



# Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Letizia Nieri

RESPONSABILE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

## piano operativo

**indagini conoscitive su aree per  
interventi di riqualificazione e di  
rigenerazione urbana**

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

responsabile ufficio di piano  
Letizia Nieri

ufficio di piano  
Paolo Canepari  
Christian Ciampi  
David Innocenti

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi  
Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

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

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso  
PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi  
META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borch  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl



**DOC.1c**

## Indice

Premessa.....	3
ARU.1 Via Gattinella.....	4
ARU.2 Via Biancospino.....	21
ARU.3 Via Pistoiese.....	38
ARU.4 Via Biancospino.....	55
AR.1 Via del Padule.....	72
ATR.4 Via dei Manderi.....	89

## Premessa

Nel presente inserto, curato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio, sono stati raccolti gli studi conoscitivi di alcune aree che nel corso del lavoro sono state individuate come aree edificate che presentavano condizioni di degrado e che pertanto erano suscettibili di interventi di riqualificazione e/o di rigenerazione urbana. Questi studi hanno costituito il supporto per l'individuazione delle seguenti aree e per la definizione dei conseguenti interventi di trasformazione:

- ARU.1 - Via Gattinella;
- ARU.2 - Via Biancospino;
- ARU.3 - Via Pistoiese;
- ARU.4 - Via Biancospino;
- AR.1 - Via del Padule;
- ATR.4 - Via dei Manderi.

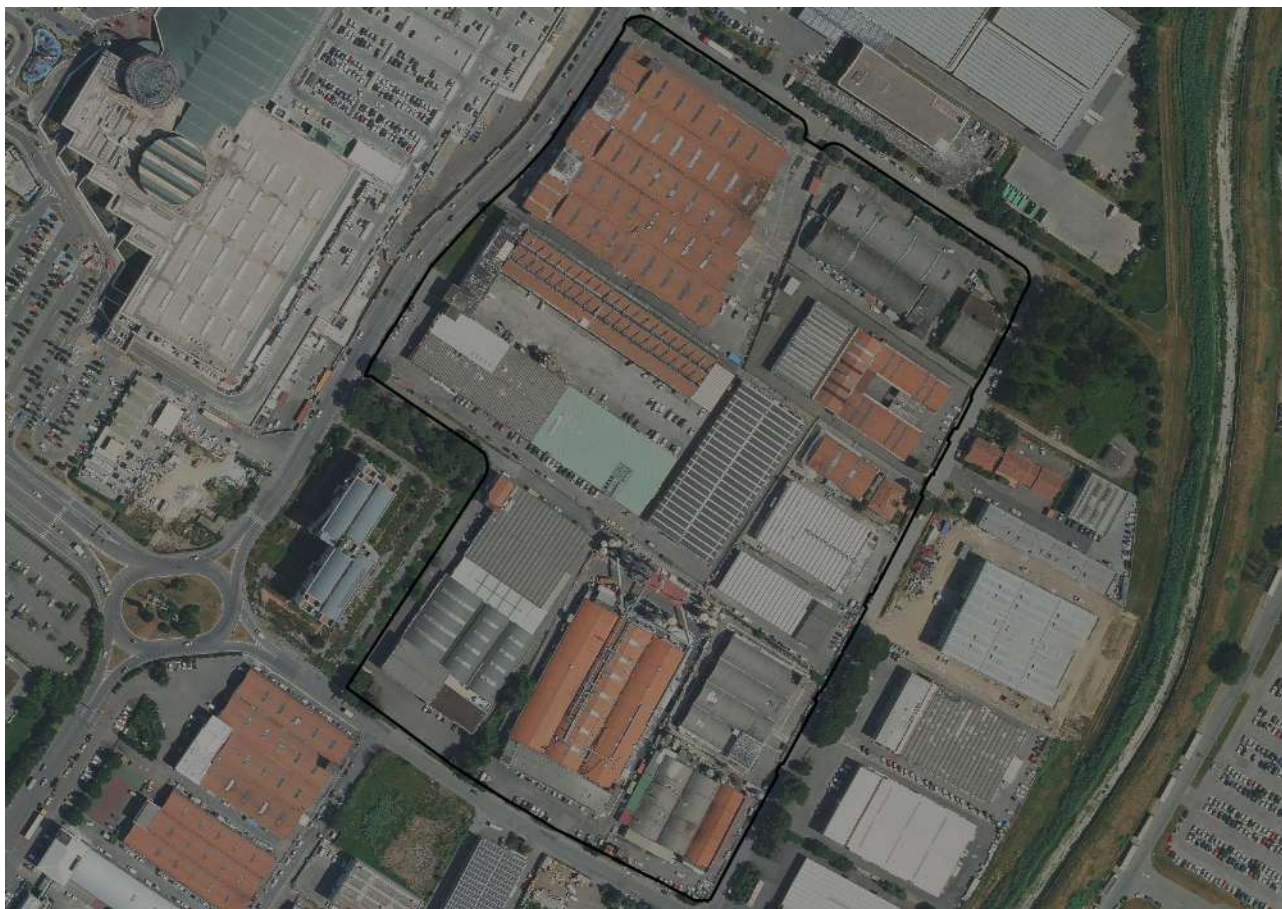
Come si vede dall'elenco le indagini conoscitive hanno interessato tutte le aree che sono state sottoposte a rigenerazione urbana secondo le procedure degli articoli 125 e 126 della LR 65/2014: le cosiddette zone ARU disciplinate all' art.100 delle NTA ed illustrate nelle schede della parte finale del Doc. 2A che costituisce un Allegato delle stesse NTA. Nelle schede delle ARU, per esigenze di sintesi, sono state riprodotti solo alcuni degli elaborati grafici redatti dall'Ufficio Urbanistica: si è ritenuto perciò opportuno mettere a disposizione di tutti i soggetti interessati l'intero studio effettuato su queste aree in quanto esso offre un più ampio quadro di conoscenze che può risultare utile nella fase attuativa.

## ARU.1 Via Gattinella

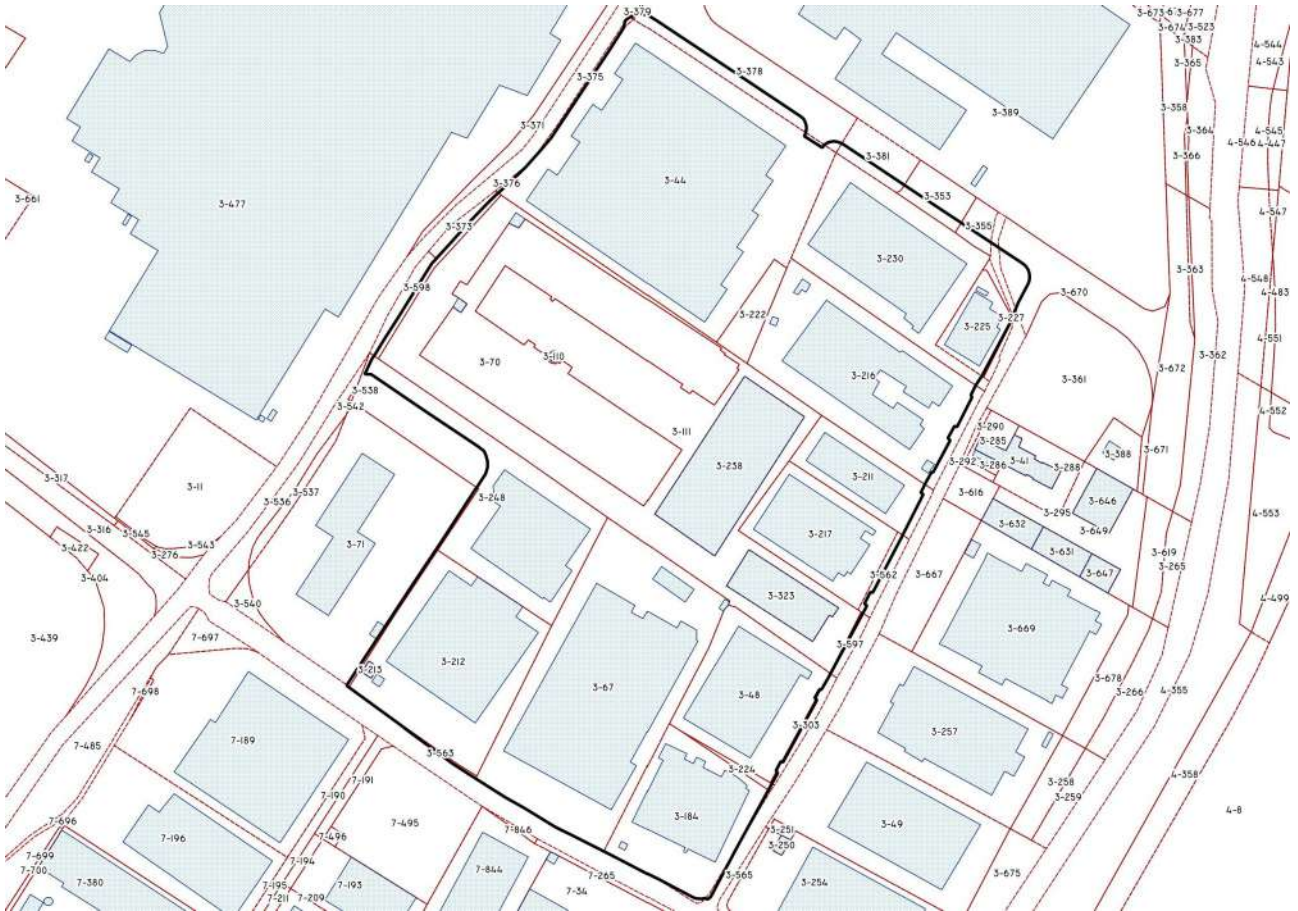


estratto cartografico





ortofoto



estratto catastale

Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	83.040
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	83.040
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	45.920*
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	266.400*
Rapporto di copertura - Rc	0,55

\*dato cartografico

#### Strada pubblica

Sono presenti marciapiedi di sezioni variabili generalmente con un cattivo stato di manutenzione, così come la viabilità esistente.

Ciclabile non presente

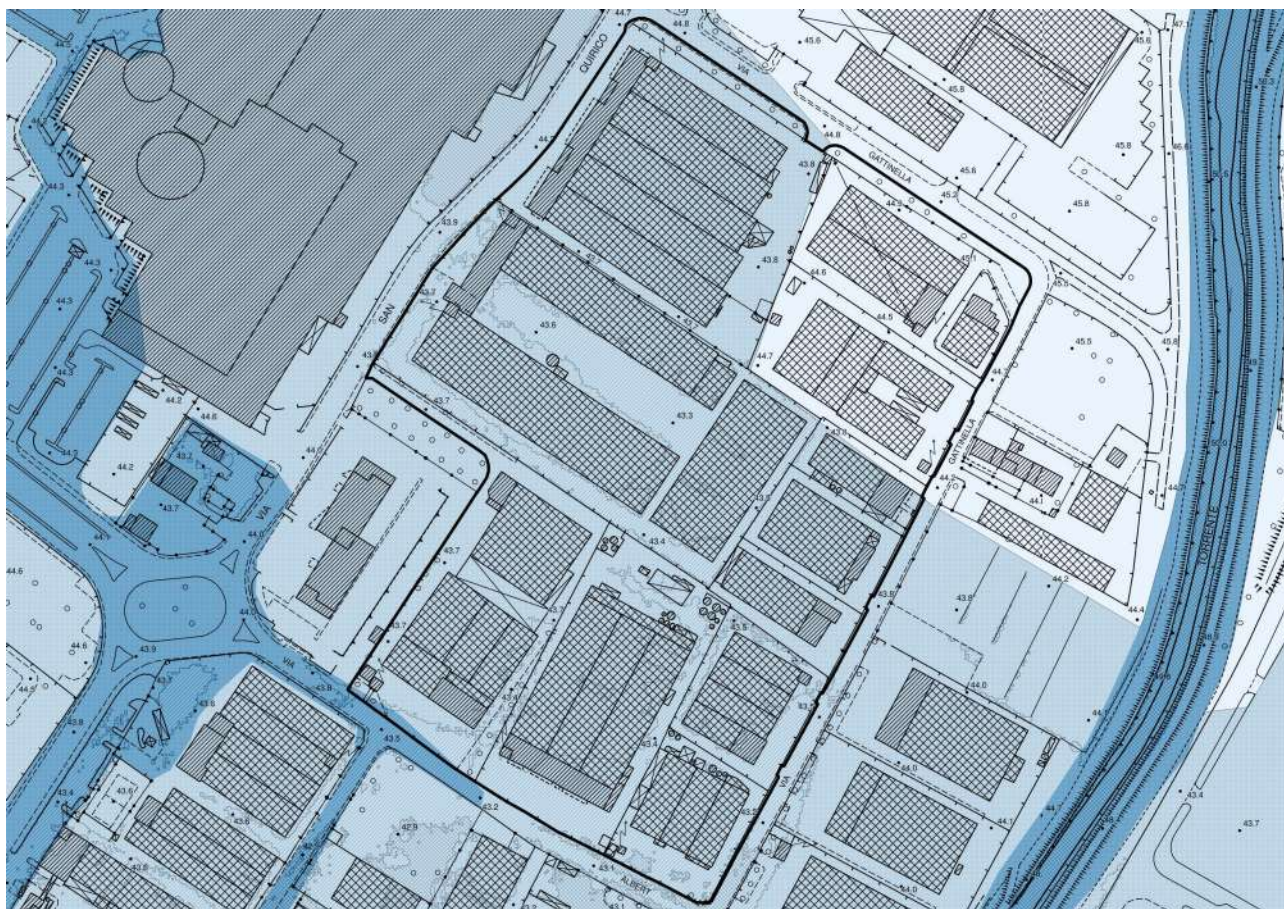
#### Illuminazione pubblica

Presente

#### Verde pubblico

Presente solo di corredo stradale





pericolosità idraulica e magnitudo

IDRAULICA

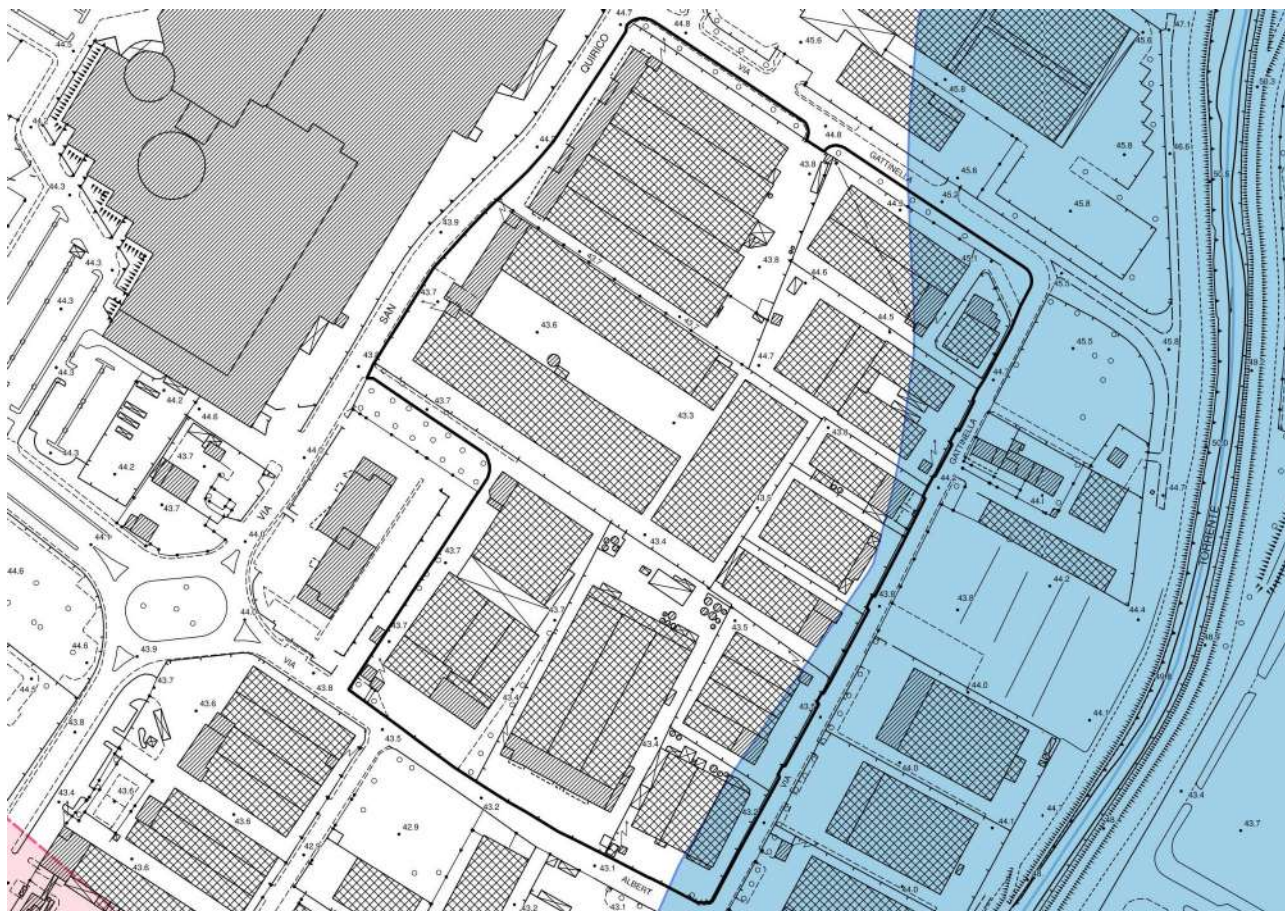
Pericolosità Idraulica PGRA

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

Magnitudo Idraulica

- moderata
- severa
- molto severa





beni paesaggistici e culturali

## VINCOLI PAESAGGISTICI

### Beni architettonici notificati (art.13 Dlgs 42/2004)


#### Beni architettonici

 Archeologico

 Architettonico

#### Beni paesaggistici

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136


autostrada del Sole e autostrada Firenze-Mare - lettera (d)

