

# COMUNE DI CAMPI BISENZIO

---

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



## Piano Strutturale

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

---

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

---

Adozione: Delibera C.C. n° del - Approvazione: Delibera C.C. n° del  
**ELABORATO N. 13**

#### **IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE 13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI**

STATO MODIFICATO

Il Sindaco  
Emiliano Fossi

Assessore all'Urbanistica  
Giovanni Di Fedè

Responsabile del Procedimento  
ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Responsabile Ufficio Urbanistica  
arch. Letizia Nieri

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

Progettista  
arch. Letizia Nieri

Studi geologici  
Geologo Maurizio Negri

Studi idraulici  
Ing. Andrea Sorbi

---

DOCUMENTO **5**

---

**ELABORATO N. 13**  
**IL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE**  
**13.9. LO STATUTO DEI LUOGHI**

Lo Statuto dei Luoghi definisce le caratteristiche peculiari dei singoli contesti del territorio che coincidono con le UTOE che sono state definite in riferimento ai sottosistemi territoriali della piana fiorentina come individuati nell'elaborato 13.7a. Esso contiene i principi fondamentali che dovranno regolamentare il rapporto tra i diversi soggetti attori della città ed il territorio, nella sua specifica definizione materiale ed immateriale; in tal senso contiene la precisazione dei *diritti* e dei *doveri* dei singoli attori, sia in riferimento all'uso del territorio che alla sua trasformazione fisica.

I sottosistemi territoriali individuati nell'elaborato 13.7a, cartografia 1:25.000 sono:

- 1) il sottosistema territoriale della provinciale Pratese in quanto può essere definita generatrice di sviluppo urbano da Firenze a Prato, passante per Sesto Fiorentino e Calenzano; in esso ritroviamo il piccolo centro abitato "Il Rosi", definito quale UTOE n. 1;
- 2) il sottosistema territoriale della Mezzana-Perfetti Ricasoli, definito da un'area eterogenea compresa tra il tracciato ferroviario Firenze-Prato e l'autostrada A11; nel territorio di Campi Bisenzio si caratterizza per la presenza di vaste aree industriali e dell'interconnessione A1/A11; il territorio campigiano è definito quale UTOE n. 2;
- 3) il sottosistema dei complessi morfologici a forte carattere ambientale, delimitato dall'autostrada A11 dal centro abitato e dal Bisenzio, parte del parco centrale metropolitano; esso è denominato quale UTOE n. 3;
- 4) il sottosistema della provinciale Lucchese e dell'ex decumano comprendente, per il territorio campigiano le aree in destra e sinistra del Bisenzio, urbanizzate e non; esso è definito quale UTOE n. 4;
- 5) il sottosistema della ex strada regia, da Firenze a Pistoia, comprendente gli insediamenti sviluppatasi nei secoli, lungo una delle arterie viarie principali della Piana, nel territorio comunale esso si articola in 3 UTOE: la n° 6 in destra Bisenzio, la n° 7 in sinistra Bisenzio e la n° 8 in destra d'Arno.

**Lo Statuto dei Luoghi raccoglie lo spirito delle norme nazionali e regionali in materia di gestione del territorio e dell'ambiente ma anche i principi fondamentali e consuetudinari delle comunità dei singoli luoghi.**

Esso contiene una ragionata selezione di argomenti, uguale per ogni singolo luogo, che consente di identificare sia il territorio che i suoi aspetti principali negativi e positivi, così come sono stati evidenziati nelle diverse ricerche conoscitive.

L'approccio alla definizione dello Statuto di un Luogo è da intendersi sperimentale e non conclusivo nel presente elaborato, poiché esso è da intendersi non tanto quale Normativa di dettaglio, funzione assunta da altri elaborati tecnici, quanto "espressione di volontà", descrizione di un "sogno", ovvero di un "disegno strategico", della comunità e come tale risulta allegato alle NTA del Piano Strutturale.

Oggi, e sempre di più lo sarà nel futuro, le diverse comunità campigiane hanno solo in minima parte il carattere endogeno, poiché alla maggiore integrazione dei "luoghi" nell'ambito della Città Metropolitana, corrisponde una indifferenziata localizzazione della residenza nel territorio. Oltre a questa fenomenologia tangibile della distribuzione della "residenza connazionale" nell'area metropolitana, si è sviluppata, integrandosi sempre di più negli ultimi anni, un'intensa distribuzione di residenza degli extracomunitari.

Diventa necessario perciò, per i diversi luoghi, inventare nuove forme di caratterizzazione urbana al fine di consentire lo sviluppo delle diverse comunità, tutelando i caratteri intrinseci del singolo contesto e costruendo al fine di costruire un ottimale “*grado di appartenenza*”.

In tal senso lo Statuto dei Luoghi ha valenza strutturale, definisce lo sviluppo sostenibile delle singole comunità e contribuisce, nel definire il “valore” delle scelte di Piano, a conoscere la “identità dei luoghi”.

Gli argomenti sviluppati nella definizione dello sviluppo sostenibile, dei singoli luoghi, sono quelli che fanno riferimento:

- a) - **alle risorse essenziali del luogo-territorio, con definizione degli “indicatori di stato”:**  
**basso, medio, alto, notevole sulla base delle ricerche conoscitive svolte;**
- b) - **alle specifiche invarianti strutturali definite nel Piano che in tutte le UTOE sono funzioni da consolidare sul territorio, in quanto le prestazioni che emergono nello stato conoscitivo determinano la loro essenzialità nel programmare lo sviluppo sostenibile delle comunità;**
- c) - **al Bilancio Ambientale Locale (BAL), con definizione degli “indicatori di pressione”;**
- d) - **alla crescita demografica orientativa della singola UTOE, una stima che è da intendersi anche quale soglia massima per ottenere qualità urbana e ricucitura degli insediamenti esistenti con le finalità di cui agli articoli sul sistema insediativo delle Norme Tecniche di Attuazione;**
- e) - **alla crescita economica e sociale del luogo, individuando i livelli di criticità delle modificazioni prospettate per le risorse, con definizioni degli “indicatori di sostenibilità” e quindi delle politiche di protezione e controllo.**

Per ciascuna delle UTOE viene definita una scheda delle quantità e degli standard urbanistici.

Il Bilancio Ambientale Locale di cui alle lettere a), c), e) verrà ulteriormente sviluppato nell’ambito del Regolamento Urbanistico e dovrà essere necessariamente aggiornato in occasione di ogni variante apportata al Regolamento medesimo, in riferimento alla scheda predisposta di cui all’allegato a).

Esso farà riferimento alle singole UTOE e conterrà i seguenti argomenti:

- 1) - il sistema Biodiversità (flora, fauna ed ecosistemi)
- 2) - il sistema Acque (usi agricolo, civile, industriale e smaltimento reflui)
- 3) - il sistema Aria (inquinamento atmosferico e rumore);
- 4) - il sistema Energia (gas metano, elettricità, trasporti)
- 5) - il sistema Rifiuti (isole ecologiche, stazioni ecologiche, per la raccolta differenziata);
- 6) - il sistema Sensorialità (visivo, sonoro, olfattivo, tattile).

Per ciascuno dei sistemi di cui sopra sono definiti:

- a) gli indicatori di Stato, recuperando i dati contenuti nelle ricerche conoscitive di cui agli elaborati del Piano Strutturale;
- b) gli indicatori di pressione, recuperando i dati relativi alle attività produttive (agricoltura, commercio, industria) alla mobilità e all’incremento demografico programmato nelle singole UTOE;

c) gli indicatori di sostenibilità, tenendo di riferimento le scelte programmatiche e progettuali del Piano Strutturale.

Nel definire le valutazioni relative ai singoli indicatori vengono inoltre tenuti di riferimento quattro gradi di giudizio: basso, medio, alto, notevole.

