

# Architetto Simone Perini

Galleria G. di Vittorio n° 23 – Campi Bisenzio (FI)  
Tel. 055891213 – mail: [studiotecnicoperini@gmail.com](mailto:studiotecnicoperini@gmail.com)  
P.IVA: 06785560480



## COMUNE DI CAMPI BISENZIO

**UBICAZIONE:** Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Centola e Via di Maiano

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO denominato 4.4



### La Proprietà

Manifattura Maiano SPA .....

Immobiliare Pegasus SRL .....

S.C.R. SRL .....

Querci Roberto .....

### Il Progettista

Arch. Simone Perini

### Il Progettista del Verde

Perito Agrario Simone Pezzatini

Titolo elaborato: Progetto Planivolumetrico – RELAZIONE ILLUSTRATIVA, RELAZIONE DEL VERDE, ASPETTI PAESAGGISTICI E SOCIO-ECONOMICI, FATTIBILITA' E COERENZE

ALLEGATO

# E1

Ottobre 2021

## Premessa

La presente relazione tiene conto di quanto espressamente richiesto dalla nuova scheda comunale di attestazione relativa ai piani attuativi e ai propri elaborati e contenuti in ottemperanza al comma 2 dell'Art. 109 della L.R. 65/2014.

Si tratta di una modifica alla seconda stesura del PMU rubricato al numero 4.4. nel RUC resasi necessaria fondamentalmente in conseguenza della *“Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014”* divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 30/05/2018 e per vari adeguamenti progettuali e integrazioni documentali come conseguenza del parere espresso sul piano attuativo stesso trasmesso in data 07/02/2019 prot. 7888 .

Questa variante interessa il PMU in oggetto per il fatto che un ramo della prevista nuova viabilità di collegamento fra Via Brunelleschi, Via Centola e Via delle Tre Ville ha subito una modifica di giacitura e viene ora a trovarsi all'interno del PMU stesso, dividendo in due parti il previsto spazio a parcheggio pubblico.

Nonostante che detta variante sia stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS, bisogna rilevare che, citando la relazione illustrativa della variante stessa: *“I piani attuativi (PMU e PdR) sono stati già oggetto o dovranno essere oggetto di una dettagliata verifica di assoggettabilità a VAS. Nell'ambito di tale verifica e dell'eventuale successiva procedura di valutazione degli effetti ambientali dovranno essere accuratamente illustrati e valutati gli effetti che l'attuazione dei PMU e PdR confermati dalla Variante, potranno avere sulla mobilità ed il traffico veicolare, su risorse essenziali come aria, acqua, suolo, sulla produzione ed il conseguente smaltimento di rifiuti, sulla domanda energetica ed idrica, sulla depurazione dei reflui.”*

Nella stesura del nuovo PMU si è puntualmente tenuto conto del progetto esecutivo dello stesso ramo di viabilità già in possesso di codesta Amministrazione e fornitoci sotto forma di stralcio.

Le varianti normative che qui interessano introdotte con la citata variante al RUC riguardano la possibilità nelle zone D2 di portare l'altezza massima a ml. 16.00 su una superficie coperta non superiore al 15% di quella massima ammissibile (art. 132) e la modalità di computo della superficie destinata a parcheggi pubblici (art. 138): a ciò si aggiunga la nuova scheda di fattibilità del PMU 4.4. come variata con approvazione DCC n. 68 del 12/04/2018.

## Descrizione del Piano

Coerentemente al Piano Strutturale (PS) approvato con atto consiliare n. 122 del 27 settembre 2004, il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) che ne è disceso fin dalla prima redazione, la cui efficacia andava dal 10 agosto 2005, ha previsto nella zona industriale Confini – Centola dell'UTOE 4 con il numero distintivo 4.4 una zona opportunamente perimetrata, nella quale *“l'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata all'approvazione del piano di massima unitario (PMU) di cui al presente articolo, speciale forma di piano attuativo con i contenuti e l'efficacia dei piani di lottizzazione di cui all'art. 115 della L.R. 65/1014”* (Art. 13 RUC).

La variante al RUC citata in premessa non ne ha cambiato la perimetrazione, ma come detto, il PMU ora si trova interessato dal diretto passaggio di un ramo di viabilità pubblica, quando prima gli era tangente.

Si tratta di una vasta area di circa 33213 mq., completamente pianeggiante che non presenta elementi di conformazione o naturalistico-ambientali significativi, con vegetazione tipica dell'ambiente di fondovalle in più punti molto fitta ma senza alcun ordine.

Quest'area si insinua verso la parte alta e a sinistra tra lotti ampiamente edificati e con destinazione produttiva, verso il basso confina con il torrente Vingone-Lupo e con un parcheggio pubblico ora inesistente ma previsto dal RUC a cui si accederà dalla nuova viabilità la quale, dopo un'ampia rotonda, si dirige verso il confine estremo del paese a contatto quindi con il Comune di Prato.

Infine, verso destra si attesta su aree agricole ma interessate ugualmente da perimetrazioni con previsioni edificatorie.