182-1967


##### Aree tutelate per legge

Let. m) - Le zone di interesse archeologico


Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate


Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

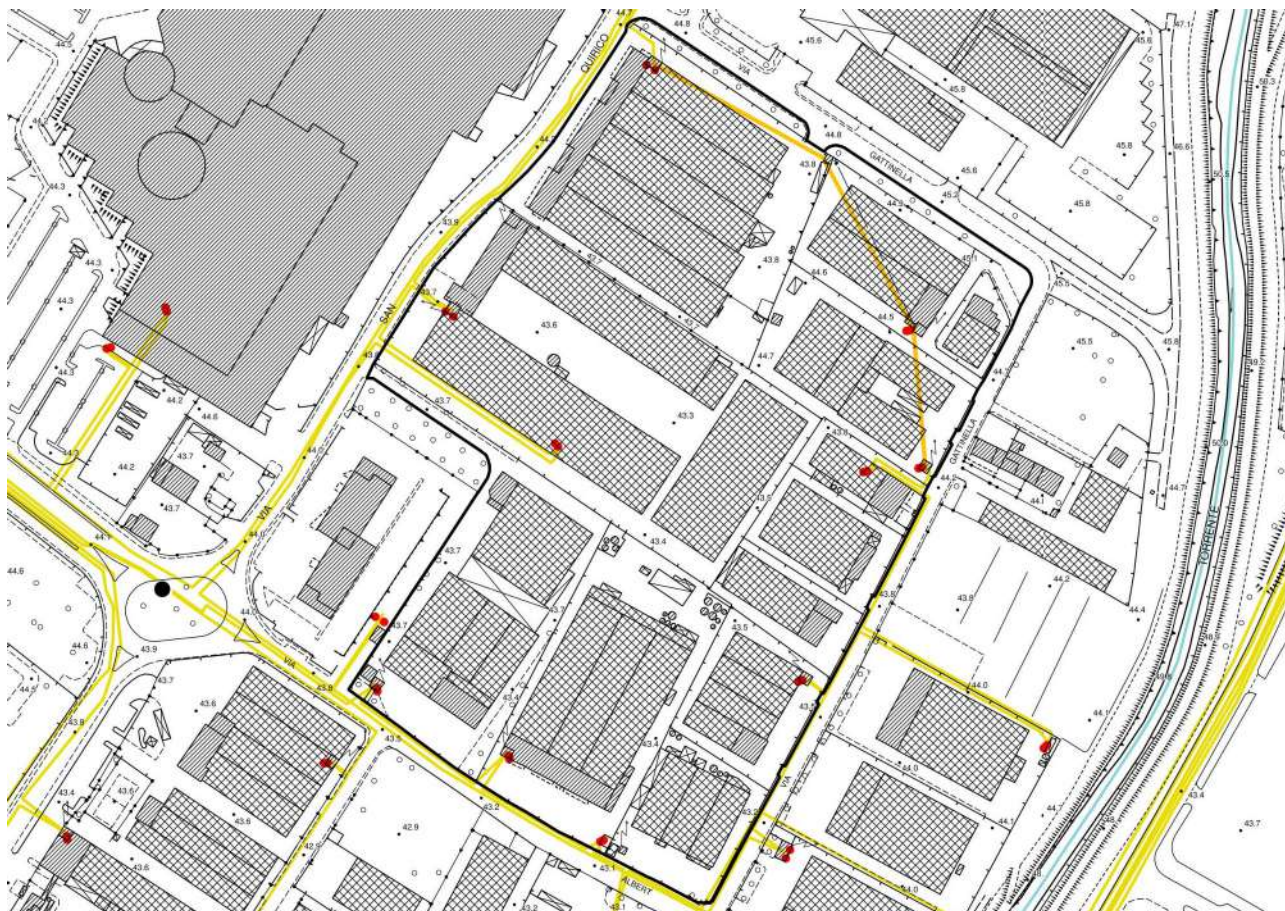
Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate - approvata con DCR 93/2018

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000









aree di rispetto, vincoli e tutele

## VINCOLI TECNICI



### acquedotto

-  publicacqua\_captazioni

### Fascia di rispetto cimiteriale

-  cimiteri
-  am\_com\_line
-  alberi\_monumentali\_ru\_2013



### Aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015)

-  rischio\_incidente\_rilevante
-  am\_com\_multipart\_nome


### fognatura

-  publicacqua\_trattamenti
-  impianti\_telefonia\_cellulare\_art\_98\_RU\_2013
-  Oleodotto ENI\_3003

### Rispetto metanodotti (DM 24/11/84)

-  metanodotti
-  Terna




### Distanze dalle sorgenti dei campi elettromagnetici (DM 29/05/2008)

-  Distanze di prima approssimazione (DPA)


### rete\_elettriche\_media tensione

-  31-003-CABINA\_MT
-  32-003-PALO\_DI\_SEZIONAMENTO\_MT
-  36-001-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_INTER
-  36-002-TRONCO\_MT\_AEREO
-  36-004-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_AEREO
-  55-003-NODO\_RIGIDO\_MT
-  arpat\_cert\_stazioni\_elettriche\_2019
-  sisbon\_campi\_bisenzio\_2018
-  zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC-ZPS


### Reticolo idrografico (LR 79/2012)

-  Rispetto acque pubbliche (art. 96 RD 523/1904)
-  Rispetto tratti tombati (LR 41/2018)
-  vincolo\_ex\_inceneritore

### Aree non idonee per fotovoltaico a terra (LR 11/11)

-  diversa perimetrazione in aree dop e igp

### Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso (artt. 34, 35 e 36 LR 39/2005)

-  inquinamento\_luminoso

### interventi\_pgra

-  A
-  B





periodizzazione dei sedimi edificati

**PERIODIZZAZIONE**

- sedimi presenti al catasto leopoldino
- sedimi presenti al 1954
- sedimi presenti al 1978
- sedimi presenti al 1988
- sedimi presenti al 1996
- sedimi presenti al 2006
- sedimi presenti al 2011
- sedimi presenti al 2017





destinazione d'uso dei piani terra

USO PT

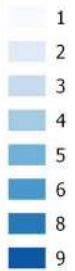
- abbandonato
- commerciale
- commerciale all'ingrosso
- deposito-rimessa
- direzionale
- industriale-artigianale
- magazzino
- residenziale
- servizio



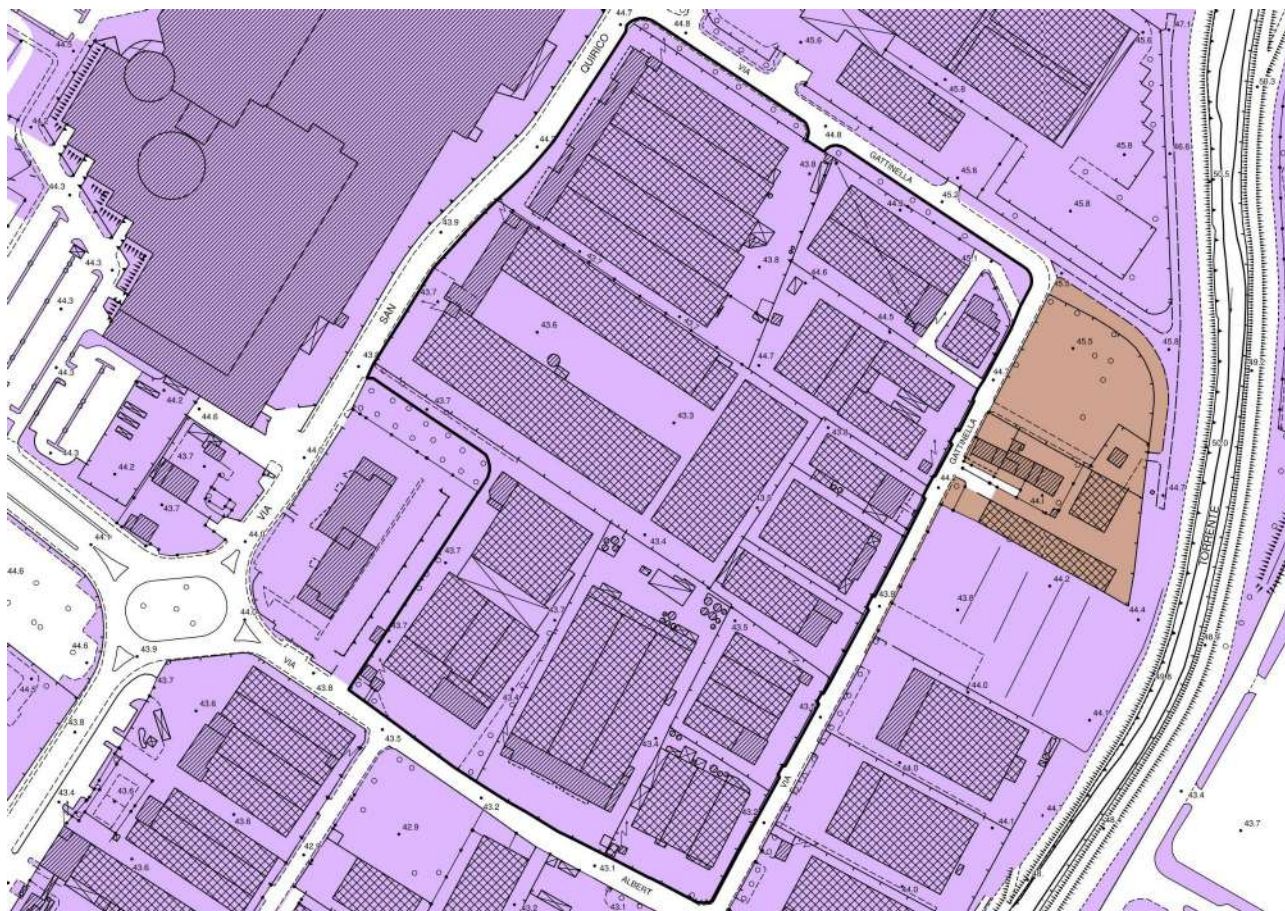


numero di piani

NUMERO PIANI











morfotipi insediativi






## MORFOTIPI









### Tessuti della città produttiva e specialistica

-  TPS1 Tessuto produttivo lineare
-  TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
-  TPS3 Insule specializzate
-  TPS4 Tessuto a piattaforme turistico-ricettive

### Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR10 Campagna abitata
-  TR11 Campagna urbanizzata
-  TR12 Piccoli agglomerati extraurbani

### Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati
-  TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR6 Tessuto a tipologie miste
-  TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 Tessuto lineare
-  TR9 Tessuto reticolare o diffuso

### Tessuti storici

-  centri storici fortificati: Campi Bisenzio, Capalle
-  nuclei storici
-  tessuti storicizzati
-  emergenze storico-architettoniche
-  emergenze archeologiche



stato di manutenzione degli edifici

MANUTENZIONE

- buono
- cattivo stato
- degradato
- normale

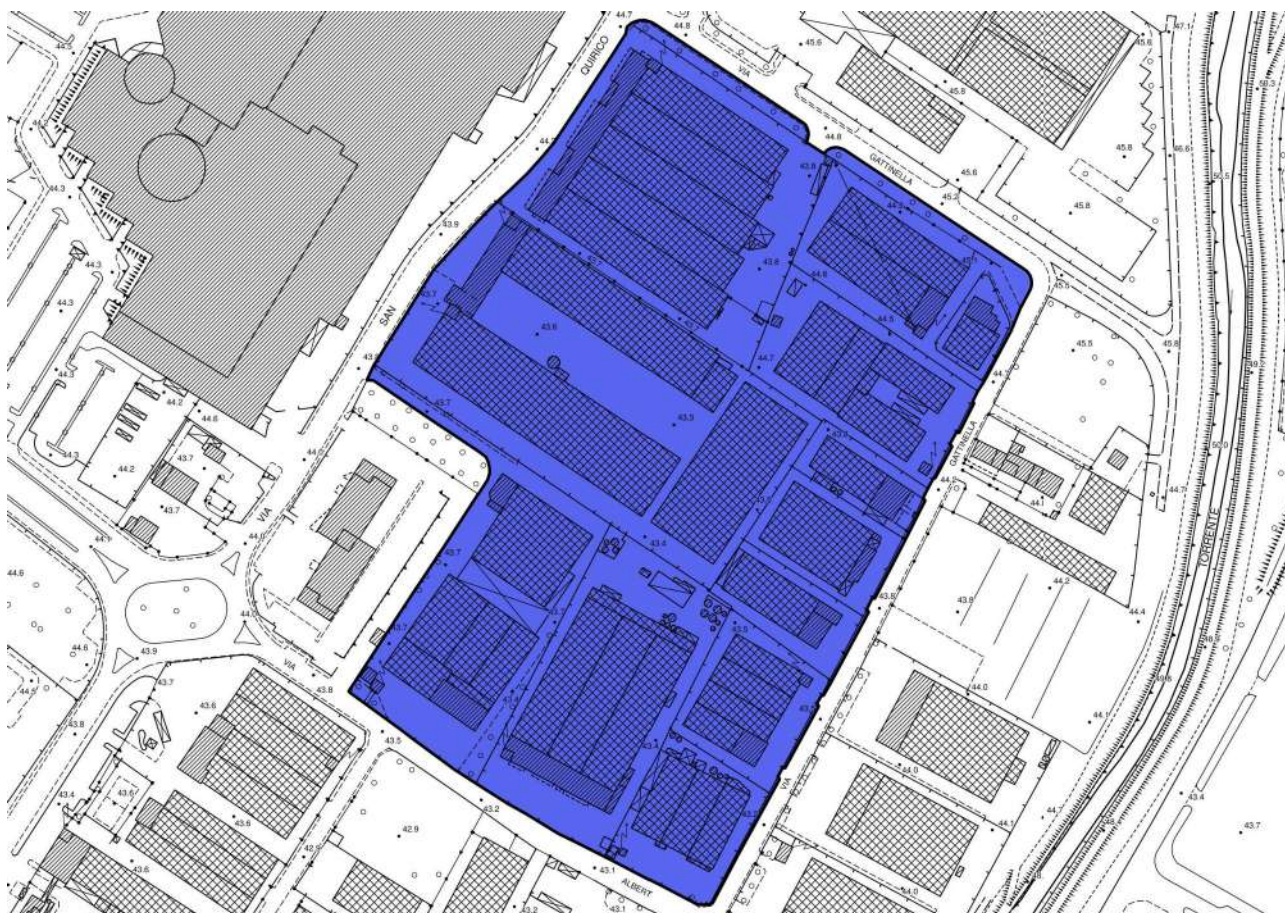




degrado del contesto

- DEGRADO
- socio-economico
  - urbanistico





indirizzi per la rigenerazione

INDIRIZZI

- riquil. aree degradate
- riquil. delle connessioni con il contesto urbano
- riquil. patrimonio edilizio esistente

