



PROPRIETÀ

IL PALAGIO S.R.L.

Via dell'albero, 27 Campi Bisenzio

Progettisti

PROGETTO URBANISTICO

Tobia Balli Architetto

Laura Landi Ingegnere

Collaboratori

Giuseppe Raeli Architetto

ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE

Vincenzo Buonfiglio Agronomo

ASPETTI IDRAULICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Andrea Sorbi Ingegnere

ASPETTI GEOLOGICI

Maurizio Negri Geologo

Collaboratori

Dott.ssa Cinzia Lombardi

ASPETTI AMBIENTALI E CERTIFICAZIONE

Prof. Claudio Franceschini

C1.1

C. PROGETTO URBANISTICO

Relazione ai sensi Art. 156 ter NTA del RUC

INDICE

- 1 PREMESSA**

- 2 ANALISI DELLO STATO ATTUALE**
 - 2.1 LETTURA DEI CARATTERI PAESAGGISTICI
 - 2.2 LO STATO ATTUALE DELL'AREA

- 3 IL PROGETTO URBANISTICO**
 - 3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO ATTUATIVO

- 4 COERENZA DEL PROGETTO CON GLI STRUMENTI DI TUTELA**
 - 4.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA PAESAGGISTICA
 - 4.2 VINCOLO PAESAGGISTICO
 - 4.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
 - 4.4 PIANO STRUTTURALE

- 5 COERENZA DEL PROGETTO CON L'ARTICOLO 156 ter**

1 PREMESSA

La presente Relazione viene redatta ai sensi del nuovo art 156 ter recentemente introdotto nelle NTA del RUC, che stabilisce al primo comma che "nelle aree poste all'interno del territorio urbanizzato (...) classificate come beni paesaggistici ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono rispettare le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, nonché risultare coerenti con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR".

Il PMU 4.16 rientra in questa fattispecie, poiché il vertice Nord-Est del Piano Attuativo risulta compreso all'interno dei 150 dall'argine del Fiume Bisenzio.

Dal momento che molti aspetti richiamati dall'articolo sono stati analizzati nella Relazione Paesaggistica, la presente relazione, riporta contenuti già presenti in quell'elaborato.

L'intervento oggetto della presente relazione attiene al completamento di un'area nel Comune di Campi Bisenzio (FI), compresa tra la Via Eleonora Pimentel, la Via Aurelio Saffi e la Via Suor Teresa Manetti.

2 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

2.1 LETTURA DEI CARATTERI PAESAGGISTICI

Il paesaggio della Piana Fiorentina ha subito negli ultimi decenni forti modificazioni legate al rapido sviluppo degli agglomerati urbani che compongono il sistema territoriale metropolitano. Ciò ha prodotto un grande consumo del territorio progressivamente sottratto all'agricoltura generando spesso sfrangiature ed il conseguente progressivo isolamento delle aree aperte. In esse spesso è presente una vegetazione spontanea o residuale proveniente anche dal suo ruolo di compendio all'agricoltura (siepi, filari, piante isolate).

A questo quadro non fa eccezione la nostra area, oggetto del Piano Attuativo.

Trattasi di un'area di pianura posta ai margini ovest dell'abitato di Campi Bisenzio. Il valore panoramico è dato dalle visuali verso nord, la vallata naturale preappenninica fino al complesso Calvana-Monte Morello.

Gli elementi di valore risultano essere legati sostanzialmente alla geomorfologia, alle componenti naturalistiche, alle visuali panoramiche, ed alla adiacente **Villa Storica "Il Palagio"** posta ad est dell'area d'intervento.

Attraverso le foto aeree del '54 del '75 e del '96 si nota come l'espandersi della città ha comportato l'erosione del territorio rurale depauperandone i valori paesaggistici impliciti a favore di tessuti urbani caratterizzati da propri tratti identitari di valore e dalle criticità.

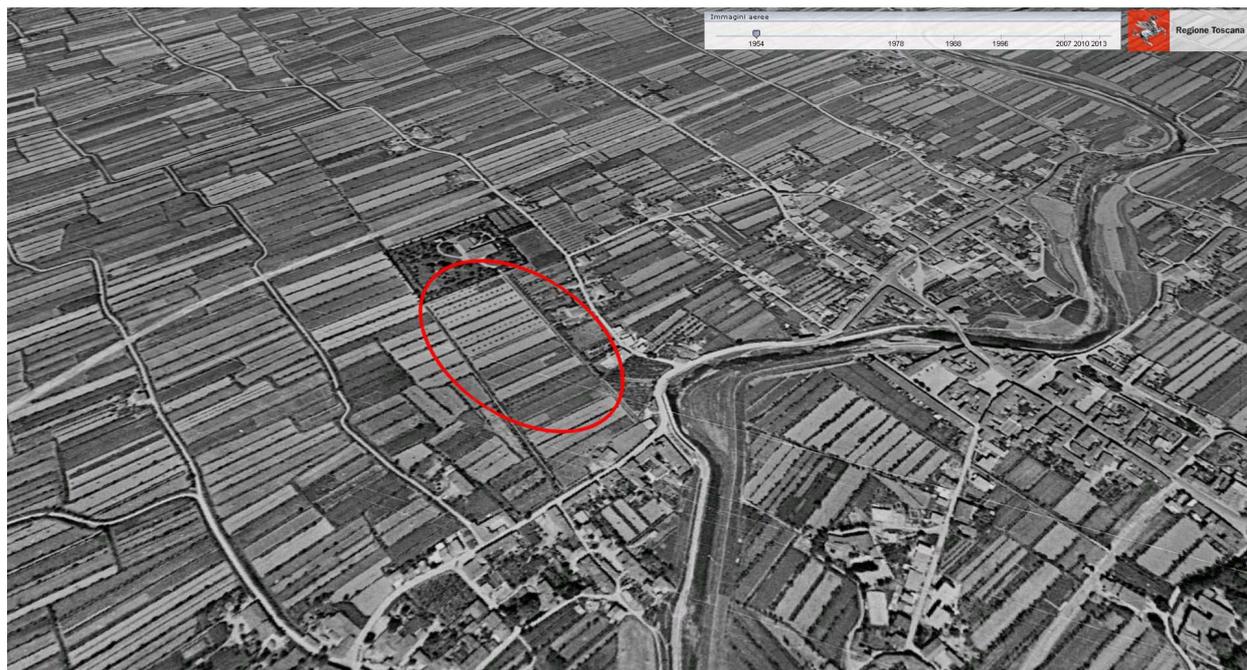


Figura 1 - Foto aerea dell'area nel 1954 (Terra Flyer – Regione Toscana)



Figura 2 - Foto aerea dell'area nel 1978 (Terra Flyer – Regione Toscana)



Figura 3 - Foto aerea dell'area nel 1996 (Terra Flyer – Regione Toscana)

