



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michela Brachi  
Fino al 17.06.2024 Letizia Nieri

DIRIGENTE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## piano strutturale

### allegato alla disciplina

#### UTOE e dimensionamento del piano variante 1

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

coordinamento ufficio di piano  
David Innocenti

ufficio di piano  
responsabile e.q. della u.o.5.1 Luciano Fabiano  
responsabile e.q. della u.o.5.2 Guglielmo Gonfiantini  
gruppo di lavoro Simona Bozzoli, Gessica Avallone,  
Paolo Canepari, Monica Cecchi, Nicoletta Tessieri

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

STUDI ARCHEOLOGICI  
Federica Mennuti

ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE  
Simone Pagni



**DOC.2a**



## Indice generale

<b>1. Introduzione.....</b>	<b>4</b>
1.1 Contenuti del documento.....	4
1.2 Indirizzi generali al Piano Operativo comuni a tutte le UTOE.....	5
1.3 Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.....	7
1.4 Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche	10
<b>2. Disciplina e dimensionamento delle UTOE.....</b>	<b>12</b>
2.1 UTOE 1: Nord.....	12
A. DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	12
B. OBIETTIVI SPECIFICI.....	12
C. INDIRIZZI.....	13
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	15
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	20
F. FABBISOGNO SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE.....	21
2.2 UTOE 2: Centro.....	22
A. DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	22
B. OBIETTIVI SPECIFICI.....	22
C. INDIRIZZI.....	23
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	30
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	39
F. FABBISOGNO SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE.....	39
2.3 UTOE 3: Sud.....	40
A. DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	40
B. OBIETTIVI SPECIFICI.....	40
C. INDIRIZZI.....	41
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	46
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	51
F. FABBISOGNO SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE.....	51
2.4 Il quadro comunale.....	52

## 1. Introduzione

### 1.1 Contenuti del documento

Il presente documento, che costituisce parte integrante della Disciplina del Piano, contiene la normativa delle tre UTOE in cui è articolato il territorio comunale. Le UTOE sono così identificate dal PS:

- **UTOE 1 - Nord**
- **UTOE 2 - Centro**
- **UTOE 3 - Sud**

Per ciascuna UTOE il PS definisce:

- le strategie dello sviluppo sostenibile fondate su obiettivi specifici e su indirizzi relativi al territorio urbanizzato, al territorio rurale, al sistema della mobilità,
- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato,
- il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti calcolate sulla popolazione insediabile prevista dal PS nel rispetto del DM 1444/1968,
- le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, ricadenti nel territorio dell'UTOE.

Al fine di favorire la lettura del documento nei successivi tre paragrafi dell'Introduzione si provvede a:

- indicare gli indirizzi generali rivolti al Piano Operativo, comuni a tutte le UTOE, per dare attuazione alle disposizioni ed alla strategie generali del PS, lasciando alle singole schede delle UTOE il compito di definire gli indirizzi per dare attuazione agli obiettivi specifici;
- definire, ad integrazione e specificazione di quanto indicato all'art. 34 della Disciplina del Piano, i criteri con cui è stato calcolato il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni ed i criteri da applicare nel Piano Operativo;
- definire, ad integrazione e specificazione di quanto indicato all'art. 35 della Disciplina del Piano, i criteri con cui è stato calcolato il fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ed i criteri da applicare nel Piano Operativo.

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

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

### 2.1 Territorio urbanizzato e patrimonio edilizio esistente di valore

Il Piano Operativo provvede in tutte le UTOE a:

- individuare e disciplinare la città storica costituita da: i centri ed i nuclei storici, i tessuti storicizzati, le emergenze architettoniche ed il patrimonio edilizio esistente di formazione storica sulla base delle indicazioni contenute nei seguenti articoli della Disciplina del Piano: art. 8 comma 5 e comma 6 lett.c) e art.15,
- individuare e disciplinare la città contemporanea costituita dai tessuti urbani ed extraurbani residenziali e misti sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano, che distingue le seguenti articolazioni della struttura urbana a cui riconduce i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati fra parentesi: aree urbane consolidate (TR2, TR3, TR4); aree urbane da riqualificare e consolidare (TR6, TR7, TR8, TR9);
- individuare e disciplinare la città della produzione costituita dai tessuti produttivi e terziari sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano che individua nei morfotipi TPS1 e TPS2 le aree urbane a destinazione produttiva da riqualificare e consolidare;
- individuare e disciplinare la città dei servizi specializzati costituita dalle grandi attrezzature, fra cui le Insule specializzate del morfotipo TPS3, sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano;
- specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana di cui all'art. 37 della Disciplina del Piano sulla base delle indicazioni contenute nello stesso articolo e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE,
- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative ai seguenti assi strategici delle politiche e delle strategie di livello sovracomunale: le strategie per la riqualificazione e l'innovazione del sistema produttivo (art.28), le strategie per l'accessibilità e l'equilibrata distribuzione dei servizi di area vasta (art.29).

## 2.2 Territorio rurale

Il Piano Operativo provvede in tutte le UTOE a:

- individuare le articolazioni del territorio rurale e a disciplinarle sulla base delle indicazioni dell'art.19 della Disciplina del Piano, con particolare riferimento ai commi 4 e 5,
- individuare e disciplinare i tessuti extraurbani a prevalente destinazione residenziale e mista, identificati dai morfotipi TR10 e TR11, sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 10 della Disciplina del Piano,
- specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione paesaggistico ambientale di cui all'art. 38 della Disciplina del Piano sulla base delle indicazioni contenute nello stesso articolo e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE,
- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative ai seguenti assi strategici delle politiche e delle strategie di livello sovracomunale: le strategie di valorizzazione del territorio rurale (art.30); le strategie per la tutela del sistema idrografico e per la mitigazione del rischio idraulico (art.31).

## 2.3 Sistema della mobilità

Il Piano Operativo provvede in tutte le UTOE a:

- perseguire gli obiettivi specifici e a dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative alle strategie per il sistema della mobilità di cui all'art. 27 della Disciplina del Piano,
- specificare i contenuti e definire le modalità di attuazione dei progetti di adeguamento del sistema della mobilità di cui all'art. 36 della Disciplina del Piano sulla base delle indicazioni contenute nello stesso articolo e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE.

## 2.4 Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Il Piano Operativo provvede in tutte le UTOE a definire nel dettaglio le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione di cui all'art.39, sulla base delle indicazioni contenute nel verbale della stessa conferenza e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE.

### 1.3 Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il dimensionamento del piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 e all'art. 6 del DPGR n.32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n.682 del 26.06.2017: Allegato 2A "Piano strutturale - Previsioni". Il dimensionamento è stato effettuato per ciascuna delle UTOE.

I criteri generali per il calcolo del dimensionamento sono indicati nell'art. 34 della Disciplina del Piano. Con riferimento alla tabella sopracitata ed al fine di facilitarne la lettura e l'utilizzazione, si elencano gli ulteriori criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato e dovrà essere applicato:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del piano è la "superficie edificabile (o edificata) SE" di cui all'art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- per nuova edificazione si intende la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e ad interventi edilizi diretti, e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per riuso si intende la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per qualsiasi categoria funzionale è sempre consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al territorio urbanizzato; esterne al territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione) senza che questo costituisca variante al PS;
- la categoria funzionale "commercio al dettaglio" include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie e alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e vivande, riconducibili alle attività commerciali; la SE di nuova edificazione e riuso indicata per il "commercio al dettaglio MSV" e per il "commercio al dettaglio GSV" può essere impiegata per gli esercizi di vicinato ma non viceversa;
- il dimensionamento del commercio all'ingrosso e depositi è incluso nel dimensionamento per la destinazione industriale e artigianale;
- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base del rapporto: 1 posto letto /40 mq SE per le strutture alberghiere;

Non sono compresi nel dimensionamento del piano gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana.

Non sono compresi nel dimensionamento del nuovo PS gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso associati ad incrementi di SE risultanti da interventi assoggettati a piani e ad altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dal Regolamento Urbanistico vigente alla data di adozione del PS.

Il numero degli abitanti insediabili nei piani ed altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, ma non ancora attuati è stato conteggiato nella popolazione insediabile nelle UTOE al 2035 al fine di verificare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche. A tal fine sono stati conteggiati solo gli abitanti insediabili sulla base della porzioni non realizzate di detti piani e strumenti attuativi alla data del 31.12.2018, come riportati nelle tabelle seguenti che elencano, per ciascuna UTOE, gli interventi suddetti in corso di attuazione.

Per la lettura delle seguenti tabelle relative ai piani attuativi convenzionati, si precisa che:

- i dimensionamenti indicati sono espressi in Volume o Superficie coperta a seconda della destinazione d'uso, così come indicato nel documento da cui sono stati estratti, cioè la Tabella "C" - "Stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale - I Piani Attuativi convenzionati al 31/12/2018" allegata alla Determina n. 622 del 26/07/2019 del Settore Servizi tecnici - Valorizzazione del territorio, relativa alla "Integrazione al quadro conoscitivo per il nuovo Piano Strutturale: Approvazione dello stato di attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione e della cognizione degli standard urbanistici esistenti sul territorio alla data del 31/12/2018 e monitoraggio superfici di vendita destinate a medie strutture. Detta Tabella è stata opportunamente corretta e aggiornata per il quadro conoscitivo del PS;
- i dimensionamenti indicati nelle tabelle hanno esclusiva valenza cognitiva in quanto sono finalizzati a dimensionare le capacità insediative, in termini di abitanti insediabili, risultanti dalla completa attuazione dei piani ed altri strumenti attuativi a cui fanno riferimento. Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili è stato assunto il parametro: 1 abitante = 100 mc di Volume residenziale previsto, come indicato dall'elaborato "13.9. Statuto dei luoghi" del PS 2004: esso infatti prevedeva, per ognuna delle otto UTOE in cui era suddiviso il territorio comunale, la crescita demografica al 2010 espressa in numero di nuovi abitanti e la nuova volumetria residenziale prevista, calcolata indicativamente sulla base del parametro 1 ab = 100 mc di costruzione;

- in caso di piani parzialmente già attuati e con immobili che in base alle verifiche di ufficio risultano abitati o agibili al 31.12.2018, viene indicata la quota di abitanti insediabili dopo detta data fornita dall'Anagrafe Comunale, e la quota di volume o superficie residua da costruire (tenendo conto anche della possibilità che volumi costruiti non siano ancora abitati al 31/12/2018).

### UTOE 1 - Nord - interventi convenzionati in corso

sigla	V residenziale mc	Sc industriale artigianale mq	V commerciale direzionale turistico mc	Abitanti insediabili previsti	Abitanti insediati al 31/12/2018	Abitanti insediabili dopo il 31/12/2018
<b>Bc Il Rosi (residuo)</b>	9000	0	0	166	61	105
<b>TOTALE</b>	<b>9000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166</b>	<b>61</b>	<b>105</b>

NB: Per la Bc il Rosi sono stati già attuati 7670 mc di volume residenziale, non tutti abitati al 31/12/2018.