## ARU.2 Via Biancospino



estratto cartografico





ortofoto





estratto catastale

Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	193.230
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	184.150
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	66.055*
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	447.365*
Rapporto di copertura - Rc	0,36

\*dato cartografico

#### Strada pubblica

Sono presenti marciapiedi di sezioni variabili generalmente con un cattivo stato di manutenzione, così come la viabilità esistente

Ciclabile non presente

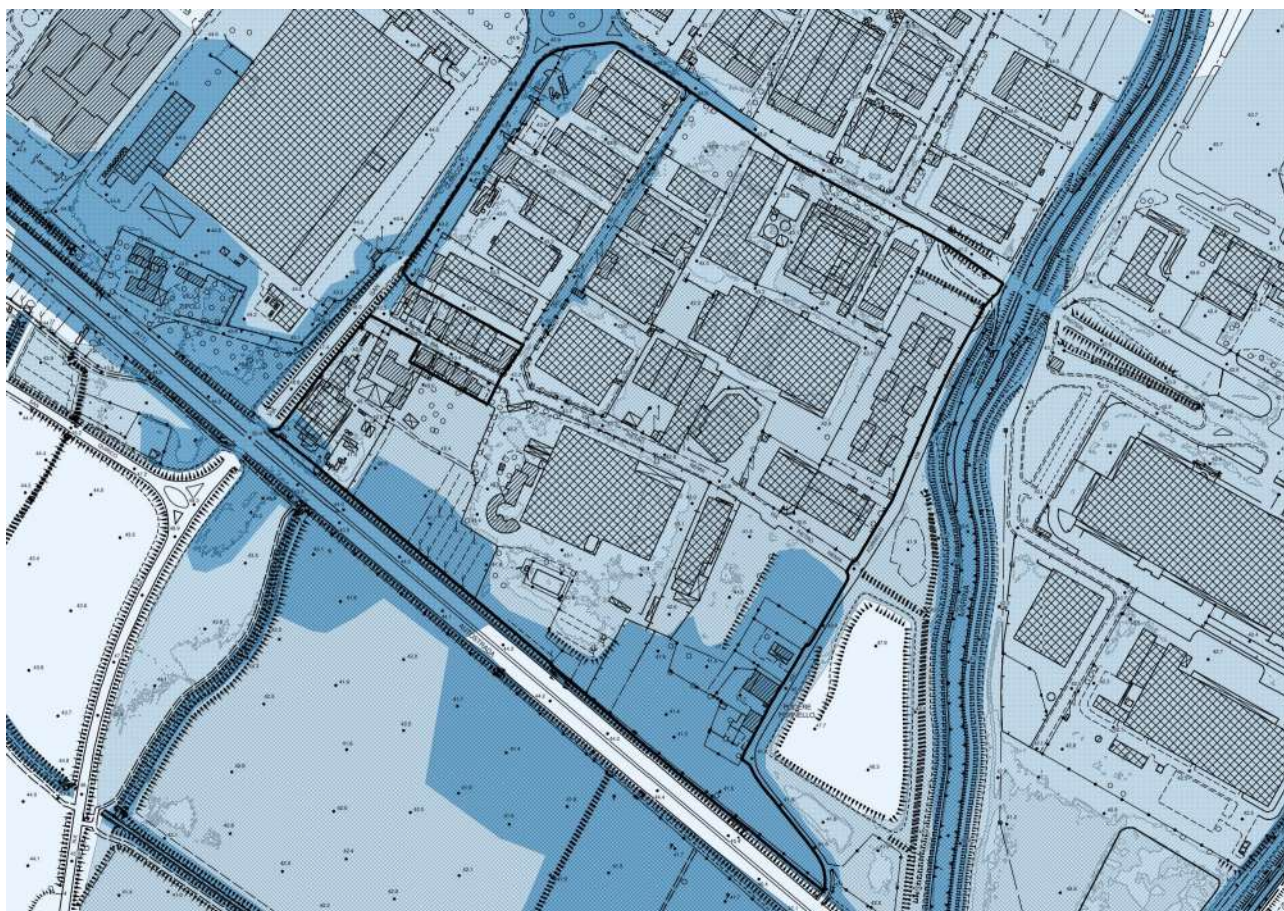
#### Illuminazione pubblica

Presente

#### Verde pubblico

Non presente





### pericolosità idraulica e magnitudo

#### IDRAULICA

##### Pericolosità Idraulica PGRA

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

##### Magnitudo Idraulica

- moderata
- severa
- molto severa





beni paesaggistici e culturali

## VINCOLI PAESAGGISTICI

### Beni architettonici notificati (art.13 Dlgs 42/2004)


#### Beni architettonici

 Archeologico

 Architettonico

#### Beni paesaggistici

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136


autostrada del Sole e autostrada Firenze-Mare - lettera (d)

182-1967


##### Aree tutelate per legge

Let. m) - Le zone di interesse archeologico


Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate


Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

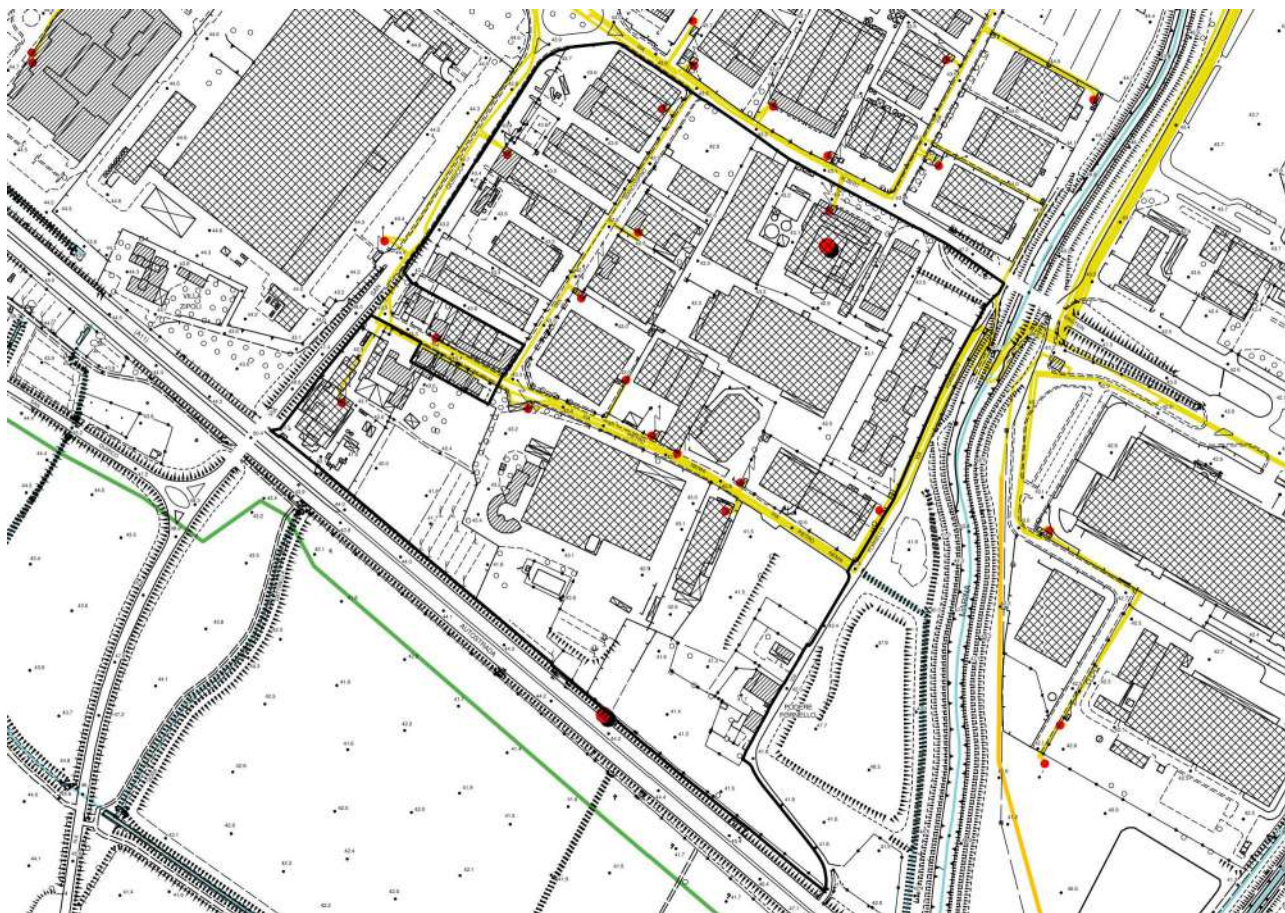
Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate - approvata con DCR 93/2018

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000






aree di rispetto, vincoli e tutele






## VINCOLI TECNICI



### acquedotto

-  publicacqua\_captazioni

### Fascia di rispetto cimiteriale

-  cimiteri
-  am\_com\_line
-  alberi\_monumentali\_ru\_2013



### Aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015)

-  rischio\_incidente\_rilevante
-  am\_com\_multipart\_nome


### fognatura

-  publicacqua\_trattamenti
-  impianti\_telefonia\_cellulare\_art\_98\_RU\_2013
-  Oleodotto ENI\_3003

### Rispetto metanodotti (DM 24/11/84)

-  metanodotti
-  Terna




### Distanze dalle sorgenti dei campi elettromagnetici (DM 29/05/2008)

-  Distanze di prima approssimazione (DPA)


### rete\_elettriche\_media tensione

-  31-003-CABINA\_MT
-  32-003-PALO\_DI\_SEZIONAMENTO\_MT
-  36-001-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_INTER
-  36-002-TRONCO\_MT\_AEREO
-  36-004-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_AEREO
-  55-003-NODO\_RIGIDO\_MT
-  arpat\_cert\_stazioni\_elettriche\_2019
-  sisbon\_campi\_bisenzio\_2018
-  zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC-ZPS


### Reticolo idrografico (LR 79/2012)

-  Rispetto acque pubbliche (art. 96 RD 523/1904)
-  Rispetto tratti tombati (LR 41/2018)
-  vincolo\_ex\_inceneritore

### Aree non idonee per fotovoltaico a terra (LR 11/11)

-  diversa perimetrazione in aree dop e igp

### Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso (artt. 34, 35 e 36 LR 39/2005)

-  inquinamento\_luminoso

### interventi\_pgra

-  A
-  B



periodizzazione dei sedimi edificati

**PERIODIZZAZIONE**

- sedimi presenti al catasto leopoldino
- sedimi presenti al 1954
- sedimi presenti al 1978
- sedimi presenti al 1988
- sedimi presenti al 1996
- sedimi presenti al 2006
- sedimi presenti al 2011
- sedimi presenti al 2017



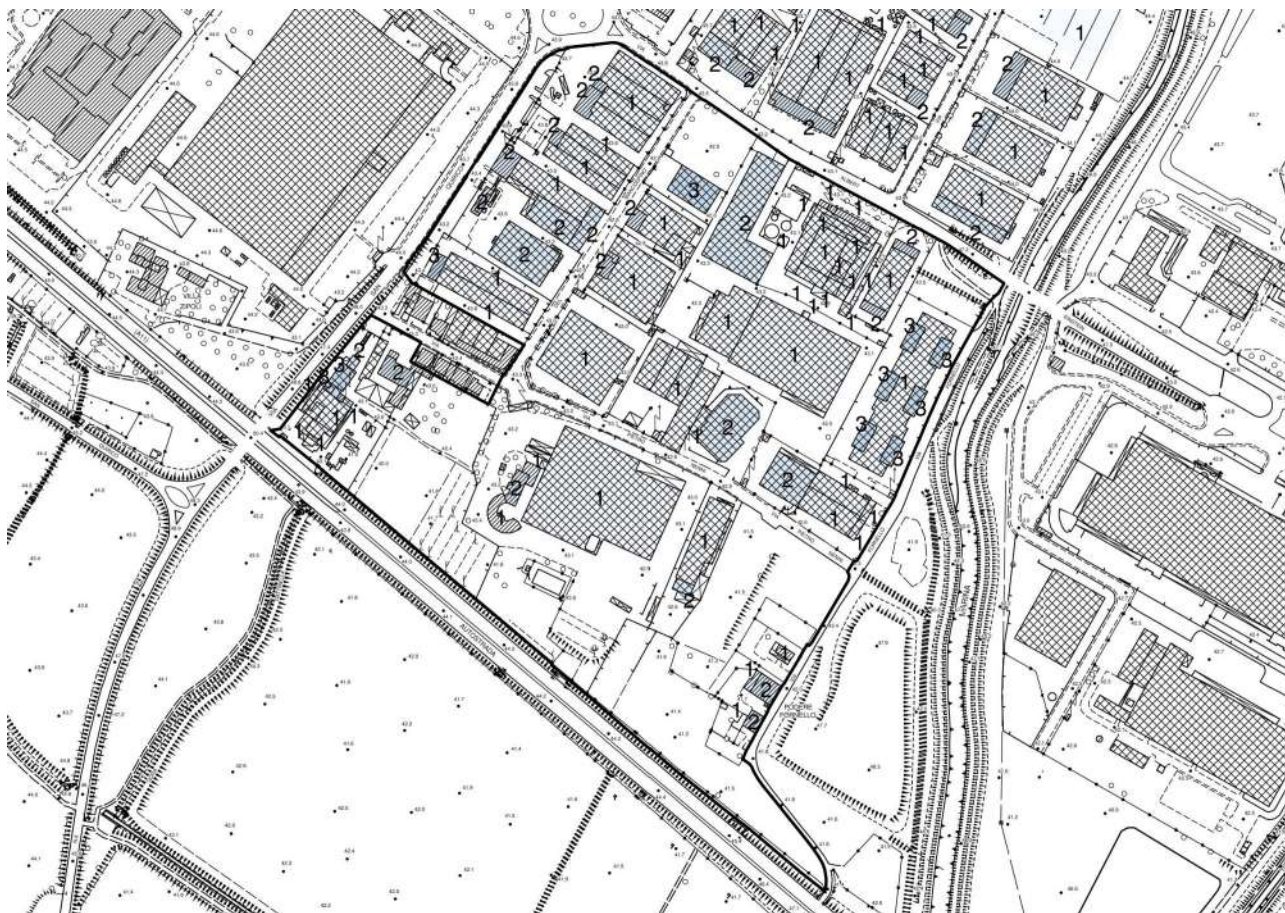


destinazione d'uso dei piani terra

USO PT

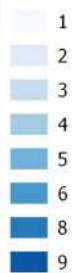
- abbandonato
- commerciale
- commerciale all'ingrosso
- deposito-rimessa
- direzionale
- industriale-artigianale
- magazzino
- residenziale
- servizio