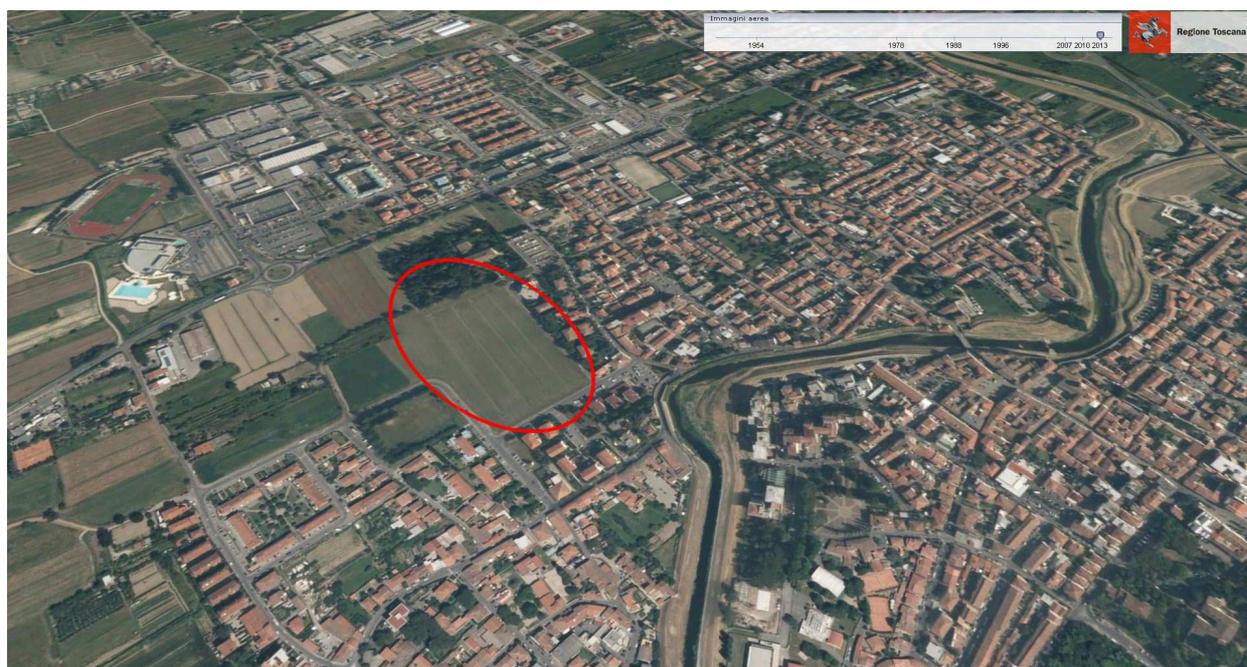


Figura 4 - Foto aerea dell'area nel 2013 (Terra Flyer – Regione Toscana)

Alla definizione di questo panorama ha contribuito inoltre il forte potenziamento della trama infrastrutturale che ha ulteriormente isolato e ritagliando la continuità di tali luoghi, dove si è andato a perdere negli anni il rapporto con il vicino fiume Bisenzio, il quale è stato completamente perso in seguito alla realizzazione di una lottizzazione avvenuta negli anni '80 che ha reso di fatto tale elemento

paesaggistico disgiunto dall'area in oggetto, oltre a questo il territorio urbano ha perso anche ogni rapporto con il contado agricolo di riferimento della Villa il Palagio.

2.2 LO STATO ATTUALE DELL'AREA

Come abbiamo potuto documentare, quest'area ha subito negli ultimi decenni interventi di urbanizzazione che hanno alterato il paesaggio originario, caratterizzato da piccoli nuclei abitativi isolati, con la realizzazione di edifici per civile abitazione, infrastrutture viarie di importanza regionale e locale, di sistemazioni dei corsi d'acqua (arginature e canalizzazioni) per la sicurezza idraulica dell'area. Attualmente l'aspetto della zona è quello di un quartiere urbano residenziale con ampi settori a "verde" segnati da un reticolo viario di varia importanza; in particolare l'area oggetto del Piano Attuativo è contornata per tre lati: dalla Via Aurelio Saffi a Nord, da Via Eleonora Pimentel a Est e da Via Suor Teresa Manetti a Sud, mentre il lato Ovest confina con gli orti urbani riservati ad attività sociali, recentemente realizzati tra il fossato della Villa "Il Palagio" e il perimetro del P.M.U. in oggetto.

Per queste ragioni è possibile affermare che l'ambito di intervento è quasi completamente "urbanizzato" e non presenta alcun rischio per la perdita dei valori paesaggistici, poiché:

- i valori naturalistici relittuali con paesaggio di pianura alluvionale sono stati completamente trasformati dall'edilizia residenziale/commerciale/industriale, con dinamiche in corso indirizzate verso la completa eliminazione degli elementi residuali di interesse naturalistico e con forte alterazione e semplificazione del paesaggio;
- elevata frammentazione del territorio per presenza di infrastrutture stradali come nel caso della via Barberinese;
- il rapporto con il vicino fiume Bisenzio è stato completamente perso in seguito alla realizzazione di una lottizzazione avvenuta negli anni '80 che ha reso di fatto tale elemento paesaggistico disgiunto dall'area in oggetto;
- il territorio urbano ha inoltre perso ogni rapporto con il contado agricolo di riferimento della Villa il Palagio;
- da un punto di vista vegetazionale non si evidenziano elementi all'interno dell'area d'intervento in quanto destinata interamente ad uso agricolo con indirizzo a seminativo.

La eterogeneità tipologica dell'edilizia presente (che vede la presenza di tutte le casistiche dell'edilizia residenziale: case a schiera, edifici multipiano e villette singole) è caratterizzata da una mancanza di criteri insediativi riconducibili a precise definizioni morfologiche.



Figura 5- Veduta area con stratificazione dell'edificato dal 1954 al 2013 (Terra Flyer – Regione Toscana)

3 IL PROGETTO URBANISTICO

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo affrontando in maniera unitaria la progettazione dell'intera area individuata dal P.M.U. 4.16, sviluppa le indicazioni planimetriche riportate negli elaborati del R.U.C.; in particolare:

- la residenza è stata pertanto confermata lungo la Via Eleonora Pimentel, Via Aurelio Saffi e Via Suor Teresa Manetti, che costeggiano il lotto oggetto della progettazione;
- le previsioni commerciali (previste al solo piano terreno) e quelle direzionali, sono state ricavate in una porzione centrale del lotto;
- l'edificio da destinare ad Attrezzatura (così come indicato dal R.U.C.) è stato previsto nella porzione ad Ovest del lotto;

- il Verde Pubblico viene collocato a ridosso dell'area su cui sono stati ricavati degli orti urbani riservati all'uso sociale

Occorre precisare che il progetto urbanistico nel dettaglio è stato sviluppato con metodologie interdisciplinari, in modo da armonizzare le previsioni edilizie e infrastrutturali con il sistema del verde, progettato dal Dott. Vincenzo Buonfiglio, Agronomo – Paesaggista.

Il Piano Attuativo ha una superficie territoriale di mq 31'425 e si articola attraverso due distinte Unità Minime di Intervento (U.M.I.):

- U.M.I. 1: all'interno sono stati individuati 5 distinti lotti a iniziativa privata; i lotti 1,2,3 e 4 saranno ad esclusiva destinazione residenziale, mentre il lotto 5 è stato riservato ad attività commerciali, direzionali, turistico - ricettive e di servizio.
- U.M.I. 2: prevede la presenza di un lotto destinato ad Attrezzature di Interesse Comune (At); esse sono quelle indicate dall'Art. 137 del vigente R.U.C. (di cui Art.3, comma 2, lett. "b" D.M. 1444/68)

Va precisato che il Piano Attuativo, allo scopo di garantire la continuità territoriale all'intero comparto, ha eliminato una viabilità secondaria di penetrazione, sostituendola con un'area a parcheggio pubblico.



