esigenza di un intervento di complessiva riqualificazione e rigenerazione dell'area.



Ortofoto anno 2024

La trasformazione dell'area da zona esclusivamente agricola a zona a prevalente destinazione produttiva avviene fra gli anni '60 e '70 del secolo scorso ed è in larga parte legata alla realizzazione della variante alla Via Pistoiese. Come si evince dal confronto con le foto aeree,

nel 1954 l'area era ancora coltivata con la tipica maglia agraria dei seminativi arborati; nel 1978 era già realizzata l'attuale rete viaria ed erano già insediate le nuove attività produttive, sulla base di un disordinato processo di progressivo accrescimento delle aree e degli impianti per lavorazioni diverse che è continuato nei decenni successivi senza il supporto di adeguate dotazioni di infrastrutture e di attrezzature di interesse pubblico.



1963



1978



2002



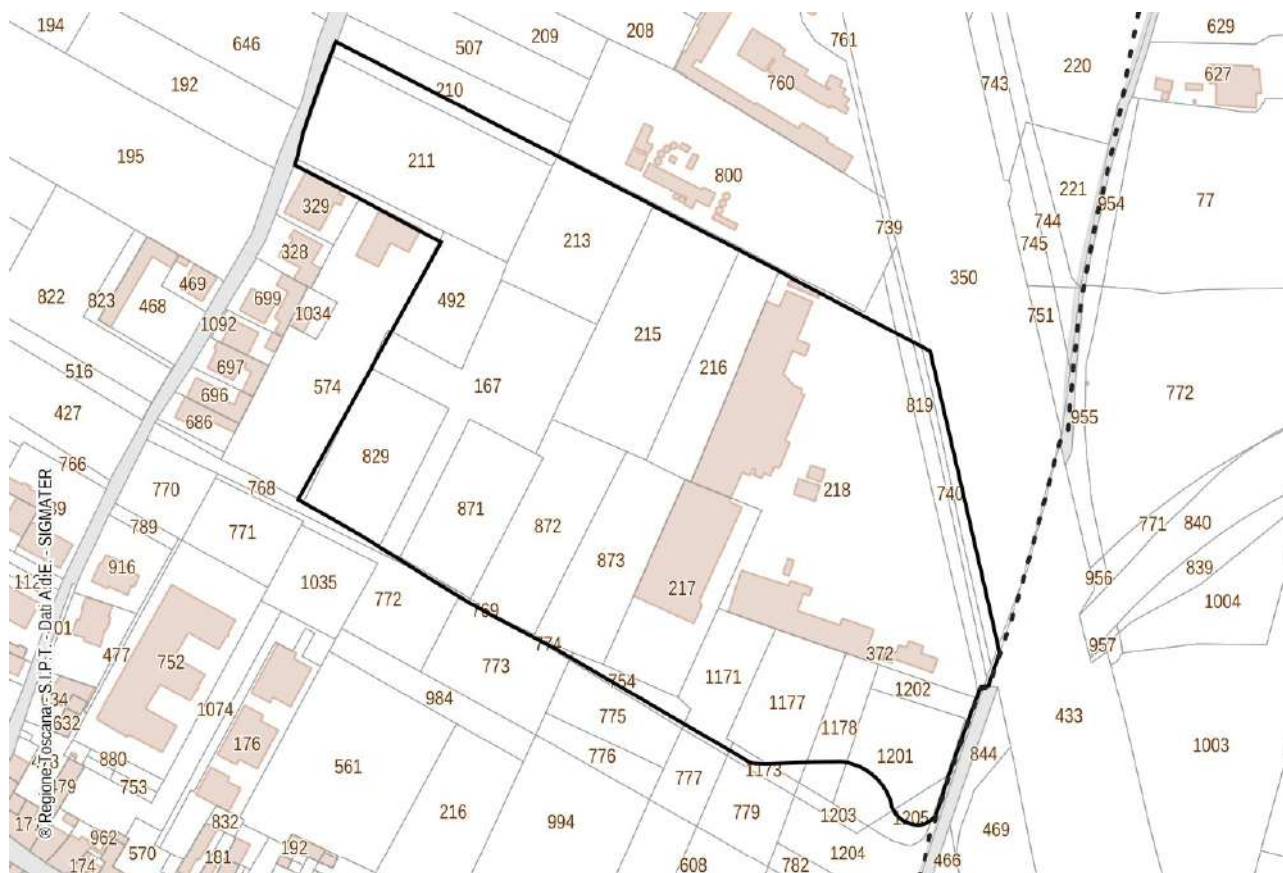
2024



La situazione di degrado che si è consolidata nel corso del tempo richiede un sollecito intervento di riconversione delle funzioni presenti nell'area al fine di incentivare un'opera di complessivo riordino e sistemazione con uno qualificato assetto che includa le previsioni di ampie aree a verde e di significativi spazi per parcheggi, connesse e funzionali alla fermata della tramvia, nonché alla realizzazione di percorsi ciclopedonali di accesso alla frazione di S.Donnino ed alla parte sud del territorio comunale, verso il corso del fiume Arno.



estratto cartografico



estratto catastale

Superficie territoriale - ST (m <sup>2</sup> )	47.350
Superficie fondiaria - SF (m <sup>2</sup> )	47.350*
Superficie coperta - SC (m <sup>2</sup> )	5.080**
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	25.475**
Rapporto di copertura - RC	0,10