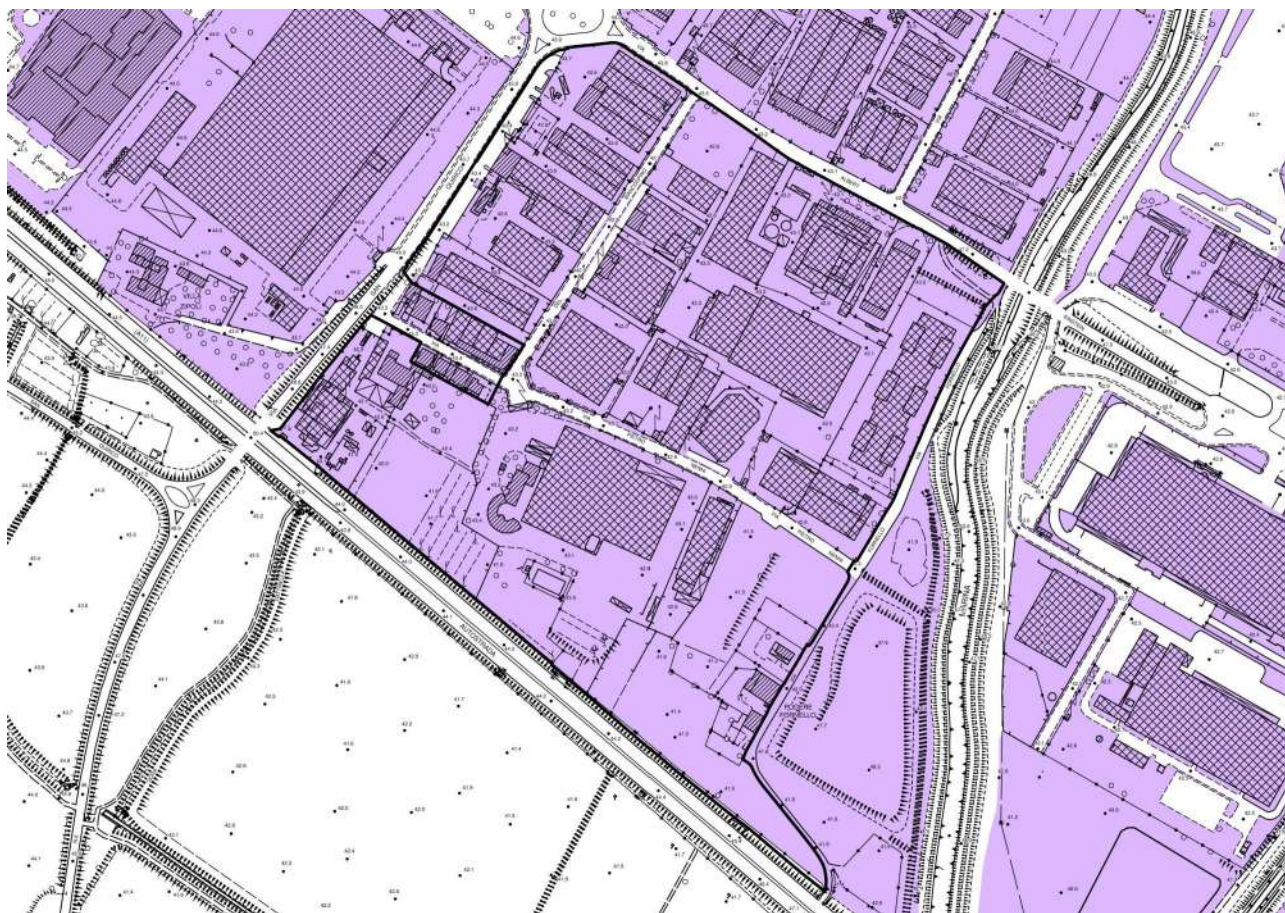


numero di piani

NUMERO PIANI











morfotipi insediativi






## MORFOTIPI









### Tessuti della città produttiva e specialistica

-  TPS1 Tessuto produttivo lineare
-  TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
-  TPS3 Insule specializzate
-  TPS4 Tessuto a piattaforme turistico-ricettive

### Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR10 Campagna abitata
-  TR11 Campagna urbanizzata
-  TR12 Piccoli agglomerati extraurbani

### Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati
-  TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR6 Tessuto a tipologie miste
-  TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 Tessuto lineare
-  TR9 Tessuto reticolare o diffuso

### Tessuti storici

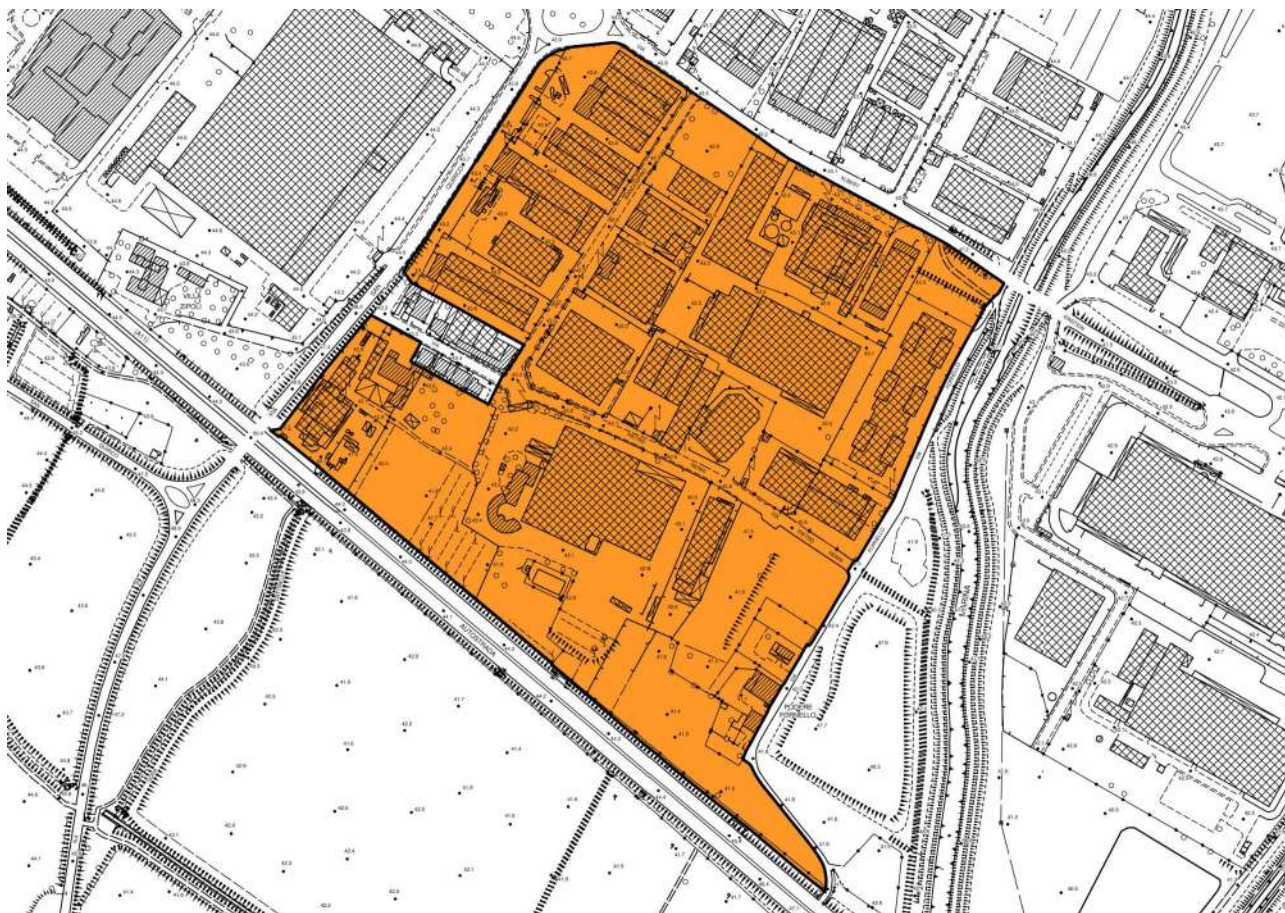
-  centri storici fortificati: Campi Bisenzio, Capalle
-  nuclei storici
-  tessuti storicizzati
-  emergenze storico-architettoniche
-  emergenze archeologiche



stato di manutenzione degli edifici

- MANUTENZIONE
- buono
  - cattivo stato
  - degradato
  - normale

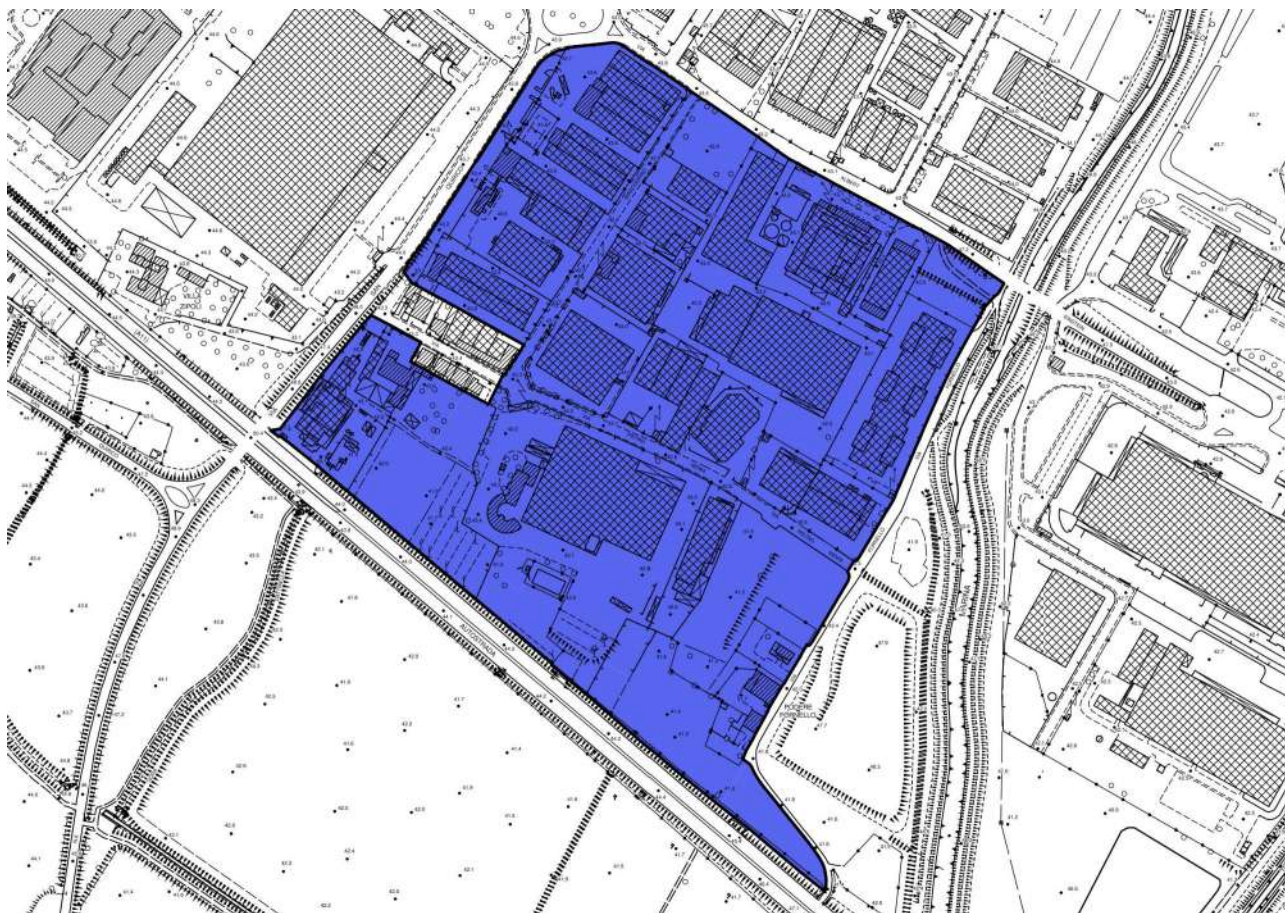




degrado del contesto

- DEGRADO
- socio-economico
  - urbanistico





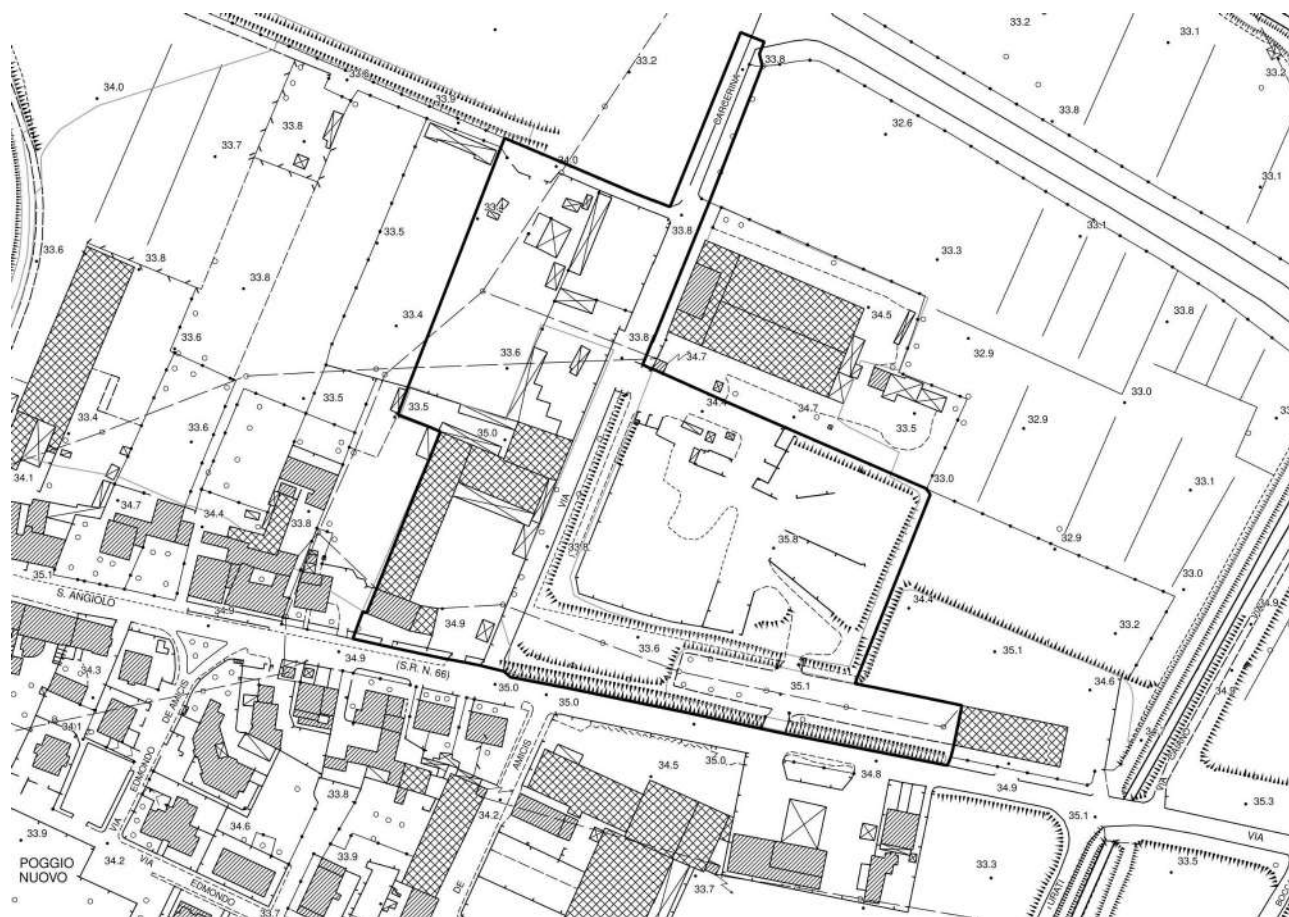
### indirizzi per la rigenerazione

#### INDIRIZZI

- riqal. aree degradate
- riqal. delle connessioni con il contesto urbano
- riqal. patrimonio edilizio esistente