### UTOE 2 - Centro - interventi convenzionati in corso

sigla	V residenziale mc	Sc industriale artigianale mq	V commerciale direzionale turistico mc	Abitanti insediabili previsti	Abitanti insediati al 31/12/2018	Abitanti insediabili dopo il 31/12/2018
<b>PMU 3.2 (residuo)</b>	0	6511,46	13800	0	0	0
<b>PMU 4.7 - PC3 (residuo)</b>	12855,74	0	20000	350	35	315
<b>PMU 4.12</b>	0	20440	0	0	0	0
<b>PMU 5.8</b>	0	0	(*)	0	0	0
<b>PdR Falcini</b>	7073	0	0	70	0	70
<b>Bc via Barberinese (residuo)</b>	0	0	6300	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>19928,74</b>	<b>26951,46</b>	<b>40100 (*)</b>	<b>420</b>	<b>35</b>	<b>385</b>

NB: Per il PMU 4.7 - PC3 il volume residenziale previsto è 35.000 mc. Non tutta la volumetria attuata è abitata al 31/12/2018.

(\*): Insediamento Grande Struttura di Vendita Via Palagetta - via Circonvallazione sud convenzionato con dimensionamento in mq di SE = 10.000mq di cui 7.700 per GSV e 2.300 per MSV.

### UTOE 3 - Sud - interventi convenzionati in corso

sigla	V residenziale mc	Sc industriale artigianale mq	V commerciale direzionale turistico mc	Abitanti insediabili previsti	Abitanti insediati al 31/12/2018	Abitanti insediabili dopo il 31/12/2018
<b>PMU 7.2 (residuo)</b>	1690,52	0	330	39	0	39
<b>Peep via della Repubblica</b>	9000	0	0	90	0	90
<b>TOTALE</b>	<b>10690,52</b>	<b>0</b>	<b>330</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>129</b>

NB: Per il PMU 7.2 il volume residenziale previsto è 3.891 mc. Non tutta la volumetria attuata è abitata al 31/12/2018.

Poco prima o successivamente all'adozione del Piano Strutturale, oltre a quelli elencati in precedenza, sono stati convenzionati altri due piani attuativi previsti dal Regolamento Urbanistico: il PMU 4.16 posto in loc. Il Palagio a Campi a destinazione mista residenziale e commerciale -direzionale e il PMU 4.3 in loc. Centola a destinazione produttiva. Il dimensionamento di tali interventi è compreso nella quota di dimensionamento previsto per il Piano strutturale ed anche gli abitanti insediabili sono compresi nella quota di abitanti previsti dal nuovo Piano Strutturale. Con lo stesso criterio saranno attribuiti il dimensionamento e gli abitanti insediabili dei Piani attuativi che saranno convenzionati prima della definitiva approvazione ed entrata in vigore del nuovo Piano strutturale.

#### **1.4 Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche**

Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 31.12.2018 e sulla popolazione prevista dal PS nel 2035. Il dato della popolazione insediabile al 2035 riportato nelle schede del dimensionamento insediativo di ogni singola UTOE è il risultato della somma:

- della popolazione insediata al 31.12.2018,
- della popolazione insediabile sulla base del completamento dei piani e degli strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, indicati nelle tabelle del precedente paragrafo 1.3,
- della popolazione insediabile sulla base delle previsioni del Piano Strutturale (dimensionamento del PS).

Il Piano Operativo dovrà verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici secondo le indicazioni contenute nell'art.35 della Disciplina del Piano e sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà del Piano Operativo elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo: si ritiene in particolare opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;
- per l'UTOE 1 e per l'UTOE 3 che interessano rispettivamente un territorio a carattere prevalentemente produttivo e un territorio con insediamenti diffusi, è ammesso verificare le

dotazioni di standard per i servizi scolastici e per le attrezzature di interesse comune a livello comunale essendo tali servizi e attrezzature concentrati prevalentemente nell'UTOE 2 che comprende il capoluogo;

- il calcolo del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche per gli insediamenti a destinazione non residenziale è effettuato nel Piano Operativo, nel rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968 e sulla base degli specifici indirizzi e dei parametri che saranno forniti dallo stesso PO, al fine di migliorare la qualità e le dotazioni di servizi e spazi pubblici di questi insediamenti.

## 2. Disciplina e dimensionamento delle UTOE

### 2.1 UTOE 1: Nord

#### A. DESCRIZIONE DELL'UTOE

Corrisponde alla porzione settentrionale del territorio comunale, comprendente l'ambito degli insediamenti produttivi e delle residue aree agricole, delimitato a sud dall'Autostrada A11, a est dall'Autostrada A1, e a nord ovest dal confine con i Comuni di Prato e Calenzano.

Dal punto di vista morfogenetico coincide con la porzione del Comune che ricade in alta pianura, ed è caratterizzato dalla presenza del sistema degli affluenti di sinistra del Bisenzio (Marina, Marinella, Garille).

Il sistema insediativo si origina storicamente lungo il tracciato della via Pratese e si è sviluppato recentemente lungo la strada Mezzana-Perfetti Ricasoli, nella forma delle piattaforme specializzate produttive e terziarie, con la presenza di funzioni commerciali, logistiche e di servizio di interesse metropolitano, anche per la vicinanza del casello autostradale a servizio della città di Firenze e delle principali arterie nord-sud ed est-ovest della Toscana.

#### B. OBIETTIVI SPECIFICI

Sono obiettivi specifici del Piano Strutturale nel territorio dell'UTOE 1:

- completare il sistema della viabilità di livello sovracomunale con l'adeguamento della strada Mezzana-Perfetti Ricasoli, con il collegamento con il Ring di Campi e il miglioramento dell'accessibilità alla ferrovia e in particolare alla stazione di Pratignone;
- conservare e innovare le attività industriali e artigianali presenti nell'area anche attraverso l'adeguamento degli impianti e la riqualificazione degli insediamenti produttivi;
- consentire un *upgrade* del sistema di funzioni commerciali, direzionali e logistiche di interesse metropolitano, riqualificando le piattaforme produttivo-commerciali esistenti nell'ottica dell'accessibilità e dell'adeguamento ai nuovi modelli di parco commerciale e alle rinnovate esigenze dei settori della logistica e distribuzione;
- valorizzare l'area di Gonfienti come parco archeologico e innestare gli insediamenti dell'unità territoriale sugli assi di mobilità dolce di interesse metropolitano e sui corridoi verdi dei corsi d'acqua principali, attraverso una diffusa azione di cucitura degli spazi pubblici;

- consolidare la presenza e favorire selezionati accessi di funzioni consone alla adiacenza con il principale snodo autostradale toscano e capaci di arricchire il tessuto economico locale.

## C. INDIRIZZI

Sono indirizzi del Piano Strutturale al Piano Operativo nel territorio dell'UTOE 1:

### ***SISTEMA DELLA MOBILITÀ***

- preservare l'assetto territoriale necessario a recepire le previsioni sovraordinate per realizzare la terza corsia dell'A11 Firenze-Mare e completare la terza corsia sull'A1;
- adeguare e completare il tracciato della strada Mezzana-Perfetti Ricasoli;
- prevedere un nuovo asse viario di collegamento del ring di Campi con la strada Mezzana-Perfetti Ricasoli anche al fine di migliorare l'accessibilità degli insediamenti produttivi e commerciali posti a nord dell'A11;
- riqualificare con interventi puntuali la rete della viabilità locale migliorando gli accessi alle aree industriali e terziarie e potenziando le dotazioni di parcheggi pubblici e privati;
- realizzare una rete minuta di percorsi ciclopedinali da connettere con la Superstrada ciclabile Firenze Prato, con la Ciclovia del Sole (nord a sud), con il parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella, con l'area archeologica di Gonfienti secondo le indicazioni del progetto speciale di cui all'art.36 comma 6 della Disciplina del Piano;
- migliorare l'accessibilità alla stazione ferroviaria di Pratignone e potenziare il trasporto pubblico locale e la sua integrazione con il servizio ferroviario e tramviario;
- diversificare le modalità di accesso ai grandi centri commerciali prevedendo il loro collegamento ai circuiti della mobilità lenta ed alla rete dei trasporti pubblici;
- potenziare l'Interporto di Gonfienti per l'interscambio ferro-gomma nel sistema del trasporto merci sulla base delle indicazioni contenute nell'art.27 comma 4 della Disciplina del Piano.

### ***TERRITORIO URBANIZZATO***

- per la vasta area del compendio immobiliare i Gigli (centro commerciale e insediamenti commerciali minori, multisala, aree a verde e parcheggi) prevedere, sulla base delle indicazioni dell'art.37 comma 7 della Disciplina del Piano, un progetto unitario di riordino

e di complessivo adeguamento ai nuovi modelli e alle condizioni di esercizio della grande distribuzione, migliorando la viabilità di accesso e preservandone il ruolo di principale attrattore commerciale metropolitano anche attraverso l'integrazione della funzione commerciale con nuovi servizi e attività;

- riqualificare gli insediamenti produttivi e terziari, elevando le dotazioni di servizi e adeguandone la compatibilità paesaggistica e ambientale, con prioritaria attenzione all'area compresa fra il t.Marina a est e via San Quirico a ovest;
- indirizzare in via prioritaria gli interventi di recupero e riuso di immobili produttivi dismessi o sottoutilizzati verso destinazioni industriali e artigianali;
- potenziare la dotazione di attività direzionali e di servizio all'impresa, con particolare attenzione per le attività di ricerca, di marketing, di formazione e di innovazione dei processi produttivi;
- incentivare il miglioramento della sostenibilità ambientale degli impianti e delle aree industriali sostenendo in particolare gli interventi di efficientamento energetico e di risparmio idrico;
- favorire gli interventi di adeguamento delle dotazioni dei parcheggi e la sistemazione paesaggistica ambientale degli spazi pertinenziali e dei margini urbani;
- promuovere la riqualificazione e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente anche di recente formazione e la dotazione di attrezzature pubbliche a servizio dei pochi insediamenti residenziali esistenti;
- prevedere interventi di riordino delle sedi stradali e degli accessi agli impianti incentivando anche interventi di riqualificazione dei fronti edilizi.

### **TERRITORIO RURALE**

- tutelare la rete idrografica e la permanenza delle emergenze vegetazionali dell'agroecosistema (alberature di pregio e siepi campestri) presenti nelle aree ad est di via Allende; salvaguardare il valore ecologico degli ambienti rupestri costituiti dall'artificializzazione delle sponde del t.Marina nell'attraversamento della zona industriale;

- promuovere, d'intesa con i comuni limitrofi, la realizzazione del parco fluviale del Marina e del Marinella, concepito, soprattutto per quest'ultimo torrente, come un sistema connettivo di aree verdi e un' infrastruttura di percorsi ciclopedonali che costituiscono un corridoio di naturalità che attraversa il sistema insediativo e il territorio rurale, in coerenza con le indicazioni del progetto speciale di cui all'art. 38 comma 2 della Disciplina del Piano;
- promuovere interventi mirati di forestazione e di realizzazione di barriere vegetali, con valenza ecologica e paesaggistica, con particolare attenzione alle zone adiacenti alle autostrade;
- favorire la permanenza delle attività agricole nelle residue aree rurali attività agricola sostenibile e capace di conservare coerenti relazioni fra il sistema insediativo e il paesaggio agrario;
- incentivare una fruizione turistico naturalistica e ricreativa dei residui brani del territorio rurale legata soprattutto alla rete delle grandi itinerari ciclabili (Ciclovia del Sole e Superstrada ciclabile FI-PO) che attraversano il territorio dell'UTOE;
- attrezzare l'area degli scavi di Gonfienti come elemento di un polo archeologico del territorio della Piana;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità idraulica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio di alluvioni, associando i necessari interventi di difesa idraulica alla riqualificazione paesaggistica ecologica del territorio secondo le linee dello specifico progetto di cui all'art.38 comma 4 della Disciplina di Piano.