L'area in alto è attraversata da una stradella nata spontaneamente per mettere in comunicazione due lotti edificati della stessa proprietà: non sembra proprio residuale di una primitiva appartenenza all'ambiente agricolo.

Longitudinalmente l'area vede il passaggio di una linea elettrica aerea di bassa tensione il cui spostamento è del tutto possibile come confermato da accordi informali con l'Ente.

L'edificazione al di là del perimetro del PMU è rappresentata da diversi capannoni industriali abbastanza vicini (uno è addirittura sul confine) di cui due verso sinistra e gli altri in alto.

Di conformazione molto compatta, le loro altezze rientrano approssimativamente entro i 10 ml.

Per quanto riguarda la quota media del terreno non possiamo prendere come dato in media aritmetica quello fornito nel RUC e cioè ml. s.l.m. pari a 40.77, perché gli scarti con il rilievo strumentale sono assai sensibili, andando le quote effettive da un minimo di di ml. s.l.m. di 40.89 a 42.98.

La possibile media ponderale soprattutto per quanto riguarda la parte destinata a parcheggio viene valutata in 41.10 ml. s.l.m.

All'interno del perimetro del comparto 4.4 si distinguono nel RUC tre distinte aree: la prima destinata a parcheggio pubblico attraversata dalla nuova viabilità, una seconda che tutela il corso d'acqua e, infine, quella propriamente edificabile.

Per quest'ultima si ha nel RUC un'indicazione progettuale intesa come vincolo di allineamento edilizio di cui all'art. 112.

Il progetto come vedremo si discosta la questa soluzione conformemente alla prima parte del comma 2 dello stesso art. 112: *“In caso di piano attuativo, il vincolo di allineamento edilizio assume valore di mera indicazione ed è pertanto suscettibile di variazione a seguito di uno specifico approfondimento progettuale che giustifichi la modifica e dimostri come essa assicuri un effetto urbano di qualità analoga o superiore”*.

Prima di entrare nel merito della soluzione progettuale e delle relative quantificazioni occorre precisare che dal confronto tra la ricostruzione catastale delle proprietà, il perimetro dato dal RUC e il rilievo dei confini fisici, come di consueto, vista la diversa natura delle restituzioni, si è rilevato un piccolo scostamento nella parte a confine con il Canale Vingone-Lupo che comporta il ricorso a una rettifica come ammesso dal comma 6. dell'art. 11 del RUC.

Questa situazione trova la sua rappresentazione nella tavola n. D1-D2 (Calcolo analitico superficie territoriale).

La superficie del comparto data dal RUC è pari a mq. 33340.63, quella a seguito della rettifica risulta mq. 33213.69

Nella stessa tavola n. D1-D2 sopra richiamata possiamo vedere che secondo il RUC abbiamo:

**zona D2 mq. 26948.92**

**zona D2 in fascia di rispetto del canale mq. 84.78**

**fascia di rispetto del canale mq. 2233.10**

**nuova strada di RUC mq. 655.18**

**parcheggio pubblico mq. 3418.65**

Nel progetto tali dati vengono a modificarsi per effetto della leggera ripermimetrazione del lotto verso il canale, per la definizione progettuale del ramo di viabilità pubblica come data dall'Amministrazione Comunale e per un volontario ampliamento della superficie a parcheggio pubblico.

Veniamo così ad avere:

**zona D2 mq. 26801.42**

**zona D2 in fascia di rispetto del canale mq. 84.78**

**fascia di rispetto del canale mq. 2100.16**

**nuova strada di RUC mq. 698.02**

**parcheggio pubblico mq. 3529.31**

Il dato relativo al parcheggio pubblico, già esuberante rispetto allo standard di legge, risulta notevolmente migliorativo avendo operata una rettifica del ramo superiore possibile ai sensi dell'art. 138 – Parcheggi Pubblici del RUC, comma 1: si è trattato appunto di spostare parallelamente a se stesso il lato superiore del proprio perimetro verso la zona D2.

Per quanto riguarda la variazione degli allineamenti edilizi, con riferimento all'art. 112 del RUC, in tavola n. E3-E7 (Progetto planivolumetrico – schema generale dell'intero PMU) è stato riportata con apposita graficizzazione la perimetrazione proposta dal RUC e dal confronto tra questa e la nostra possiamo dire che, fondamentalmente, la modifica trova giustificazione nel fatto che a fronte di una superficie della zona D2 nel RUC (compresa la piccola fascia interessata dal vincolo di inedificabilità) pari a  $(26801.42 + 84.78) = 26886.20$ , la superficie coperta data dagli allineamenti proposti è pari a mq. 8760.00, da cui ne deriverebbe un rapporto di copertura del 32.58% contro il 50% ammesso dalle norme: una perdita di potenzialità edificatoria ingiustificata e inammissibile dell'ordine di circa 4640 mq. di superficie coperta.

Inoltre, se guardiamo alla maglia generatrice da cui si è sviluppata l'edificazione meglio si addice la nostra perché i due edifici progettati assumono una direzione congruente a quella delle preesistenze.

A nostro modo di vedere l'aver scisso l'edificazione in due parti fa sì che si vengano a creare maggiori effetti prospettici con la fuga delle facciate, migliorando l'effetto estetico di insieme.