Figura 6 - Assetto urbanistico predisposto a seguito delle prescrizioni Conferenza dei Servizi del 23/01/2019

4 COERENZA DEL PROGETTO CON GLI STRUMENTI DI TUTELA

Al fine di delineare un quadro delle indicazioni e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, a seguire si riporta una lettura dell'area rilevabile dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimento; nonché l'indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA PAESAGGISTICA

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T.) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle **invarianti strutturali** di cui all'articolo 5 della L.R. 65/2014, il P.I.T. persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività.

L'art. 88 della L.R.T. 65/2014 cita che il piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica. Inoltre, il P.I.T. ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 59 della stessa legge.

Il piano è composto, oltre che da una parte strategica, da una parte statutaria in cui vengono disciplinati il patrimonio territoriale regionale e le invarianti strutturali di cui all'art. 5 della L.R.T. 65/2014.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Il P.I.T. della Regione Toscana individua quattro tipi di invarianti:

- I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.
- II. I caratteri ecosistemici dei paesaggi.
- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.
- IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

Per ogni invariante vengono riportati: descrizione strutturale, dinamiche di trasformazione, valori e criticità. Sono infine individuati gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso con gli obiettivi di qualità e relative direttive in riferimento alla Scheda d'Ambito. Di seguito vengono riportate le invarianti strutturali individuate dal P.I.T. ricadenti nel territorio comunale di Campi Bisenzio e in maniera specifica attinenti maggiormente l'area in oggetto.

Il presente paragrafo si articola in ordine ai contenuti di cui all'art. 3 della Disciplina di Piano attraverso il confronto con i temi dei documenti di Piano di cui agli specifici commi, 2 e 3.

DISCIPLINA DI PIANO P.I.T. – rif. art. 3

Disciplina delle invarianti strutturali di cui al Capo II

<p><i>Art. 7</i></p>	<p><u>I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici</u> costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.</p> <p>L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici.</p>	<p>Obiettivi generali attinenti il P.A.</p> <hr/> <p><u>Stabilità e sicurezza dei bacini idrografici</u>, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture.</p> <p><u>Salvaguardia delle risorse idriche</u>, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime.</p>
<p>Considerazioni</p>	<p>Gli interventi previsti dal P.A. non alterano il deflusso delle acque in quanto; la salvaguardia della risorsa idrica è perseguita mediante la realizzazione di idonee vasche di laminazione in grado di "regimare" l'immissione delle acque meteoriche nella fognatura comunale con conseguente riduzione del rischio idraulico locale.</p> <p>Gli interventi previsti dal P.A. non alterano il deflusso delle acque in quanto le N.T.A. del Piano assoggettano gli interventi edilizi al rispetto di condizioni e prescrizioni. Per questo in relazione al suolo, l'intervento proposto prevede una serie di aree permeabili destinate a verde pubblico e privato che mitigheranno le zone destinate alla nuova viabilità urbana e a parcheggio, entrambe ovviamente soggette a essere "impermeabilizzate". Saranno comunque rispettati gli standard prescritti dal vigente RUC per quanto attiene i limiti previsti per l'estensione delle aree impermeabili rispetto a quelle permeabili, inoltre i piani di calpestio utili degli edifici devono essere posti a quota non inferiore alla livelletta di sicurezza idraulica fissata in 35.50 m s.l.m., e ottenuta dalla somma tra il livello di inondazione duecentennale definito dagli studi dell'Autorità di Bacino del fiume Arno in 35.17 m s.l.m. ed un franco di sicurezza di 33 cm.</p> <p>Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche le N.T.A. del piano prescrivono l'uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un'erogazione razionale dell'acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche, nonché l'utilizzo di strategie e misure idonee a:</p> <ul style="list-style-type: none">- limitare il pompaggio delle falde idriche locali;- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di	

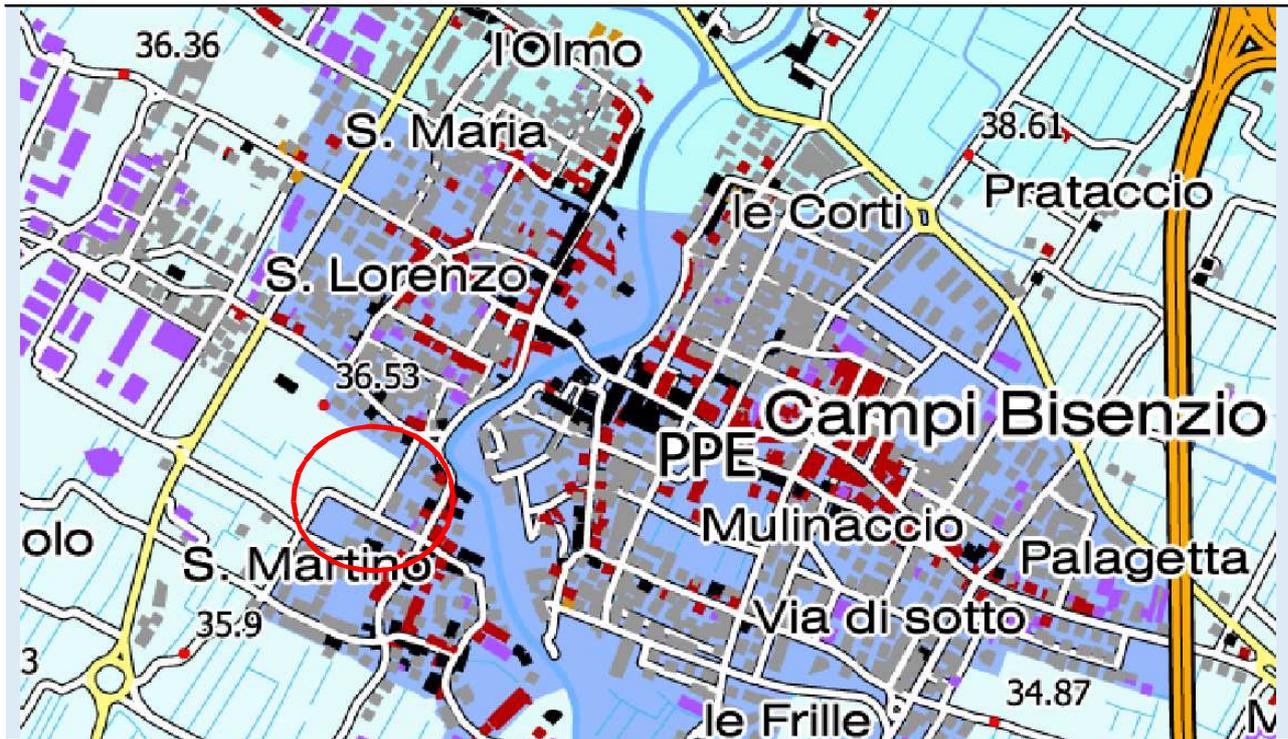
	<p>equivalente capacità depurativa.</p> <p>Il piano attuativo in oggetto risulta essere COERENTE al P.I.T./P.P.R.</p>	
<p><i>Art. 8</i></p>	<p>I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.</p> <p>L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.</p>	<p>Obiettivi generali attinenti il P.A.</p> <hr/> <p><u>Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica</u> delle pianure alluvionali.</p> <p><u>Mantenimento e sviluppo</u> delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali.</p>
<p>Considerazioni</p>	<p>Per quanto riguarda il sistema del verde, esso è stato pensato in continuità tra i lotti che compongono il Piano promuovendo coerenza nelle scelte e nelle linee guida. Il progetto è unitario e indipendente dalle perimetrazioni che separano sia i lotti e le loro destinazioni sia le superfici pubbliche. Per questo sono state individuate le linee guida che costituiscono i criteri progettuali del sistema del verde.</p> <p>Esse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attingere al patrimonio vegetale caratteristico del territorio rurale. - Utilizzare la vegetazione come elemento ordinatore - Uniformare le specie alle tipologie - Parcheggi e viabilità interna all'area. <p>Il piano attuativo in oggetto risulta essere COERENTE al P.I.T./P.P.R.</p>	
<p><i>Art. 9</i></p>	<p>Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.</p> <p>L'obiettivo generale concernente l'invariante</p>	<p>Obiettivi generali attinenti il P.A.</p> <hr/> <p><u>Sviluppo</u> delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi</p> <p><u>Incardinamento sui caratteri strutturali</u> del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi</p>

	strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.	
Considerazioni	I contenuti del P.A. non rilevano alcuna attinenza in merito all'invariante in oggetto, nella sua natura generale, in quanto consolidano la struttura esistente e pertanto non introducono alcuna innovazione interferente con il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi.	
Art. 11	<p>I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.</p> <p>L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agroalimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.</p>	<p>Obiettivi generali attinenti il P.A.</p> <hr/> <p><u>Mantenimento della continuità</u> della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico</p> <p><u>Mantenimento in efficienza</u> dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano.</p> <p><u>Minimizzare l'impatto visivo</u> delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno.</p>
Considerazioni	<p>L'area oggetto di intervento manifesta caratteri di ruralità molto deboli dovuti alla ubicazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali consolidati.</p> <p>Gli interventi previsti dal P.A. non vanno comunque ad alterare la continuità della rete di infrastrutturazione, inoltre ad oggi l'area non presenta particolari elementi di qualità paesaggistica come vegetazione di corredo, strade poderali minori per la fruizione lenta del territorio, colture di pregio quali oliveti, ecc.. L'impatto visivo delle nuove strutture saranno mitigate attraverso la piantumazione di specie arboree lungo i confini dell'area di intervento.</p> <p>Il piano attuativo in oggetto risulta essere COERENTE al P.I.T./P.P.R.</p>	

Il presente paragrafo si articola in ordine ai contenuti di cui alla Scheda d'ambito 6 – Firenze – Prato – Pistoia attinenti al Piano attuativo "P.M.U. 4.16 - Il Palagio".

SCHEDA D'AMBITO 6. FIRENZE – PRATO - PISTOIA

INVARIANTE I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



BES_ SISTEMA MORFOGENETICO BACINI DI ESONDAZIONE

Aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I Bacini di Esondazione sono storicamente uno dei teatri della bonifica, spesso bonifica "diffusa", meno appariscente e costruita progressivamente nel tempo, data la non necessità di grandi opere. La bonifica ha ricavato grandi superfici agricole molto produttive, mentre l'insediamento restava storicamente concentrato su aree più appetibili.

valori

I Bacini di Esondazione, hanno svolto il ruolo storico di campagna prossimale ai grandi centri urbani; in questo ruolo, il sistema offre un'elevata produttività agricola potenziale, ma anche una ricarica di acquiferi critici.

criticità

In tempi recenti, la ricerca di aree edificabili, in particolare per gli insediamenti produttivi, si è riversata su questo sistema morfogenetico dai sistemi adiacenti, con un pesante consumo di suolo. L'inevitabile interruzione delle dinamiche naturali proprie del sistema, implicita nella bonifica, crea una tensione che si materializza nel rischio idraulico. Le superfici dei Bacini di esondazione dovrebbero essere intese come interamente esposte a un rischio idraulico, che non può essere considerato come interamente eliminabile. Le attuali procedure per la "messa in sicurezza" idraulica mostrano evidenti limitazioni di efficacia. La concentrazione di acque di varie provenienze tende a caricare il sistema di drenaggio artificiale di inquinanti potenziali; questa criticità diviene evidente quando nel sistema sono comprese aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, esposte alla degradazione; particolarmente evidente il rischio di eutrofizzazione.

Indicazioni per le azioni

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli.

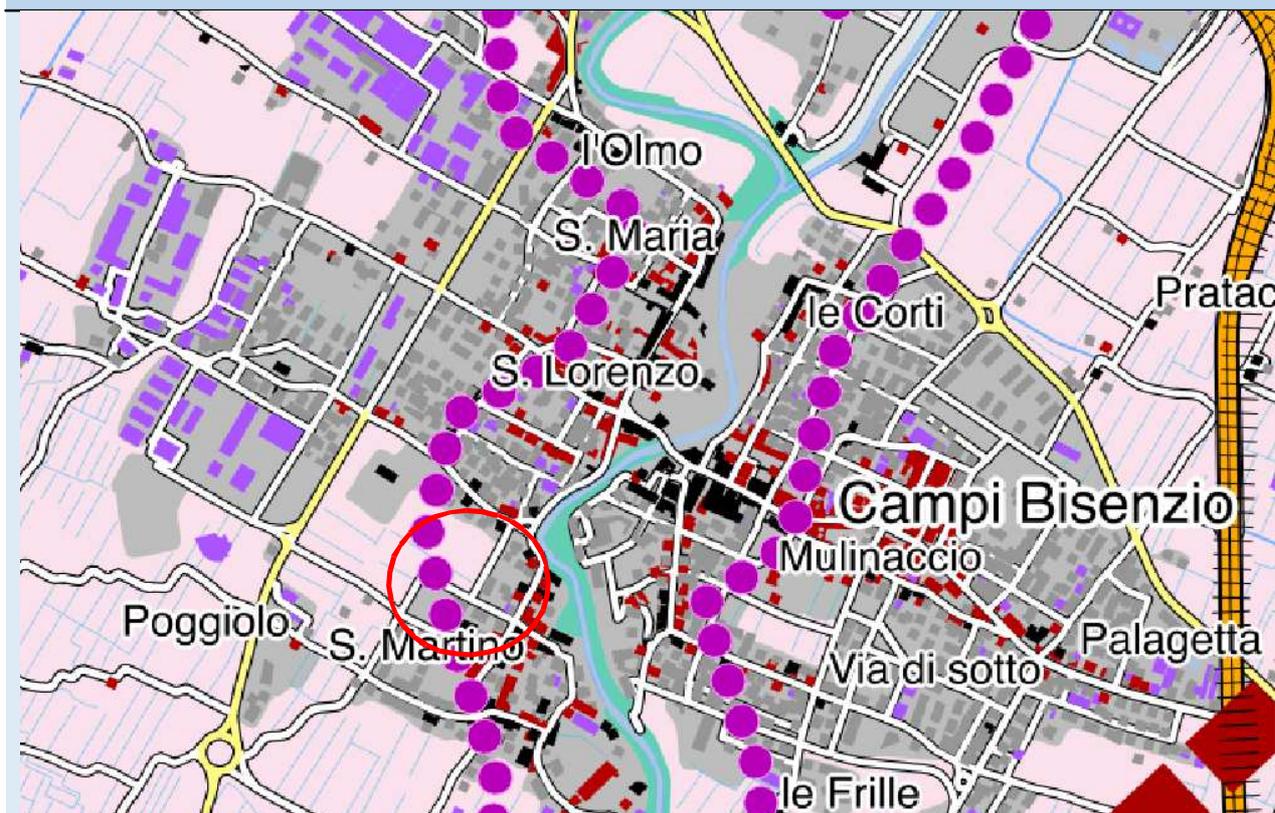
Mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali.

Regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

Gli interventi previsti dal P.A. ricadono nel Sistema Morfogenetico dei Bacini di Esondazione.

Considerazioni	<p>Il rischio idraulico è limitato attraverso le imposizioni dettate dal relativo studio allegato al piano attuativo.</p> <p>Il piano attuativo in oggetto risulta essere COERENTE agli indirizzi presenti negli abachi regionali del PIT/PPR.</p>
-----------------------	---

INVARIANTE II – I caratteri ecosistemici del paesaggio



MATRICE AGRO-ECOSISTEMICA DI PIANURA

Pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. Presenza di matrici dominanti con prevalenza di seminativi e colture orticole e con elevata densità del reticolo idrografico minore e della rete di bonifica. Tale matrice agricola caratterizza fortemente le pianure alluvionali della Piana Firenze

valori

La matrice agro - ecosistemica di pianura urbanizzata interessa il relittuale paesaggio agricolo della pianura alluvionale di Firenze e Prato, caratterizzata anche dall'elevata presenza di aree umide e specchi d'acqua, ove si localizzano frammentate aree agricole, incolti ed aree ancora pascolate, di elevato interesse naturalistico e paesaggistico.

Rispetto agli ambienti forestali, le cui specie tipiche sono maggiormente sensibili alla frammentazione, le specie legate agli ambienti agricoli sono maggiormente influenzate dalla perdita di habitat. Ciò consente quindi, anche ad aree agricole ridotte e frammentate dall'urbanizzato e dalle infrastrutture lineari, di mantenere significativi valori naturalistici e di funzionalità ecologica.

criticità

La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale

	(strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate alla gestione venatoria, alla non ottimale gestione dei livelli idrici, all'inquinamento delle acque, e alla diffusione di specie aliene. La scarsa qualità delle acque e l'alterazione della vegetazione ripariale costituiscono i principali elementi di criticità per gli ecosistemi fluviali.
--	---

Indicazioni per le azioni

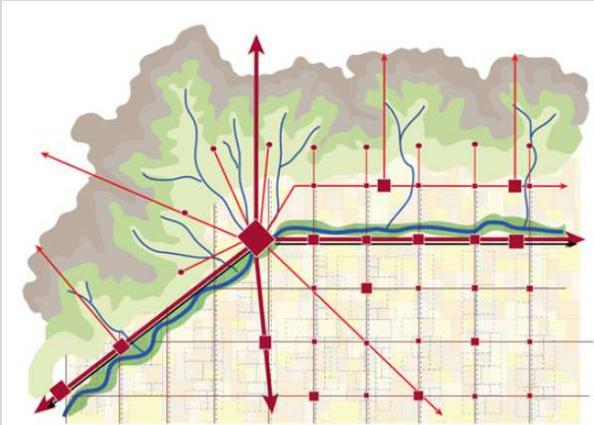
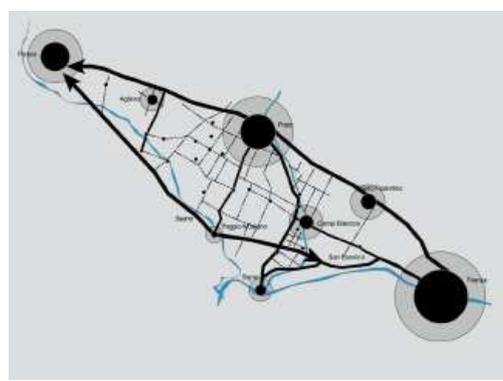
Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

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.

Considerazioni	<p>Gli interventi previsti dal P.A. ricadono nella Matrice agro-ecosistemica di pianura.</p> <p>Il miglioramento della permeabilità ecologica è dato dalla piantumazione di specie lungo il perimetro dell'intervento. L'area in oggetto rientra in parte tra quelle interessate dal Corridoio ecologico fluviale da riqualificare.</p> <p>Il piano attuativo in oggetto risulta essere COERENTE agli indirizzi presenti negli abachi regionali del PIT/PPR.</p>
-----------------------	---

INVARIANTE III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani infrastrutturali

 <p>MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI</p> <p>Il sistema policentrico è costituito da, un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione.</p>	 <p>Il sistema reticolare della pianura centuriata di Firenze – Prato – Pistoia.</p>
Considerazioni	I contenuti del P.A. <u>non rilevano</u> alcuna attinenza in merito all'invariante in oggetto in quanto consolidano la struttura esistente e pertanto non introducono alcuna innovazione

interferente con il morfotipo insediativo.

In riferimento all'Abaco regionale, l'intervento appare ricadere all'interno del tessuto a tipologie miste T.R.6.

T.R.6. Tessuto a tipologie miste



Descrizione

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori.

Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

Spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).

Qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunzionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

Qualità urbana e dell'architettura

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di “forma urbana”.
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l’impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

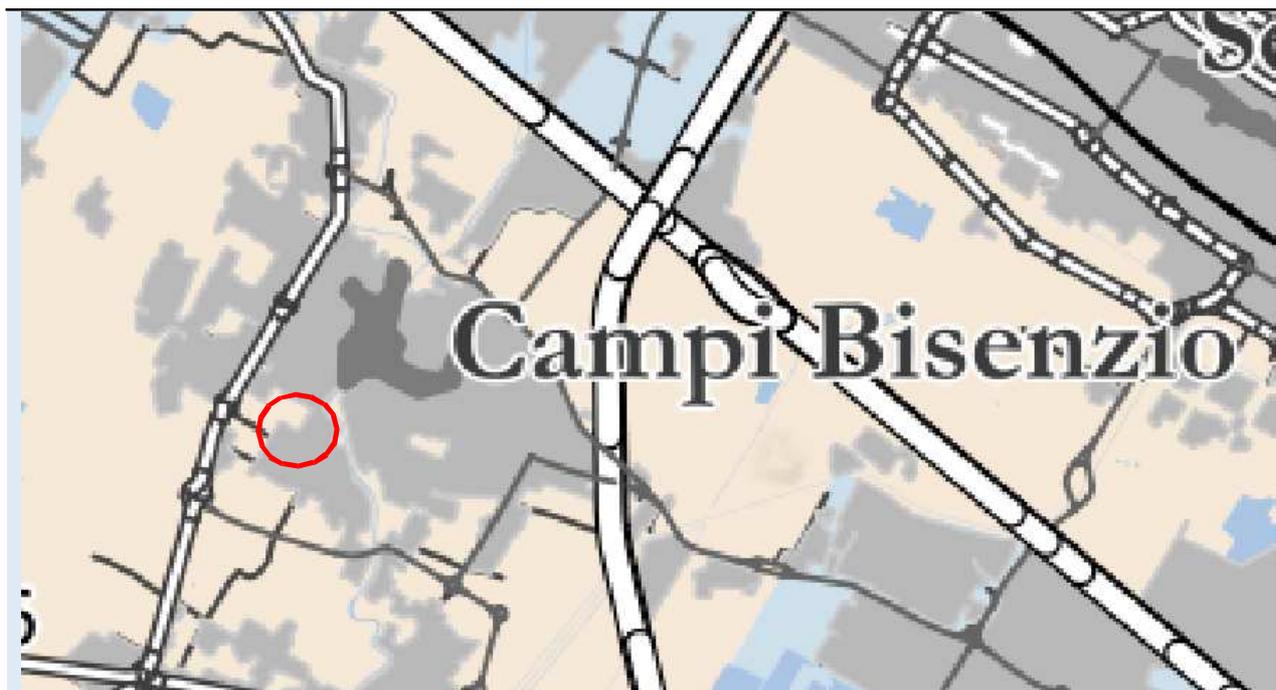
Obiettivi specifici

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbanistico complessivo.

1. Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
2. Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
3. Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
4. Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
5. Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
6. Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
7. Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
8. Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

In particolare il Piano Attuativo ed il relativo progetto si propongono di perseguire gli obiettivi 1), 4) e 5).

INVARIANTE IV – I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali



MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.

aspetti funzionali

L'assetto strutturale del morfotipo denota una vocazione alla produzione agricola grazie alla presenza di una maglia medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione. Ciò è ancora più vero quando siamo in presenza di terreni irrigui nei quali si possono praticare colture a reddito più elevato. Il basso livello di infrastrutturazione ecologica e di elementi naturali spesso non garantisce adeguati livelli di biodiversità così come riduce la protezione delle superfici coltivate da eventuali azioni negative del vento. Quanto più il tessuto agrario risulta frammentato e alterato da un'urbanizzazione diffusa, tanto più le imprese agricole tendono ad assumere un ruolo residuale. Il mantenimento di spazi agricoli in ambito periurbano è comunque importante non solo per gli aspetti produttivi ed ecologici ma anche dal punto di vista paesaggistico come limitazione al consumo di suolo e come

valori

assumono grande valore per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto ai tessuti costruiti, di connessione ecologica all'interno della rete regionale, e per le potenziali funzioni di spazio pubblico e di fornitura di servizi ambientali legati soprattutto all'agricoltura periurbana.

prossimità alle infrastrutture, ai grandi nodi delle reti commerciali e alla rete idrica.

criticità

- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o all'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria e frequente localizzazione del morfotipo in aree sottoposte a forte rischio idraulico.;

aspetti gestionali

Il modello di gestione può andare da quello di aziende di grandi dimensioni, condotte con salariati, a quello di aziende coltivatrici dirette con sola manodopera familiare. In questi ultimi anni, anche in relazione alle "distorsioni" introdotte con il pagamento unico della PAC, sono sempre più diffuse sul territorio le imprese contoterziste che, a causa della progressiva destrutturazione/disattivazione delle aziende per ridurre i costi fissi del lavoro, tendono a rilevarne la gestione. Lo scenario gestionale più probabile sarà quello di imprese contoterziste dotate di elevati livelli di meccanizzazione in grado di gestire ampie porzioni di territorio in virtù delle economie di scala con effetti potenzialmente negativi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio. Pertanto risulta fondamentale sviluppare politiche finalizzate a favorire la progettualità aziendale in direzione della multifunzionalità, della diversificazione produttiva e del ricambio imprenditoriale.

costituzione di un confine tra urbano e rurale. Inoltre la presenza di tali spazi può favorire lo sviluppo di progettualità aziendali di filiera corta creando vere e proprie "fattorie per nutrire la città".	Soprattutto nei contesti periurbani, la possibilità di dare continuità all'attività agricola dipenderà anche dalle capacità degli imprenditori agricoli e delle istituzioni pubbliche di individuare ordinamenti produttivi e forme di commercializzazione adeguate, come strategia efficace per contrastare la progressiva destrutturazione dei terreni agricoli da parte dei processi di urbanizzazione.
--	--

Indicazioni per le azioni

Principale indicazione è conciliare il mantenimento o la ricostruzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

Conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presente (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria)

Realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante.

Realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico.

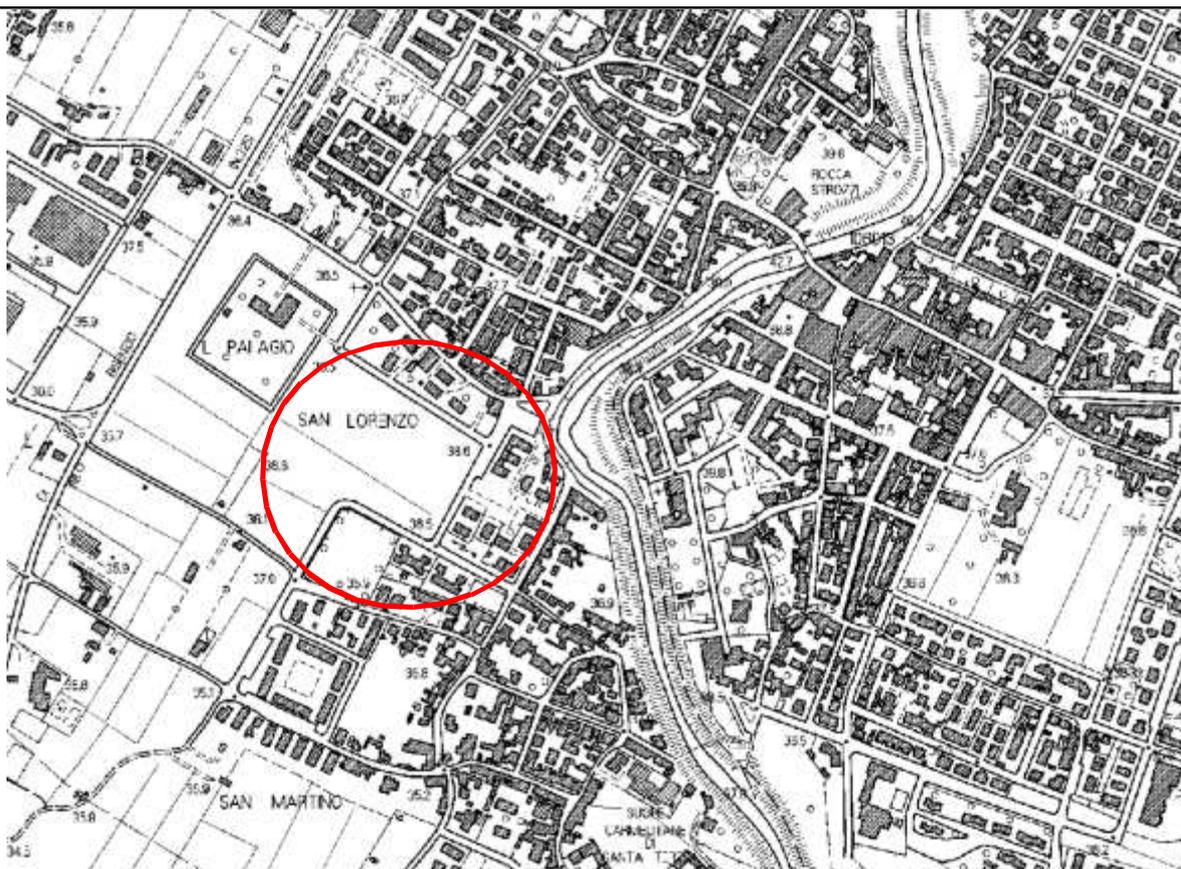
Miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano.

Ricostruzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua, con funzioni di strutturazione morfotipologico – percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica.

Considerazioni	<p>Gli interventi previsti dal P.A. ricadono nel Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.</p> <p>In generale l'intervento mantiene forma ed orientamento rispetto alle direttrici della pianura bonificata. I nuovi lotti saranno ubicati in prossimità di edifici esistenti, in un'area con predominanza di seminativi in aree non irrigue maglia larga dove non sono presenti particolari nuclei o aggregati rurali di particolare valore storico.</p> <p>Il piano attuativo in oggetto risulta essere COERENTE agli indirizzi presenti negli abachi regionali del PIT/PPR.</p>
-----------------------	--

DICIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI di cui all'Elaborato 8B

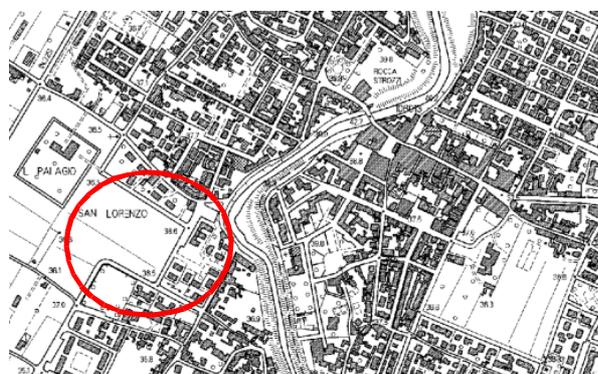
Il lavoro di ricognizione sui beni paesaggistici in relazione al P.A. è stato condotto sulle cartografie fornite in formato WMS dal Servizio Geoscopio_WMS PIANO PAESAGGISTICO - Regione Toscana



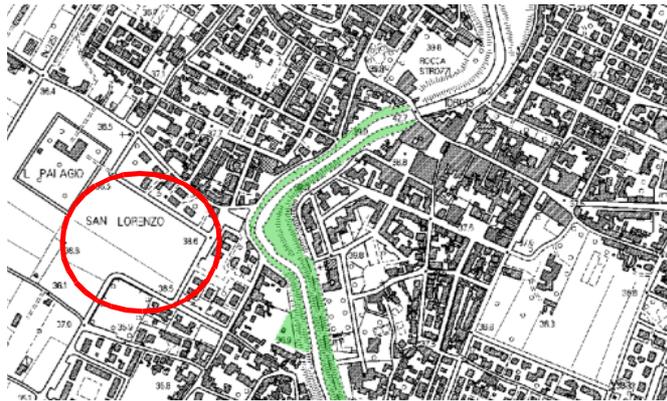
Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 136. - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



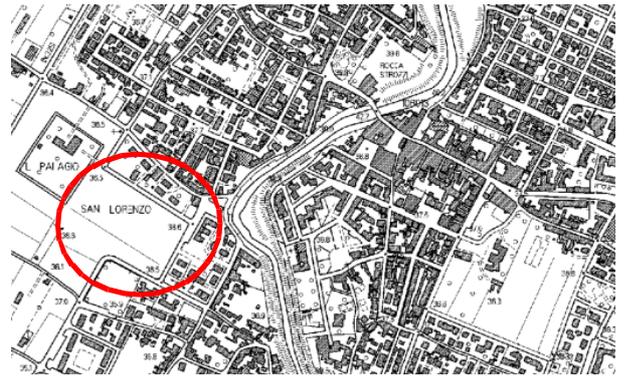
Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142, lett.c)
- I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua.



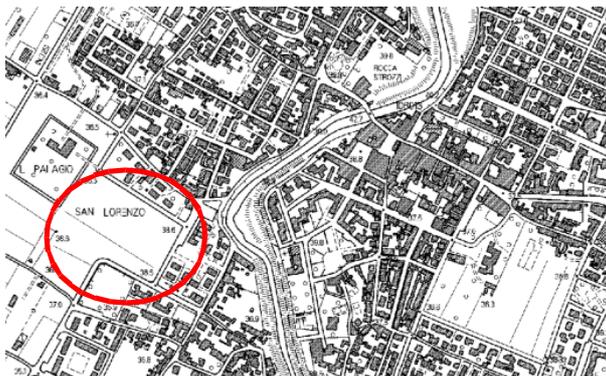
Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142,
lett.f) - I parchi e le riserve Nazionali o Regionali.



Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142, lett.g)
– I territori coperti da foreste e boschi.



Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142,
lett.b) – Territori contermini ai laghi



Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142.,lett.i)
– Le zone umide.



Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 8B
della Disciplina dei beni paesaggistici e le zone di interesse
archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del
D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone
tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b).

Considerazioni

Il presente P.A ricade per una piccola porzione nelle "Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142, lett.c) – I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua"; ciò comporta la contestuale stesura della Relazione Paesaggistica necessaria all'ottenimento della relativa autorizzazione.
In relazione a ciò nel seguente paragrafo si riportano in dettaglio i contenuti di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR

4.2 VINCOLO PAESAGGISTICO

L'area oggetto di pianificazione è interessata per una porzione (lato Nord-Est) dal vincolo di cui al D.L. 42/04, art. 142, lett."c"; rientrando nei 150 metri dal fiume Bisenzio.

Il Piano Attuativo non interessa immobili e aree di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici individuate in forza dei provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136.