#### D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano le infrastrutture ciclabili di area vasta della Superstrada ciclabile Firenze-Prato e, per la porzione ricadente in questa porzione di territorio, della Ciclovia del Sole comprensiva del tratto ciclabile lungo il Bisenzio. Sempre in merito alle infrastrutture per la mobilità, la conferenza di copianificazione ha contemplato il prolungamento del Ring Nord e la riqualificazione degli assi viari di Capalle. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi e logistici, sono previsti l'ampliamento dell'Interporto Toscana Centrale e due nuovi interventi che consentono di definire il confine est dell'area industriale attestandola su via Allende e sul suo prolungamento verso nord. Infine è prevista un'area per la sosta camper e per gli spettacoli viaggianti.

Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 6 settembre 2019. Si specifica a seguito della seduta della Conferenza di Copianificazione del 15/04/2024 è sospesa la previsione D4 che ricomprende le ex previsioni D2 e B4.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione; sono inoltre indicati gli elementi progettuali e le misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO, sulla base dei rilievi e delle valutazioni emersi in sede di Conferenza di Copianificazione e, ove necessario, attraverso specifici indirizzi espressi dal PS al fine di agevolare la realizzazione e di migliorare la sostenibilità degli interventi previsti.

La tavola P04 contiene una localizzazione cartografica di massima di ciascuna previsione con la relativa sigla.

#### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

##### Previsione A2 - Ciclovia del Sole e valorizzazione del Bisenzio

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Nessun rilievo.

##### Previsione A3 - Superstrada ciclabile Firenze-Prato

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Il PO deve prevede una interconnessione tra la previsione nel comune di Campi e la pista ciclabile attualmente in realizzazione nel comune di Prato in modo da collegare le Cascine di Tavola con il Parco dei Renai nel Comune di Signa.

##### Previsione A4 - Prolungamento del Ring a Nord e riqualificazione assi viari di Capalle

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** nella individuazione dei tracciati deve essere tenuto conto della direttiva 1.1 correlata all'obiettivo n.1 della Scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 del PIT-PPR in particolare al fine di mitigare gli effetti di frammentazione e marginalizzazione che le nuove infrastrutture possono indurre sulle superfici agricole.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** gli eventuali effetti di frammentazione e marginalizzazione delle superfici agricole derivanti dalla realizzazione dell'infrastruttura dovranno essere mitigati con adeguate misure quali:

- la ricostituzione del reticolo idraulico minore nel rispetto per quanto possibile dei caratteri della maglia originaria;
- il mantenimento della continuità della viabilità poderale tagliata dalla nuova infrastruttura, attraverso la previsione di attraversamenti, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, o attraverso la ricucitura della maglia poderale residua;
- la permanenza di una permeabilità ecologica adeguata;
- un approfondimento dell'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura e delle opere di corredo;
- la verifica del rapporto tra le infrastrutture per il traffico motorizzato e la rete della mobilità dolce e di trasporto collettivo.

## INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SERVIZI ALLA PRODUZIONE

**Previsione B1 - Nuovo insediamento produttivo Strada Mezzana Perfetti Ricasoli - via di Pratignone**

**Destinazioni d'uso prevista:** Industriale Artigianale

**Dimensionamento massimo:** SE = 6.000 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** il Piano Operativo, nella definizione dell'assetto dell'area, dovrà prevedere un'adeguata fascia a verde a protezione della viabilità principale e una localizzazione degli edifici fortemente arretrata rispetto agli assi stradali a est e a sud.

**Previsione B2 - Nuovo insediamento produttivo e per servizi in Via Allende - Via Einstein**

**Destinazioni d'uso prevista:** Industriale Artigianale

**Dimensionamento massimo:** SE = 23.000 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:**

Occorre prevedere indirizzi per mitigazione degli impatti paesaggistici ed ambientali dell'area (fasce verdi ed alberate lungo la via Allende) in funzione della sua posizione al margine del grande ambito produttivo a nord della A11 ed a tutela dell'area verde che si interpone tra l'area oggetto della previsione e l'autostrada A1.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** il Piano Operativo dovrà prevedere una fascia verde di rispetto e una cortina di alberature tra il nuovo insediamento e la via Allende, localizzando le nuove edificazioni nella porzione del lotto più prossima agli insediamenti esistenti e mantenendo varchi visivi e connessioni verso il territorio aperto.

**ATTREZZATURE, SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI PRIVATI**

**Previsione C1 - Area Sosta Camper e spettacoli viaggianti - Zona Tomerello**

**Destinazioni d'uso prevista:** Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e turistico ricettivo (area camper)

**Dimensionamento massimo:** Dotazione di massimo 500 mq SE per servizi.

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** il Piano Operativo deve approfondire la collocazione dell'area sosta camper e per spettacoli viaggianti, i relativi accessi, oltre alla sistemazione delle aree a destinazione pubblica o di uso pubblico, cercando di contenere l'impegno di suolo e puntando a localizzare l'intervento preferibilmente nella parte sud dell'area.

**Previsione C8 - Parcheggio privato con verde drenante nel triangolo fra via Allende e via di Limite**

Destinazioni d'uso prevista: Parcheggio privato e area per forestazione urbana

Dimensionamento massimo: Dotazione di massimo 0 mq

***Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione del PO assunta come conclusione anche dal verbale della Conferenza di Copianificazione per la variante al PS:*** si preveda una consistenza superficie destinata agli interventi di verde pubblico/forestazione urbana, al fine di aumentare le opere di mitigazione ambientale, e diminuire la superficie a parcheggio concentrando in interventi lungo strada. A tal scopo si richiamano le prescrizioni di cui alla Sezione C della scheda del PIT-PPR relativa al vincolo di cui al DM 140/67 riportate nella sezione "Rilievi".

#### ***Previsione C10 - Realizzazione Infrastruttura Verde cosiddetta Green Line***

Destinazioni d'uso prevista: Aree a verde pubblico o di interesse pubblico ( verde privato convenzionato) con le dotazioni e servizi

Dimensionamento massimo: Funzionale

Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione del PO assunta come conclusione anche dal verbale della Conferenza di Copianificazione per la variante al PS: Nessun rilievo.

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

Comune di Campi Bisenzio					
Codice ISTAT 048006		Superficie territoriale: Kmq. 4,18			
Abitanti (31/12/2018): n. 1.535		Abitanti previsti al 2035: n. 1983			
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 105		Abitanti insediabili con PS: n. 343			
Codici UTOE: COD_ENT 048006_UTOE_001		SIGLA_ENT UTOE_001			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	<i>Nuova edificazione</i>	<i>Riuso</i>	<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
Residenziale	5000	7000	-	-	-
Industriale artigianale	15000	3000	57000 (*)	0	1500
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	30000	18000	0	0	2000
	19000	9000	0	0	0
	0	0	0 (*)	0	0
Turistico - ricettiva	4000	5000	500	0	2000
Direzionale di servizio	6000	8000	0	0	4000
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>60000</b>	<b>41000</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>9500</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>101000</b>		<b>500</b>		<b>9500</b>

(\* 28.000 mq di SE industriale artigianale sono relativi alla previsione D4 della Variante 1 che oltre all'insediamento logistico a Gonfienti riguarda anche una previsione di Grande Struttura di Vendita. La previsione D4, recepita come strategia nel suo complesso è sospesa con verbale di Conferenza di Copianificazione del 15/04/2024). Nel luglio 2025 si è conclusa, con parere favorevole condizionato, la Conferenza ai sensi dell'art. 26 della LR 65/2014, come da verbale pervenuto al protocollo generale al n.62678/2025.

## F. FABBISOGNO SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2018 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2035 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	6907,5	8923,5
attrezzature collettive	2,00	3070	3966
verde attrezzato	9,00	13815	17847
aree per parcheggi	2,50	3837,5	4957,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>27630</b>	<b>35694</b>

## 2.2 UTOE 2: Centro

### A. DESCRIZIONE DELL'UTOE

Corrisponde alla porzione centrale del territorio comunale, comprendente l'ambito del sistema insediativo storicamente impostato sulla via Lucchese e fortemente connesso al territorio rurale circostante, delimitato a nord dall'Autostrada A11, a sud dalla Circonvallazione sud del capoluogo e dalla viabilità minore Via della Vigna - Via Pagnella - Via Volta Prata, a ovest dal confine con il Comune di Prato, mentre a est è delimitato dal confine con il Comune di Sesto Fiorentino.

Dal punto di vista morfogenetico questa porzione di territorio è costituita prevalentemente da bacini di esondazione e porzioni di pianura pensile, ed è caratterizzato dalla diffusa presenza di aree umide e di un'agricoltura a seminativi semplificati di pianura e di fondovalle, in cui ancora oggi si legge la presenza di ville e fattorie.

Il sistema insediativo, generato dai centri storici di Campi e di Capalle, ha assunto con l'impetuoso sviluppo del dopoguerra le caratteristiche di un'area urbana policentrica con tessuti urbani residenziali, misti e multifunzionali che inglobano anche quei nuclei storici minori (San Martino, San Lorenzo-via Paradiso, La Villa, San Giorgio a Colonica), i cui caratteri identitari parzialmente preservati consentono ancora oggi di leggere una diversa densità di servizi e di spazi pubblici e di riconoscere la presenza di quartieri e frazioni.

### B. OBIETTIVI SPECIFICI

Sono obiettivi specifici del Piano Strutturale nel territorio dell'UTOE 2, che comprende il capoluogo e i principali servizi di scala locale:

- completare e consolidare la forma urbana qualificandone i caratteri insediativi e il rapporto con gli spazi aperti, cogliendo a tal fine la chiusura del Ring e la creazione del parco fluviale del Bisenzio come occasioni per alimentare il carattere di città che spetta al capoluogo attraverso il ridisegno dei margini urbani e la riqualificazione delle aree centrali e mediante la previsione di una fascia a verde sul bordo interno del Ring e di un sistema di aree a verde all'interno della struttura insediativa,
- collegare l'anello della circonvallazione urbana a nord verso le aree produttive e la strada Mezzana-Perfetti Ricasoli, a ovest verso Prato, a est verso Osmannoro e l'area urbana di Firenze,

- integrare il tracciato della tramvia 4 nella struttura insediativa del capoluogo con interventi di riqualificazione urbana, di creazione di nuove polarità e di servizi intermodali in corrispondenza delle fermate principali,
- costruire sul parco fluviale del Bisenzio una *greenway*, asse generatore di qualità urbana e elemento portante della rete della mobilità lenta, strettamente collegato alla Ciclovia del Sole e alla Superstrada ciclabile Firenze-Prato,
- rafforzare il carattere policentrico del sistema insediativo con poli di attrezzature e servizi nelle aree centrali delle principali frazioni e dei quartieri residenziali del capoluogo,
- conservare e potenziare le destinazioni produttive nell'area compresa fra Campi, Capalle e Tre Ville, con interventi di completamento e di riqualificazione dei tessuti industriali e artigianali esistenti,
- accrescere le dotazioni di strutture e servizi di livello metropolitano conciliandoli con il carattere multifunzionale del territorio aperto e con la qualificazione dei tessuti urbani anche di margine, con prioritaria attenzione alle attrezzature esistenti e alle aree poste sul bordo interno del Ring,
- tutelare i caratteri del territorio rurale secondo le indicazioni contenute nel progetto del Parco agricolo della Piana e elevare l'infrastrutturazione ecologica del territorio con interventi capaci di costituire anche importanti segni di valore paesaggistico.