Inoltre, non si capisce perché il RUC dia indicazione di allineamento di facciata all'interno della linea di inviluppo generata da quelle perimetrali, sembrando individuare un possibile numero di unità immobiliari pari a cinque di cui solo due avrebbero tre lati liberi e una addirittura uno solo, limitando la funzionalità di un possibile edificio produttivo, dove ha grande rilevanza la possibilità di aperture multiple e contrapposte.

Nella nostra proposta abbiamo due edifici ampiamente staccati tra di loro (ml. 15.00) che costituiscono singole unità immobiliare disposte su due piani e questo ha permesso di organizzare il PMU secondo due lotti del tutto autonomi in vista dell'attuazione.

Infine, come attestato dalla Proprietà in Allegato A4 (Attestazione servitù) sull'area interessata non gravano servitù a favore di terzi.

Nel RUC vigente in corrispondenza della fascia a verde di rispetto del canale, peraltro non interessata da alcuna opera perché lasciata nel proprio livello naturale, è indicata con apposita simbologia una “*via vicinale del Lupo*”, inesistente sia fisicamente che catastalmente.

Si presuppone che tale graficizzazione derivi da una errata rilevazione/interpretazione condotta con le foto aeree utilizzate come base per la redazione del fotogrammetrico di riferimento del Regolamento Urbanistico.

Si riassumono di seguito i dati planovolumetrici di progetto, tenendo presente che le quantità relative alla Sul, alla Sc e al Vvui potranno essere portati in fase di richiesta di permesso di costruire ai massimo possibili in piena applicazione dei parametri ammessi.

Dati urbanistici generali di riferimento:

Uf mq/mq 1,00

Hmax ml. 12,00

RC 50%

Possibilità di attuazione monofunzionale a uso esclusivo produttivo.

#### **Lotto 1**

Superficie fondiaria (SF) mq. 5808.32

Superficie coperta (Sc) mq. 2900.00

Altezza massima (Hmax) ml. 12.00

Ipotesi per la Superficie Utile Lorda (Sul) mq. 4350.00

Volume virtuale conseguente (Vvui) mc. 15225.00

Superficie a parcheggio mq. 1534.24

Superficie permeabile mq. 1498.90

Numero piante alto fusto 59

Previsione vasche di prima pioggia mc. 10.70

#### **Lotto 2**

Superficie fondiaria (SF) mq. 21001.57

Superficie coperta (Sc) mq. 10499.50

Altezza massima (Hmax) ml. 12.00

Ipotesi per la Superficie Utile Lorda (Sul) mq. 15749.25

Volume virtuale conseguente (Vvui) mc. 55122.37

Superficie a parcheggio mq. 5523.36

Superficie permeabile mq. 5313.79

Numero piante alto fusto 211

Previsione vasche di prima pioggia mc. 33.12

Le quantità ora espresse per i due lotti sono chiaramente suscettibili di variazioni all'atto della richiesta del Permesso di Costruire in conformità a quelle stabilite, nella propria valenza di massime o minime, dalla normativa di RUC e da quella, in coerenza, delle NTA di questo PMU.

Gli stalli saranno in materiale drenante (in prima ipotesi autobloccanti permeabili): non è escluso il ricorso alla nuova tecnologia dei tappeti di asfalto drenanti.

Dato che la sistemazione del verde ha una propria specifica documentazione, si rimanda appunto a questa per illustrare la proposta progettuale.

Le due unità avranno una zona lavorazione/magazzinaggio con presenza di addetti al piano terreno e per questo il piano interessato sarà dotato di servizi igienici che verranno poi definiti esattamente in fase di permesso di costruire.

Uno o più collegamenti verticali costituiti da scale e ascensori conducono al piano primo dove troveranno luogo i necessari uffici e servizi. Nella definizione delle altezze dei due piani sarà dato maggior rilievo alla parte del piano terreno.

Gli edifici, avendo tutti i lati liberi, potranno avere significative aperture a nastro e ampi portali con possibilità di aerazione contrapposta. Un'ulteriore fonte di luce, e se del caso anche di aria, è costituita dall'insieme dei lucernari posti sulla copertura.

Per quanto si riferisce all'estetica degli edifici bisogna considerare che questi saranno ovviamente del tipo prefabbricato con pannelli accostati in modo da definire le varie cortine murarie su cui si apriranno i nastri delle finestre, gli ampi portali protetti da pensiline e gli ingressi ai vani scale anche questi con aggetti soprastanti per la protezione.

In prima approssimazione il colore scelto per le cortine murarie è il grigio chiaro, per il sistema di infissi e pensiline il bianco opaco.

Riteniamo che una colorazione neutra degli edifici, in sottotono rispetto a quella delle pavimentazioni esterne, dove predomina il grigio intenso degli asfalti e degli autobloccanti permeabili, e in contrasto tonale con il verde delle alberature e dei manti erbosi, crei un inserimento nel contesto molto calibrato.