## ARU.3 Via Pistoiese

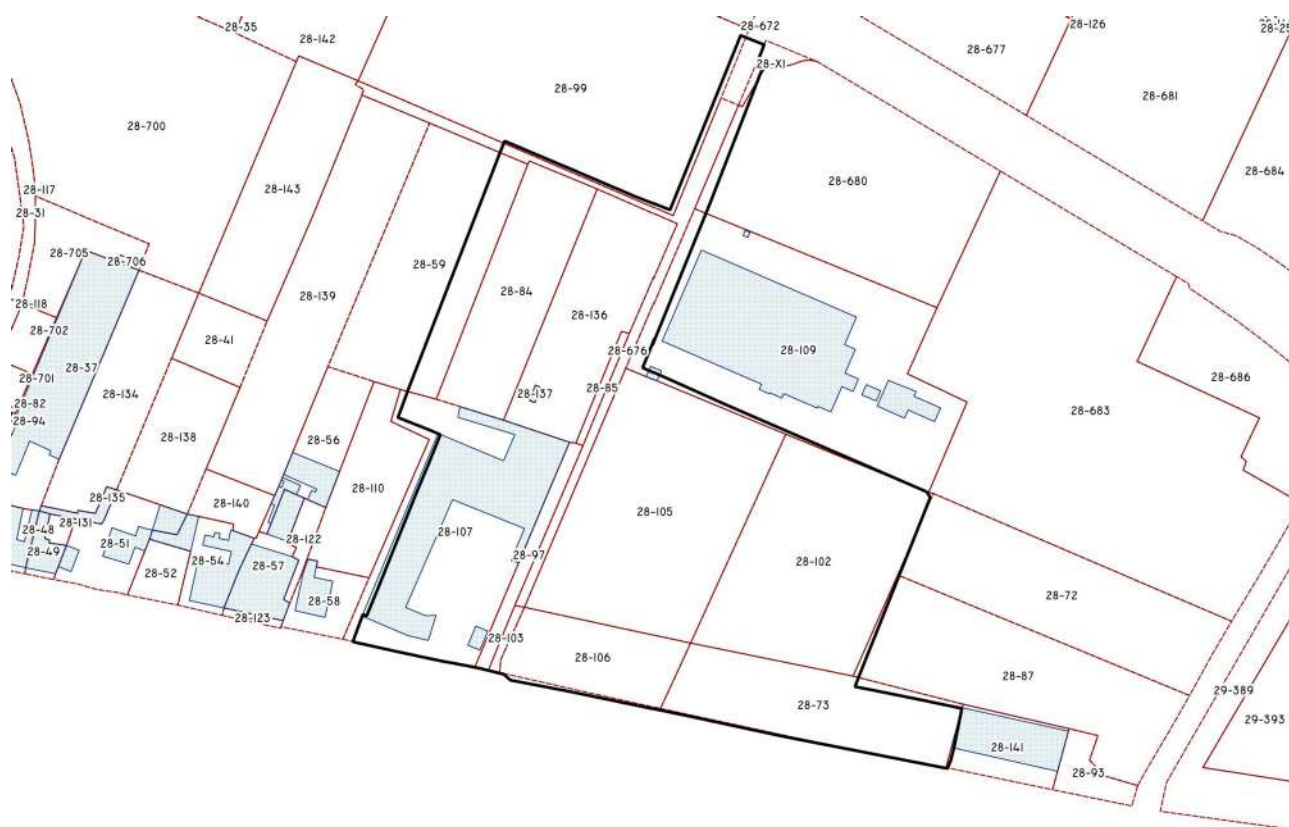


estratto cartografico



ortofoto





estratto catastale

Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	34.390
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	32.655
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	2.310*
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	11.565*
Rapporto di copertura - Rc	0,07

\*dato cartografico

#### Strada pubblica

Sono presenti marciapiedi generalmente con un cattivo stato di manutenzione su Via Pistoiese, mentre sono assenti su Via Carcerina la cui viabilità risulta in cattivo stato di manutenzione.

Ciclabile non presente

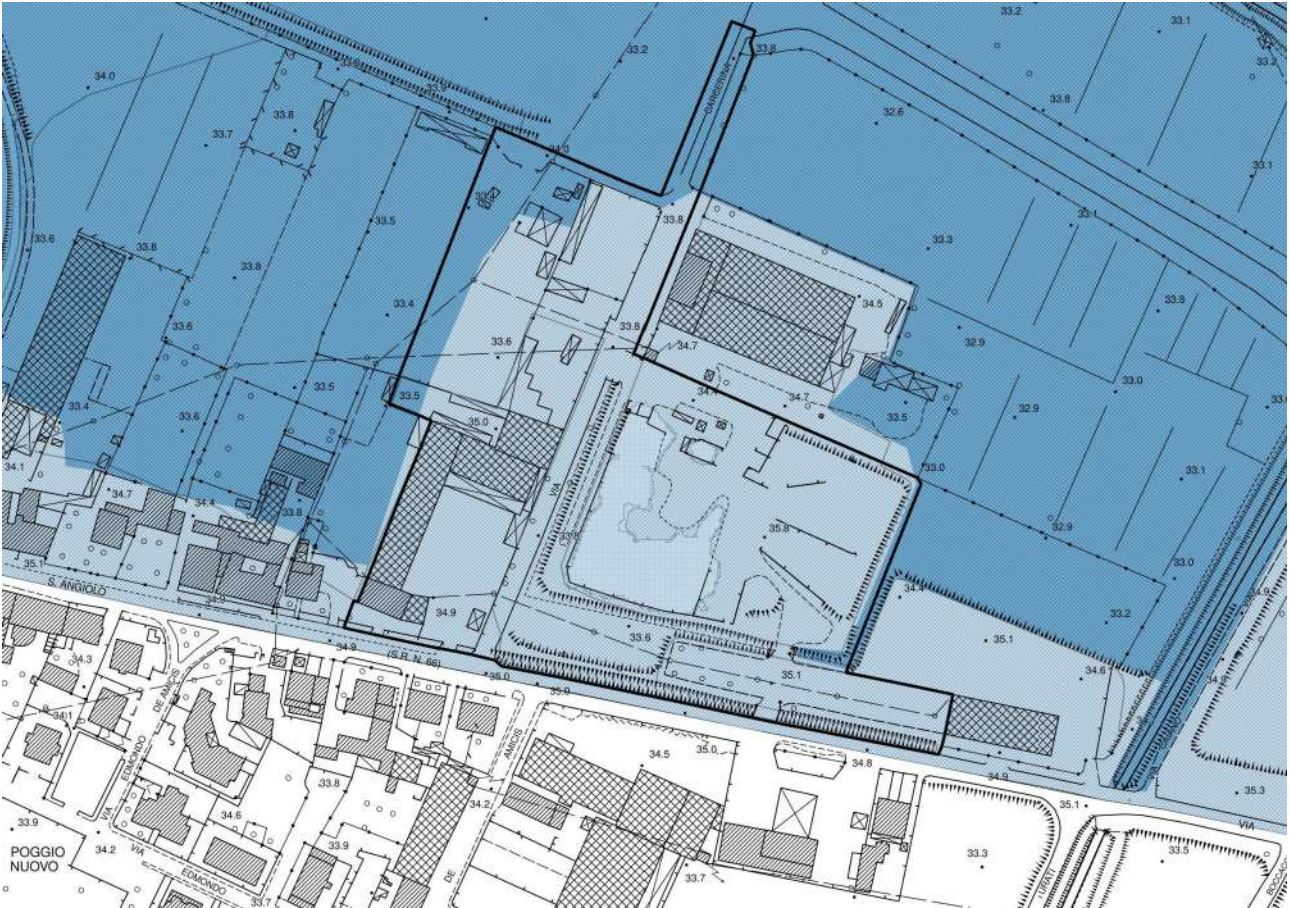
#### Illuminazione pubblica

Presente su Via Pistoiese lato Signa, assente su Via Carcerina.

#### Verde pubblico

Non presente





pericolosità idraulica e magnitudo

IDRAULICA

Pericolosità Idraulica PGRA

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

Magnitudo Idraulica

- moderata
- severa
- molto severa




beni paesaggistici e culturali



## VINCOLI PAESAGGISTICI

### Beni architettonici notificati (art.13 Dlgs 42/2004)


#### Beni architettonici

 Archeologico

 Architettonico

#### Beni paesaggistici

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136


autostrada del Sole e autostrada Firenze-Mare - lettera (d)

182-1967


##### Aree tutelate per legge

Let. m) - Le zone di interesse archeologico


Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate


Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate - approvata con DCR 93/2018

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000




aree di rispetto, vincoli e tutele






## VINCOLI TECNICI



### acquedotto

-  publicacqua\_captazioni

### Fascia di rispetto cimiteriale

-  cimiteri
-  am\_com\_line
-  alberi\_monumentali\_ru\_2013



### Aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015)

-  rischio\_incidente\_rilevante
-  am\_com\_multipart\_nome


### fognatura

-  publicacqua\_trattamenti
-  impianti\_telefonia\_cellulare\_art\_98\_RU\_2013
-  Oleodotto ENI\_3003

### Rispetto metanodotti (DM 24/11/84)

-  metanodotti
-  Terna




### Distanze dalle sorgenti dei campi elettromagnetici (DM 29/05/2008)

-  Distanze di prima approssimazione (DPA)


### rete\_elettriche\_media tensione

-  31-003-CABINA\_MT
-  32-003-PALO\_DI\_SEZIONAMENTO\_MT
-  36-001-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_INTER
-  36-002-TRONCO\_MT\_AEREO
-  36-004-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_AEREO
-  55-003-NODO\_RIGIDO\_MT
-  arpat\_cert\_stazioni\_elettriche\_2019
-  sisbon\_campi\_bisenzio\_2018
-  zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC-ZPS


### Reticolo idrografico (LR 79/2012)

-  Rispetto acque pubbliche (art. 96 RD 523/1904)
-  Rispetto tratti tombati (LR 41/2018)
-  vincolo\_ex\_inceneritore

### Aree non idonee per fotovoltaico a terra (LR 11/11)

-  diversa perimetrazione in aree dop e igp

### Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso (artt. 34, 35 e 36 LR 39/2005)

-  inquinamento\_luminoso

### interventi\_pgra

-  A
-  B



periodizzazione dei sedimi edificati

**PERIODIZZAZIONE**

-  sedimi presenti al catasto leopoldino
-  sedimi presenti al 1954
-  sedimi presenti al 1978
-  sedimi presenti al 1988
-  sedimi presenti al 1996
-  sedimi presenti al 2006
-  sedimi presenti al 2011
-  sedimi presenti al 2017





destinazione d'uso dei piani terra

USO PT

- abbandonato
- commerciale
- commerciale all'ingrosso
- deposito-rimessa
- direzionale
- industriale-artigianale
- magazzino
- residenziale
- servizio



numero di piani

NUMERO PIANI














morfotipi insediativi

## MORFOTIPI









### Tessuti della città produttiva e specialistica

-  TPS1 Tessuto produttivo lineare
-  TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
-  TPS3 Insule specializzate
-  TPS4 Tessuto a piattaforme turistico-ricettive

### Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR10 Campagna abitata
-  TR11 Campagna urbanizzata
-  TR12 Piccoli agglomerati extraurbani

### Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati
-  TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR6 Tessuto a tipologie miste
-  TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 Tessuto lineare
-  TR9 Tessuto reticolare o diffuso

### Tessuti storici

-  centri storici fortificati: Campi Bisenzio, Capalle
-  nuclei storici
-  tessuti storicizzati
-  emergenze storico-architettoniche
-  emergenze archeologiche





stato di manutenzione degli edifici

- MANUTENZIONE
- buono
  - cattivo stato
  - degradato
  - normale



degrado del contesto

- DEGRADO
- socio-economico
  - urbanistico





indirizzi per la rigenerazione

INDIRIZZI

- riquil. aree degradate
- riquil. delle connessioni con il contesto urbano
- riquil. patrimonio edilizio esistente

## ARU.4 Via Biancospino

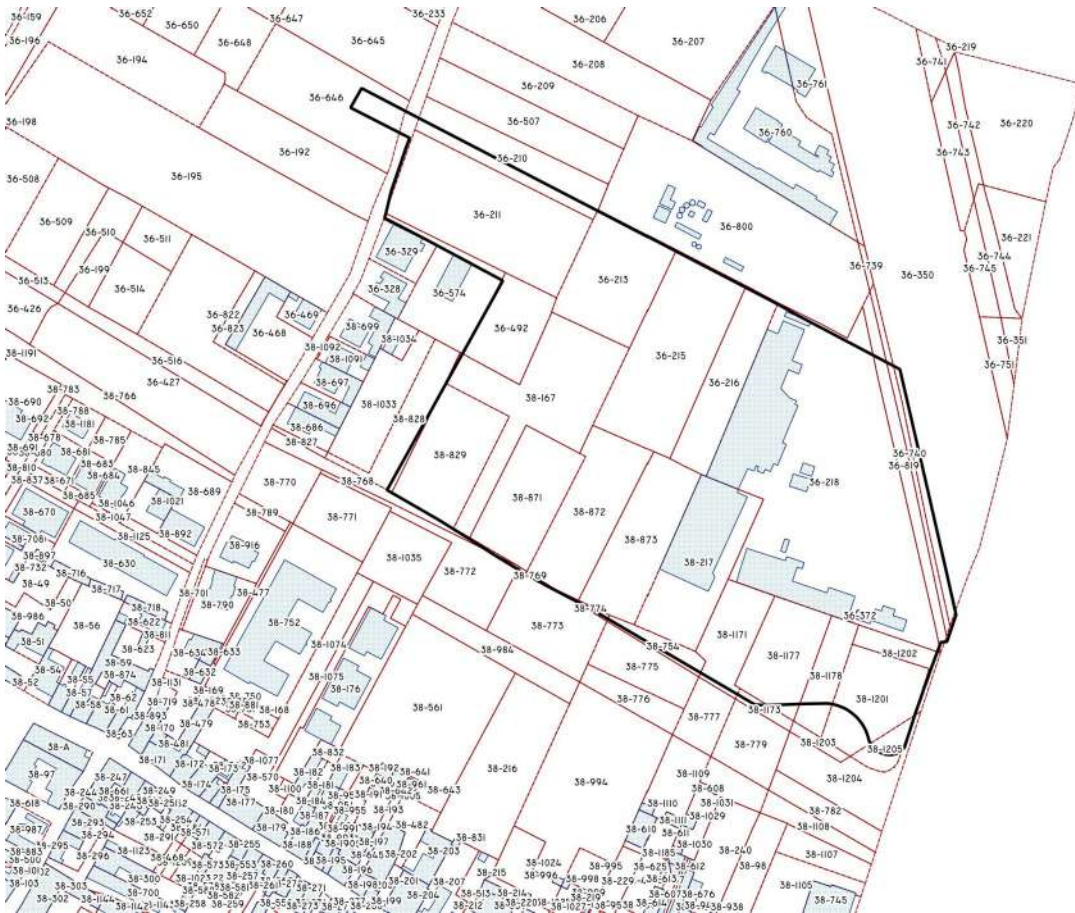


estratto cartografico





ortofoto



estratto catastale



Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	47.695
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	47.695
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	5.080*
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	25.475*
Rapporto di copertura - Rc	0,10

\*dato cartografico

#### Strada pubblica

La viabilità esistente è in cattivo stato di manutenzione. Non sono presenti marciapiedi.