## C. INDIRIZZI

Sono indirizzi del PS al Piano Operativo nel territorio dell' UTOE 2:

### ***SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ***

- preservare l'assetto territoriale necessario a recepire le previsioni sovraordinate per realizzare la terza corsia dell'A11 Firenze-Mare e completare la terza corsia sull'A1;
- preservare l'assetto territoriale necessario a recepire le previsioni sovraordinate per realizzare la linea tramviaria 4 Firenze Leopolda - Le Piagge - Campi e, a seguito delle verifiche di fattibilità e sostenibilità indicate all'art.27 comma 3 della Disciplina del Piano, per realizzare la linea Firenze - Osmannoro - Campi e il suo collegamento con la linea 4;
- integrare la linea tramviaria 4 nella struttura urbana secondo le indicazioni del progetto speciale di cui all'art. 36 comma 2 della Disciplina del Piano, prevedendo parcheggi scambiatori sia all'interno che ai margini del territorio urbanizzato, attrezzature e servizi intermodali presso le fermate, nuove polarità urbane lungo il tracciato (via Palagetta-via G. Bruno e via Don Gnocchi-via Grandi *in primis*), interventi di mitigazione

paesaggistica ambientale delle opere infrastrutturali;

- prevedere interventi di connessione con il parcheggio scambiatore ipotizzato lungo la A1 fra Campi e Osmannoro;
- completare il ring di Campi attrezzandolo come infrastruttura viaria e qualificato margine urbano come indicato nelle linee del progetto speciale di cui all'art. 36 comma 3 con interventi di cucitura e riordino della viabilità esistente, con un attrezzato sistema di aree a verde e di percorsi lungo il bordo interno dell'asse viario, con interventi di completamento e ridisegno dei fronti edilizi che vi si attestano, da attuare in coerenza con gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee limitrofe e sulla base delle indicazioni contenute nella direttiva 1.4 della disciplina d'uso della Scheda di Ambito del PIT-PPR;
- connettere il ring di Campi con la viabilità di livello sovracomunale in direzione nord per collegarla alla strada Mezzana-Perfetti Ricasoli; in direzione ovest per integrarla nel sistema pratese; in direzione est per migliorare l'accessibilità da e verso Osmannoro e Firenze;
- migliorare l'accessibilità diffusa alle aree industriali e terziarie e ridefinire, a seguito del completamento della circonvallazione, la gerarchia della viabilità interna all'area urbana, migliorando il complessivo assetto delle sedi stradali e degli spazi e dei percorsi ciclabili e pedonali ad esse associati;
- prevedere aree urbane a traffico moderato nei principali centri dell'UTOE e nei quartieri residenziali del capoluogo secondo le linee del progetto speciale di cui all'art.36 comma 5 della Disciplina del Piano;
- realizzare una rete diffusa, sia in area urbana che extraurbana, di percorsi ciclopedonali da collegare con la Ciclovia del Sole, con il parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella e da mettere in relazione con la fruizione del Parco agricolo della Piana e delle emergenze storico culturali del territorio fiorentino (l'Anello del Rinascimento) come indicato nel progetto speciale di cui all'art.36 comma 6 della Disciplina del Piano;

## **TERRITORIO URBANIZZATO**

- individuare gli ambiti di pertinenza dei centri storici di Campi e di Capalle e disciplinare gli interventi nei tessuti storici e nelle aree circostanti con la finalità di valorizzare gli spazi pubblici e di tutelare i caratteri originari dell'edificato e la presenza di molteplici

attività commerciali artigianali e di servizio, secondo gli specifici indirizzi del progetto speciale di cui all'art.37 comma 2 della Disciplina del Piano;

- rafforzare o ricostruire forti poli di servizi e di spazi per la vita associata in corrispondenza dei luoghi centrali delle principali frazioni e dei più importanti quartieri urbani come Capalle, La Villa, Paradiso, S.Martino, Palagetta ecc. secondo le linee del progetto speciale di cui all'art. 37 comma 4 della Disciplina del Piano e sulla base dei seguenti indirizzi per le principali centralità urbane individuate nella Tav P.04:
  - per Trevalle-Maiano un polo di attrezzature di quartiere integrate con la residenza e di servizi per le aree produttive limitrofe,
  - per S.Martino - Villa il Palagio un polo di servizi e di aree a verde funzionale ad un quartiere a carattere prevalentemente residenziale,
  - per Villa Rucellai il consolidamento delle aree a verdi esistenti e la sua integrazione con gli insediamenti residenziali posti a sud della Villa,
  - per Palagetta un polo di attrezzature, preferibilmente a carattere socio sanitario, facilmente accessibili dalla linea tramviaria e dalla stazione di progetto,
  - per S.Cresci un polo di spazi aperti ed a verde integrati con il nucleo originario della frazione ed il tessuto prevalentemente residenziale e misto.
- definire un assetto dell'area a sud di Villa Rucellai, fra via Don Gnocchi e via A.Grandi, coerente con il valore storico architettonico e ambientale del contesto e fondato sui seguenti indirizzi:
  - inquadramento dell'assetto dell'area nel progetto di complessiva riorganizzazione di Villa Rucellai e delle sue pertinenze in relazione alla localizzazione della stazione di testa della tramvia, al riordino della viabilità, dei percorsi ciclopedonali e degli spazi a parcheggi, privilegiando per queste le soluzioni interrate,
  - prevalente destinazione dell'area a verde pubblico come elemento ordinato re dell'assetto dell'area,
  - localizzazione delle capacità edificatorie sui margini dell'area in modo da garantire la centralità del verde e degli spazi aperti provvedendo volumi di latezze coerenti con quelle del contesto insediativo,
- prevedere idonee localizzazioni per il potenziamento dei servizi di livello sovracomunale (scuola secondaria superiore e/o strutture post universitarie a S.Martino e Prunaia, polo sportivo di via Gramignano e nuovo polo di impianti sportivi fra Villa Montalvo e via S.Allende, polo socio sanitario via Prunaia) secondo le linee del progetto speciale di cui all'art.37 comma 6 della Disciplina del Piano;
- potenziare il ruolo della Rocca Strozzi come spazio espositivo e centro per la didattica e

- la ricerca, fulcro del polo archeologico del territorio della Piana;
- prevedere interventi diffusi di adeguamento del sistema dei servizi di quartiere e di miglioramento della loro accessibilità, integrandoli nella rete dei percorsi ciclopedinali, nel sistema delle aree a verde, abbattendo le barriere architettoniche e proteggendo gli zone di ingresso soprattutto delle strutture scolastiche;
- costruire una rete delle aree a verde, come indicato nel progetto speciale di cui all'art.37 comma 8 della Disciplina del Piano, ampliando le superfici destinate a verde pubblico e attrezzato, connettendole con percorsi alberati e recuperando corridoi verdi nella struttura urbana per mettere in relazione le più significative polarità di spazi aperti della città e dei suoi margini: il parco fluviale del Bisenzio, l'area dei cimiteri, S.Martino e Rocca Strozzi, Villa il Palagio, le aree lungo la circonvallazione, Villa Montalvo, Villa Rucellai, La Villa;
- realizzare i corridoi verdi, individuati nella tav. P.04, sulla base degli orientamenti contenuti nella direttiva 1.1 della Scheda d'Ambito del PIT-PPR e sulla base delle seguenti specifiche indicazioni:
  - per il corridoio verde posto fra la zona industriale di Treville e l'insediamento di Confini costituisce un riferimento minimo per la realizzazione di una connessione verde nord-sud l'area già destinata, nei previgenti strumenti urbanistici, alla realizzazione della Bretella Prato-Signa;
  - per il corridoio verde che unisce il Ring all'area dei cimiteri cittadini è una condizione importante la salvaguardia delle aree a verde lungo via Chiella e l'adiacente fosso,
  - per il corridoio verde che unisce il Ring e la fascia verde interna a Villa il Palagio è condizione attuativa la realizzazione di un sistema continuo di aree a verde integrato negli interventi di completamento e riqualificazione dei margini urbani;
- promuovere la partecipazione dei cittadini e dei soggetti privati alla costruzione di una “città verde” con interventi diffusi di forestazione urbana, di qualificazione degli spazi pertinenziali degli edifici, di sistemazione paesaggistica ambientale dei margini urbani e dei fronti edilizi sulle strade e sugli spazi pubblici;
- prevedere un'accurata sistemazione dei margini urbani anche con una diffusa piantumazione del confine con l'Autostrada A1, per gli interventi di completamento e trasformazione edilizia adiacenti o prossimi al tracciato autostradale, in particolare per le zone assoggettate a riqualificazione urbana quale l'Area ‘BC via del Gelsomino’;
- individuare in modo puntuale le aree degradate e gli edifici dismessi, in particolare nei tessuti misti e sfrangiati e nelle zone produttive interne o adiacenti al tessuto residenziale, nella quali attivare i processi di recupero e di rigenerazione urbana di cui al

progetto speciale dell'art.37 comma 3 della Disciplina del Piano;

- mettere in campo, per promuovere una complessiva rigenerazione della struttura urbana, istituti innovativi come la perequazione e la compensazione urbanistica per favorire trasferimenti di volumi, densificazioni o diradamenti edilizi, recupero di aree e di spazi per la città pubblica, associando tali interventi alla ricerca di nuove funzioni e di nuovi modelli abitativi per dare risposta alle mutate domande dell'economia e della società;
- prevedere meccanismi perequativi/compensativi per agevolare l'attuazione di importanti interventi pubblici, come i poli scolastici e i parcheggi scambiatori, associando tali interventi alle previsioni di riqualificazione dei margini urbani come indicato nelle schede del successivo punto D;
- indirizzare gli interventi di consolidamento e completamento dei tessuti urbani misti e sfrangiati ad un potenziamento delle dotazioni di spazi e attrezzature a servizio degli insediamenti esistenti connotandoli come nuovi poli urbani ed, in corrispondenza del Ring di Campi, per costruire un sistema del verde capace di connettere la fascia interna all'asse viario con i capisaldi del verde e degli spazi pubblici già presenti nella struttura urbana: a tal fine le aree agricole periurbane interposte fra il Ring e il perimetro del territorio urbanizzato possono concorrere con le sistemazioni a verde ed eventuali opere di mitigazione del rischio idraulico al potenziamento delle dotazioni territoriali pubbliche funzionali agli interventi di riqualificazione dei margini urbani;
- ridisegnare il margine urbano intorno al Ring delimitandolo, ove necessario, con una viabilità interna di servizio, con fasce di aree a verde e percorsi ciclopedonali, con schermature vegetali e accurate sistemazioni sia delle aree pubbliche che delle pertinenze private, come indicato all'art.36 comma 3 della Disciplina del Piano;
- prevedere un'adeguata dotazione di edilizia sociale e pubblica, nelle aree di trasformazione, di completamento e di ridisegno dei margini urbani, adottando diverse soluzioni di *social housing* a soggetti differenti fra loro: affitto a canone convenzionato sia per tempi determinati che indeterminati, alloggi temporanei per esigenze specifiche, alloggi per categorie disagiate, forme di acquisto a riscatto o a prezzi calmierati, sostenendo anche le proposte provenienti dalla cooperazione (cohousing, proprietà indivisa, ecc.);
- promuovere il rinnovo del patrimonio edilizio obsoleto ed energeticamente inefficiente anche se di recente formazione, incentivando la sua sostituzione con premialità urbanistiche e con sgravi sugli oneri concessori;
- promuovere il riuso temporaneo di immobili sottoutilizzati, in particolare per finalità socio-culturali e comunque per arginare i fenomeni di degrado e abbandono di spazi;