### **Zona di rispetto del canale**

Per questa zona si prevede il totale rispetto del livello di naturalità attuale. L'area è infatti interessata sia dal vincolo di inedificabilità di cui all'Art. 102 del RUC, sia alle prescrizioni del Verde di Rispetto di cui all'Art. 95 dello stesso strumento.

### **Parcheggio Pubblico**

Per questa zona si rimanda alla specifica documentazione che si riferisce al progetto di fattibilità tecnica ed economica. Come riportato nella bozza di convenzione tale parcheggio sarà realizzato a cura e spese dell'operatore privato a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

## **IL PMU IN RELAZIONE ALLA MESSA A DIMORA DI ALBERATURE DI ALTO FUSTO E DI SIEPATURE**

Riferimenti normativi e di indirizzo.

Art. 892 del Codice Civile.

Per una appropriata valutazione in merito all'individuazione delle specie arboree scelte per la sistemazione del verde nel PMU occorre far riferimento, prima di tutto, a quanto previsto dall'art. 892 del codice Civile (distanza regolamentari di impianto delle alberature dai confini).

Tale articolo indica quali “alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili (.....) e gli alberi di non alto fusto, quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore ai tre metri, si diffonde in rami”.

In pratica si considerano di alto fusto quegli alberi che possiedono o sviluppano nel tempo un fusto di almeno tre metri di altezza.

Ma è opportuno considerare quale elemento imprescindibile anche la presenza di piante di minori dimensioni, quali siepi che presentino un volume consistente e questo perché portano un contributo in termini di incremento/salvaguardia della biodiversità, di valenze paesaggistico-ambientali, di fonti di depurazione dell'aria, di definizione di linee prospettiche di fruizione e di rapporti spaziali e cromatici tra aree e edifici.

#### Art. 46 del RUC.

Comma 1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono prevedere la messa a dimora, nelle aree private, di alberi di alto fusto, come definiti all'art. 892 del Codice Civile, nella misura minima di uno ogni mq 100 di superficie fondiaria (Da minima 1 ogni 100 mq di Sf).

#### Art. 138 RUC.

Comma 4 “Nella realizzazione di parcheggi a raso dev'essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata la 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq 2500”.

Anche per quest'area vale quanto detto sopra in base al numero di piante da dislocare nella superficie a verde.

#### Art. 141 RUC.

Comma 2 “Per tutti i corsi idrici di cui al comma precedente sono stabilite fasce di rispetto della larghezza di ml 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, nell'ambito delle quali si applica la speciale disciplina di cui all'art. 102, comma 2, lettera “a””.

Comma 3 “Le arginature dei corsi idrici devono essere permanentemente percorribili dalle persone”.

comma 4 “....La progettazione sui corsi idrici esistenti e/o di nuova definizione dovrà contenere le specifiche argomentazioni di carattere idraulico ma anche quelle di valenza naturalistica, al fine di non peggiorare il b.a.l. delle u.t.o.e. nelle quali ricadono i singoli tratti dei corsi idrici interessati”.

#### Art. 102 RUC

Comma 2 lett. a) “Per i corsi idrici evidenziati nella cartografia 1:2.000 sono vietate tombature, modifiche morfologiche e della vegetazione ripariale se non per motivazioni di carattere idraulico e con il consenso degli Enti preposti alla tutela”.

#### Art. 95 RUC

Comma 5 “Altre aree verdi di rispetto sono anche quelle definite intorno ai cimiteri in adiacenza ai fiumi e canali idrici, di contorno ad altri servizi a rete; per esse valgono le norme definite per le aree verdi adiacenti alle infrastrutture, inoltre devono essere mantenute dai proprietari nel massimo decoro ambientale”.

Riferimento agli studi del Piano strutturale – Quadro Conoscitivo – Assetto Vegetazionale del Territorio.

- 1) Acer campestre
- 2) Alnus glutinosa
- 3) Clematis vitalba
- 4) Cornus sanguinea
- 5) Crataegus monogyna
- 6) Cydonia oblonga
- 7) Fraxinus ornus
- 8) Fraxinus oxycarpa

- 9) Laurus nobilis
- 10) Malus domestica
- 11) Morus alba
- 12) Morus nigra
- 13) Phragmites australis
- 14) Populus alba
- 15) Populus nigra
- 16) Prunus avium
- 17) Quercus robur
- 18) Quercus ilex
- 19) Salix alba
- 20) Salix cinerea
- 21) Salix purpurea
- 22) Taxodium distichum
- 23) Ulmus minor
- 24) Vitis vinifera

A questa lista riteniamo giusto aggiungere il Cupressus Sempervirens. Infatti, anche se originario del Mediterraneo orientale è stato introdotto in Italia in epoca antichissima ed è attualmente diffuso in tutto l'areale del Mediterraneo stesso dove si trova come pianta ornamentale degli spazi pubblici, della viabilità, dei cimiteri e dei confinamenti. In Toscana e in Umbria il cipresso è molto frequente e concorre in maniera essenziale a determinare l'aspetto del paesaggio insieme all'olivo.

Dati geografici e climatici.