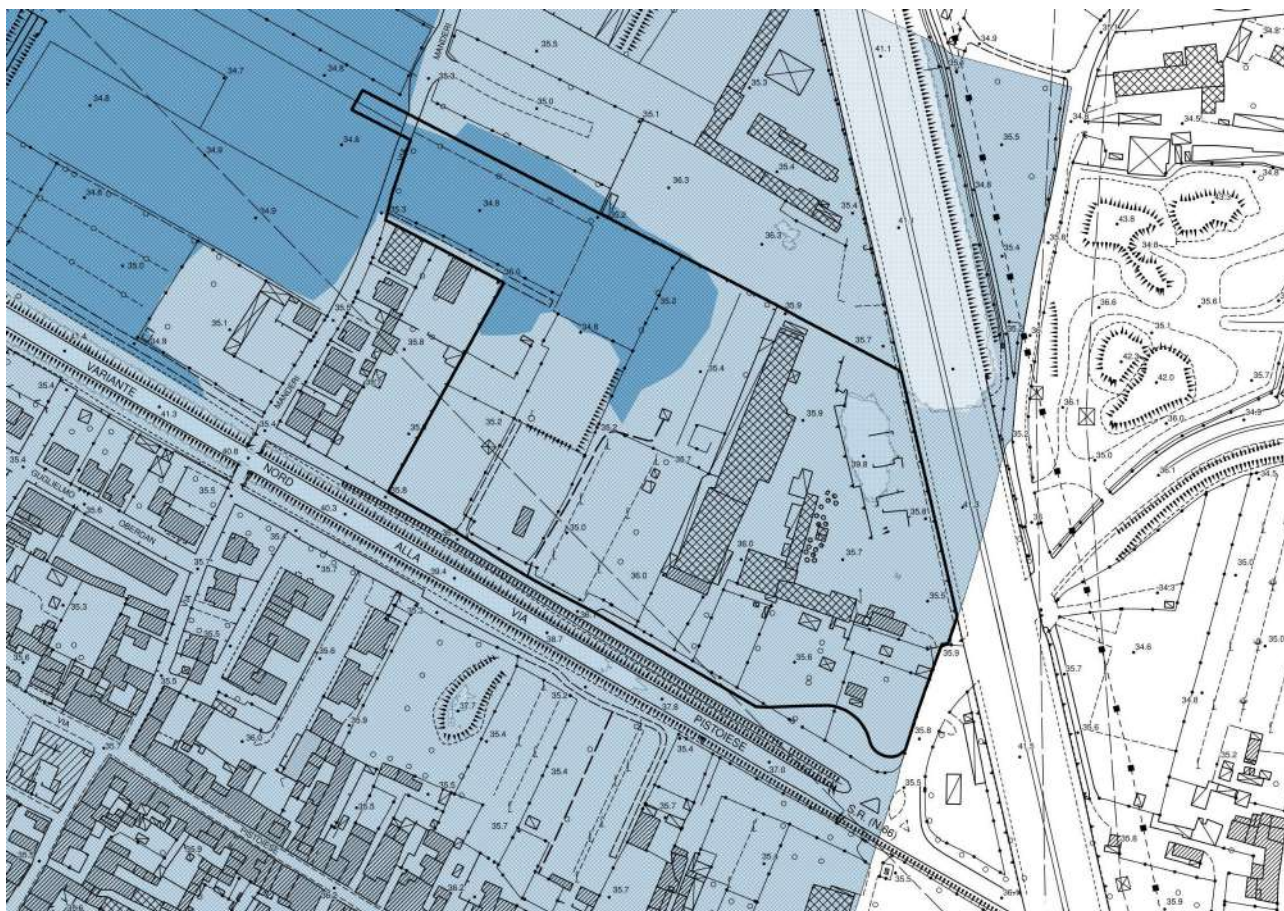
Ciclabile non presente

#### Illuminazione pubblica

Presente

#### Verde pubblico

Non presente



pericolosità idraulica e magnitudo

IDRAULICA

Pericolosità Idraulica PGRA

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

Magnitudo Idraulica

- moderata
- severa
- molto severa





beni paesaggistici e culturali

## VINCOLI PAESAGGISTICI

### Beni architettonici notificati (art.13 Dlgs 42/2004)


#### Beni architettonici

 Archeologico

 Architettonico

#### Beni paesaggistici

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136


autostrada del Sole e autostrada Firenze-Mare - lettera (d)

182-1967


##### Aree tutelate per legge

Let. m) - Le zone di interesse archeologico


Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate


Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

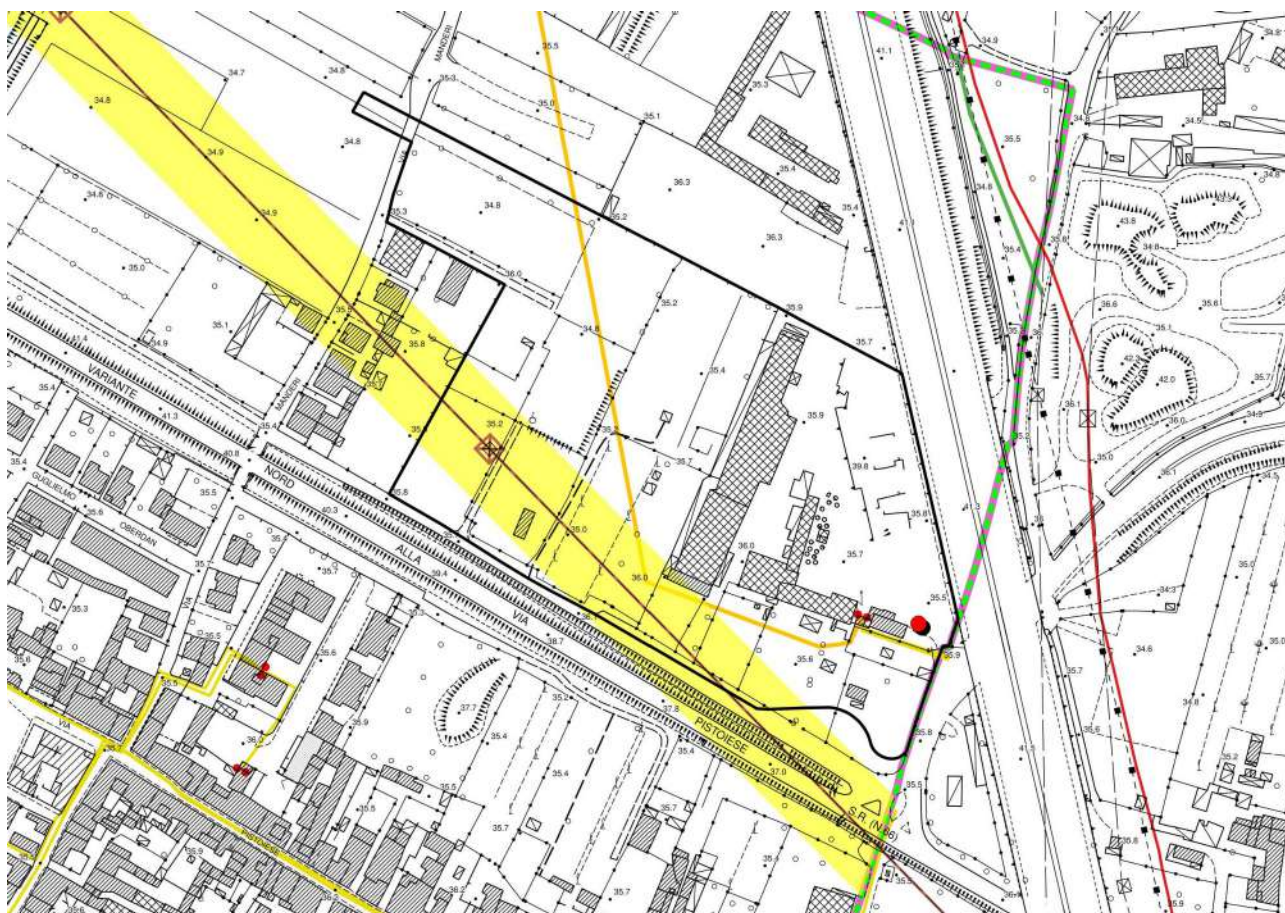
Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate - approvata con DCR 93/2018

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000









aree di rispetto, vincoli e tutele

## VINCOLI TECNICI



### acquedotto

-  publicacqua\_captazioni

### Fascia di rispetto cimiteriale

-  cimiteri
-  am\_com\_line
-  alberi\_monumentali\_ru\_2013



### Aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015)

-  rischio\_incidente\_rilevante
-  am\_com\_multipart\_nome


### fognatura

-  publicacqua\_trattamenti
-  impianti\_telefonia\_cellulare\_art\_98\_RU\_2013
-  Oleodotto ENI\_3003

### Rispetto metanodotti (DM 24/11/84)

-  metanodotti
-  Terna




### Distanze dalle sorgenti dei campi elettromagnetici (DM 29/05/2008)

-  Distanze di prima approssimazione (DPA)


### rete\_elettriche\_media tensione

-  31-003-CABINA\_MT
-  32-003-PALO\_DI\_SEZIONAMENTO\_MT
-  36-001-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_INTER
-  36-002-TRONCO\_MT\_AEREO
-  36-004-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_AEREO
-  55-003-NODO\_RIGIDO\_MT
-  arpat\_cert\_stazioni\_elettriche\_2019
-  sisbon\_campi\_bisenzio\_2018
-  zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC-ZPS


### Reticolo idrografico (LR 79/2012)

-  Rispetto acque pubbliche (art. 96 RD 523/1904)
-  Rispetto tratti tombati (LR 41/2018)
-  vincolo\_ex\_inceneritore

### Aree non idonee per fotovoltaico a terra (LR 11/11)

-  diversa perimetrazione in aree dop e igp

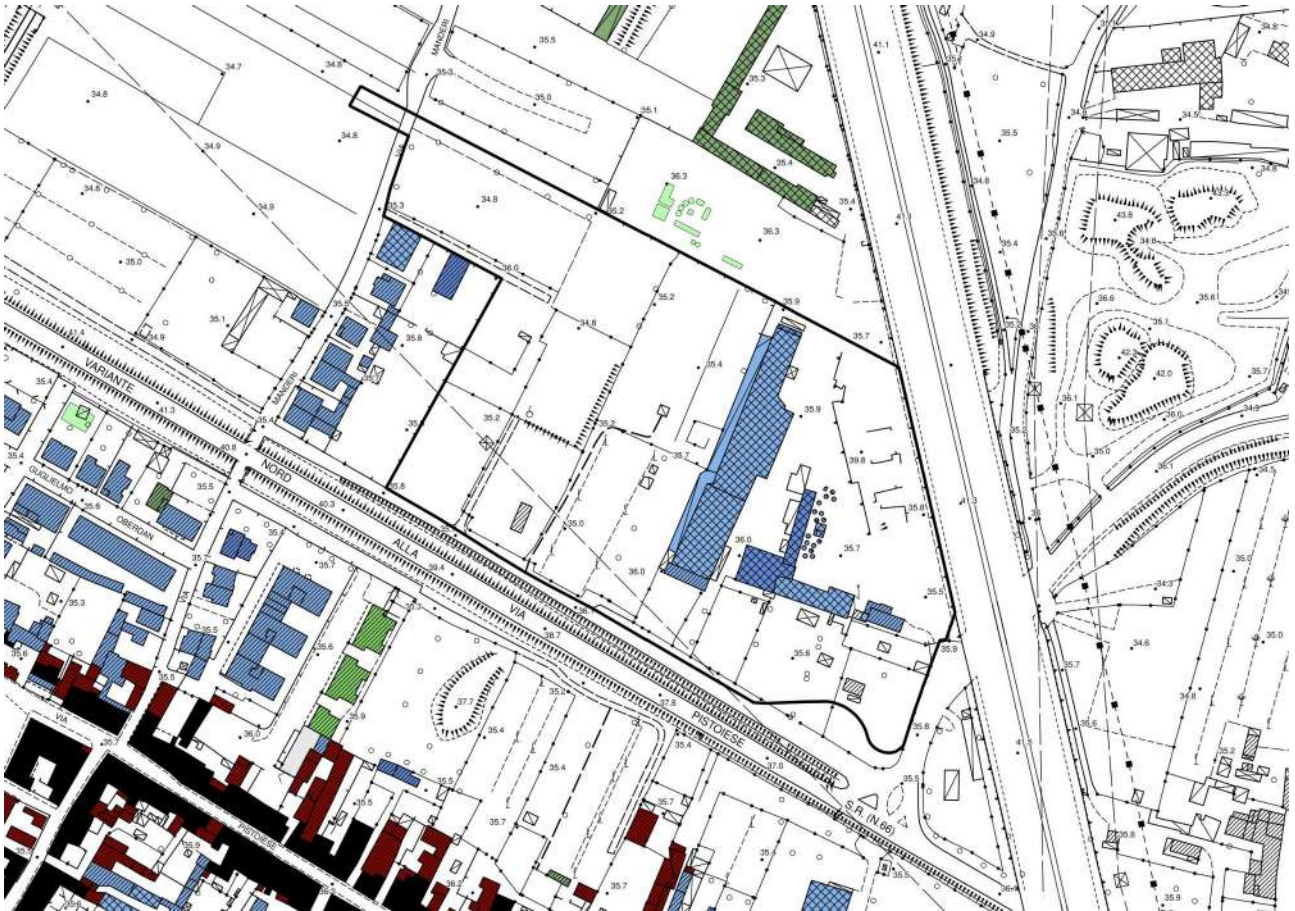
### Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso (artt. 34, 35 e 36 LR 39/2005)

-  inquinamento\_luminoso

### interventi\_pgra

-  A
-  B





periodizzazione dei sedimi edificati

**PERIODIZZAZIONE**

- sedimi presenti al catasto leopoldino
- sedimi presenti al 1954
- sedimi presenti al 1978
- sedimi presenti al 1988
- sedimi presenti al 1996
- sedimi presenti al 2006
- sedimi presenti al 2011
- sedimi presenti al 2017



destinazione d'uso dei piani terra

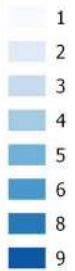
- USO PT
- abbandonato
  - commerciale
  - commerciale all'ingrosso
  - deposito-rimessa
  - direzionale
  - industriale-artigianale
  - magazzino
  - residenziale
  - servizio





numero di piani

NUMERO PIANI









morfotipi insediativi






## MORFOTIPI









### Tessuti della città produttiva e specialistica

-  TPS1 Tessuto produttivo lineare
-  TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
-  TPS3 Insule specializzate
-  TPS4 Tessuto a piattaforme turistico-ricettive

### Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR10 Campagna abitata
-  TR11 Campagna urbanizzata
-  TR12 Piccoli agglomerati extraurbani

### Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati
-  TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR6 Tessuto a tipologie miste
-  TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 Tessuto lineare
-  TR9 Tessuto reticolare o diffuso

### Tessuti storici

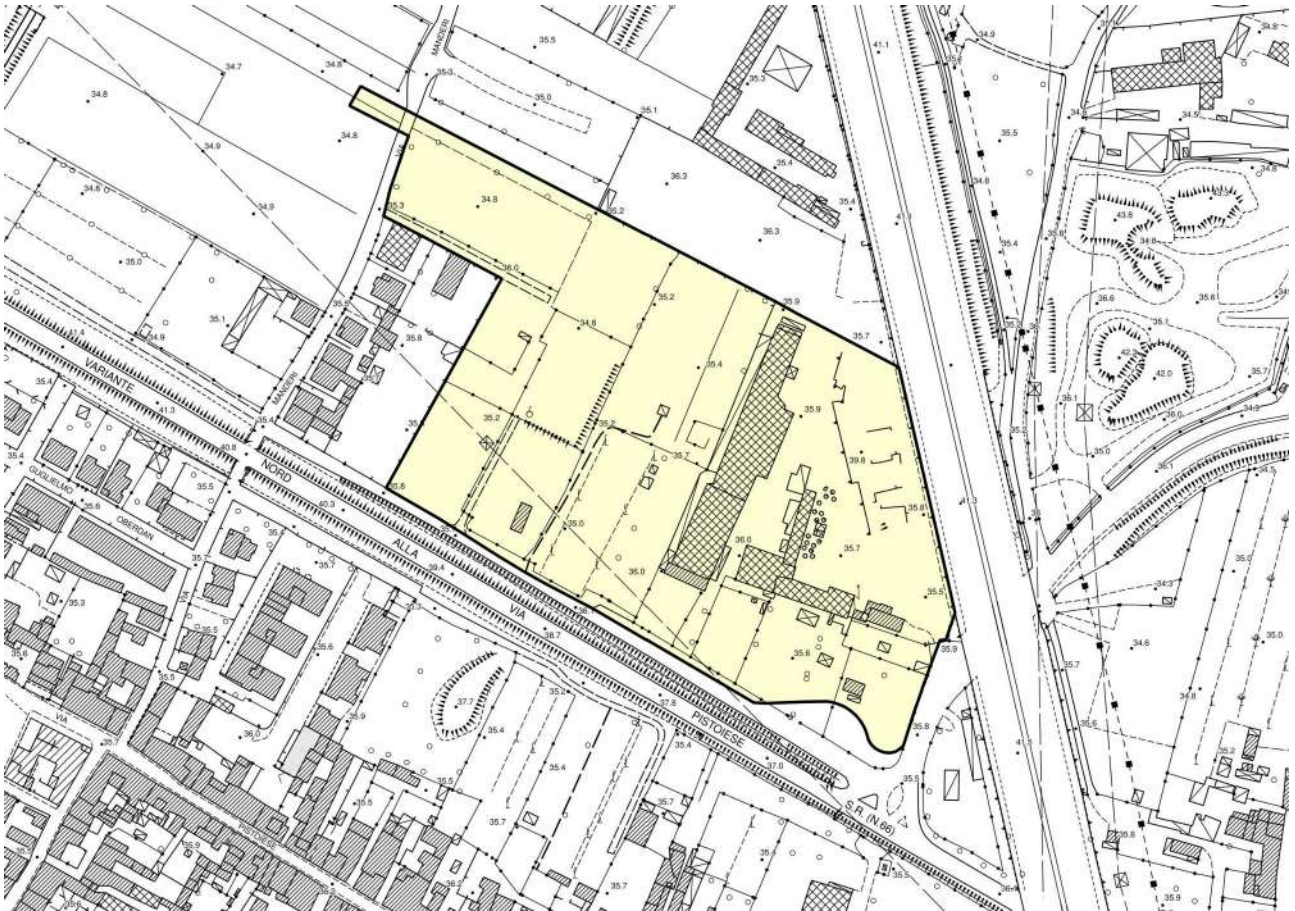
-  centri storici fortificati: Campi Bisenzio, Capalle
-  nuclei storici
-  tessuti storicizzati
-  emergenze storico-architettoniche
-  emergenze archeologiche



