

## Allegato 2

**SCHEDA RILEVAMENTO:  
PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE  
Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004**

1 DATI IDENTIFICATIVI	
Ambito di paesaggio	Ambito n. 6 – Firenze –Prato -Pistoia
Estremi del vincolo	D.M. 20/05/1967 G.U. 182 del 1967 <i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di terreno di 300 mt di larghezza da ogni lato dell'Autostrada Firenze-Mare ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Prato</i>
Comune Provincia	<b>CAMPI BISENZIO</b> <b>FIRENZE</b>
Denominazione area	Area produttiva a nord dell'asse autostradale Firenze - Mare
Sup. dell'area (ha)	

2 PIANIFICAZIONE COMUNALE	
<p>Piano strutturale</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ adottato Del.C.C. 65 del 14.04.2003</li><li>■ approvato Del.C.C. 122 del 27.09.2004</li></ul> <p>Regolamento urbanistico</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ adottato Del.C.C. 201 del 02.12.2004</li><li>■ approvato Del.C.C. 90 del 20.07.2005</li></ul> <p>Il Regolamento Urbanistico prevede sull'area i seguenti interventi</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ previsti</li></ul> <p>L'area è destinata in gran parte a zone "D1- produttive da consolidare". Si tratta di zone di completamento industriale per la quasi totalità sature.</p> <p>Eventuali incentivi in atto per il recupero</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ previsti</li></ul> <p>L'art. 49 delle NTA prevede degli incentivi di superficie utile lorda e di superficie coperta per ampliamenti una tantum di edifici esistenti finalizzati a migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed innovazione tecnologica. Le nuove superfici sono vincolate per 10 anni agli usi dichiarati.</p>	
3 PIANIFICAZIONE REGIONALE <sup>1</sup>	

<sup>1</sup> Campo da compilare a cura della Regione Toscana.

## Allegato 2

Integrazione paesaggistica del PIT:

- disciplina di livello regionale
- disciplina di livello d'ambito
- disciplina dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04)

4	DESCRIZIONE <sup>2</sup>
	<p>Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale</p> <p>Si tratta in particolare della zona industriale posta a nord dell'asse autostradale della Firenze Mare realizzata progressivamente in seguito a lottizzazioni ed interventi attuati soprattutto negli anni 70-80</p> <p>Sono presenti importanti attività come lo stabilimento di Patrizia Pepe, il Lanificio dell'Olivo, la Conte of Florence, Lineapiu per quanto riguarda il tessile ed inoltre lo stabilimento FIAT, la CapPlast, la Multisala ecc.</p> <p>Si tratta di tipici edifici produttivi degli anni 70-80 con l'eccezione dell'edificio della Multisala realizzato all'inizio degli anni 2000.</p>
	<p>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione</p> <p>Come risulta dalle foto aeree data 1965, nel periodo dell'imposizione del vincolo la zona era pressoché completamente libera, ancora agricola con pochissimi manufatti sparsi.</p>
	<p>Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni</p> <p>L'area pressoché interamente agricola negli anni 60 (vedi foto aerea del 1965), anno di imposizione del vincolo, ad oggi è interamente occupata da insediamenti industriali realizzati dopo gli anni 70-80.</p>

5	FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO
<p><b>Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica</b></p>	<p>L'area è classificata nel PAI in parte in P1, parte P2, parte P3, parte P4</p> <p><input type="checkbox"/> erosione costiera</p>

<sup>2</sup> Descrivere le aree di compromissione o di degrado (con riferimento ai Fattori di compromissione e degrado nonché alle Condizioni d'uso individuate in Tabella) in relazione al livello di integrità, rarità e rilevanza dei valori paesaggistici originari con riferimento ai caratteri naturali, antropici, storici, testimoniali ed estetico-percettivi e alla loro permanenza. Tale analisi dovrà essere svolta in coerenza con la Definizione di aree gravemente compromesse o degradate (Allegato 6 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012, riportato in coda alla scheda di rilevamento) e tenere conto anche di quanto contenuto nella Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012). E' necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto dei fattori di compromissione e degrado individuati.