(In parte desunti da: Analisi climatologica per il territorio di Campi Bisenzio, Fondazione per il clima e la sostenibilità)

- latitudine: 43° 50' 33" Nord
- longitudine: 11° 07' 11" Est
- altitudine: 40 m s.l.m.
- zona climatica: D (comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 1.400 e non superiore a 2.100)
- temperatura dell'aria: min. 1.6 – max. 30.7
- umidità relativa stagionale: min. 47.2 – max. 89.2
- precipitazioni medie annuali: 927 mm.
- picchi di vento: prevalenza provenienza N - NE
- radiazione solare mensile: da 4.91 a 22.76 MJ/m<sup>2</sup>

Criteri di scelta delle piante e soluzione progettuale proposta.

Considerando che gli obiettivi dell'impianto non sono solo quelli, scontati, di creare zone d'ombra efficaci e di protezione ma anche di qualificare l'area attribuendole valenze paesaggistiche, si è ritenuto utile considerare:

- adattamento climatico e pedologico;
- velocità d'accrescimento e portamento della chioma;
- effetto paesaggistico con la formazione di schiere compatte;
- resistenza all'inquinamento urbano.

Sulla base di questi criteri la scelta si è ristretta a un tipo soltanto tra quelli elencati come congruenti nel Piano Strutturale e cioè la Quercus ilex e, in aggiunta a questa, la Cupressus Sempervirens.

Per l'impianto delle siepature da definire per le aree privato (escluso cioè il parcheggio pubblico) in sede di Permesso di Costruire il criterio guida è stato quello di utilizzare tipi che si imponessero per buona parte per compattezza, per colorazione dinamica e presenza di fioritura, in modo da creare effetti estetici di pregio, non dimenticando che gli arbusti più degli alberi risentono dell'inquinamento urbano.

La scelta quindi dovrà cadere sulla Photinia x fraseri Red Robin e sull' Elaeagnus.

Con lo scopo di trovare un equilibrio tra costruito e spazio aperto si è proposta una strutturazione dello spazio verde in grado di definire gerarchie e ordini degli impianti utili per organizzare una corretta lettura delle infinite possibilità offerte dal verde stesso pensando alle varie forme, alle trasparenze, alle ombre proprie e portate, alla dinamicità delle colorazioni ecc.

Considerando il piano come articolato in tre distinte porzioni possiamo dividere la descrizione nel seguente modo:

1) verde di corredo per la zona interessata dall'edificazione.

In questa vasta area dove è prevista l'edificazione il verde si raggruppa per quanto possibile lungo i confini con le zone già edificate o di futura edificazione. I singoli elementi saranno impiantati in aiuole di larghezza tale da permettere il rispetto della distanza di ml. 3,00 dell'elemento rispetto ai confini. Lo schema di impianto è quello della barriera serrata che risulta l'unico possibile per riuscire a sistemare il numero necessario di essenze. In questo caso abbiamo un numero di Cupressus Sempervirentes pari a 270.

Il tipo di siepe che andrà scelta è la Photinia x fraseri Red Robin.

Con questo nome si indica un ibrido da giardino che si sviluppa come un arbusto sempreverde, vigoroso e con chioma densa. Il successo della Photinia nei giardini e negli spazi pubblici è dovuto sicuramente all'assenza di problemi colturali e alla vigoria della pianta, ma soprattutto alla particolare estetica del fogliame. Infatti, le foglie sono ovali o lanceolate, di colore rosso vivace quando germogliano, divengono poi verde scuro; anche durante l'autunno e l'inverno alcune foglie possono assumere colorazione aranciata. All'inizio della primavera produce numerosi piccoli fiori bianchi, riuniti in corimbi. È un arbusto che ammette quindi una dinamicità di colorazione di grande efficacia estetica.

Alla Photinia potrà associarsi l'Elaeagnus.

Quest'ultimo è un arbusto sempreverde molto compatto che preferisce le posizioni soleggiate, anche se cresce senza problemi a mezz'ombra, ha un carattere rustico e si adatta molto bene in ambiente diversi, non teme il freddo e nemmeno il vento; per questo motivo spesso viene utilizzata per creare barriere frangivento utili per proteggere giardini e spazi pubblici.

La Cupressus Sempervirens è una conifera sempreverde di dimensioni contenute solitamente di forma colonnare, più raramente fastigiata. Gli alberi di cipresso hanno chioma compatta, di colore verde brillante e foglie piccole, opposte, simili a squame. I frutti di questo genere di alberi sono tondeggianti, costituiti da capsule carnose. Sono alberi molto resistenti e vengono utilizzati anche per le alberature stradali con impianti ravvicinati per formare cortine verdi.

2) verde di corredo del parcheggio pubblico.

Il parcheggio pubblico previsto ha una superficie pari a mq. 3529.31 e di questi mq. 716.56 sono riservati a spazi verdi con disposizione diffusa in modo da vitalizzare l'intera area e, quantitativamente, ne rappresentano, come necessario, il 20.00%.

Nel parcheggio, con disposizione a spalliera mossa secondo le forme non rigide delle aiuole, si prevede l'impianto di 36 elementi arborei tra cui appunto Quercus Ilices e Cupressus Sempervirens.