- sostenere la rete diffusa degli esercizi di vicinato e il centro commerciale naturale del capoluogo con interventi di diffuso miglioramento dell'immagine e dei caratteri di tradizione e tipicità delle strutture commerciali e con interventi di riqualificazione e di arredo degli spazi pubblici su cui esse si attestano;
- potenziare e razionalizzare gli insediamenti produttivi della parte ovest del territorio dell'UTOE con interventi finalizzati a: completare il sistema di insediamenti lineari sul margine interno del Ring di Campi nell'ambito di una complessiva sistemazione del fronte urbano; completare il tessuto produttivo nell'area fra Tre Ville e Capalle, organizzando l'insediamento con due fronti urbani che si attestano sul corridoio ambientale che impegna l'area già destinata alla previsione della bretella Prato-Signa;
- promuovere contestualmente il riordino e la riqualificazione degli insediamenti produttivi e terziari, migliorando gli accessi, adeguandone la compatibilità paesaggistica e ambientale ed elevando le dotazioni di servizi all'impresa e di supporto alle eccellenze produttive locali;
- per le porzioni del territorio urbanizzato poste lungo la circonvallazione est le previsioni insediative dovranno relazionarsi con la previsione di copianificazione C2 (scuola in via Prunaia) e dovranno essere finalizzate prevalentemente ad individuare aree di atterraggio funzionali alla riqualificazione urbana contribuendo alla sistemazione paesaggistica del fronte urbano lo stesso asse viario.
- per le porzioni del territorio urbanizzato poste lungo la circonvallazione sud tra via Barberinese e il Fiume Bisenzio le previsioni insediative dovranno relazionarsi con la previsione di copianificazione C3 (polo scolastico San Martino) e dovranno prevedere per la Villa il Palagio e per l'abitato di S.Martino fino al Bisenzio, connessioni verdi con il territorio aperto e contribuire alla sistemazione paesaggistica del fronte edificato e degli spazi aperti lungo il ring a sud
- le porzioni di territorio urbanizzato tra la circonvallazione ovest e la via Barberinese in prossimità dello stadio dovranno essere destinate a polo di attrezzature sportive in stretta connessione con l'ampliamento della dotazione del verde lungo il "ring" di circonvallazione;
- le porzioni di territorio urbanizzato inedificate comprese tra il Capoluogo e San Giusto-San Cresci, a ovest di via Palagetta, dovranno essere caratterizzate da un inserimento paesaggistico organico delle infrastrutture lineari che le attraversano e in particolare della tramvia con i relativi spazi di sosta e fermata. Allo stesso modo, sia le aree indicate come ampliamento del verde urbano, che quelle destinate prevalentemente a insediamenti dovranno prioritariamente mirare a creare nuove dotazioni di servizi urbani,

e definire il margine e l'interaccessibilità con le aree periurbane qualificando il contesto paesaggistico e tutelando la percezione degli insediamenti di valore storico e artistico del Capoluogo e di San Giusto- San Cresci.

### **TERRITORIO RURALE**

- tutelare la rete idrografica, evitando processi di artificializzazione degli alvei naturali e delle loro pertinenze fluviali nel territorio rurale e promuovendo, in area urbana, processi di rinaturalizzazione e riqualificazione degli alvei artificializzati, con particolari riguardo ai tratti tombati o intubati;
- garantire la funzionalità del sistema delle scoline e delle canalette irrigue che caratterizza gli ambiti coltivati del territorio rurale;
- promuovere, d'intesa con i comuni limitrofi, la realizzazione del parco fluviale del Bisenzio, Marina e Marinella, concepito, secondo le linee del progetto speciale di cui all'art.38 comma 2 della Disciplina del Piano, come elemento di continuità ecologica, come sistema connettivo di aree verdi e corridoio di naturalità che attraversa il sistema insediativo, come infrastruttura di percorsi ciclopedinali che mettono la città in relazione con il fiume e ne avvicinano le due sponde con nuove passerelle;
- salvaguardare il valore paesaggistico ed ecologico degli ecosistemi umidi (zone umide, acquitrini, canneti dell'Oasi di Focognano e delle altre aree della Rete Natura 2000) e degli elementi che caratterizzano l'agroecosistema (siepi campestri, aree boscate, elementi vegetazionali di pregio) prevedendo interventi sia per elevare l'infrastrutturazione ecologica del territorio (recupero dell'area ex Hangar) sia per compensare la eventuale rimozione o sostituzione degli elementi della rete ecologica esistenti;
- promuovere interventi mirati di forestazione e di realizzazione di barriere vegetali, con valenza ecologica e paesaggistica, con particolare attenzione alle zone adiacenti alle autostrade, ai principali assi viari, ai margini della città;
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nei seguenti elementi: gli edifici di valore storico e documentale (ville-fattorie, mulini, edifici rurali sparsi), la viabilità minore e i tracciati poderali orditi in prevalenza sulla trama della centuriazione, le sistemazioni idrauliche e le opere stradali di antica formazione, le testimonianze materiali di cultura religiosa (tabernacoli e marginine);
- favorire la permanenza delle attività agricole nelle aree vocate in coerenza con gli

obiettivi e gli indirizzi del Parco agricolo della Piana di cui all'art. 38 comma 3 della Disciplina del Piano, promuovendo le produzioni tipiche e la loro transizione agrobioecologica e favorendo il rinnovo e la diversificazione dell'impresa agricola e la sua integrazione con attività complementari;

- incentivare la fruizione turistico naturalistica e culturale del territorio rurale legata alla valorizzazione del reticolo idrografico, delle aree umide e delle oasi naturali, dei parchi e delle emergenze storico architettoniche, nonché all'estensione della rete locale dei percorsi della mobilità lenta in stretta connessione con i grandi itinerari pedonali e ciclabili (Ciclovia del Sole, percorsi sul Bisenzio e sull'Arno, Anello del Rinascimento) che attraversano il territorio dell'UTOE;
- promuovere la riqualificazione in chiave multifunzionale delle aree periurbane, con particolare attenzione a quelle non incluse nel Parco Agricolo della Piana, secondo le linee del progetto speciale di cui all'art. 38 comma 4 della Disciplina del Piano;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità idraulica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio di alluvioni, associando i necessari interventi di difesa idraulica alla riqualificazione paesaggistico ecologica del territorio secondo le linee dello specifico progetto di cui all'art.38 comma 4 della Disciplina di Piano;
- prevedere in particolare, per le previsioni insediative legate alla riqualificazione dei margini urbani che fronteggiano il tratto est - esistente e di progetto - della Circonvallazione, opere strutturali di mitigazione del rischio idraulico a cui subordinare gli interventi edificatori secondo le indicazioni contenute nella Relazione tecnica degli studi idraulici;
- prevedere, ove necessario, la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio rurale con particolare riferimento alle aree periurbane provvedendo ad un loro corretto inserimento paesaggistico e ambientale e prevedendo la loro utilizzazione anche come spazi a verde pubblico.

## D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano il recepimento del progetto della linea tranviaria 4, dei corridoi per previsioni di tracciati ferroviari e, per la porzione ricadente in questa porzione di territorio, della Ciclovia del Sole comprensiva del tratto

ciclabile lungo il Bisenzio. Sempre in merito alle infrastrutture per la mobilità, la conferenza di copianificazione ha contemplato i prolungamenti del Ring in direzione est, in direzione nord con la riqualificazione degli assi viari di Capalle e in direzione ovest per il potenziamento delle connessioni con Prato. E' previsto un nuovo insediamento produttivo su via Tosca Fiesoli in adiacenza all'insediamento logistico esistente tra San Giorgio a Colonica e il capoluogo. Infine al confine con il territorio urbanizzato del capoluogo, nell'ottica di una ridefinizione del margine urbano, sono previsti due insediamenti per l'istruzione, in località San Martino e a ovest in via Prunaia.

Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 6 settembre 2019.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione; sono inoltre indicati gli elementi progettuali e le misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO, sulla base dei rilievi e delle valutazioni emersi in sede di Conferenza di Copianificazione e, ove necessario, attraverso specifici indirizzi espressi dal PS al fine di agevolare la realizzazione e di migliorare la sostenibilità degli interventi previsti.

La tavola P.04 contiene una localizzazione cartografica di massima di ciascuna previsione con la relativa sigla.

#### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

##### Previsione A1 - Linea Tramviaria 4

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** sono incluse nella previsione della tramvia tutte le opere complementari e funzionali all'infrastruttura di trasporto: fermate, aree di sosta, manufatti di servizio, depositi, parcheggi scambiatori ecc. Al fine di agevolare la realizzazione di tali opere, con particolare riferimento ai parcheggi scambiatori, il PO valuta la possibilità di associare dette opere alle previsioni, adiacenti o limitrofe, di trasformazione urbana e di riqualificazione dei margini urbani mediante meccanismi perequativi/compensativi.

### **Previsione A2 - Ciclovia del Sole e valorizzazione del Bisenzio**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Nessun rilievo.

### **Previsione A4 - Prolungamento del Ring a Nord e riqualificazione assi viari di Capalle**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** nella individuazione dei tracciati deve essere tenuto conto della direttiva 1.1 correlata all'obiettivo n.1 della Scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 del PIT-PPR in particolare al fine di mitigare gli effetti di frammentazione e marginalizzazione che le nuove infrastrutture possono indurre sulle superfici agricole.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** gli eventuali effetti di frammentazione e marginalizzazione delle superfici agricole derivanti dalla realizzazione dell'infrastruttura dovranno essere mitigati con adeguate misure quali:

- la ricostituzione del reticolo idraulico minore nel rispetto per quanto possibile dei caratteri della maglia originaria;
- il mantenimento della continuità della viabilità poderale tagliata dalla nuova infrastruttura, attraverso la previsione di attraversamenti, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, o attraverso la ricucitura della maglia poderale residua;
- la permanenza di una permeabilità ecologica adeguata;
- un approfondimento dell'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura e delle opere di corredo;
- la verifica del rapporto tra le infrastrutture per il traffico motorizzato e la rete della mobilità dolce e di trasporto collettivo.

### **Previsione A5 - Completamento del Ring ad Est**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

#### Dimensionamento massimo: Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** nella individuazione dei tracciati deve essere tenuto conto della direttiva 1.1 correlata all'obiettivo n.1 della Scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 del PIT-PPR in particolare al fine di mitigare gli effetti di frammentazione e marginalizzazione che le nuove infrastrutture possono indurre sulle superfici agricole.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** la ricostituzione del reticolo idraulico minore nel rispetto per quanto possibile dei caratteri della maglia originaria;

- il mantenimento della continuità della viabilità poderale tagliata dalla nuova infrastruttura, attraverso la previsione di attraversamenti, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, o attraverso la ricucitura della maglia poderale residua;
- la permanenza di una permeabilità ecologica adeguata;
- un approfondimento dell'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura e delle opere di corredo;
- la verifica del rapporto tra le infrastrutture per il traffico motorizzato e la rete della mobilità dolce e di trasporto collettivo;
- la puntuale verifica delle condizioni di fattibilità idraulica dell'intervento sulla base delle indicazioni contenute nella Relazione tecnica degli studi idraulici e il corretto inserimento paesaggistico ambientale delle eventuali opere di difesa e di compensazione idraulica.