## Allegato 2

<b>ed ecosistemica</b>	<input type="checkbox"/> inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico) <sup>3</sup> <input type="checkbox"/> aree critiche per gli aspetti ecosistemici <sup>4</sup> <input checked="" type="checkbox"/> modificazioni dell'assetto vegetazionale <sup>5</sup>
<b>Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio)</b>	<input type="checkbox"/> plessi produttivi-commerciali-specialistici <sup>6</sup> <input type="checkbox"/> impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche <input type="checkbox"/> cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero <input checked="" type="checkbox"/> aree di frangia periurbane <sup>7</sup> <input type="checkbox"/> conurbazioni <sup>8</sup>

<sup>3</sup> Si tratta di aree e/o ambiti in cui lo stato di forte inquinamento determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio sia per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in atto per contrastarli e mitigarli. (Valutare se inserire già un elenco di tali aree essendo già sicuramente note alla Regione).

L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza supportata dai dati del PAC (Piano di Azione Comunale) sulla qualità dell'aria qualora adottato. L'Amministrazione comunale può fornire le proprie informazioni e cartografie.

<sup>4</sup> L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza.

<sup>5</sup> Ove connotati da degrado e/o perdita delle formazioni vegetali di interesse paesaggistico con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC), fenomeni di disboscamento, aree percorse dal fuoco.

<sup>6</sup> Ove connotati da insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale, perdita delle visuali, progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrati nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Si intendono per plessi specialistici le aree direzionali, logistiche, le zone retroportuali dei porti commerciali connotate da un margine ibrido porto/città.

<sup>7</sup> Ove connotate da frammentazione, dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi di uso pubblico, perdita delle visuali lontane, accerchiamento e progressiva interclusione degli elementi del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrate nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

<sup>8</sup> Ove costituite sia da edificazioni di recente origine che hanno determinato processi di saldatura lineare o estensiva di sistemi insediativi storicamente distinti che da nuove urbanizzazioni lineari continue lungo i principali tracciati di collegamento con conseguente **grave** alterazione e/o **totale** perdita della percezione dei valori paesaggistici con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

## Allegato 2

rurale)	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> impianti di tipo industriale per la produzione di energia</li><li><input type="checkbox"/> infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia <sup>9</sup></li><li><input type="checkbox"/> aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero<ul style="list-style-type: none"><li>▪ presenza di elementi o assetti che interferiscono negativamente con il profilo e la forma dell'insediamento storico nonché con le visuali panoramiche, limitandole, occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio.</li></ul></li></ul>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 6 CONDIZIONI D'USO <sup>10</sup>

Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:

▪ aree e/o edifici utilizzati;

Si tratta di manufatti utilizzati prevalentemente per attività produttive, con scarsa qualità architettonica in cui risultano alterati in modo irreversibile i valori paesaggistici

aree e/o edifici non utilizzati;

aree e/o edifici utilizzati in modo improprio.

Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:

- periodo della dismissione;
- motivo/tipologia e grado di dismissione;
- precedente utilizzazione prevalente;
- eventuali utilizzi post-dismissione.

### 7 PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE <sup>11</sup>

<sup>9</sup> Infrastrutture che determinano frattura e frammentazione ecosistemica, funzionale e delle relazioni percettive con formazione di aree marginalizzate.

<sup>10</sup> Campo da compilare in caso di individuazione relativa ad aree ove vi sia una destinazione prevalente quali ad esempio i plessi produttivi.

<sup>11</sup> Le ipotesi di riqualificazione saranno definite sulla base di un'attenta valutazione dei valori paesaggistici compromessi o degradati analizzando:

- le connotazioni paesaggistiche del contesto di riferimento ed i rapporti dell'area degradata con esso;
- il grado di reversibilità delle trasformazioni;

e saranno mirate specificamente al ripristino o recupero delle condizioni analoghe alle preesistenti o, dove necessario, al "recupero interpretativo" ricostruendo anche le relazioni con il contesto.

Gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio dovranno considerare attentamente le connotazioni paesaggistiche specifiche del contesto di riferimento e indirizzare in tal senso le azioni connesse alla prevenzione, consolidamento, messa in sicurezza.