La Quercus Ilex è una pianta sempreverde, diffusa in tutta l'area mediterranea. Le Quercus Ilices sono alberelli di dimensioni piccole, che in genere non superano 6-8 m. di altezza. Il fogliame è coriaceo, simile a quello degli ulivi, di colore verde scuro molto intenso, grigio sulla pagina inferiore, e di forma ovale allungata. Le ghiande sono piccole, allungate e appuntite. Formano un fusto unico, non eccessivamente ampio, su cui si allarga una chioma densa e di forma tondeggianti. Questi alberi vengono molto coltivati in Italia, visto che tra le querce sono quelle che meglio si adattano a giardini e spazi urbani di dimensioni ridotte o medie. Oltre a questo sono molto resistenti e vengono utilizzati anche per le alberature stradali con impianti ravvicinati per formare cortine verdi.

3) verde di rispetto del corso d'acqua.

Nessun intervento sul verde riguarda questa parte che, per il particolare vincolo di inedificabilità che la contraddistingue, l'Ente di tutela preferisce che sia totalmente libera per le eventuali opere di manutenzione del canale.



La soluzione proposta, come rappresentata nello specifico grafico Tav. E10 – Progetto planivolumetrico - Schema generale dell'impianto del verde, ci sembra che superi la semplice verifica numerata proposta dalle norme del RUC dando un senso e una varietà al sistema degli impianti con una precisa valutazione delle funzioni del verde e della sua valenza di elemento imprescindibile per migliorare gli aspetti paesaggistici, senza per questo scendere sotto una soglia, in termini di massa verde, per cui il contributo depurativo potrebbe non garantire il necessario livello.

La presente relazione sul verde è redatta dal Perito Agrario Simone Pezzatini cofirmatario per quanto di competenza

## **ASPETTI PAESAGGISTICI E SOCIO-ECONOMICI**

Come elemento per una valutazione dell'inserimento delle opere progettate nel contesto si rimanda allo specifico elaborato in cui la rappresentazione dei prospetti e degli skylines sono estesi anche agli edifici contermini, per un'area sufficientemente estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile e in particolare dalla nuova strada di RUC.

Per l'incidenza dell'intervento sul paesaggio, ricordando che comunque l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, possiamo dire che l'insieme delle possibili modificazioni non risultano rilevanti.

Infatti, per le modificazioni della morfologia, non si avranno sbancamenti ma solo un riporto andante del terreno per uniformarsi, con lievi scarti, alla quota prevista per la nuova strada di RUC.

L'area di rispetto del canale, invece, verrà lasciata nel livello di naturalità che le è proprio.

La stradella che in alto attraversa il lotto congiungendo due aree edificate della stessa proprietà certamente è nata spontaneamente con l'uso di attraversarla e non è un residuo di una primitiva appartenenza all'ambiente agricolo.

Per la modificazione della compagine vegetale, come detto la formazione di sponda del canale rimarrà tale. Per il resto verrà risistemata a ridosso della sponda oltre i 10 ml. una fitta spalliera di *Cupressus Sempervirentes*.

Nella parte dove verrà sistemato il parcheggio pubblico abbiamo pochi alberi sparsi della famiglia delle *Fagaceae*. Qui la trasformazione sarà estremamente migliorativa perché saranno sistemati in ampie zone verde ben 36 alberi ad alto fusto in genere con disposizione a spalliera.

Nella parte specifica dove sorgeranno gli edifici, i parcheggi privati e le corsie d'accesso avremo una riorganizzazione del verde presente che ora si addensa disordinatamente in alto nel lotto nella parte che si insinua tra i fabbricati preesistenti.

Considerando che i lotti edificati verso l'alto, e soprattutto la Manifattura Maiano, hanno già sul loro confine spalliere abbastanza fitte di alberature, il nostro intervento si è concentrato sul lato che potremo dire "scoperto" e cioè quello sinistro. Qui tra zona a prato, impianto di siepe e barriera di *Cupressus Sempervirentes* la intervisibilità tra le zone si annulla.

Per la Modificazione dello skyline antropico, trattandosi comunque di un intervento all'interno del paesaggio urbano e in una zona ampiamente pianeggiante e densissima in termini di edificazioni, i nuovi fabbricati non avranno incidenza sullo skyline naturale inteso come profilatura dei crinali. Su quello antropico, nella distanza ravvicinata, possiamo dire che riallineandosi con quelli esistenti e non varcando gli assi generati dalle cortine murarie estreme, sembrano completare uno scacchiere appunto incompleto e quindi vengono riassorbiti nel contesto con una certa naturalezza. Anzi, celando alla vista specialmente dalla futura strada di RUC le parti tergalì dei fabbricati industriali presenti, caotiche e poco belle, portano con sé una valenza mitigatoria.

I fabbricati poi non si impongono né per particolari altezze né per forma, colore o aspetto delle superfici.

Infatti, il colore scelto in prima istanza è il grigio chiaro per le cortine murarie e il bianco per il sistema di infissi e pensiline che ben si armonizzano con il tonalismo presente nell'edificato esistente al contorno.