Lo Statuto dei Luoghi, allegato alle NTA del Piano Strutturale, ha valore prescrittivo relativamente agli elementi di cui alle lettere a), b), c) mentre ha valore di indirizzo per gli altri argomenti di cui alle lettere d) ed e). Esso ha il seguente articolato:

## **Art.1 - UTOE 1**

Trattasi del piccolo **centro abitato Il Rosi** nato e consolidatosi negli ultimi decenni all'interno del sottosistema territoriale sviluppatosi sulla Provinciale Pratese che tocca marginalmente il territorio campigiano.

- a)** - Sono *risorse essenziali* specifiche del luogo (con relativi indicatori di stato):
- la forte identificazione della comunità, che con l'Associazione gestisce il consistente verde pubblico attrezzato adiacente il Marinella;
  - le reti di adduzione e di scarico esistenti e sotto utilizzate;
- b)** - Le *invarianti strutturali* per l'area sono:
- il mantenimento e recupero del patrimonio edilizio di cui agli elenchi della L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
  - la percorribilità pedonale per accedere alla stazione FS di Calenzano;
  - la necessità di migliorare gli aspetti sensoriali del luogo;
  - una più ottimale accessibilità ai servizi urbani esistenti nell'UTOE adiacente n.2.
- c)** - Il *bilancio ambientale del luogo* può essere così articolato:
- per la risorsa acqua idropotabile, l'indicatore di pressione è dato esclusivamente dal fabbisogno civile di cui alla proiezione demografica al 2010;
  - per la risorsa aria, l'indicatore di pressione è dato dalle emissioni inquinanti di origine civile e dai flussi di traffico di attraversamento sulla Provinciale Pratese;
  - per l'energia, l'indicatore di pressione è dato dal fabbisogno civile;
  - per i RSU, l'indicatore di pressione è dato dalla tipologia dei rifiuti domestici;
  - per l'uso del suolo, l'indicatore di pressione è dato dal livello di permeabilità del suolo;
  - per le radiazioni non ionizzanti, l'indicatore di pressione è dato dalla presenza di cabine di trasformazioni elettrica dalla media alla bassa tensione.
- d)** - Al censimento 1991 risultano presenti n. 637 abitanti; la crescita demografica è già in parte avvenuta a seguito della recente realizzazione del PEEP e del recupero di alcuni edifici esistenti. E' possibile indicare di massima una proiezione demografica al 2010 per circa 800 abitanti.
- e)** - *La crescita economica e sociale* della comunità non ha riferimenti specifici al luogo e solo parzialmente si può fare riferimento al sottosistema insediativo della Provinciale Pratese. La valorizzazione del verde pubblico attrezzato esistente e del circolo ricreativo culturale in costruzione, definisce una maggiore identificazione del piccolo centro abitato rispetto al continuum edilizio caratterizzante la strada di collegamento tra Firenze e Prato. Lo sviluppo della comunità de Il Rosi è oggi fortemente legato allo scenario economico e sociale complessivo del sistema della Piana e dell'area Metropolitana, anche in riferimento alle grandi strutture produttive, commerciali e direzionali collocate nelle vicinanze. Permane nell'area la carenza delle attrezzature di interesse comune ma il luogo è collegato in maniera ottimale, tramite la stazione FS di Calenzano, ai grandi poli di servizio di Firenze e Prato. Il trasporto pubblico per il collegamento del luogo con il restante territorio campigiano è garantito dal servizio di "Personalbus".

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

- x) - Minor rumore e minore inquinamento dell'aria per il traffico veicolare di attraversamento sulla Provinciale Pratese che potrà in parte trasferirsi nella nuova strada denominata "Mezzana-Perfetti Ricasoli" per la quale è in fase di realizzazione il 2° lotto. Le misurazioni potranno essere condotte dall'Arpat.
- y) - La sufficienza delle reti di adduzione e di scarico, rispetto agli incrementi residenziali proposti. Le misurazioni potranno essere condotte dal Consiag (per fornitura acqua e gas), dall'ENEL (per la fornitura dell'energia elettrica), dall'Ufficio tecnico del Comune per la certificazione di sufficienza della rete fognaria, già collegata al sistema per portare i reflui all'impianto di depurazione di San Colombano; dal Quadrifoglio (per la predisposizione degli spazi idonei per la raccolta differenziata e indifferenziata dei RSU).
- z) - Quantità e sufficiente qualità delle iniziative ricreative e culturali attivate nell'area, con il coinvolgimento dell'associazionismo locale; rilevazione della quantità dei soggetti fruitori tramite gli uffici comunali preposti.

#### UTOE N° 1 IL ROSI

RESIDENZA	1991	abitanti <b>637</b>	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti <b>658</b>	<u>+ 112</u> abitanti
	28.02.2003	abitanti 688	
	2010	abitanti <b>800</b>	<u>+ 11.200</u> mc. nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: **In parte con recupero degli edifici esistenti, in parte nuova edificazione da ubicare nell'area adiacente il PEEP esistente.**

ATTIVITÀ' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti	mq. <u>0</u>
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	mq. <u>0</u>

Indirizzi del Piano Strutturale: **Ammissibilità delle attività compatibili con la residenza**

ATTIVITÀ' COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	mq. <b>2.400</b> (1)
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	mq. <u>0</u>
	totale	mq. <b>2.400</b>
(1) Attività commerciale, media distribuzione , 3a fascia non alimentare.		

Indirizzi del Piano Strutturale: **Ammissibilità del commercio di vicinato, alimentare e non alimentare.**

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

<u>- Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	mq. <b>7.200</b>
		per industriale-artigianale	mq. <b>0</b>
		per commerciale	mq. <b>960</b> (40%)
		totale	mq. <b>8.160</b>
Esistenti		mq. <b>20.414</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Mantenimento del verde pubblico esistente - recupero del percorso pedonale in destra del torrente Marinella.**

- <u>Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 1.600
	Esistenti	mq. 1700	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Il centro ricreativo culturale dovrà essere un centro polifunzionale gestito dall'Associazione locale.**

- <u>Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. 3.600
	Esistenti	mq. 0	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Quantità da ritrovare nell'UTOE n° 4 - In parte la comunità utilizza le strutture esistenti nel territorio del Comune di Prato. Il servizio di trasporto è garantito dal Personalbus.**

- <u>Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 2.000
		per industriale artigianale	mq. 0
		per commerciale	<u>mq. 960 (40%)</u>
		totale	mq. 2.960
	Esistenti	mq. 1.000 (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)	

Indirizzi del Piano Strutturale: **La residua parte di parcheggi pubblici (mq.1.960) dovrà essere prevista nel luogo centrale del centro abitato e nelle nuove zone residenziali.**

## **Art.2 - UTOE 2**

Interessa la striscia di territorio comunale ricompresa all'interno del sottosistema della piana identificato a nord della ferrovia Firenze-Prato e a sud dell'Autostrada A11, per gran parte innestato (il sottosistema territoriale) sulla costruenda Mezzana-Perfetti Ricasoli. L'UTOE comprende l'area di Pantano, adiacente l'Interporto di Gonfienti, le zone industriali: Pecci, Gattinella, Fibbiana, Galileo. Sono comprese, inoltre, l'area di Tomerello e l'intero nodo autostradale di interconnessione A1/A11.