stato di manutenzione degli edifici

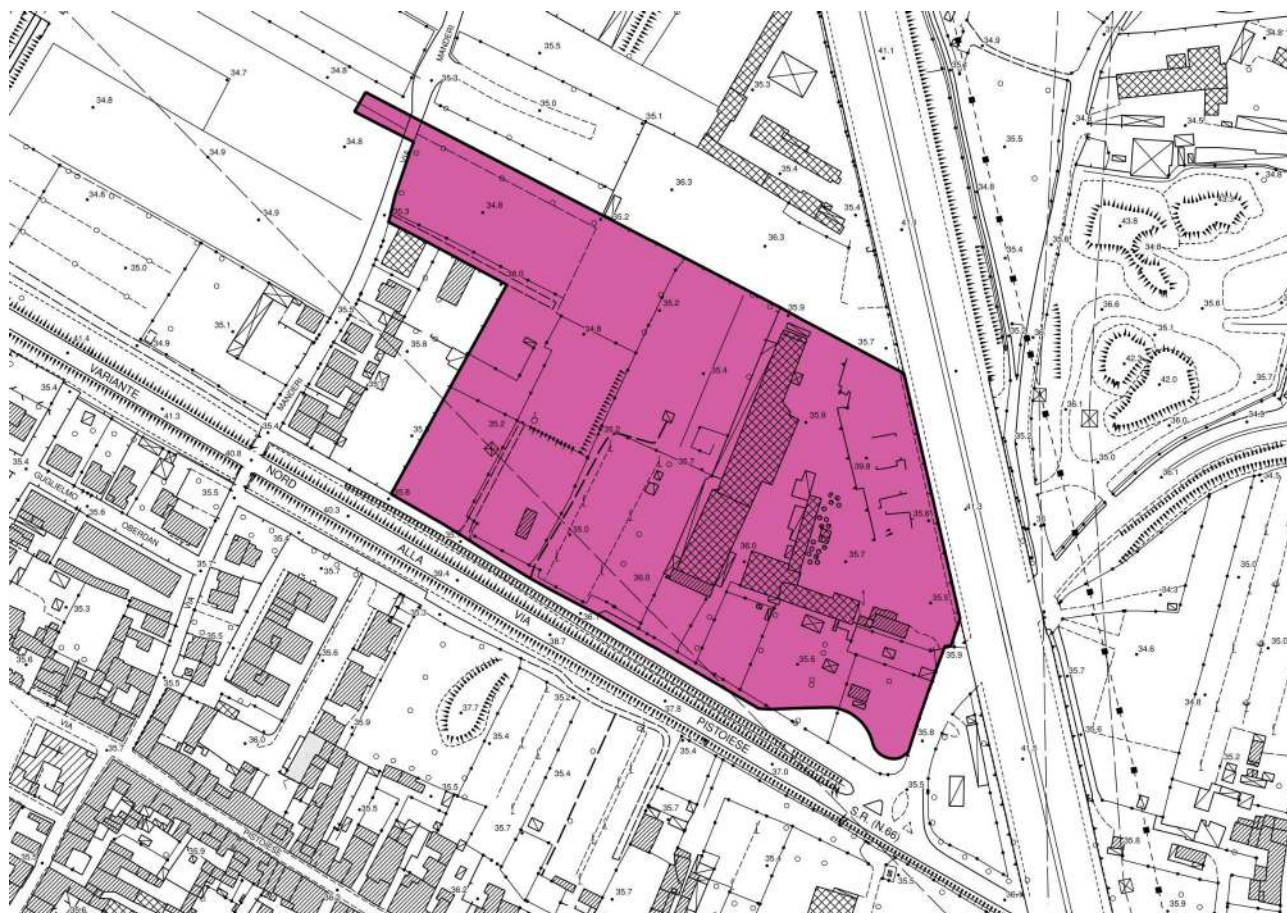






degrado del contesto





indirizzi per la rigenerazione

INDIRIZZI

- riquil. aree degradate
- riquil. delle connessioni con il contesto urbano
- riquil. patrimonio edilizio esistente



## AR.1 Via del Padule

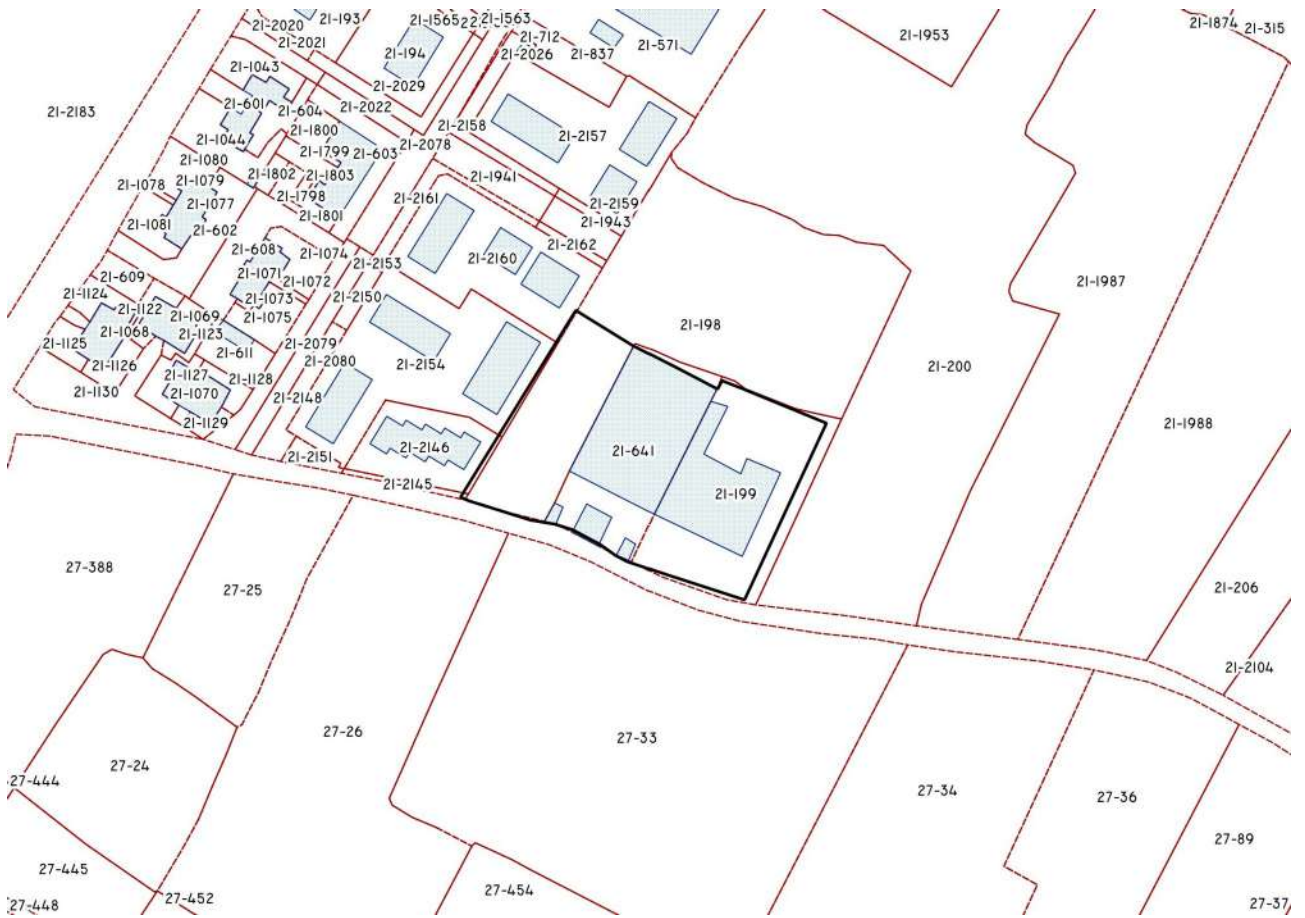


estratto cartografico



ortofoto





estratto catastale

Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	6.140
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	6.140
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	2.430*
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	14.730*
Rapporto di copertura - Rc	0,39

\*dato cartografico

#### Strada pubblica

Viabilità non compresa nel comparto con marciapiedi presenti lato opposto

Ciclabile non presente

#### Illuminazione pubblica

Non presente

#### Verde pubblico

Non presente nel comparto





### pericolosità idraulica e magnitudo

#### IDRAULICA

##### Pericolosità Idraulica PGRA

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

##### Magnitudo Idraulica

- moderata
- severa
- molto severa



beni paesaggistici e culturali



## VINCOLI PAESAGGISTICI

### Beni architettonici notificati (art.13 Dlgs 42/2004)

#### Beni architettonici

 Archeologico

 Architettonico

#### Beni paesaggistici

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136


autostrada del Sole e autostrada Firenze-Mare - lettera (d)

182-1967


##### Aree tutelate per legge

Let. m) - Le zone di interesse archeologico


Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate


Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate - approvata con DCR 93/2018

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000




aree di rispetto, vincoli e tutele






## VINCOLI TECNICI



### acquedotto

-  publicacqua\_captazioni

### Fascia di rispetto cimiteriale

-  cimiteri
-  am\_com\_line
-  alberi\_monumentali\_ru\_2013



### Aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015)

-  rischio\_incidente\_rilevante
-  am\_com\_multipart\_nome


### fognatura

-  publicacqua\_trattamenti
-  impianti\_telefonia\_cellulare\_art\_98\_RU\_2013
-  Oleodotto ENI\_3003

### Rispetto metanodotti (DM 24/11/84)

-  metanodotti
-  Terna




### Distanze dalle sorgenti dei campi elettromagnetici (DM 29/05/2008)

-  Distanze di prima approssimazione (DPA)


### rete\_elettriche\_media tensione

-  31-003-CABINA\_MT
-  32-003-PALO\_DI\_SEZIONAMENTO\_MT
-  36-001-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_INTER
-  36-002-TRONCO\_MT\_AEREO
-  36-004-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_AEREO
-  55-003-NODO\_RIGIDO\_MT
-  arpat\_cert\_stazioni\_elettriche\_2019
-  sisbon\_campi\_bisenzio\_2018
-  zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC-ZPS


### Reticolo idrografico (LR 79/2012)

-  Rispetto acque pubbliche (art. 96 RD 523/1904)
-  Rispetto tratti tombati (LR 41/2018)
-  vincolo\_ex\_inceneritore

### Aree non idonee per fotovoltaico a terra (LR 11/11)

-  diversa perimetrazione in aree dop e igp

### Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso (artt. 34, 35 e 36 LR 39/2005)

-  inquinamento\_luminoso

### interventi\_pgra

-  A
-  B



periodizzazione dei sedimi edificati

**PERIODIZZAZIONE**

- sedimi presenti al catasto leopoldino
- sedimi presenti al 1954
- sedimi presenti al 1978
- sedimi presenti al 1988
- sedimi presenti al 1996
- sedimi presenti al 2006
- sedimi presenti al 2011
- sedimi presenti al 2017





destinazione d'uso dei piani terra

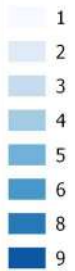
USO PT

- abbandonato
- commerciale
- commerciale all'ingrosso
- deposito-rimessa
- direzionale
- industriale-artigianale
- magazzino
- residenziale
- servizio



numero di piani

NUMERO PIANI









morfotipi insediativi






## MORFOTIPI









### Tessuti della città produttiva e specialistica

-  TPS1 Tessuto produttivo lineare
-  TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
-  TPS3 Insule specializzate
-  TPS4 Tessuto a piattaforme turistico-ricettive

### Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR10 Campagna abitata
-  TR11 Campagna urbanizzata
-  TR12 Piccoli agglomerati extraurbani

### Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati
-  TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR6 Tessuto a tipologie miste
-  TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 Tessuto lineare
-  TR9 Tessuto reticolare o diffuso

### Tessuti storici

-  centri storici fortificati: Campi Bisenzio, Capalle
-  nuclei storici
-  tessuti storicizzati
-  emergenze storico-architettoniche
-  emergenze archeologiche



stato di manutenzione degli edifici





degrado del contesto

- DEGRADO
- socio-economico
  - urbanistico





indirizzi per la rigenerazione

INDIRIZZI

- riquil. aree degradate
- riquil. delle connessioni con il contesto urbano
- riquil. patrimonio edilizio esistente

## ATR.4 Via dei Manderi

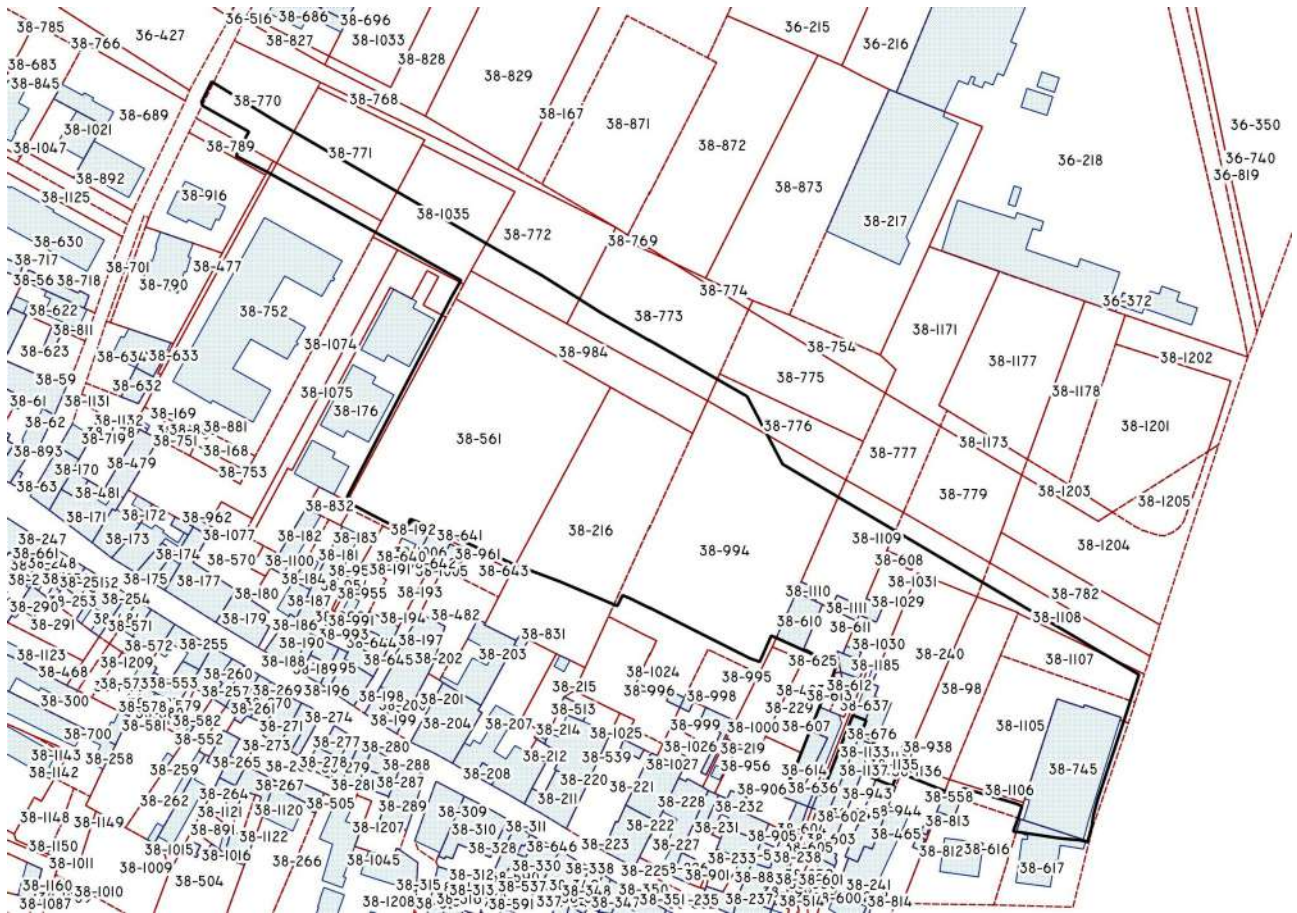


estratto cartografico



ortofoto





estratto catastale

Superficie territoriale - St (m <sup>2</sup> )	20.350
Superficie fondiaria - Sf (m <sup>2</sup> )	20.350
Superficie coperta - Sc (m <sup>2</sup> )	1.825*
Volume esistente - V (m <sup>3</sup> )	7.890*
Rapporto di copertura - Rc	0,09