Per la Modificazioni dell'assetto insediativo possiamo dire che il PMU progettato comporta ovviamente la trasformazione di un'area già agricola ma non pienamente usata per questo fine in quanto la zona ha ben altra vocazione già riconosciuta dagli strumenti di pianificazione. Va notato che nell'area non esistono

manufatti residuali del primitivo uso tali da essere investiti di valenze storico-documentarie. Non siamo insomma assolutamente in presenza di un paesaggio agrario con permanenze storiche.

Per gli aspetti socio-economici, gli elementi prese in considerazione nell'attività progettuale hanno dato indicazioni utili per verificare gli orientamenti fondamentali già dati dalla pianificazione comunale, le finalità e i limiti/vincoli entro cui operare.

Per gli aspetti fisici e morfologici del contesto possiamo dire che si tratta di una zona pianeggiante in cui la geologia e litologia si caratterizzano per la presenza di depositi alluvionali.

Per quanto riguarda la geomorfologia non abbiamo nessuna notazione di rilievo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni di esondazione.

Per la dotazione di infrastrutture, come si evince dal quadro progettuale della pianificazione comunale, la zona, che si caratterizza per una forte presenza di opifici industriali e artigianali, ne risulta sottodotata.

Certamente un forte miglioramento avverrà con la realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e in particolare con il prolungamenti di via Brunelleschi e la realizzazione del tratto al di sopra di via di Centola con gli opportuni ponti di scavallamento della gora presente e con la sistemazione di rotatorie.

È ancora da rilevare la mancanza di parcheggi pubblici e come anche per questi gli strumenti di pianificazione ne diano ampia previsione.

La conformazione della zona non dimostra nel processo di formazione storicizzabile particolari peculiarità: si è trattato fin dal secondo dopoguerra di un costante passaggio di porzioni di terreno da attività agricole non più praticate ad attività produttive inizialmente di piccole dimensioni, quasi a conduzione familiare, e poi per addizioni successive a complessi di un certo rilievo, come per esempio la Manifattura Maiano.

Va visto proprio nel passaggio da piccoli insediamenti misti tra residenza e lavorazione artigianale, a sostituzione della precedente funzione agricola, l'inesco che ha caratterizzato il prodursi, dagli anni '50 a oggi, della fitta presenza produttiva della zona con un grande beneficio, nel tempo, per l'economia e l'occupazione delle gente campigiana.

Il livello di popolazione residente è minimo proprio per la specifica valenza della zona: si registra solo qualche interessante recupero di edifici ex rurali per fini abitativi (ad esempio in via di Centola) ma perché gli strumenti di pianificazione ne hanno impedito a ragione la demolizioni e dopo decenni di abbandono sono stati appunto recuperati. Ma la zona non ha per nulla questa vocazione residenziale e poi si tratterebbe di far coesistere destinazioni tra loro contrastanti.

Quindi il legame e le relazioni che sussistono tra l'intervento edilizio proposto e i soggetti insediati nella zona permanentemente è decisamente insignificante.

Al contrario la creazione di nuovi spazi destinati alla produzione con importanti opere di urbanizzazione formeranno le condizioni per la creazione di nuovi posti di lavoro in numero significativo.

Non bisogna mai dimenticare, infatti, che ogni intervento sul territorio che arricchisce la dotazione edilizia e infrastrutturale amplificando il quadro delle attività insediate è destinato a trasformare le condizioni in cui si svolge la vita sociale ed economica di una popolazione locale e a influenzare la qualità della vita dei soggetti.

Ora, per quanto riguarda questo specifico intervento non avremo aspetti negativi per quanto riguarda appunto la popolazione insediata e la propria vita sociale.

## **VERIFICA DELLE COERENZE**

### **Coerenza interna ed esterna**

Con riferimento ai quadri conoscitivi sviluppati e agli elementi progettuali descritti, si ritiene che il presente Piano di Massima Unitario sia stato redatto nel rispetto della normativa vigente mostrando così profili di coerenza esterna con:

Piano di Indirizzo Territoriale (Pit) approvato con Del.C.R.T. n. 72 del 24/07/2007 della Regione Toscana ora con valenza di Piano Paesaggistico con Del. C.R.T. n. 37 del 27/03/2015.

Nessuna azione contrasta con le seguenti indicazioni strettamente di ambito:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolge aree umide di valore naturalistico;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità;
- mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire;
- mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residuali elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali,
- mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare;
- mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;
- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;
- riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruttive tra insediamenti e territorio rurale;
- evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi inedificati;
- riqualificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse;
- salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari);
- evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
- promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;

- *salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti;*
- *salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);*
- *conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni;*
- *riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;*
- *progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica*
- *Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;*
- *attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA);*
- *trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.);*
- *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;*
- *il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti;*
- *la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti;*
- *la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;*
- *la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;*
- *una corretta gestione degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o accessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione.*

- Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze – D.C.R. n. 61 16/07/2014. Con l'Accordo di Pianificazione del Parco Agricolo della Piana tra la Regione Toscana ed il Comune di Campi Bisenzio (Delibera CC n. 9 del 70.01.2019) l'intera area del piano attuativo 4.4. risulta totalmente esterna agli ambiti lì definiti.