**a) - Sono da considerare risorse essenziali** specifiche del territorio per l'UTOE 2:

- i pozzi del Consiag ed i recenti reperti archeologici dell'insediamento etrusco ubicati in vicinanza del Bisenzio nei pressi di Gonfienti;
- il reticolo idraulico dei sistemi delle acque alte e basse;
- il lago Paradiso ed il parco del Marinella;
- gli insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, direzionali);
- le attrezzature di interesse comune tra le quali la multisala cinematografica;
- il patrimonio edilizio esistente, inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80;
- le architetture moderne degli architetti Fagnoni e Michelucci;
- l'intero sistema autostradale (A1 e A11, interconnessione, polo direzionale ecc.);
- le strade di accesso alle stazioni ferroviarie di Calenzano e Pratignone;
- gli spazi non edificati adiacenti Marina e Marinella che garantiscono il collegamento biotico tra il Parco della Piana e le colline di Calenzano.

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

- la tutela delle aree adiacenti al Bisenzio con la presenza dei pozzi di approvvigionamento idrico e i reperti archeologici di epoca etrusca;
- il mantenimento di un filtro ambientale tra l'estensione dell'Interporto ed il centro abitato Il Rosi, al quale dovrà essere garantito un accesso diverso da Via Cellere;
- la piena valorizzazione dell'Interporto di Gonfienti esteso al territorio di Campi Bisenzio;
- la caratterizzazione urbana di Via F.lli Cervi-Via Einstein, con illuminazione pubblica, fermate bus, marciapiedi, pista ciclabile, piantumazioni arboree;
- la realizzazione dell'acquedotto industriale con relativi allacciamenti alle industrie umide, riducendo del 50% l'acqua pompata dai pozzi;
- la valorizzazione del Lago Paradiso e del Parco fluviale del Marinella;
- la riqualificazione architettonica degli edifici industriali esistenti;
- la costruzione degli accessi pedonali e carrabili alle due stazioni ferroviarie di Calenzano e Pratignone, per la piena valorizzazione del trasporto pubblico;
- la tutela e valorizzazione delle pregiate architetture presenti nell'area: la chiesa di Giovanni Michelucci, l'edificio direzionale di Fagnoni, l'edificio commerciale di Natalini, la multisala cinematografica di Nardi ed altri edifici che saranno individuati nel Regolamento Urbanistico;
- tutela e valorizzazione delle attività produttive pregiate quali Galileo, GKN, Lanificio Pecci ed altre da individuare nel Regolamento Urbanistico;

- una forte caratterizzazione di Via Allende quale viale principale di accesso alla città dalle infrastrutture territoriali nazionali;
  - tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio cui agli Elenchi della L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo ed esattamente individuati nel P.S. eventualmente da riprecisare nel R.U.;
  - consolidamento del Caposaldo N. 7, così come delineato nello Schema Strutturale della Regione Toscana (1990).
- c) - Il *Bilancio Ambientale Locale* per l'area può essere così articolato:**
- riduzione del 50% dell'uso della risorsa idrica, pompata dalle industrie umide dai pozzi, attraverso l'allacciamento all'acquedotto industriale;
  - incremento del rapporto di copertura (dal 50 al 60%) nei lotti di completamento industriale e commerciale, contestuale mantenimento del 25% della medesima superficie fondiaria a pavimentazione filtrante e con alberature di alto fusto;
  - costruzione di piazzali per le strutture necessarie alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - messa in sicurezza idraulica dell'UTOE rispetto al sistema idrico delle acque alte e basse;
  - ottimizzazione dell'accessibilità all'area dal sistema autostradale e valorizzazione delle stazioni F.S. di Calenzano e Pratignone, nell'ambito di una diversa mobilità delle persone nell'area metropolitana;
  - miglioramento dei caratteri di "sensorialità" dei singoli luoghi dell'UTOE migliorandone le caratteristiche urbane.
- d) - Al censimento del 1991 risultavano residenti nell'area 277 abitanti che possiamo considerare incrementati con il recupero, già operato, di alcuni edifici ex-agricoli in gran parte inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.**  
E' ragionevole pensare che al 2010 si possa prevedere un leggero incremento residenziale nell'UTOE complessiva fino a 400 abitanti, con il recupero di alcuni immobili tra cui Villa Permoli, il consolidamento dell'abitato di via di Limite, senza provocare un aggravio per la struttura urbanistica esistente (viabilità, parcheggi, reti di adduzione e di scarico ecc.).
- e) - La *crescita economica e sociale* dell'area rappresenta un valido riferimento strutturale per l'intera economia regionale; d'altronde l'area ha al suo interno l'Interporto di Gonfienti con stazione merci delle ferrovie e un'ottimale accessibilità dalle grandi infrastrutture autostradali. Questa oggettiva situazione ha definito, di fatto, un vero e proprio marketing del territorio con un trend localizzativo di nuove attività produttive legate al tessile, ma anche al metalmeccanico e con spinte verso il settore del commercio, per la presenza del centro commerciale I Gigli. La sostenibilità della crescita economica dell'area è data, inoltre, dalla possibilità di mitigare gli effetti relativi alla problematica idraulica, alla crescente mobilità, con riferimento ad una necessaria valorizzazione delle risorse essenziali del luogo di cui alla lettera a).**

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

- x) - Minore rumore, minore inquinamento dell'aria, per il traffico veicolare di attraversamento sull'asse viario F.lli Cervi-Einstein, che potrà in parte trasferirsi nella nuova strada

Mezzana-Perfetti Ricasoli, per la quale è in fase di realizzazione il II° Lotto. Le misurazioni potranno essere condotte dall'Arpat.

- y) - La sufficienza delle reti di adduzione e di scarico, rispetto agli incrementi produttivi proposti. Le misurazioni potranno essere condotte dal Consiag (per la fornitura di acqua e gas), dall'ENEL (per la fornitura di energia elettrica) dall'Ufficio Tecnico del Comune per la certificazione di sufficienza della rete fognaria, già collegata al sistema per portare i reflui all'impianto di depurazione di San Colombano, dal Quadrifoglio per le quantità di rifiuti differenziati appositamente selezionati, nell'area; sempre dal Consiag per la misurazione della riduzione del consumo idrico di rete dell'acquedotto in virtù dell'uso dell'acqua riciclata.
- z) - Ottimizzazione del bilancio idrico complessivo dell'area, attraverso un sostanziale miglioramento (anche per quantità) del contenimento delle acque piovane all'interno delle aree ricomprese nell'UTOE.

#### UTOE N° 2 - ZONA NORD PRODUTTIVA

RESIDENZA	1991	abitanti <u>277</u>	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti <u>372</u>	+ <u>108</u> abitanti
	28.02.2003	abitanti 492	
	2010	abitanti <u>600</u>	<u>0</u> nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: **La nuova residenza dovrà essere ubicata essenzialmente negli edifici soggetti a recupero edilizio.**

ATTIVITÀ' INDUSTRIALE E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti	<b>170 ha</b>
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	<u>27 ha</u>
totale	<b>197 ha</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **Le nuove aree sono definite esclusivamente per la presenza di una domanda di rilocalizzazione dall'area metropolitana. Per gli edifici produttivi esistenti possibilità di incremento del R/c dal 50% al 60%, per adeguamenti tecnici ed tecnologici.**

ATTIVITÀ' COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	<b>mq. 44.073</b>
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	<u>mq. 1.200</u>
	totale	<b>mq. 45.273</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **Le nuove previsioni riguardano 2 attività di media distribuzione non alimentare. Ammissibilità del commercio di vicinato alimentare e non alimentare. Permanenza del Centro Commerciale I Gigli (mq. 41.719 attuali).**

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

- Verde pubblico attrezzato.	Necessità	per residenziale	<b>mq. 5.400</b>
		per industriale-artigianale	<b>mq. 137.800 (7%)</b>
		per commerciale	<b>mq. 18.109 (40%)</b>
		totale	<b>mq. 161.309</b>
	Esistenti	<b>mq. 203.000</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Sono da considerare esistenti: il lago Paradiso, il Parco del Marina e del Marinella  
altre piccole superfici non quantificabili.**