\* superficie fondiaria come indicata nel RU previgente

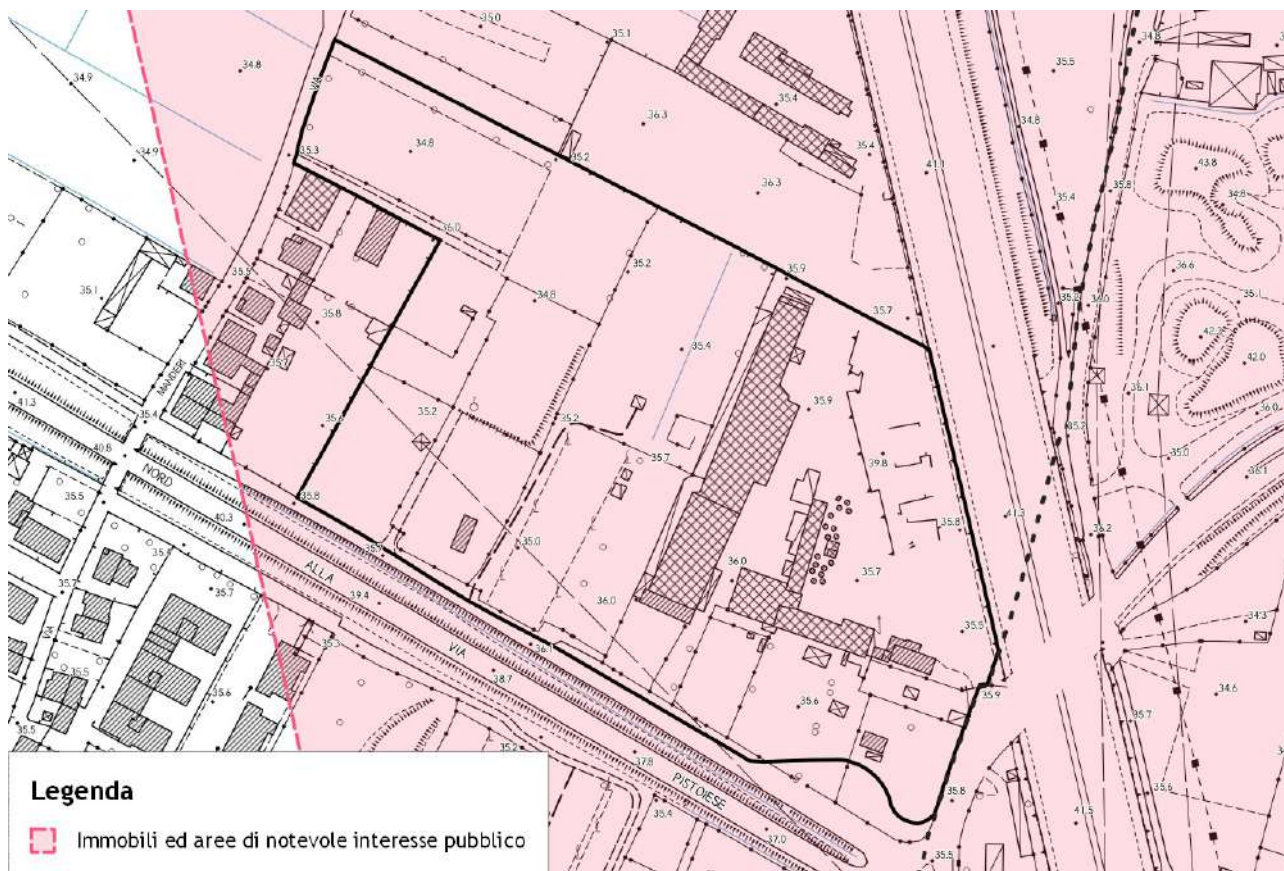
\*\* dato cartografico



altezza degli edifici

### Caratteristiche degli spazi pubblici

La viabilità esistente richiede interventi di adeguamento sia per quanto riguarda via dei Manderi che per quanto riguarda le connessioni con il Comune di Firenze attraverso il sottopasso dell'A1 e via C. Malaparte. Tali interventi dovranno essere valutati in stretta relazione con la realizzazione della linea tramviaria 4.2 e con il necessario miglioramento delle connessioni con il centro di S. Donnino, a partire da quelle pedonali e ciclabili,. Nell'area non sono presenti spazi destinati a parcheggi e verde pubblici, ne' ad altre dotazioni territoriali.



beni paesaggistici e culturali



aree di rispetto, vincoli e tutele

### Vincoli sovraordinati

L'area ricade integralmente nel vincolo riguardante *La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze.* (D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967) Gli interventi localizzati in tale fascia dovranno rispettare le disposizioni contenute nell'apposita scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR: scheda 182/1967 del PIT-PPR, codice regionale 9048104, codice ministeriale 90047, tipologia *d*.

Si segnala la presenza di un elettrodotto e della relativa DPA nella porzione sud dell' area.