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (Ptcp) variato con Del.C.P. n.1 del 10/01/2013. Il Piano Strutturale del 2004 risultava coerente con la prima redazione del Ptcp che è del 1998 e la variante 2013 non ha introdotto elementi che non riconfermino la coerenza. Va notato che la previsione della bretella Prato-Signa giustifica con maggior forza l'espansione produttiva della zona.

L'intervento proposto non ostacola poi le previsioni urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale del Comune di Prato.

### **Coerenza interna.**

L'intervento è poi coerente con il Piano strutturale vigente nel cui Statuto dei Luoghi – Utoe 4 è ben evidenziata la consolidata caratteristica industriale della zona e dove sono previsti e giustificati incrementi dell'edificato:

*“È 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”.*

Per quanto riguarda la coerenza con il Regolamento Urbanistico si ricorda che questo con apposita variante è stato riallineato al Piano Strutturale ( adottata con Del. C.C. 72 del 19 luglio 2007 - approvata con Del. C.C. 118 del 13 ottobre 2008) e variato con la citata “Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014” divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 30/05/2018 supportata da specifica relazione di coerenza.

Comunque il PMU progettato rispetta tutte le disposizioni del RUC che vi trovano implicazione, come elencate nella ricognizione del quadro conoscitivo, a meno della modifica di perimetrazione del comparto, di quella del parcheggio pubblico e, infine, di quella dell'indicazione dell'allineamento edilizio che però né singolarmente né nell'insieme possono costituire variante.

La coerenza è poi valevole per il Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 172 del 29 novembre 2004. È stato poi modificato con la variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 198 del 12.12.2012 approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 dell'11.4.2013.

Il piano poi è coerente col nuovo Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 101 del 16.06.2020 in quanto l'area interessata dal P.M.U. in oggetto ricade nell'UTOE n. 2 (Centro) e all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e risulta destinata ad “AREA PRODUTTIVA DA CONSOLIDARE”. Per l'UTOE interessata si ammettono mq. 205000 di SE per nuove previsioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato con destinazione industriale-artigianale.

Nel Nuovo Piano Strutturale l'area interessata dal P.M.U. in oggetto non ricade nelle perimetrazioni di cui agli elaborati Tavv. PP.01 – Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del Parco agricolo della Piana e PP.02 -Il sistema delle connessioni e delle emergenze architettoniche del Parco agricolo della Piana.

## **RELAZIONE DI FATTIBILITA'**

### **Fattibilità tecnica.**

La fattibilità tecnica va riferita ai due tipi fondamentali di opere previste e cioè la parte privata (due edifici produttivi) e quella di carattere pubblico (opera di urbanizzazione primaria comprendente un parcheggio pubblico).

Entrambe sono poi in coordinazione/subordinate alla realizzazione della nuova viabilità prevista dal RUC.

All'interno del perimetro del comparto è presente una linea elettrica di bassa tensione su pali che si prevede di spostare e per questo non ci sono ostacoli particolari da parte dell'ente gestore (Enel), come saputo in via informale.

Si fa presente che nei confronti dell'Enel stessa e degli altri enti interessati (Telecom – Consiag – Pubbliacqua) sono già state inviate le richieste di parere e preventivo: non appena questi stessi pareri, accompagnati dai preventivi, si saranno formalizzati verranno inoltrati a corredo dell'istanza generale del piano di massima unitario.

La Sul edificabile verrà utilizzata solo per la realizzazione di due edifici produttivi (attuazione monofunzionale).

Il piano è ripartito in due lotti autonomi. Di conseguenza l'edificazione avverrà con distinti permessi di costruire, da richiedere ovviamente nell'arco di validità decennale del PMU una volta approvato, con scomputo degli oneri di legge.

#### **Fattibilità giuridico-amministrativa**

La fattibilità giuridico-amministrativa dipende interamente dalle modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico per i Piani Attuativi (PMU) e in particolare dagli artt. 11 -12 -13 delle specifiche NTA del RUC e dagli artt. 107 – 109 – 110 – 111 – 112 della L.R. 64/2014 verso i quali il PMU proposto si dimostra coerente.

#### **Fattibilità economico-finanziaria**

I richiedenti hanno la piena disponibilità delle aree interessate sia per la parte destinata all'edificazione privata, sia per la parte destinata a opere pubbliche (parcheggio).

Per quest'ultima area i proprietari si impegnano a cederla gratuitamente all'Amministrazione Comunale unitamente all'opera realizzata e collaudata, come indicato nella bozza di convenzione.

Per la parte relativa alla nuova viabilità pubblica i proprietari si impegnano a cedere la sola area necessaria alla realizzazione dell'opera.

La fattibilità dell'intervento è assicurata dalla disponibilità del necessario capitale interamente privato.

Campi Bisenzio, Ottobre 2021

Il progettista  
Arch. Simone Perini

Il progettista del Verde  
Perito Agrario Simone Pezzatini