- <u>Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 1.200
	Esistenti	mq. 1.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Sono da considerare esistenti: la multisala - servizi , la Chiesa di Michelucci, altre  
piccole superfici non quantificabili.**

- <u>Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. 2.700
	Esistenti	mq. 0	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Quantità da ritrovare nell'Utoe 4 - Il servizio del trasporto alunni è garantito dal  
Personalbus**

- <u>Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 1.500
		per industriale artigianale	mq. 157.600(8%)
		per commerciale	mq. 18.109 (40%)
		totale	mq. 177.209
	Esistenti	mq. 137.000	(non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da ricercare ulteriori previsioni di aree da destinare a parcheggio pubblico (mq.  
33.309 in adiacenza all'Interporto di Gonfienti, in via Allende, in via San Quirico,  
lungo le strade esistenti e di nuova previsione**

### **Art.3 - UTOE 3**

Trattasi di un insieme di “complessi morfologici” delimitati dal Bisenzio, (a Ovest), dal fosso Reale (a Est), dall’Autostrada A11, (a Nord) dal Centro abitato del Capoluogo (a Sud). Essa comprende gran parte del territorio della Piana ricompreso nel sistema territoriale N. 3. L’area nelle sue specifiche identità è definita:

- dal complesso morfologico del Ciliegio, prevalentemente agricolo;
- dal centro storico di Capalle “salvato” dalle invadenti nuove edificazioni;
- dal complesso morfologico di Fornello, esclusivamente agricolo;
- dal complesso morfologico di Montalvo, prevalentemente agricolo;
- dal complesso morfologico di Focognano, quasi interamente contenuto nell’omonima Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale.

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

- il patrimonio edilizio esistente inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80 e l’intero centro storico di Capalle;
- la naturalità delle aree prevalentemente agricole;
- le strutture di riferimento per il movimento associativo e di volontariato esistenti nel centro abitato di Capalle;
- il medio valore sensoriale dei singoli luoghi;
- il reticolo idraulico di scolo e l’impianto idrovoro di Crucignano;
- la forte demarcazione tra centro abitato e zona agricola definita dal limite della circonvallazione Nord;
- il complesso monumentale di villa Montalvo e del parco omonimo retrostante;
- la notevole presenza della fauna migratoria;
- la rete delle strade poderali e vicinali, di alto valore documentario in quanto residua testimonianza dell’antica centuriazione romana.

**b) - Le invarianti strutturali per l’area sono:**

- la salvaguardia e tutela del Centro Storico di Capalle e degli edifici inseriti negli Elenchi di cui alla L.R. 59/80, inseriti nel quadro conoscitivo
- la tutela e la valorizzazione dei livelli attuali di “naturalità” dei luoghi del parco del Marinella, di Villa Montalvo e di Focognano;
- la sistemazione ambientale delle aree adiacenti le autostrade A1 e A11;
- la valorizzazione di via San Quirico quale asse urbano prioritario;
- il mantenimento delle caratteristiche sensoriali dei luoghi;
- la realizzabilità della bretella Signa-Prato a nord ovest dell’area del Ciliegio;
- la tutela delle essenze arboree “monumentali “ esistenti nell’area;
- la realizzazione della cassa di espansione idraulica sul Garille Vecchio che alleggerisce la portata del fosso in destra Reale.

**c) - Il bilancio ambientale locale del luogo può essere così articolato:**

- mantenimento della continuità biotica tra parco del Bisenzio, area agricola di Fornello e parco del Marinella; conferma per l’intera area dell’UTOE, anche quale porzione del Parco Centrale Metropolitano, tra la complessa zona industriale a nord dell’Autostrada A11 ed il centro abitato a sud, il ruolo di area filtro e cuscinetto;
- provvedimento di limitazione del traffico in via San Quirico per ridurre l’inquinamento ambientale (misure licheni sul valore 5-10– rilevazione Arpat);

- l'adeguamento delle reti di adduzione e di scarico che non dovrà alterare le risorse essenziali del luogo; misurazioni ufficio urbanistica del Comune;
  - gli indicatori di pressione hanno prevalentemente carattere ambientale naturalistico per la cui misurazione è predisposto il "polo" dei servizi e delle attrezzature didattiche (con significativo esempio dell'uso delle risorse energetiche rinnovabili) ubicato nella casa colonica di Focognano che avrà valenza di presidio ambientale della piana.
- d) - Il Censimento del 1991 rilevava nell'area dell'UTOE n. 680 abitanti prevalentemente presenti nel centro storico di Capalle e nell'area di Fornello, oltre che in piccoli nuclei sparsi, come quello di via del Prataccio. Il Piano Strutturale prospetta una lieve crescita esclusivamente motivata dal recupero del patrimonio edilizio esistente. Al 2010 si pensa possano localizzarsi nell'area 800 abitanti senza provocare alcuna crescita della domanda di servizi e di standard urbanistici .
- e) - *La crescita economica e sociale dell'area.*  
L'area è da considerare, ad eccezione del centro storico di Capalle, prevalentemente territorio aperto dove potranno essere localizzate strutture e servizi di livello urbano e metropolitano a carattere ricreativo, culturale e sportivo, in modo da valorizzare pienamente l'idea del "Ring". Il Piano Strutturale conferma le definizioni contenute nello Schema Strutturale della Regione Toscana. I livelli di criticità dello sviluppo prospettato possono essere rappresentati dalla mobilità di accesso ai servizi ed alle strutture localizzate all'interno dell'UTOE.  
Un indicatore di sostenibilità per la crescita economica e sociale dell'area è dato infatti dal livello di trasporto pubblico (qualitativo e quantitativo) raggiunto per accedere alla zona dell'area metropolitana. I servizi e le strutture private di uso pubblico localizzate nell'Utoe rappresentano anche uno dei momenti più significativi della crescita economica e sociale della piana di cui l'UTOE costituisce un sottosistema autonomo.

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

- x) - Il mantenimento delle alberature esistenti e la messa a dimora di nuove alberature in linea con l'obiettivo della riforestazione della piana di cui allo Schema Strutturale predisposto dalla Regione Toscana nel 1988/1989.
- y) - La realizzabilità della cassa di espansione idraulica sul Garille Vecchio nell'area di Focognano;
- z) - Il recupero degli edifici industriali dismessi in via di Limite con creazione di un polo culturale/ricreativo/sportivo con villa Montalvo e il relativo parco retrostante.

#### UTOE N° 3 - ZONA PARCHI E CENTRO STORICO DI CAPALLE

RESIDENZA	1991	abitanti <b>680</b>	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti <b>652</b>	+ <b>108</b> abitanti
	28.02:2003	abitanti <b>692</b>	
	2010	abitanti <b>800</b>	+ <b>0</b> mc. di nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: **La diminuzione di abitanti registrata nel 2001 è dovuta all'abbandono di alcuni edifici agricoli che dovranno essere recuperati, soprattutto quelli in località Fornello e in località Focognano. Il recupero dovrà interessare anche alcuni edifici del centro storico di Capalle.**

ATTIVITÀ' INDUSTRIALE E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti mq. 0  
 da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per mq. 0

Indirizzi del Piano Strutturale: **Ammissibilità di nuove attività artigianali, nel centro storico di Capalle, compatibili con la residenza.**

ATTIVITÀ' COMMERCIALI: attività commerciali esistenti mq. 0  
 (esclusa la piccola distribuzione) da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per mq. 0

Indirizzi del Piano Strutturale: **Ammissibilità di nuove attività commerciali di vicinato - fino a 250 mq. Ammissibilità di attività ricettive nel recupero di edifici ed aree industriali dismesse.**