\*dato cartografico

#### Strada pubblica

Marciapiedi assenti su Via dei Manderi

Ciclabile non presente

#### Illuminazione pubblica

Assente sulla nuova Via Pistoiese

#### Verde pubblico

Non presente





### pericolosità idraulica e magnitudo

#### IDRAULICA

##### Pericolosità Idraulica PGRA

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

##### Magnitudo Idraulica

- moderata
- severa
- molto severa





beni paesaggistici e culturali

## VINCOLI PAESAGGISTICI

### Beni architettonici notificati (art.13 Dlgs 42/2004)


#### Beni architettonici

 Archeologico

 Architettonico

#### Beni paesaggistici

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136


autostrada del Sole e autostrada Firenze-Mare - lettera (d)

182-1967


##### Aree tutelate per legge

Let. m) - Le zone di interesse archeologico


Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate


Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

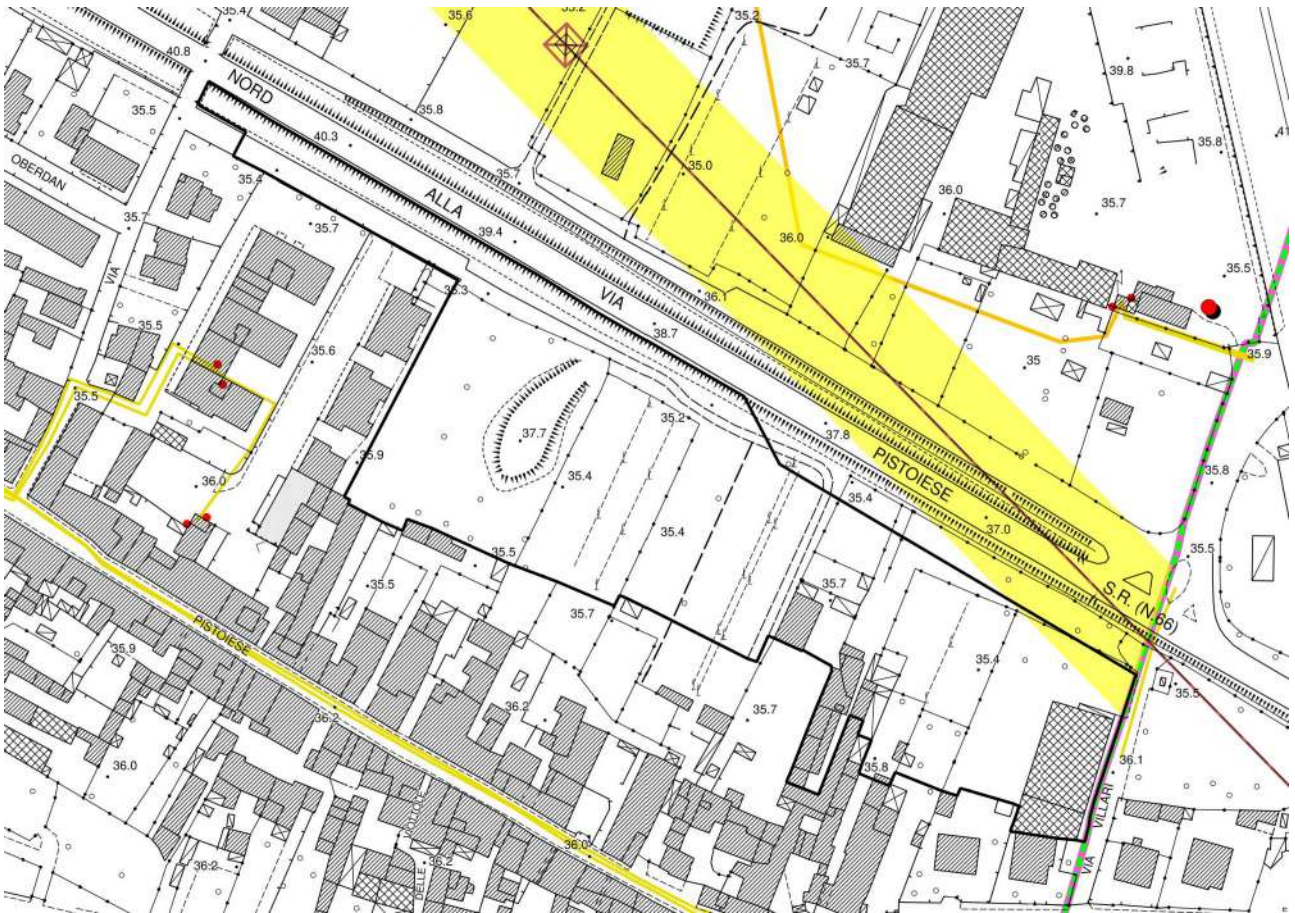
Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate - approvata con DCR 93/2018

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000






aree di rispetto, vincoli e tutele






## VINCOLI TECNICI



### acquedotto

-  publicacqua\_captazioni

### Fascia di rispetto cimiteriale

-  cimiteri
-  am\_com\_line
-  alberi\_monumentali\_ru\_2013



### Aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015)

-  rischio\_incidente\_rilevante
-  am\_com\_multipart\_nome


### fognatura

-  publicacqua\_trattamenti
-  impianti\_telefonia\_cellulare\_art\_98\_RU\_2013
-  Oleodotto ENI\_3003

### Rispetto metanodotti (DM 24/11/84)

-  metanodotti
-  Terna




### Distanze dalle sorgenti dei campi elettromagnetici (DM 29/05/2008)

-  Distanze di prima approssimazione (DPA)


### rete\_elettriche\_media tensione

-  31-003-CABINA\_MT
-  32-003-PALO\_DI\_SEZIONAMENTO\_MT
-  36-001-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_INTER
-  36-002-TRONCO\_MT\_AEREO
-  36-004-TRONCO\_MT\_IN\_CAVO\_AEREO
-  55-003-NODO\_RIGIDO\_MT
-  arpat\_cert\_stazioni\_elettriche\_2019
-  sisbon\_campi\_bisenzio\_2018
-  zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC-ZPS


### Reticolo idrografico (LR 79/2012)

-  Rispetto acque pubbliche (art. 96 RD 523/1904)
-  Rispetto tratti tombati (LR 41/2018)
-  vincolo\_ex\_inceneritore

### Aree non idonee per fotovoltaico a terra (LR 11/11)

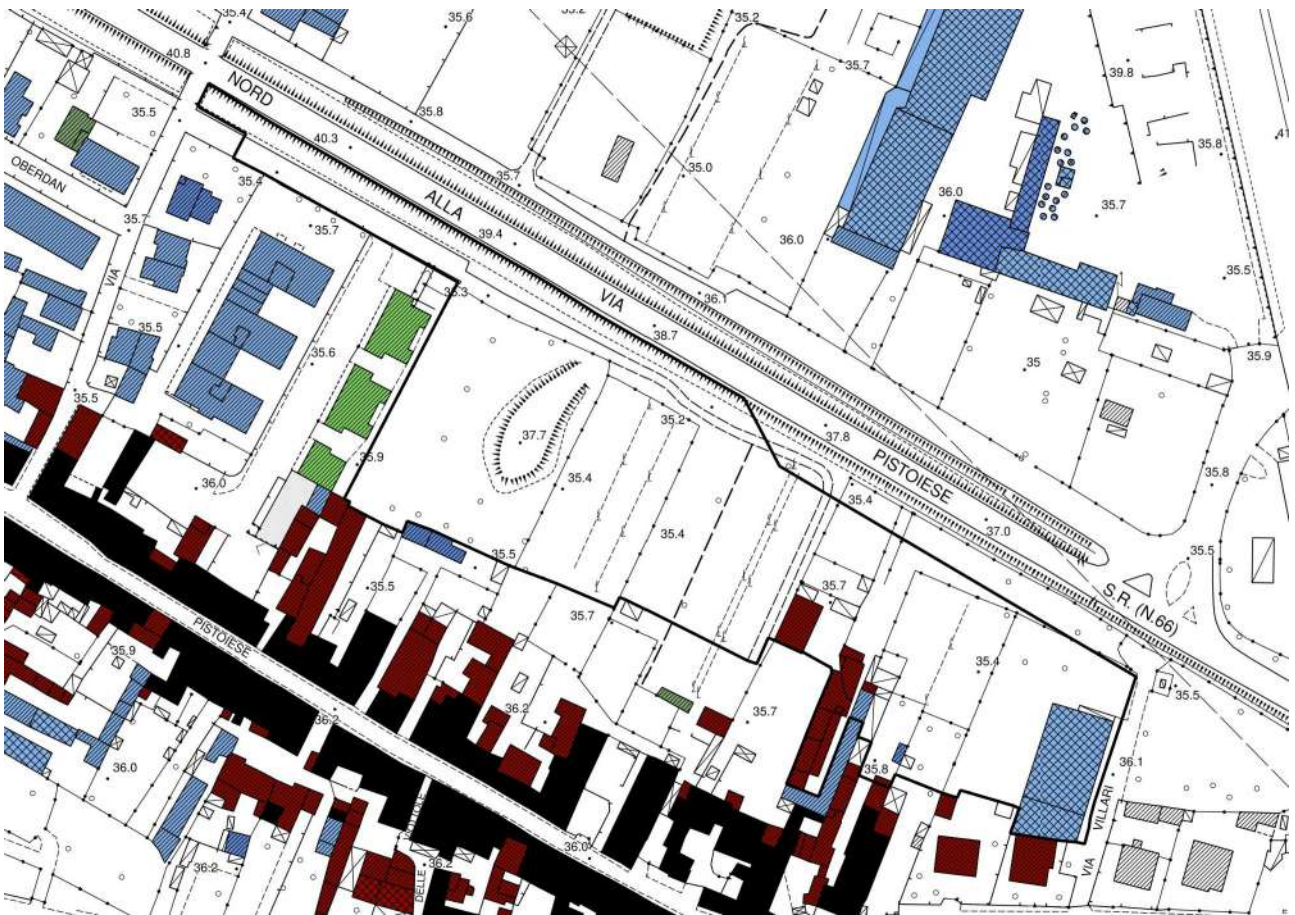
-  diversa perimetrazione in aree dop e igp

### Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso (artt. 34, 35 e 36 LR 39/2005)

-  inquinamento\_luminoso

### interventi\_pgra

-  A
-  B



periodizzazione dei sedimi edificati

**PERIODIZZAZIONE**

- sedimi presenti al catasto leopoldino
- sedimi presenti al 1954
- sedimi presenti al 1978
- sedimi presenti al 1988
- sedimi presenti al 1996
- sedimi presenti al 2006
- sedimi presenti al 2011
- sedimi presenti al 2017





destinazione d'uso dei piani terra

USO PT

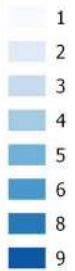
- abbandonato
- commerciale
- commerciale all'ingrosso
- deposito-rimessa
- direzionale
- industriale-artigianale
- magazzino
- residenziale
- servizio

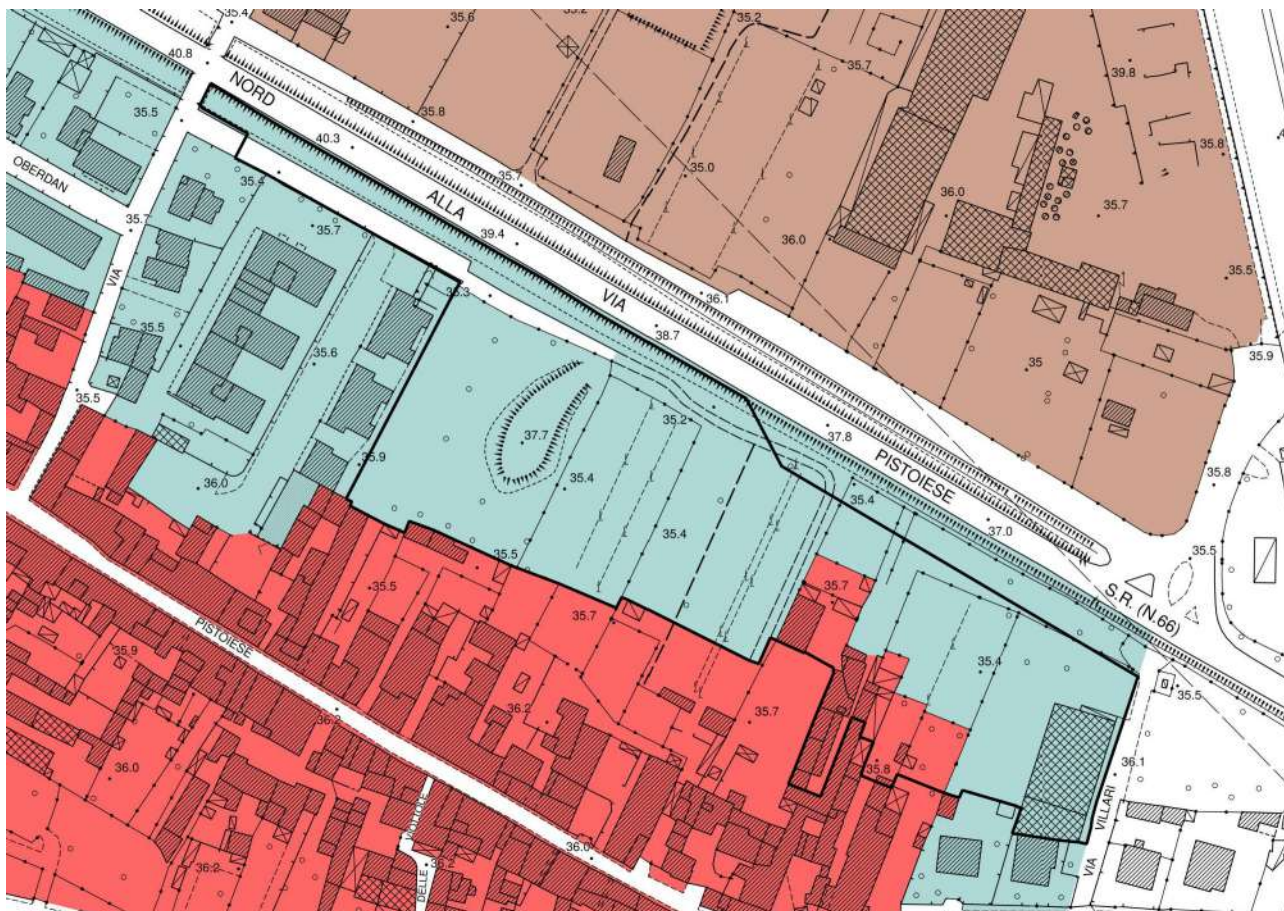




numero di piani

NUMERO PIANI









morfotipi insediativi






## MORFOTIPI









### Tessuti della città produttiva e specialistica

-  TPS1 Tessuto produttivo lineare
-  TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
-  TPS3 Insule specializzate
-  TPS4 Tessuto a piattaforme turistico-ricettive

### Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR10 Campagna abitata
-  TR11 Campagna urbanizzata
-  TR12 Piccoli agglomerati extraurbani

### Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

-  TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati
-  TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR6 Tessuto a tipologie miste
-  TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 Tessuto lineare
-  TR9 Tessuto reticolare o diffuso

### Tessuti storici

-  centri storici fortificati: Campi Bisenzio, Capalle
-  nuclei storici
-  tessuti storicizzati
-  emergenze storico-architettoniche
-  emergenze archeologiche





stato di manutenzione degli edifici

MANUTENZIONE

- buono
- cattivo stato
- degradato
- normale



degrado del contesto

- DEGRADO
- socio-economico
  - urbanistico





indirizzi per la rigenerazione

INDIRIZZI

- riqual. aree degradate
- riqual. delle connessioni con il contesto urbano
- riqual. patrimonio edilizio esistente