#### Previsione A6 - Completamento del Ring ad Ovest e potenziamento delle connessioni con Prato

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

#### Dimensionamento massimo: Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** nella individuazione dei tracciati deve essere tenuto conto della direttiva 1.1 correlata all'obiettivo n.1 della Scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 del PIT-PPR in particolare al fine di mitigare gli effetti di frammentazione e marginalizzazione che le nuove infrastrutture possono indurre sulle superfici agricole.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** la ricostituzione del reticolo idraulico minore nel rispetto per quanto possibile dei

caratteri della maglia originaria;

- il mantenimento della continuità della viabilità poderale tagliata dalla nuova infrastruttura, attraverso la previsione di attraversamenti, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, o attraverso la ricucitura della maglia poderale residua;
- la permanenza di una permeabilità ecologica adeguata;
- un approfondimento dell'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura e delle opere di corredo;
- la verifica del rapporto tra le infrastrutture per il traffico motorizzato e la rete della mobilità dolce, tenendo conto in particolare che all'asse viario dovrà essere associato un percorso ciclabile di collegamento con Parto e le Cascine di Tavola.

#### **Previsione A8 - Corridoi infrastrutturali per tracciati ferroviari**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** il corridoio infrastrutturale è assoggettato alla verifica dell'attualità del collegamento ferroviario Firenze-Osmannoro-Campi-Prato come indicato all'art.27 comma 3 della Disciplina del Piano. Esso può fungere, per la porzione est, anche da corridoio infrastrutturale per l'ipotesi di linea tramviaria Firenze-Osmannoro-Campi, a salvaguardia di uno dei tracciati possibili per il collegamento fra Osmannoro e Campi. L'ipotesi della linea tramviaria, come indicato nel citato art.27 comma 3, è in ogni caso subordinata ad una preventiva verifica con i Comuni di Firenze e Sesto Fiorentino.

#### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SERVIZI ALLA PRODUZIONE**

##### **Previsione B3 - Nuovo insediamento produttivo in via Tosca Fiesoli**

**Destinazioni d'uso prevista:** Industriale Artigianale

**Dimensionamento massimo:** SE = 9.000 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** il Piano Operativo, nella definizione dell'assetto dell'area, dovrà prevedere una fascia a verde lungo via Tosca Fiesoli e un'adeguata sistemazione paesaggistica ambientali dei confini

dell'area interessata dall'intervento.

**Previsione B6 - Parcheggio privato in zona produttiva e parcheggio pubblico tra via Maccione e Autostrada**

**Destinazioni d'uso prevista:** - per la parte nord: parcheggio pubblico; per la parte sud : parcheggio privato,

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione del PO assunta come conclusione anche dal verbale della Conferenza di Copianificazione per la variante al PS:**

*destinare una parte dell'area agli interventi di mitigazione paesaggistica (es. forestazione urbana) tenendo conto, per la relativa disciplina da inserire nella scheda norma, delle prescrizioni di cui alla Sezione C della scheda del PIT-PPR relativa al DM 182/67 riportate nella sezione "Rilievi".*

#### ATTREZZATURE, SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI PRIVATI

**Previsione C2 - Scuola secondaria di secondo grado Via Prunaia**

**Destinazioni d'uso prevista:** Attrezzature scolastiche

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** è opportuno che il PS preveda specifiche schede di indirizzo rivolte al successivo PO che, con riferimento alle direttive di cui alla scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 forniscano specifiche indicazioni in relazione alla possibile collocazione dei fabbricati, alla loro tipologia ed al loro inserimento nel contesto insediativo e/o paesaggistico di riferimento. Deve inoltre essere specificato un dimensionamento di massima di tali previsioni.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Come stabilito dalla conferenza di copianificazione, con riferimento alle direttive di cui alla scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 il PO dovrà rispettare i seguenti indirizzi:

- i fabbricati dovranno avere altezze, per la parte prevalente della superficie coperta, non superiori a due piani e dovranno essere collocati nella porzione dell'area più vicina al confine del territorio urbanizzato, integrandosi con l'edificato esistente e di progetto e lasciando una fascia verde alberata sul lato est dove è prevista la viabilità di circonvallazione;
- al fine di agevolare la realizzazione dell'intervento, esso dovrà essere associato, attraverso meccanismi perequativi/compensativi, all'area di ridisegno e riqualificazione dei margini urbani posta ad ovest dell'insediamento scolastico;
- l'inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento dei fabbricati e delle relative pertinenze dovrà avvenire tramite un adeguato studio dei colori e dei materiali, nonché delle sistemazioni a verde delle aree scolastiche esterne e degli spazi interposti tra gli edifici e la viabilità est, con verifiche della percezione del margine urbano dal territorio aperto e viceversa;
- pur essendo ammesso un dimensionamento di tali strutture in base alle esigenze funzionali, si stima in questa sede che sia consono alla dimensione dell'area di pertinenza e al contesto insediativo un dimensionamento di massima di circa mq 9.000 di SE comprensivi di edifici scolastici e attrezzature sportive;
- la fattibilità idraulica dovrà essere verificata alla luce della sostenibilità di adeguati interventi di mitigazione del rischio idraulico, secondo le indicazioni contenute nella Relazione tecnica degli studi idraulici; se necessario, in relazione ai tempi di realizzazione dell'opera, può essere prevista una localizzazione alternativa della struttura scolastica nell'ambito della previsione C3 in località San Martino.

#### **Previsione C3 - Polo scolastico di San Martino**

**Destinazioni d'uso prevista:** Attrezzature scolastiche

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** è opportuno che il PS preveda specifiche schede di indirizzo rivolte al successivo PO che, con riferimento alle direttive di cui alla scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 forniscano specifiche indicazioni in relazione alla possibile collocazione dei fabbricati, alla loro tipologia ed al loro inserimento nel contesto insediativo e/o paesaggistico di riferimento. Deve inoltre essere specificato un dimensionamento di massima di tali previsioni.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Come stabilito dalla conferenza di copianificazione, con riferimento alle direttive di cui

alla scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 il PO dovrà rispettare i seguenti indirizzi:

- i fabbricati dovranno essere collocati nella porzione dell'area più vicina al confine del territorio urbanizzato, integrandosi con l'edificato esistente e di progetto e lasciando un'ampia fascia a verde sul lato sud dove è prevista la viabilità di circonvallazione;
- al fine di agevolare la realizzazione dell'intervento, esso dovrà essere associato, attraverso meccanismi perequativi/compensativi, all'area di ridisegno e riqualificazione dei margini urbani posta ad ovest dell' insediamento scolastico;
- dovranno essere mantenuti varchi visuali e connessioni tra il territorio aperto e gli insediamenti esistenti, con particolare attenzione al rapporto con il nucleo storico di S.Martino e con il parco fluviale del Bisenzio;
- gli edifici dovranno avere, per la parte prevalente della superficie coperta, altezze non superiori a 2 piani fuori terra;
- l'inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento dei fabbricati e delle relative pertinenze dovrà avvenire tramite un adeguato studio dei colori, dei materiali, nonchè delle sistemazioni a verde delle aree adiacenti ai fabbricati e degli spazi aperti che si attestano sulla circonvallazione sud, con verifiche della percezione del margine urbano dal territorio aperto e viceversa;
- pur essendo ammesso un dimensionamento di tali strutture in base alle esigenze funzionali, si stima in questa sede che sia consono alla dimensione dell'area di pertinenza e al contesto insediativo un dimensionamento di massima di circa mq 14.000 di SE totali.

### Previsioni C6 e D3

In relazione alla Previsione C6 - Area sportiva con annesse funzioni secondarie AC Fiorentina ed alla previsione Previsione D3 - Insediamento Grande Struttura di Vendita - Via Palagetta Circonvallazione Sud, sottoposte entrambe alla conferenza di copianificazione, si fa presente quanto segue:

1. In merito alla Previsione C6 - Area sportiva con annesse funzioni secondarie AC Fiorentina, la conferenza di copianificazione ha stabilito che la previsione è inserita nel presente Piano Strutturale come indirizzo strategico, rinviando la definizione di funzioni e dimensionamento a una fase successiva. Per tale motivo e per quanto indicato all'art.39 comma 4 della Disciplina del Piano, la tavola P.04 contiene una previsione di nuova polarità per servizi allo sport in corrispondenza dell'area interessata dalla previsione C6.

2. La Previsione D3 - Insediamento Grande Struttura di Vendita - Via Palagetta Circonvallazione Sud è stata oggetto di Piano Attuativo convenzionato in data successiva alla conferenza di copia-

nificazione del presente Piano Strutturale. Per questo motivo la grande struttura di vendita non ricade nel dimensionamento e nella definizione delle strategie e nuove previsioni del presente PS.

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

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

## F. FABBISOGNO SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2018 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2035 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	137407,5	156109,5
attrezzature collettive	2,00	61070	69382
verde attrezzato	9,00	274815	312219
aree per parcheggi	2,50	76337,5	86727,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>549630</b>	<b>624438</b>

## 2.3 UTOE 3: Sud

### A. DESCRIZIONE DELL'UTOE

Corrisponde alla porzione meridionale del territorio comunale, comprendente l'ambito del sistema insediativo lineare della via Pistoiese e delle aree agricole ad esso adiacenti, delimitato a nord dalla Circonvallazione sud del capoluogo e dalla viabilità minore Via della Vigna - Via Pagnella - Via Volta Prata, a ovest dal confine con i Comuni di Prato e di Poggio a Caiano, a est dal confine con i Comuni di Sesto Fiorentino e Firenze, a sud con il Comune di Signa.

Dal punto di vista morfogenetico questa porzione di territorio è costituita prevalentemente da bacini di esondazione e porzioni di pianura pensile, ed è caratterizzato dalla diffusa presenza di aree umide e di un agricoltura a seminativi semplificati di pianura e di fondovalle.

Il sistema insediativo trae origine dal tracciato della via Pistoiese e dai nuclei edilizi formatisi ai suoi margini che lo sviluppo del secondo dopoguerra ha progressivamente saldato in un tessuto lineare e continuo lungo l'asse stradale (Sant'Angelo a Lecore, dal confine con Poggio a Caiano fino all'Indicatore) e in un sistema diffuso e reticolare che ha inglobato i nuclei originari di San Cresci, San Piero a Ponti e San Donnino.

### B. OBIETTIVI SPECIFICI

Sono obiettivi specifici del Piano Strutturale nel territorio dell' UTOE 3:

- riqualificare l'asse viario di via Pistoiese per ricondurlo a una funzione più propriamente urbana mediante la creazione di bypass viari nei tratti edificati su entrambi i lati o l'ampliamento della piattaforma stradale nei tratti con edificazione su un solo lato,
- integrare il tracciato della tramvia 4 nel sistema insediativo con interventi di riqualificazione dei margini urbani e la creazione di nuove polarità e di servizi per l'intermodalità,
- adeguare il tessuto viario minore con interventi di riordino e ricucitura, migliorando l'accessibilità ai servizi e alla stazione di S.Donnino,
- elevare la qualità urbana degli abitati di San Donnino, San Cresci e San Piero a Ponti potenziando le dotazioni di servizi e spazi pubblici, riqualificando i tessuti esistenti e la loro connessione con il sistema dei parchi e con le infrastrutture di mobilità dolce e trasporto pubblico,
- tutelare i caratteri del territorio rurale secondo le indicazioni contenute nel progetto del Parco

agricolo della Piana e mettere in relazione gli interventi di mitigazione del rischio idraulico con la qualificazione ecologica e paesaggistica, nell'ottica di valorizzare servizi ecosistemici multifunzionali, sia per quanto riguarda infrastrutture deputate (casse di laminazione, arginature, aree umide), sia per quanto riguarda un diffuso utilizzo del territorio rurale (reticolo idraulico minore, assetto dei terreni coltivati, pertinenze delle abitazioni, siepi e vegetazione).