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

- <u>Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 7.200
		per industriale-artigianale	mq. 0
		per commerciale	<u>mq. 0</u>
		totale	mq. 7.200
		Esistenti	mq. 359.000

Indirizzi del Piano Strutturale: **Comprende il verde pubblico attrezzato del centro storico di Capalle, i parchi urbani di Montalvo e Focognano, tutti esistenti.**

- <u>Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 1.600
	Esistenti	mq. 3.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: **La situazione esistente comprende il cimitero e la Chiesa di Capalle, il circolo ricreativo culturale, l'edificio per ambulatori della Misericordia e Villa Montalvo**

- <u>Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. 3.600
	Esistenti	mq. 0	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Quantità da ritrovare nell'UTOE n° 4 - . Il servizio di trasporto è garantito dal personalbus.**

- <u>Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 2.000
		per industriale artigianale	mq. 0
		per commerciale	<u>mq. 0</u>
		totale	mq. 2.000
		Esistenti	mq. 12.300 (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)

Indirizzi del Piano Strutturale: **Quelli esistenti sono: nel centro storico di Capalle, nei pressi del Cimitero, di Villa Montalvo, dell'Oasi di Focognano. Altri parcheggi pubblici saranno necessari nei pressi di nuove attrezzature ed attività ricettive.**

#### **Art.4 - UTOE 4**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**UTOE N° 4 TERRITORIO IN DESTRA BISENZIO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- <u>Parcheggi pubblici.</u>	Necessità		
		per residenziale	<b>mq. 35.000</b>
		per industriale artigianale	<b>mq. 112.000 (8%)</b>
		per commerciale	<b>mq. 4.908 (40%)</b>
		totale	<b>mq. 151.908</b>
	Esistenti mq. <b>75.000</b> (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)		

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

## **ART. 5 - UTOE 5**

Comprende la porzione del territorio comunale ricadente nel sottosistema territoriale della Provinciale Lucchese, situato in sinistra Bisenzio, dalla circonvallazione nord alla circonvallazione sud, compresa l'area del Padule ancora a carattere agricolo.

**a)** - Sono da considerare *risorse essenziali* specifiche del luogo:

- il centro storico di Santo Stefano comprendente la Pieve omonima e gli edifici inseriti negli Elenchi di cui alla L.R. 59/80, tra i quali la Villa Rucellai;
- le attività commerciali esistenti della media e piccola distribuzione;
- le strutture dell'associazionismo e del volontariato presenti nell'area;
- le attrezzature pubbliche, scolastiche e gli uffici della Pubblica Amministrazione;
- il consistente sistema delle reti di adduzione e di scarico.

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

- la salvaguardia e tutela del Centro Storico, il patrimonio edilizio di cui agli Elenchi della LR. 59/80 inserito nel quadro conoscitivo e delle architetture moderne degli architetti Carlo Terpolilli (la scuola), Luciano Fabbri (la banca) e Marco Dezzi Bardeschi (la sala consiliare);
- il recupero di Villa Rucellai con la conseguente formazione del polo delle funzioni pubbliche;
- la qualificazione dei due assi urbani prioritari: via Buozzi e via Cetino-Palagetta;
- la forte caratterizzazione architettonica degli edifici non residenziali, contenenti funzioni di livello urbano e metropolitano, da porre lungo il "Ring";
- la identificazione del luogo centrale della città nei pressi della nuova stazione metropolitana F.S. di S. Giusto;
- l'assoluta inedificabilità dell'area posta lungo il fosso Reale, interessata dagli scolmatori fognari, di forte interesse idraulico ed anche per la continuità tra il sistema Arno con il sistema del Parco centrale Metropolitano;
- la sistemazione ambientale dell'Autostrada A1, nell'ambito della realizzazione delle 3a corsia;
- la realizzazione della "bretellina" dal Ponte alla Baccellina al ponte di Maccione, per decongestionare il traffico di attraversamento su via San Cresci-San Giusto-Palagetta.

**c)** - Il *bilancio ambientale locale* è dato dal prevalente "alto" valore sensoriale delle aree urbane e, contemporaneamente dal bilancio positivo dei servizi erogati in rete.

Permangono le condizioni di approfondimento, nel Regolamento Urbanistico e nei Piani di Settore, delle soluzioni per attivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, per utilizzare le fonti rinnovabili di energia, per ridurre l'inquinamento chimico ed acustico dell'aria causato dal traffico di attraversamento.

L'area adiacente il fosso Reale garantisce la continuità biotica tra Parco Fluviale dell'Arno e Parco Centrale Metropolitano e contribuisce al contenimento del rischio idraulico del territorio.

**d)** - Il censimento '91 rilevava n.13.348 abitanti ai quali occorre aggiungere i nuovi residenti dell'ultimo decennio, tenendo presente che sono state completate le sottozone Peep del

Capoluogo e del Padule, che sono stati realizzati molti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché consistenti interventi di completamento residenziale. Sulla base del trend di crescita è possibile ipotizzare al 2010 un incremento demografico a 14.000 abitanti.

- e) - La *crescita economica e sociale* dell'area dipende dal miglioramento del carattere urbano dell'UTOE, dalla valorizzazione del "Ring", dalla crescita della qualità dei servizi, delle attrezzature pubbliche e private e dalla qualità degli spazi pubblici.  
Livelli di criticità potranno verificarsi per la mobilità all'interno dell'area, per la quale dovranno essere incentivati l'uso della bicicletta e del trasporto pubblico (personalbus). Nel Regolamento Urbanistico dovranno essere eseguite opportune verifiche sulla qualità e quantità degli standard urbanistici.  
Lo sviluppo sostenibile è dato anche dalla risoluzione della problematica del rischio idraulico con la realizzazione delle casse di espansione idraulica previste nel Piano.
- f) - Un possibile livello di criticità, per lo *sviluppo sostenibile* dell'area, è dato dal permanere dei non qualificanti manufatti edilizi condonati, che invece dovranno essere sostituiti nell'ambito della realizzazione degli orti urbani, per i quali si prescrive il massimo decoro ambientale anche nel rispetto della ex legge 1497/39.

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

- x) - La realizzazione, qualificante per l'intero Comune, del centro delle funzioni pubbliche, comprendente il restauro del Teatro Dante, l'utilizzo e il restauro di Villa Rucellai, il completo rifacimento delle aree pubbliche, le piazze e via Santo Stefano, con una maggiore identificazione delle comunità;
- y) - La sperimentazione della chiusura del centro al traffico di attraversamento, valorizzando al massimo la funzione "mercatale" del luogo, anche al fine di migliorare la qualità dell'aria e il contenimento del rumore da traffico automobilistico;
- z) - La realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la completa messa in sicurezza delle aree relativamente al reticolo delle acque basse e al sistema fognario esistente per eliminare ogni forma di ristagno nelle zone urbane.

#### UTOE N° 5 CAPOLUOGO IN SINISTRA BISENZIO

RESIDENZA	1991	abitanti	<u>13.348</u>	Da definire nel regolamento urbanistico
	2001	abitanti	<u>12.953</u> (1)	+ <u>1.427</u> abitanti
	al 28.02:2003	abitanti	<u>13.073</u>	+ <u>142.700</u> mc. di nuova volumetria residenziale
	2010	abitanti	<u>14.500</u>	

Indirizzi del Piano Strutturale: (1) La diminuzione è dovuta ad una non esatta coincidenza delle sezioni di censimento. La nuova volumetria residenziale è da ubicare prevalentemente sull'asse di via Palagetta, nei pressi della nuova stazione ferroviaria.

ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti	mq. <u>30.000</u> (1)
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	mq. <u>0</u>
<b>totale</b>	<b>mq. 30.000</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **(1) Area nei pressi del Ponte di Maccione. Le nuove previsioni riguardano essenzialmente le attività compatibili con la residenza.**

ATTIVITA' COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	mq. <b>2.879</b>
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	mq. <b>6.000</b>
	da definire nel RU nuove superfici per Grandi Strutture di Vendita	mq. <u>7.700</u>
	<b>totale</b>	<b>mq. 16.579</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **Grande distribuzione, consolidamento della media distribuzione. Nuove previsioni: attività della media distribuzione, n. 1 attività della grande distribuzione.**

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

<u>- Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	mq. <b>130.500</b>
		per industriale-artigianale	mq. <b>2.100</b> (7%)
		per commerciale	<u>mq. 6.632</u> (40%)
		totale	<b>mq. 139.232</b>
Esistenti		mq. <b>110.000</b> (non conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)	

Indirizzi del Piano Strutturale: **nuove aree dovranno essere ubicate nelle nuove zone di via Benedetto Croce e via Palagetta.**

<u>- Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. <b>289000</b>
	Esistenti	mq. <b>40.000</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Eventuali nuove attrezzature di interesse comune potranno essere localizzate nei pressi della stazione ferroviaria**

<u>- Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. <b>62.520</b>
	Esistenti	mq. <b>37.000</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Le nuove aree da localizzare con il Regolamento Urbanistico potranno essere definite per la scuola dell'obbligo, ma anche per un istituto superiore in vicinanza della stazione ferroviaria**

<u>- Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	mq. <b>36.250</b>
		per industriale artigianale	mq. <b>2.400</b> (8%)
		per commerciale	<u>mq. 6.632</u> (40%)
		totale	<b>mq. 45.282</b>
Esistenti		mq. <b>56.000</b> (non conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Un parcheggio scambiatore dovrà essere ubicato nel Regolamento Urbanistico nei pressi della nuova stazione ferroviaria.**

### **Art.6 - UTOE 6**

Comprende il territorio comunale inserito nel sottosistema della statale Pistoiese, situata tra l'Ombrone e il Bisenzio, compresa l'area agricola delle Miccine.

- a)** - Sono da considerare *risorse essenziali* specifiche del luogo:
- il patrimonio edilizio di cui agli Elenchi della L. R. 59/80 inserito nel quadro conoscitivo e il centro storico di San Piero a Ponti;
  - le attività produttive esistenti lungo la statale Pistoiese;
  - le strutture dell'associazionismo e del volontariato;
  - le attrezzature pubbliche, cimiteriali sportive e scolastiche esistenti;
  - il consistente sistema delle reti di adduzione e di scarico;
  - le aree di interesse naturalistico definite a medio, alto e notevole grado di naturalità;
  - l'intero reticolo idraulico di "notevole" valore per il deflusso delle acque piovane;
  - i laghetti palustri sia per il paesaggio che essi caratterizzano che per la risorsa idrica, che per la fauna migratoria ospitata;
  - i manufatti che denotano ancora l'antica centuriazione romana.
- b)** - Sono *invarianti strutturali* per l'area:
- il corridoio per la realizzazione della bretella Signa-Prato
  - l'adeguamento delle sede viaria della SS.66 Pistoiese, con la conseguente realizzazione delle "corde urbane";
  - la realizzazione della cassa di espansione idraulica delle Miccine;
  - l'istituzione dell'ANPIL (Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale) di Sant'Angelo a Lecore (Crocicchio dell'Oro);
  - il mantenimento dell'intero paesaggio agrario con le relative strade poderali e fossi campestri esistenti;
  - una maggiore valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con relativa definizione delle caratteristiche urbane dei luoghi insediati, migliorandone le caratteristiche sensoriali.
- Sono da evitare nuove unità residenziali al piano terra e dovranno essere incoraggiate per le nuove edificazioni soluzioni a "pilotis" dei piani terra medesimi.
- c)** - Il bilancio ambientale locale è caratterizzato dal "basso" valore sensoriale degli insediamenti, a fronte di una notevole presenza dell'associazionismo e dalla presenza del Teatro Il Gorinello, con forte connotazione di socialità urbana. La media caratterizzazione agricola risulta armonicamente legata al consistente numero di "laghetti palustri" che costituiscono una forte connotazione ambientale dell'intera area agricola.
- d)** - Il censimento '91 rilevava nell'area circa 3.300 abitanti ai quali occorre aggiungere i nuovi residenti insediati nell'ultimo decennio, con il completamento della zona PEEP di Sant'Angelo a Lecore, delle lottizzazioni dell'area Indicatore-Gorinello e dei consistenti interventi di recupero edilizio attuati anche nelle aree agricole. Tenendo di riferimento il trend di crescita degli ultimi dieci anni è possibile ipotizzare al 2010 circa 4.130 abitanti.

- e) - La crescita economica e sociale dipende dal miglioramento complessivo del carattere urbano degli insediamenti e dalla messa in sicurezza idraulica dell'area. Quest'ultima, soprattutto per la rete scolante, rappresenta un prioritario indicatore di sostenibilità dello sviluppo. La realizzazione dell'ANPIL di iniziativa comunale potrà certamente aiutare la caratterizzazione dei centri abitati esistenti con maggiore sviluppo economico e sociale, qualora si riesca a costruire una vita urbana svincolata dalla statale 66-Pistoiese, auspicando la concertazione con il Comune di Signa per quanto riguarda i servizi.

Gli indicatori di sostenibilità da verificare in sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico, sulla base delle scelte operate dal Piano Strutturale, possono essere:

- x) - La realizzazione della cassa di espansione idraulica delle Miccine, al fine di contenere il rischio idraulico dovuto al Bisenzio sia per le acque provenienti dalle colline che per quelle dovute al rigurgito delle acque dell'Arno;
- y) - La realizzazione dell'Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale del "Crocicchio dell'Oro" con consistente miglioramento e valorizzazione delle qualità paesaggistiche tipiche della piana fiorentina;
- z) - La costruzione di elementi di percorribilità delle zone urbane interne, escludendo la Statale 66-Pistoiese nella quale si svolge il forte traffico di attraversamento.

#### **UTOE N° 6 TERRITORIO SULLA EX-STATALE PISTOIESE IN DESTRA BISENZIO**

RESIDENZA	1991	abitanti <b>3.300</b>	Da definire nel Regolamento Urbanistico <b>+ 406</b> abitanti  <b>+ 40.600</b> mc. di nuova volumetria residenziale
	2001	abitanti <b>3.914</b>	
	28.02.2003	abitanti <b>4.094</b>	
	2010	abitanti <b>4.500</b>	

ATTIVITÀ' INDUSTRIALE E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti	<b>12 ha</b>
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	<b>6 ha</b>
totale	<b>18 ha</b>

Indirizzi del Piano Strutturale:

ATTIVITÀ' COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	<b>mq. 2.079</b>
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	<b>mq. 1.600</b>
	totale	<b>mq. 3.679</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **La situazione esistente evidenzia una media distribuzione non alimentare della 3a fascia e una media distribuzione alimentare di 2a fascia. Incremento della media distribuzione non alimentare di 1a fascia- Piccola distribuzione alimentare e non alimentare.**

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

<u>- Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	<b>mq. 40.500</b>
		per industriale-artigianale	<b>mq. 12.600 (7%)</b>

		per commerciale totale	<u>mq. 1.471</u> (40%) mq. 54.571
Esistenti	mq. 10.500		

Indirizzi del Piano Strutturale: **Definizione di un verde pubblico attrezzato al Gorinello/San Piero a Ponti e nel parco laghi di Sant'Angelo a Lecore.**

<u>- Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 9.000
	Esistenti		mq. 22.000

Indirizzi del Piano Strutturale: **Sono da considerare esistenti n. 2 cimiteri, 3 circoli ricreativo-culturali, una chiesa, un teatro; non risultano necessarie nuove previsioni.**

<u>- Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. 20.250
	Esistenti		mq. 2.600 (1)

Indirizzi del Piano Strutturale: (1) **I Comuni di Campi Bisenzio e Signa hanno concertato l'ampliamento di una sede scolastica esistente nel Comune di Signa: opera già realizzata. Nuova previsione di un'area per l'istruzione da inserire nel Regolamento Urbanistico di almeno 10.000 mq.**

<u>- Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 11.250
		per industriale artigianale	mq. 14.400 (8%)
		per commerciale	<u>mq. 1.471</u> (40%)
		totale	mq. 27.121
	Esistenti	mq. 11.000	(non conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da individuare nel Regolamento Urbanistico le aree da destinare a parcheggio pubblico, nelle vicinanze delle zone produttive, nelle nuove aree residenziali, in vicinanze delle aree di verde pubblico, per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune esistenti.**

## **Art. 7 - UTOE 7**

Comprende una porzione del territorio comunale ricadente nel sottosistema territoriale della SS. Pistoiese situata tra il Bisenzio ed il Fosso Reale.