## Allegato 2

Indirizzi di riqualificazione	<p>Interventi di mitigazione della percezione visiva con interventi volti al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici e delle relative aree di pertinenza</p> <p>Incentivo alla sostituzione edilizia ad interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di concorrere alla riqualificazione dell'area, assicurare qualità architettonica .</p> <p>Incentivare la piantumazione di essenze arboree al fine di eliminare l'aspetto spoglio...</p>
Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio	Assicurare la qualità paesaggistica agli interventi edilizi da eseguirsi sui fabbricati e relative aree di pertinenza
Direttive	<p>Riconoscere i coni e i bersagli visivi verso le emergenze storico-architettoniche e naturalistiche</p> <p>Incentivare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente</p> <p>Assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma e dimensione, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio</p>
Prescrizioni	<p>Siano mantenuti i manufatti che costituiscono valore storico-culturale</p> <p>Sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito</p> <p>Gli interventi devono garantire la riqualificazione ed eliminazione di fenomeni di degrado presenti nelle aree di pertinenza degli edifici industriali</p> <p>Interventi caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici</p>

### 8 ALLEGATI

1. Inquadramento planimetrico preferibilmente in formato shapefile (CTR e ortofotocarta in scala 1:10.000 e comunque in scala idonea alla individuazione dell'area)
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rappresentativa dello stato di degrado rilevato.
3. Eventuali altri documenti ritenuti utili (stralci planimetrici delle carte di rischio, ecc...).

**Gli interventi proposti dovranno essere effettivamente mirati al recupero e alla riqualificazione delle aree individuate; gli stessi dovranno essere pertanto dettagliatamente descritti con accurata esplicitazione delle provvidenze da porre in atto in riferimento agli specifici fenomeni di degrado individuati. Solo tali interventi sono da intendersi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' Art. 143 comma 4 lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.**

## Allegato 2

4. Eventuali rendering delle proposte di recupero e riqualificazione.

## Allegato 2

### Allegato A6 dell'Intesa Regione Toscana – MiBAC sottoscritta in data 22/10/2012

#### Definizione Aree gravemente compromesse o degradate

1. Sono **aree gravemente compromesse** le aree ove si registra "distruzione, perdita o grave deturpazione" dei valori originari descritti dal vincolo, quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi, e delle reciproche interrelazioni tra tali valori originari.
2. Sono **aree degradate** le aree ove si registra "deterioramento, decadimento o impoverimento" delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari.
3. La condizione di grave compromissione o di degrado può essere determinata da eventi naturali, fenomeni di abbandono o da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri di identità e riconoscibilità dei luoghi, danneggiando il bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità.
4. Il livello di grave compromissione o di degrado è correlato al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici originari.
5. La Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali individuano, delimitano e rappresentano in scala idonea le aree gravemente compromesse o degradate e ne elaborano congiuntamente la relativa disciplina paesaggistica.
6. Nelle aree gravemente compromesse o degradate la predetta disciplina persegue i seguenti obiettivi generali:
  - definire gli interventi di effettivo recupero e riqualificazione - finalizzati a reintegrare i valori paesaggistici preesistenti ovvero a realizzare nuovi valori paesaggistici comunque per quanto possibile coerenti con i segni o le tracce ancora rinvenibili o recuperabili dei precedenti assetti storici o storicizzati – nonché le conseguenti semplificazioni previste dal Codice anche in riferimento alle modifiche del D.P.R. 139/2010 in corso di definizione;
  - mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei fattori di rischio e dei processi eventualmente tuttora in atto;
  - indirizzare gli interventi di compensazione, relativi ad opere di grande trasformazione territoriale, in tali aree per le finalità sopraindicate.
7. Il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate si persegue tramite idonei progetti o piani attuativi che prevedano interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione, quali la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione ambientale, la ricomposizione paesaggistica, la salvaguardia dei valori storico-culturali.
8. Tali progetti o piani dovranno essere redatti in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nella specifica sezione 4 delle schede dei paesaggi sulla base delle prescrizioni ivi dettate e in relazione alla capacità di tali piani o progetti di incidere positivamente e in maniera significativa sulla qualità del paesaggio.

## Allegato 2