## C. INDIRIZZI

Sono indirizzi del PS al Piano Operativo nel territorio dell'UTOE 3:

### ***SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ***

- preservare l'assetto territoriale necessario a prevedere, d'intesa con il Comune di Signa, gli interventi di adeguamento del tracciato della via Pistoiese con bypass in corrispondenza dei tratti edificati su entrambi i lati dell'asse viario;
- riqualificare il tracciato esistente della via Pistoiese conferendole una funzione prevalentemente urbana con interventi di ampliamento della piattaforma stradale nei tratti edificati su un solo lato, assicurando la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili e favorendo il riordino dei fronti edilizi secondo le indicazioni del progetto speciale di cui all'art.36 comma 4 della Disciplina del Piano;
- preservare l'assetto territoriale necessario a recepire le previsioni sovraordinate per realizzare la linea tramviaria 4 Firenze Leopolda - Le Piagge - Campi e integrare la tramvia nella struttura urbana secondo le indicazioni del progetto speciale di cui all'art. 36 comma 2 della Disciplina del Piano, prevedendo parcheggi scambiatori sia all'interno che ai margini del territorio urbanizzato, attrezzature e servizi intermodali presso le fermate, la rigenerazione urbana dell'area a nord di S.Donnino, interventi di mitigazione paesaggistica ambientale delle opere infrastrutturali sia verso il fronte urbano che in rapporto al territorio rurale;
- migliorare la viabilità di accesso alla stazione ferroviaria di S.Donnino e prevedere la riqualificazione dell'immobile esistente e delle aree circostanti dotandole anche di adeguati spazi di sosta e di scambio per i veicoli e le biciclette;
- migliorare la fruizione degli spazi mercatali e l'accesso al centro storico di S.Donnino;
- ridefinire la gerarchia della viabilità interna ai centri abitati, migliorando l'accesso ai poli di servizi, adeguando le sedi stradali e gli spazi pubblici ad esse associati, inclusi i percorsi per la mobilità pedonale;
- prevedere aree urbane a traffico moderato nei principali centri dell'UTOE secondo le

linee del progetto speciale di cui all'art.36 comma 5 della Disciplina del Piano;

- incrementare in modo diffuso le dotazioni di parcheggi pubblici e privati a servizio degli insediamenti residenziali e dei poli di servizi e di attrezzature di interesse comune;
- prevedere una rete diffusa di percorsi ciclopedinali che, connettendo i centri abitati ai percorsi ciclabili del Bisenzio e della Ciclopista del Sole, consentano la valorizzazione del parco fluviale del Bisenzio, del parco Chico Mendes, del Parco agricolo della Piana e delle aree umide di interesse naturalistico, delle emergenze storico culturali;
- prevedere in particolare interventi di ricucitura dei percorsi pedonali e ciclabili interessati dal tracciato della tramvia, quali ad esempio la connessione della zona a nord della nuova via Pistoiese con la zona a sud adiacente al centro storico.

### **TERRITORIO URBANIZZATO**

- favorire la riqualificazione e promuovere la valorizzazione dei nuclei storici di S.Donnino, S.Piero a Ponti, S.Cresci, S.Angelo a Lecore con una disciplina mirata a preservare i caratteri originari dell'edificato e a riordinare gli spazi pubblici e le pertinenze private;
- rafforzare o costruire poli di servizi e di spazi per la vita associata in corrispondenza dei luoghi centrali di tutte le frazioni secondo le linee del progetto speciale di cui all'art. 37 comma 4 della Disciplina del Piano;
- valorizzare le emergenze storico architettoniche e le strutture di interesse storico e culturale che caratterizzano il territorio come il Museo di Arte Sacra di S.Donnino;
- prevedere interventi diffusi di adeguamento dei servizi di quartiere integrandoli nella rete dei percorsi ciclopedinali, nel sistema delle aree a verde, abbattendo le barriere architettoniche e proteggendo le zone di ingresso soprattutto delle strutture scolastiche;
- creare polarità di servizi per lo sport a Sant'Angelo a Lecore, a S.Piero a Ponti e a San Donnino;
- costruire una rete delle aree a verde, come indicato nel progetto speciale di cui all'art.37 comma 8 della Disciplina del Piano, ampliando e connettendo le superfici destinate a verde pubblico e attrezzato, in particolare a San Cresci e San Donnino, e promuovendo la partecipazione dei cittadini e dei soggetti privati alla costruzione di una “città verde” con interventi diffusi di forestazione urbana, di qualificazione degli spazi pertinenziali degli edifici, di sistemazione paesaggistica ambientale dei margini urbani e dei fronti edilizi sulle strade e sugli spazi pubblici;
- individuare in modo puntuale le aree degradate e gli edifici dismessi nei quali attivare i processi di recupero e di rigenerazione urbana di cui al progetto speciale dell'art.37

comma 3 della Disciplina del Piano mettendo in campo istituti innovativi come la perequazione e la compensazione urbanistica per favorire trasferimenti di volumi, densificazioni o diradamenti edilizi, recupero di aree e di spazi per la città pubblica;

- prevedere in particolare interventi di recupero e di riqualificazione urbana nelle seguenti aree: a nord della nuova via Pistoiese a S.Donnino in stretta connessione con la previsione della linea tramviaria 4; i tessuti storici e le antiche corti urbane di tutti i nuclei originari con particolare attenzione per la zona nord di S.Donnino e per S.Piero a Ponti; gli insediamenti misti e produttivi della zona sud del territorio e l' area dell'ex Ausonia vicino alla stazione di S.Donnino;
- per l'area di riqualificazione e rigenerazione urbana compresa tra A1, via Pistoiese e Canale Macinante, oltre alla connessione con l'infrastruttura e la fermata tramviaria ed al collegamento con il centro storico di San Donnino, il Piano Operativo dovrà prevedere una prevalente sistemazione a verde delle aree di intervento;
- indirizzare gli interventi di completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di S.Piero a Ponti e di S.Donnino verso la riqualificazione dei margini urbani;
- prevedere diffusi interventi di sistemazione paesaggistica e ambientale dei margini urbani, con particolare attenzione all'interfaccia fra gli insediamenti lineari della via Pistoiese e il territorio aperto ed alle propaggini dei tessuti reticolari di S.Donnino, di S.Piero e del lato est di S.Cresci;
- prevedere meccanismi perequativi/compensativi per agevolare l'attuazione di importanti interventi pubblici, associando tali interventi alle previsioni di riqualificazione dei margini urbani come indicato, per i parcheggi scambiatori, nelle schede del successivo punto D;
- sostenere la rete diffusa degli esercizi di vicinato e delle strutture di servizio delle singole frazioni con interventi di miglioramento degli accessi e della sosta e con interventi di riqualificazione degli spazi pubblici su cui essi si attestano;
- promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente e incentivare, con premialità urbanistiche e con sgravi sugli oneri concessionari, il rinnovo e la sostituzione dell'edificato di recente formazione, ormai obsoleto ed energeticamente inefficiente;
- promuovere il riordino e la riqualificazione degli insediamenti produttivi e terziari esistenti, migliorando gli accessi e adeguandone la compatibilità paesaggistica e ambientale;
- dovrà essere garantita una connessione verde tra il parco Chico Mendes e il campo sportivo di San Donnino. Tale connessione dovrà essere integrata al tracciato ciclabile di interesse sovracomunale posto a nord del parco Chico Mendes e attraversare l'area a sud

dello stesso campo sportivo. Detta area dovrà essere destinata in larga misura a verde pubblico e gli interventi edilizi dovranno essere localizzati prevalentemente nella porzione est, con finalità perequative e compensative e con l'obiettivo di contribuire a qualificare i margini urbani;

- il territorio urbanizzato nei pressi di via delle Viottole a San Donnino dovrà essere destinato in prevalenza ad area a verde con interventi di sistemazione paesaggistica, dei margini urbani anche al fine di contenere le interferenze degli insediamenti con il paesaggio e con lo skyline percepibili dall'A1.
- per la porzione di territorio urbanizzato a ovest del Fosso Reale e a nord della via Pistoiese a San Piero a Ponti è previsto dalla tavola P.04 il completamento del Peep di via della Repubblica e un ampliamento del verde urbano ad est del quale è prevista una riqualificazione di tutto il margine verso il territorio aperto compreso tra la centrale elettrica e via Pistoiese.

### **TERRITORIO RURALE**

- tutelare la rete idrografica, evitando processi di artificializzazione degli alvei naturali e delle loro pertinenze fluviali nel territorio rurale e promuovendo, in area urbana, processi di rinaturalizzazione e riqualificazione degli alvei artificializzati, con particolari riguardo ai tratti tombati o intubati;
- garantire la funzionalità del sistema delle scoline e delle canalette irrigue che caratterizza gli ambiti coltivati del territorio rurale;
- promuovere, d'intesa con i comuni limitrofi, la realizzazione del parco fluviale del Bisenzio, concepito, secondo le linee del progetto speciale di cui all'art.38 comma 2 della Disciplina del Piano, come elemento di continuità ecologica, come sistema connettivo di aree verdi e infrastruttura di percorsi che attraversano il territorio rurale e che lambiscono gli abitati storici di S.Giusto, di S.Cresci e di S.Piero a Ponti;
- salvaguardare il valore paesaggistico ed ecologico degli ecosistemi umidi (laghi delle Miccine, laghi Oceano e Settesoldi-Bechina-Padovano, lago e cassa di espansione di S.Donnino, parco Chico Mendez, altre zone ed aree della Rete Natura 2000) e degli elementi che caratterizzano l'agroecosistema (siepi campestri, aree boscate, elementi vegetazionali di pregio) prevedendo interventi sia per elevare l'infrastrutturazione ecologica del territorio che per compensare la eventuale rimozione o sostituzione degli elementi della rete ecologica esistenti;

- promuovere interventi mirati di forestazione e di realizzazione di barriere vegetali, con valenza ecologica e paesaggistica, con particolare attenzione alle zone adiacenti ai principali assi viari e ai margini urbani;
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nei seguenti elementi: gli edifici di valore storico e documentale (ville-fattorie, mulini, edifici rurali sparsi), la viabilità minore e i tracciati poderali orditi in prevalenza sulla trama della centuriazione, le sistemazioni idrauliche e le opere stradali di antica formazione, le testimonianze materiali di cultura religiosa (tabernacoli e marginine), i rarissimi appezzamenti di tessiture agrarie tipiche come i seminativi con vite maritata all'acero;
- favorire la permanenza delle attività agricole nelle aree vocate in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Parco agricolo della Piana di cui all'art. 38 comma 3 della Disciplina del Piano, promuovendo le produzioni tipiche e la loro transizione agrobioecologica e favorendo il rinnovo e la diversificazione dell'impresa agricola e la sua integrazione con attività complementari;
- incentivare la fruizione turistico naturalistica e culturale del territorio rurale legata alla valorizzazione del reticolo idrografico, delle aree umide e delle oasi naturali, dei parchi e delle emergenze storico architettoniche, nonché all'estensione della rete locale dei percorsi della mobilità lenta in stretta connessione con i grandi itinerari pedonali e ciclabili (Ciclovia del Sole, percorsi sul Bisenzio e sull'Arno Anello del Rinascimento) che attraversano il territorio dell'UTOE;
- promuovere la riqualificazione in chiave multifunzionale delle aree periurbane soprattutto delle aree adiacenti alle frange del sistema insediativo reticolare secondo le linee del progetto speciale di cui all'art. 38 comma 4 della Disciplina del Piano;
- evitare ulteriori saldature degli insediamenti lineari lungo la via Pistoiese tutelando i varchi territoriali individuati nella tav. P.04;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità idraulica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio di alluvioni, associando i necessari interventi di difesa idraulica alla riqualificazione paesaggistica ecologica del territorio secondo le linee dello specifico progetto di cui all'art.38 comma 4 della Disciplina di Piano;
- prevedere in particolare, per le previsioni insediative legate alla riqualificazione dei margini urbani soprattutto sul lato est di S.Cresci, interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico a cui subordinare gli interventi edificatori secondo le indicazioni

contenute nella Relazione tecnica degli studi idraulici;

- prevedere, ove necessario, la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio rurale con particolare riferimento alle aree periurbane provvedendo ad un loro corretto inserimento paesaggistico e ambientale e prevedendo la loro utilizzazione anche come spazi a verde pubblico.