**a)** - Sono da considerare *risorse essenziali* specifiche del luogo:

- il centro storico di San Cresci e gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80;
- le strutture dell'associazionismo e del volontariato;
- le attrezzature pubbliche, cimiteriali e scolastiche;
- il consistente sistema delle reti di adduzione e scarico;
- le aree agricole di una porzione dell'area dell'UTOE

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

- la salvaguardia e tutela del Centro Storico e del patrimonio edilizio di cui agli Elenchi della L.R. 59/80 inserito nel quadro conoscitivo;
- la necessità di identificare il luogo della nuova stazione ferroviaria di San Giusto, quale luogo centrale della città;
- la qualificazione dell'asse urbano prioritario definito dalle attuali vie San Giusto e San Cresci;
- l'assoluta inedificabilità dell'area interessata dagli scolmatori di piena, definita quale area a forte rischio idraulico. Tale area dovrà consentire anche la continuità ambientale tra il sistema Arno e il Parco Centrale Metropolitano;
- la permanenza dei corridoi infrastrutturali per proseguire eventualmente la linea di trasporto pubblico verso Prato e Signa;
- garantire il collegamento tra la ex-SS.66 - Pistoiese e la Provinciale Lucchese con variante alla soluzione viaria attuale;
- la qualificazione architettonica degli edifici posti lungo il "ring";
- la riqualificazione della piccola area produttiva di Maccione posta all'ingresso della città sulla Provinciale Lucchese.

Sono da evitare nuove unità residenziali al piano terra e dovranno essere incoraggiate per le nuove edificazioni soluzioni a "pilotis" dei piani terra medesimi.

**c)** - Il *bilancio ambientale locale* è caratterizzato dal "basso" valore sensoriale delle aree urbane e dalla essenzialità funzionale ed ambientale dell'area posta lungo il fosso di Maccione.

L'area rileva anche una carenza di opere di urbanizzazione a reti e puntuali che dovranno essere verificate nella prospettiva della crescita demografica dell'UTOE.

**d)** - Il censimento del 1991 rilevava nell'area oltre n.2.500 abitanti e si deve prendere atto della completa edificazione della sottozona PEEP di San Piero a Ponti. La previsione della stazione ferroviaria metropolitana di San Giusto comporterà anche una consistente crescita demografica per cui è ragionevole ipotizzare nell'UTOE circa 3.500 abitanti al 2010.

- e) - Lo sviluppo sostenibile dell'area, prevalentemente urbana, con una necessità di forte caratterizzazione per lo sviluppo dei servizi e delle attrezzature urbane e metropolitane per la presenza della nuova stazione ferroviaria necessita di:
- una consistente riqualificazione della rete scolante con la maggiore caratterizzazione dei servizi a rete, delle attrezzature puntuali e degli spazi pubblici;
  - una consistente riduzione del traffico di attraversamento dalla SS.66 – Pistoiese alla Provinciale Lucchese e viceversa, per il quale dovrà essere data soluzione con una nuova arteria stradale.

Un possibile livello di criticità, può essere dato dalla necessità di messa in sicurezza idraulica del territorio con l'adeguamento del sottopasso idraulico alla Baccellina.

Gli indicatori di sostenibilità da verificare in sede di elaborazione del Regolamento urbanistico, sulla base delle scelte operate nel Piano Strutturale, possono essere:

- x) - La riqualificazione urbana dell'area per la vicinanza della nuova stazione ferroviaria di Via Palagetta, collocandovi funzioni fortemente urbane e metropolitane;
- y) - La realizzazione delle bretelle viarie ovest per deviare il traffico di attraversamento di collegamento tra la Statale 66 e la Provinciale Lucchese, migliorando in tal modo la qualità dell'aria, il contenimento del rumore da traffico automobilistico e la percorribilità pedonale di via San Cresci e Via San Giusto;
- z) - La realizzazione delle opere idrauliche sul sistema delle acque basse per migliorare deflusso delle acque superficiali e fognarie, evitando in tal modo fenomeni di ristagno nelle zone urbane.

#### UTOE N° 7 SAN PIERO A PONTI - SAN GIUSTO

RESIDENZA	1991	abitanti <b><u>2.500</u></b>	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti <b><u>3.156</u></b>	+ <b><u>244</u></b> abitanti
	28.02.2003	abitanti <b><u>3.256</u></b>	
	2010	abitanti <b><u>3.500</u></b>	+ <b><u>24.400</u></b> mc. di nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: **Volumetria residenziale da ubicare nelle aree adiacenti al PEEP esistente ed alla nuova stazione ferroviaria.**

ATTIVITÀ' INDUSTRIALE E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti mq. 0 (1)  
 da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per mq. 0

Indirizzi del Piano Strutturale: (1) **Esistenti isolate aree produttive da riconvertire. Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali non nocive per la residenza.**

ATTIVITÀ' COMMERCIALI: attività commerciali esistenti mq. 400 (1)  
 (esclusa la piccola distribuzione) da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per mq. 800

totale mq. 1.200

Indirizzi del Piano Strutturale: (1) **Attività commerciale esistente nella media distribuzione alimentare di 1a fascia. Da inserire un'attività non alimentare di media distribuzione 1a fascia.**

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

<u>- Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	<b>mq. 36.000</b>
		per industriale-artigianale	<b>mq. (7%)</b>
		per commerciale	<b>mq. 480 (40%)</b>
		totale	<b>mq. 36.480</b>
	Esistenti	<b>mq. 6.000</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da ritrovare nel Regolamento Urbanistico nuove aree in adiacenza alla bretellina e nei pressi della nuova stazione ferroviaria e del cimitero comunale.**

<u>- Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	<b>mq. 8.000</b>
	Esistenti	<b>mq. 8.000</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **La situazione esistente comprende un cimitero una chiesa, due circoli ricreativo-culturali, un ufficio postale. Non necessita l'inserimento di nuove previsioni.**

<u>- Istruzione</u>	Necessità	per residenziale	<b>mq. 18.800</b>
	Esistenti	<b>mq. 2.500</b>	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da ritrovare nel Regolamento Urbanistico la superficie per l'istruzione nei pressi del nucleo storico del centro abitato.**

<u>- Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	<b>mq. 10.000</b>
		per industriale artigianale	<b>mq. 0</b>
		per commerciale	<b>mq. 480 (40%)</b>
		totale	<b>mq. 10.480</b>
	Esistenti	<b>mq. 4.000</b> (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da ritrovare nel regolamento urbanistico le nuove superfici nei pressi della nuova stazione ferroviaria, del cimitero e del nuovo polo per l'istruzione.**

## **Art. 8 - UTOE 8**

Comprende una porzione del territorio comunale ricadente nel sottosistema territoriale della statale Pistoiese e compresa fra il Fosso Reale e l'Arno.