### Obiettivi della riqualificazione e rigenerazione urbana

L'area, come spiegato nella parte descrittiva, richiede un sollecito e diffuso intervento di riqualificazione urbanistica e funzionale per trasformare un complesso di insediamenti e di attività disordinatamente distribuite su una vasta e degradata area periferica in una zona integrata con la struttura urbana di S. Donnino, attraverso: la previsione della linea tramviaria e

della relativa fermata, l'assegnazione di un nuovo ruolo nel sistema insediativo e la localizzazione di importanti dotazioni pubbliche per la comunità locale e per i fruitori della nuova struttura di trasporto pubblico. A questo fine sono obiettivi da perseguire:

- l'adeguamento della viabilità di accesso e di connessione dell'area sia con il centro di S. Donnino che con la via Pistoiese e con via C. Malaparte;
- la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con S. Donnino, con Campi B. e con la via Pistoiese, che facciano riferimento alla fermata della tramvia;
- un forte dotazione di parcheggi per i fruitori della tramvia e per le nuove funzioni da insediare nell'area e la previsione di una vasta area a verde che funga da elemento di equilibrio e di riordino dell'area;
- un profondo riuso e riassetto delle strutture edilizie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, l'introduzione di funzioni attrattive ed una qualificata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi di uso collettivo;
- un significativo collegamento con gli interventi di riqualificazione e trasformazione urbana che il Piano Operativo prevede anche nell'area a sud, posta fra la vecchia via Pistoiese e la variante urbana, sul retro dell'antico insediamento lineare di S. Donnino.