## D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano il recepimento del progetto della linea tranviaria 4, dei corridoi per previsioni di tracciati ferroviari e, per la porzione ricadente in questa porzione di territorio, della Ciclovia del Sole comprensiva del tratto ciclabile lungo il Bisenzio. Sempre in merito alle infrastrutture per la mobilità, la conferenza di copianificazione ha contemplato il prolungamento del Ring Est e la riqualificazione della via Pistoiese. E' previsto un nuovo insediamento produttivo in località Ponte del Santo, finalizzato a mantenere e sviluppare gli insediamenti produttivi esistenti nelle adiacenze. Infine sono previsti nuovi parcheggi e nuove attrezzature sportive presso la sede della Fondazione Spazio Reale.

Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 6 settembre 2019.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione; sono inoltre indicati gli elementi progettuali e le misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO, sulla base dei rilievi e delle valutazioni emersi in sede di Conferenza di Copianificazione e, ove necessario, attraverso specifici indirizzi espressi dal PS al fine di agevolare la realizzazione e di migliorare la sostenibilità degli interventi previsti. La tavola P04 contiene una localizzazione cartografica di massima di ciascuna previsione con la relativa sigla.

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

#### Previsione A1 - Linea Tramviaria 4

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede**

**di PO:** sono incluse nella previsione della tramvia tutte le opere complementari e funzionali all'infrastruttura di trasporto: fermate, aree di sosta, manufatti di servizio, depositi, parcheggi scambiatori ecc. Al fine di agevolare la realizzazione di tali opere, con particolare riferimento ai parcheggi scambiatori, il PO valuta la possibilità di associare dette opere alle previsioni, adiacenti o limitrofe, di trasformazione urbana e di riqualificazione dei margini urbani mediante meccanismi perequativi/compensativi.

#### **Previsione A2 - Ciclovia del Sole e valorizzazione del Bisenzio**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Nessun rilievo.

#### **Previsione A5 - Completamento del Ring ad Est**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** nella individuazione dei tracciati deve essere tenuto conto della direttiva 1.1 correlata all'obiettivo n.1 della Scheda dell'Ambito di Paesaggio n.6 del PIT-PPR in particolare al fine di mitigare gli effetti di frammentazione e marginalizzazione che le nuove infrastrutture possono indurre sulle superfici agricole.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** la ricostituzione del reticolo idraulico minore nel rispetto per quanto possibile dei caratteri della maglia originaria;

- il mantenimento della continuità della viabilità poderale tagliata dalla nuova infrastruttura, attraverso la previsione di attraversamenti, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, o attraverso la ricucitura della maglia poderale residua;
- la permanenza di una permeabilità ecologica adeguata;
- un approfondimento dell'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura e delle opere di corredo;
- la verifica del rapporto tra le infrastrutture per il traffico motorizzato e la rete della

- mobilità dolce e di trasporto collettivo;
- la puntuale verifica delle condizioni di fattibilità idraulica dell'intervento sulla base delle indicazioni contenute nella Relazione tecnica degli studi idraulici e il corretto inserimento paesaggistico ambientale delle eventuali opere di difesa e di compensazione idraulica.

#### **Previsione A7 - Riqualificazione strada Pistoiese**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** il PO dovrà adottare misure atte a mantenere e riqualificare i varchi territoriali e visivi esistenti, in linea con la direttiva 1.1 della Scheda d'ambito n. 6 del PIT-PPR.

#### **Previsione A8 - Corridoi infrastrutturali per tracciati ferroviari**

**Destinazioni d'uso prevista:** Infrastrutture

**Dimensionamento massimo:** Funzionale

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Nessun rilievo.

#### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SERVIZI ALLA PRODUZIONE**

##### **Previsione B5 - Nuovo insediamento produttivo loc. Ponte del Santo**

**Destinazioni d'uso prevista:** Industriale Artigianale

**Dimensionamento massimo:** SE = 5.000 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** dovranno essere previsti: a sud una consistente fascia verde a filtro e tutela dell'insediamento di Ponte al Santo; lungo il fosso di S.Donnino, un'adeguata sistemazione paesaggistica e ambientale delle aree di pertinenza fluviale.

### **Previsione B7 - Deposito Ponte all'Asse**

**Destinazioni d'uso prevista:** Si assumono come riferimento le attività di deposito di materiali inerti normate nelle “DA: Aree per depositi di materiali e attività produttive all’aperto nel territorio rurale” (art. 92 NTA): rispetto alle zone DA non si sono in ogni caso ammesse nuove costruzioni ne’ attività di lavorazione e trasformazione degli inerti.

**Dimensionamento massimo:** 0mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione del PO assunta come conclusione anche dal verbale della Conferenza di Copianificazione per la variante al PS:** prevedere come condizioni per l’intervento la realizzazione di opportune opere di mitigazione da realizzare nelle fasce perimetrali dell’area rivolte verso il territorio aperto.

### **ATTREZZATURE, SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI PRIVATI**

#### **Previsione C4 - Fondazione Spazio Reale - Nuovo centro sportivo**

**Destinazioni d'uso prevista:** Direzionale di servizio

**Dimensionamento massimo:** SE = 2.500 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** occorre meglio articolare nella scheda di indirizzo la tipologia di impianti sportivi e di servizio previsti, nonché alcuni indirizzi di carattere generale per l’organizzazione dell’area da approfondire nel PO. Inoltre il PS deve dare atto della coerenza di tale previsione rispetto alla disciplina del Parco Agricolo della Piana.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** Come stabilito dalla conferenza di copianificazione, il PO dovrà perseguire i seguenti indirizzi:

- definire la tipologia degli impianti sportivi e di servizio previsti come nuovi spazi e come ampliamento dell’esistente;
- dovrà essere approfondita l’organizzazione interna dell’area, tenendo conto della necessità di definire un margine qualificato tra aree urbani e rurali, mantenendo varchi visivi e connessioni con il territorio aperto e definendo una cortina di alberi e/o siepi sul confine delle nuove attrezzature.
- la previsione interessa il Parco Agricolo della Piana e deve contribuire alla qualificazione delle aree agricole a criticità elevata, definendone il ruolo di spazi periurbani ad elevato grado di multifunzionalità, in coerenza con l’obiettivo di riprogettare i margini per la

qualificazione dell'interfaccia insediamenti/parco. Dovranno essere previsti adeguati percorsi di penetrazione dagli insediamenti verso il parco e dovranno essere adottati una serie di criteri per la riqualificazione del margine urbano in termini di qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale, quali la previsioni di adeguate fasce verdi e adeguata vegetazione tra l'insediamento e il territorio aperto.

#### **Previsione C5 - Nuove infrastrutture a parcheggio Fondazione Spazio Reale**

**Destinazioni d'uso prevista:** Direzionale di servizio

**Dimensionamento massimo:** SE = 0 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** Nessun rilievo.

**Ulteriori elementi progettuali e misure di inserimento paesaggistico da approfondire in sede di PO:** dovrà essere prevista un' adeguata dotazione arborea delle aree a parcheggio.

#### **Previsione C7 - Parcheggio Pubblico San Cresci**

**Destinazioni d'uso prevista:** Parcheggio pubblico

**Dimensionamento massimo:** SE = 0 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione del PO assunta come conclusione anche dal verbale della Conferenza di Copianificazione per la variante al PS:** la progettazione del parcheggio deve prevedere opere di mitigazione paesaggistica lungo i margini esterni (alberature ecc.).

#### **Previsione C9 - Estensione Parco Chico Mendes con parcheggio pubblico**

**Destinazioni d'uso prevista:** Parcheggio pubblico

**Dimensionamento massimo:** SE = 0 mq

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione del PO assunta come conclusione anche dal verbale della Conferenza di Copianificazione per la variante al PS:** le indicazioni progettuali riportate in relazione per la realizzazione del parcheggio siano trasferite nella disciplina del PO come prescrizioni. Per quanto riguarda l'ipotesi di coperture fotovoltaiche si ritiene necessario effettuare valutazioni più approfondite in relazione all'impatto paesaggistico delle strutture anche in funzione della presenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.142 c.1 lett. b) del D.Lgs 42/2004.

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

Comune di Campi Bisenzio					
Codice ISTAT 048006		Superficie territoriale: Kmq. 10,83			
Abitanti (31/12/2018): n. 15.313		Abitanti previsti al 2035: n. 17.213			
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 129		Abitanti insediabili con PS: n. 1.771			
Codici UTOE: COD_ENT 048006_UTOE_003		SIGLA_ENT UTOE_003			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	36000	26000	-	-	-
Industriale artigianale	20000	4000	5000	0	9000
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	18000	16000	0	0	3000
	10000	9000	0	0	0
	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	5000	6000	0	0	2000
Direzionale di servizio	10000	8000	2.500	0	2000
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>89000</b>	<b>60000</b>	<b>7500</b>	<b>0</b>	<b>16000</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>149000</b>		<b>7500</b>		<b>16000</b>

## F. FABBISOGNO SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2018 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2035 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	68908,5	77458,5
attrezzature collettive	2,00	30626	34426
verde attrezzato	9,00	137817	154917
aree per parcheggi	2,50	38282,5	43032,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>275634</b>	<b>309834</b>

## 2.4 Il quadro comunale

### Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Campi Bisenzio					
Codice ISTAT 048006		Superficie territoriale: Kmq. 28,59			
Abitanti (31/12/2018): n. 47.383		Abitanti previsti al 2035: n. 53.887			
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 619		Abitanti insediabili con PS: n. 5.885			
Codici UTOE: COD_ENT 048006		SIGLA_ENT			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	<i>Nuova edificazione</i>	<i>Riuso</i>	<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
Residenziale	137000	69000	-	-	-
Industriale artigianale	240000	19000	71000 (*)	0	15500
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	84000	62000	0	0	8000
	41000	28000	0	0	0
	0	0	0 (*)	0	0
Turistico - ricettiva	17000	21000	500	0	6000
Direzionale di servizio	51000	38000	2500	0	8000
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>529000</b>	<b>209000</b>	<b>74000</b>	<b>0</b>	<b>37500</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>738000</b>		<b>74000</b>		<b>37500</b>

(\* 28.000 mq di SE industriale artigianale sono relativi alla previsione D4 della Variante 1 che oltre all'insediamento logistico a Gonfienti riguarda anche una previsione di Grande Struttura di Vendita. La previsione D4, recepita come strategia nel suo complesso è sospesa con verbale di Conferenza di Copianificazione del 15/04/2024).

Nel luglio 2025 si è conclusa, con parere favorevole condizionato, la Conferenza ai sensi dell'art. 26 della LR 65/2014, come da verbale pervenuto al protocollo generale al n.62678/2025.

**Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche**

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2018 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2035 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	213223,5	242491,5
attrezzature collettive	2,00	94766	107774
verde attrezzato	9,00	426447	484983
aree per parcheggi	2,50	118457,5	134717,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>852894</b>	<b>969966</b>