**a)**- Possono essere considerate *risorse essenziali specifiche del luogo*:

- il centro storico di San Donnino con la Torre dei Tornaquinci, la chiesa di San Donnino ed il patrimonio edilizio di cui agli elenchi della L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
- le attrezzature pubbliche, scuole, impianto sportivo e cimitero;
- l'impianto di sollevamento delle acque idropotabili e le reti di adduzione;
- le strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti;
- il centro di iniziativa per l'integrazione razziale di via di Bozzale;
- il museo d'arte Sacra nella chiesa di Sant'Andrea.
- la stazione ferroviaria esistente sulla linea Firenze-Empoli-Pisa;
- le attività industriali e artigianali esistenti;
- le funzioni idrauliche dell'area a nord della Pistoiese;
- la funzione ambientale della porzione del parco fluviale in destra d'Arno.

**b)** - Le *invarianti strutturali* per l'area possono essere:

- la rivitalizzazione della stazione ferroviaria;
- la realizzazione delle opere idrauliche, anche di espansione nell'area del Gavina;
- la permanenza della continuità ambientale dall'Arno al fosso Reale fino al Parco Centrale Metropolitano;
- la qualificazione architettonica dei nuovi edifici e degli spazi pubblici;
- l'integrazione delle attività produttive degli extracomunitari;
- la salvaguardia e tutela degli edifici inseriti nel centro storico ed il patrimonio edilizio di cui agli elenchi della L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
- la sistemazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- la salvaguardia delle aree utilizzate dalla pastorizia;
- la forte caratterizzazione del Valico con fruibilità pubblica del Molino di San Moro;
- la qualificazione dei due assi urbani prioritari: Via Pistoiese, Via Trento;
- la realizzazione dell'area naturalistica protetta di interesse locale - ANPIL - dell'Arno;
- la bonifica dell'area ex-Ausonia e Florengas.

Sono da evitare nuove unità residenziali al piano terra e dovranno essere incoraggiate per le nuove edificazioni soluzioni a "pilotis" dei piani terra medesimi.

**c)** - Il *Bilancio Ambientale Locale* è caratterizzato dal mantenimento delle conduzioni agricole, soprattutto la pastorizia, dalla riqualificazione delle aree produttive di via delle Molina e via dei Manderi; dalla riqualificazione urbana delle aree periferiche al centro storico, elevando l'attuale "basso" grado di sensorialità. La messa in sicurezza idraulica dell'area suggerisce opere che possono avere evidenti valenze ambientali.

La valorizzazione del biotopo artificiale di via dei Bassi a livello di area metropolitana presuppone il rifacimento della stazione ferroviaria. La bonifica dell'area Ausonia e la cessazione dell'attività Florengas sono pregiudizievoli alla riqualificazione complessiva dell'UTOE.

- d) - Il censimento del 1991 rilevava nell'area circa 4.000 abitanti, quello del 2002 ne ha censiti 4.995. Nel Piano si prevede che nell'area vi possano essere 5.350 abitanti, crescita demografica in parte già verificata con l'attuazione del PRG vigente e la parte residua verrà assorbita con il recupero delle aree urbane ex-produttive e con una ipotesi urbana migliorativa dell'area PEEP esistente.
- e) - Lo sviluppo economico e sociale è fortemente condizionato dalla risoluzione/contenimento del rischio idraulico e dalla valorizzazione delle infrastrutture per la mobilità data dalla stazione ferroviaria esistente. Le nuove edificazioni e gli interventi sulle aree pubbliche dovranno essere finalizzate al forte miglioramento delle "basse" caratteristiche sensoriali delle aree dell'UTOE.  
 Le politiche di integrazione sociale ed economica con gli extracomunitari potranno aiutare a definire soluzioni di forte riequilibrio e risanamento urbanistico.  
 La definizione e valorizzazione dell'ANPIL potrà attivare un processo di qualificazione gestionale del parco Chico Mendes.  
 La tutela delle aree agricole destinate alla pastorizia potrà consentire il mantenimento di qualificanti livelli di vigilanza ambientale sul complesso sistema idrico dell'area.

Gli indicatori di sostenibilità da verificare in sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico, sulla base delle scelte operate dal Piano Strutturale, possono essere:

- x) - La realizzazione delle casse di espansione idraulica sul Gavina, al fine di migliorare la messa in sicurezza del centro abitato rispetto al sistema delle acque basse; ripulitura del Gavina e del Macinante al fine di ottimizzare gli aspetti sensoriali rispetto alle particolari situazioni maleodoranti;
- y) - Realizzare il recupero delle aree industriali dismesse o da dismettere su Via Trento al fine di costruire un valido carattere urbano alla nuova stazione ferroviaria sulla linea Firenze-Empoli-Pisa, migliorando in tal modo il basso valore sensoriale dell'area;
- z) - Concertare la demolizione dell'ex-inceneritore - ricadente nel Comune di Firenze - recuperandone l'area da integrare con le aree parco esistenti, completando in tal modo la porzione del parco fluviale in riva destra d'Arno.

#### UTOE N° 8 SAN DONNINO

RESIDENZA	1991	abitanti	<b>4.000</b>	definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti	<b>4.995</b>	+ <b>500</b> abitanti
	al 28.02.2003	abitanti	<b>5.800</b>	
	2010	abitanti	<b>6.300</b>	+ <b>50.000</b> mc. di nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: **Volumetria residenziale da ubicare nelle aree adiacenti al PEEP esistente e alla**

**stazione ferroviaria**

ATTIVITÀ' INDUSTRIALE E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti		10 ha
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per		9 ha
	<b>totale</b>	<b>19 ha</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **Completamento e ricucitura degli insediamenti esistenti in via delle Molina e in via dei Manderi, con definizione delle aree per attività di deposito a cielo aperto.**

ATTIVITÀ' COMMERCIALI: attività commerciali esistenti)		mq. 1.480 (1)
(esclusa piccola distribuzione da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per		<u>mq. 1.600</u>
	<b>totale</b>	<b>mq. 3.080</b>

Indirizzi del Piano Strutturale: **Esistente una media distribuzione commerciale non alimentare della 3a fascia. Da inserire una media distribuzione alimentare della 1a fascia.**

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

<u>- Verde pubblico attrezzato.</u>	Necessità	per residenziale	mq 52.200
		per industriale-artigianale	mq. 13.300 (7%)
		per commerciale	<u>mq. 1.232</u> (40%)
		totale	mq. 66.732 .
	Esistenti	mq. 150.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da inserire nel regolamento urbanistico un'area di verde pubblico attrezzato nell'area produttiva di via dei Manderi.**

<u>- Attrezzature di interesse comune.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 11.600
	Esistenti	mq. 40.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da inserire nel Regolamento Urbanistico esclusivamente nuove previsioni funzionali per l'area metropolitana.**

<u>- Istruzione-</u>	Necessità	per residenziale	mq. 26.100
	Esistenti	mq. 27.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da inserire nel Regolamento Urbanistico esclusivamente nuove previsioni funzionali per l'area metropolitana.**

<u>- Parcheggi pubblici.</u>	Necessità	per residenziale	mq. 14.500
		per industriale artigianale	mq. 15.200 (7%)
		per commerciale	<u>mq 1.232</u> (40%)
		totale	mq. 30.932
	Esistenti mq.	8.000 (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)	

Indirizzi del Piano Strutturale: **Da inserire nel regolamento urbanistico nuove previsioni di aree in via dei Platani, presso il cimitero, in via dei Manderi, in via delle Molina e nei pressi della stazione ferroviaria.**