Considerata la disomogeneità e la bassa qualità degli insediamenti esistenti si rende necessario ipotizzare percorsi, da definire in fase di elaborazione dello strumento attuativo e della proposta progettuale, che consentano di promuovere, d'intesa e con la partecipazione dei proprietari e dei soggetti che operano sull'ARU, una trasformazione dell'area e degli insediamenti esistenti secondo gli obiettivi sopraindicati incentivando gli interventi con premialità edilizie connesse al riuso, con l'introduzione di funzioni di elevato interesse e qualità urbana, con una forte integrazione con la previsione della nuova linea tramviaria, al fine di cogliere tutti gli effetti positivi che la sua realizzazione può generare nell'area in oggetto e più in generale sulla frazione di S. Donnino. La presente scheda è quindi finalizzata a definire i margini di intervento ammessi negli interventi di rigenerazione urbana.

## Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Pp - Parcheggi pubblici	Vp - Verde pubblico m
47350	3600**(riuso)  1200* * (premierità)	11,00	Sarà precisato in sede di intervento di rigenerazione	Saranno precisati in sede di intervento di rigenerazione	

\*\* il dimensionamento di mq 3600 di SE di riuso è calcolato sui volumi esistenti e sull'atterraggio di una di volumi provenienti da altre aree fino al raggiungimento di tale quota massima di riuso. Le modalità di ripartizione e di utilizzazione di detto dimensionamento dovranno essere definite dall'intervento di rigenerazione urbana. Ai soli fini del dimensionamento del PO si ripartiscono in parti uguali (1200 mq SE) fra le seguenti funzioni: industriale e artigianale; commerciale; direzionale e di servizio.

\*\* il dimensionamento di mq 1200 individua le premierità massime che potranno essere ammesse dall'intervento di rigenerazione urbana per il riuso e la trasformazione edilizia degli edifici esistenti e dei nuovi volumi di atterraggio. Le modalità di ripartizione e di utilizzazione di detto dimensionamento dovranno essere definite dall'intervento di rigenerazione urbana. Ai soli fini del dimensionamento del PO si ripartiscono in parti uguali (1200 mq SE) fra le seguenti funzioni: industriale e artigianale; commerciale; direzionale e di servizio.

## Destinazioni d'uso ammesse

Industriale e artigianale; commerciale all'ingrosso e depositi; commerciale al dettaglio con esclusione di medie strutture di vendita alimentari e di grandi strutture di vendita; direzionale e di servizio, incluse attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico; residenze limitatamente ad alloggi per proprietari, gestori o custodi di attività produttive.

Interventi di decollo, totale o parziale, dei volumi esistenti sono ammessi solo se funzionali alla realizzazione di una vasta area a parco nel perimetro dell' ARU. Interventi di atterraggio di volumi da altre aree sono consentiti nei limiti indicati nella presente scheda.

## Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- miglioramento, anche puntuale, delle sedi stradali esistenti sul perimetro dell'ARU, con particolare attenzione a via dei Manderi ed ai raccordi con la via Pistoiese e; a tal fine tali sedi stradali debbono considerarsi incluse nel perimetro di intervento dell'ARU;
- significative dotazioni di parcheggi pubblici, funzionali anche alla fermata tramviaria, e di aree a verde pubblico; per questo ultimo deve essere perseguito l'obiettivo di una ampia estensione che funga da elemento di equilibrio e di riorganizzazione dell'area, nonché da elemento di connessione delle previsioni insediative;

- l'intervento di rigenerazione urbana dovrà interessare l'intera ARU; è tuttavia ammesso sulla base di un masterplan generale dell'area, di iniziativa pubblica e/o privata, dare corso a interventi di rigenerazione urbana estesi a porzioni limitate ma organiche dell'area, aventi di norma superficie non inferiore a mq 15000;
- le premialità edilizie che saranno ammesse dall'intervento di rigenerazione urbana per il riuso e la trasformazione degli edifici esistenti dovranno essere subordinate al miglioramento della viabilità e delle dotazioni pubbliche (parcheggi e verde), alla riqualificazione e al miglioramento delle prestazioni e dei requisiti costruttivi, ecologici e energetici del patrimonio edilizio esistente;
- rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nella scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, relativa al vincolo lungo l'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

#### **Modalità di attuazione**

Interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt.125-126 della LR 65/2014. Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione, non sono ammessi interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di recupero, fatta eccezione per la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e per la ristrutturazione urbanistica, e senza mutamento di destinazione d'uso.