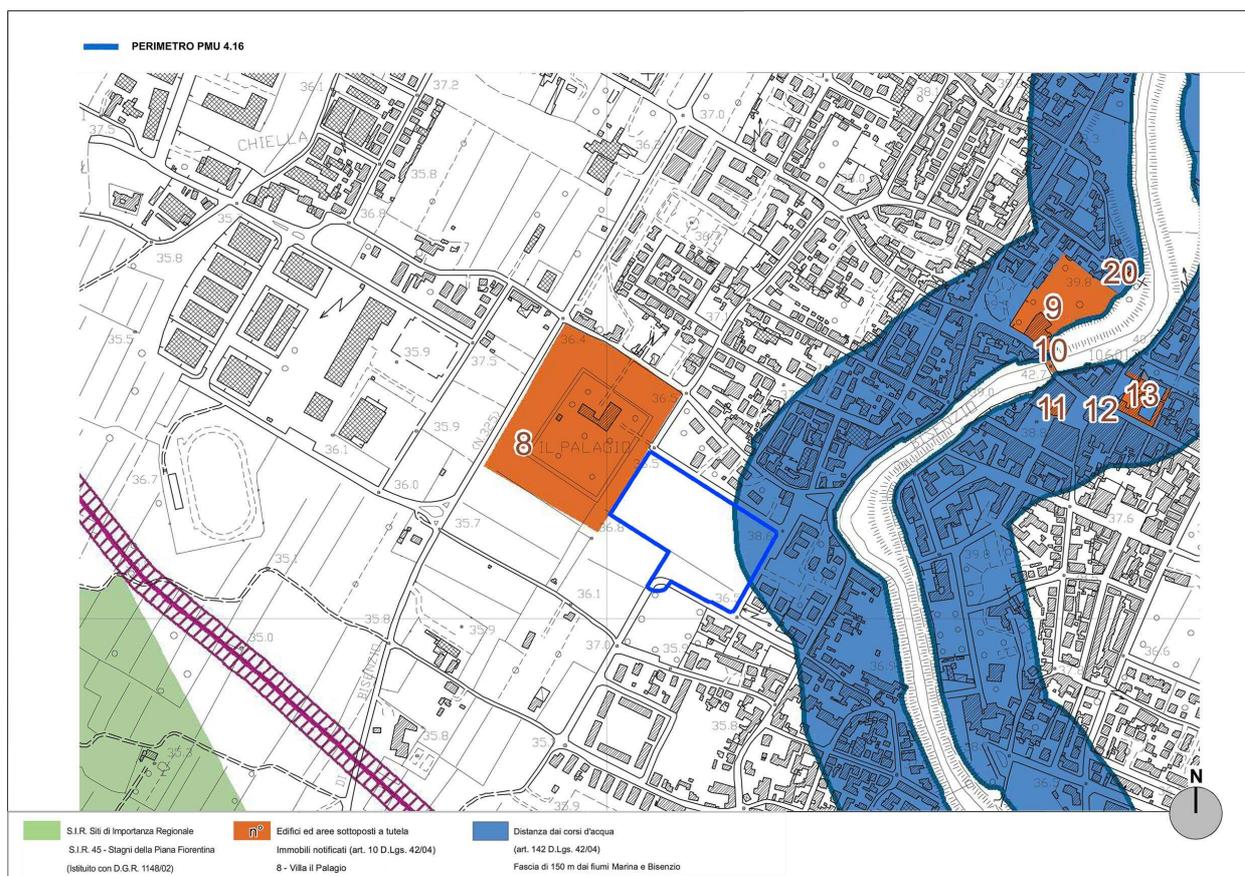


Figura 7 - Estratto Vincoli Sovraordinati, (Comune Campi Bisenzio)

L'elaborato 8B all'art. 8 riporta gli Obiettivi, le Direttive e le Prescrizioni relative a "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)". In particolare si riportano i contenuti attinenti l'area in oggetto.

"8.1 Obiettivi

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

(...)

8.2. Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

(...)

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

(...)

f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

(...)

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

(...)

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

(...)

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

(...)

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche."

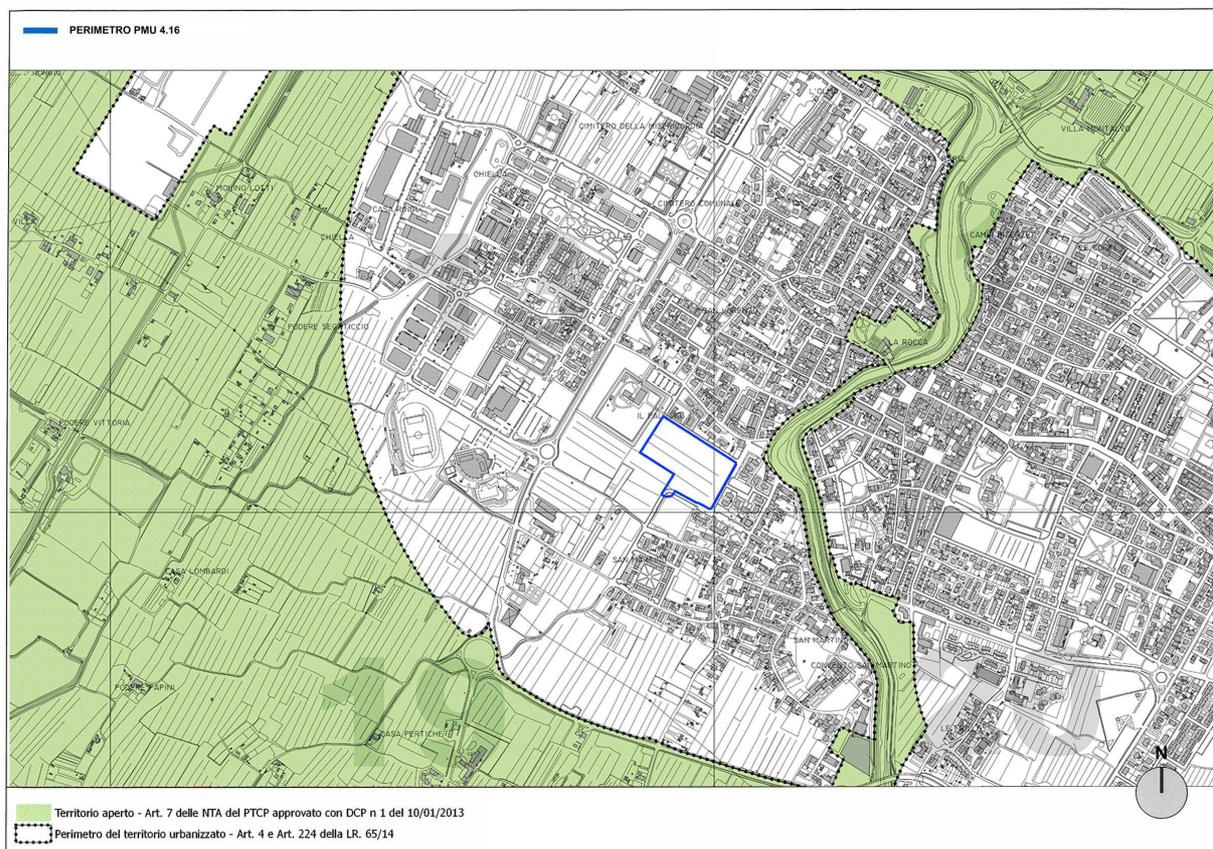


Figura 8 – Perimetro del territorio urbanizzato, (Fonte: Comune Campi Bisenzio, D.C.C. n°155 del 06/10/2015)

Dalla cartografia riportata si evince come il Piano Attuativo ricada all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuata dal Comune di Campi Bisenzio.

Ai fini della conformazione alla disciplina dei Beni Paesaggistici in ordine all'art. 20 i progetti urbanistici, quale il piano attuativo in oggetto, *"adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria."*

Dalle analisi sin qui condotte appare evidente la mancanza non solo di caratteristiche di natura identitaria anche riferibili al paesaggio rurale, ma ancor di più delle relazioni sia fisiche, che visive, che percettive con il fiume Bisenzio dal quale è separato da un sistema di arginature e dal tessuto edilizio preesistente.

Il Piano attuativo risulta essere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR;

4.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

La Provincia di Firenze, con deliberazione del Consiglio provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, ha approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Nel P.T.C.P., Campi Bisenzio ricade nel **Sistema Territoriale dell'area Fiorentina**, il quale comprende il Comune di Firenze (FI), Bagno a Ripoli (FI), Calenzano (FI), Fiesole (FI), Lastra a Signa (FI), Scandicci (FI), Signa (FI) e Sesto Fiorentino (FI).

Il P.T.C.P. evidenzia come negli ultimi decenni questo paesaggio è stato notevolmente modificato a causa della fortissima pressione antropica dell'area metropolitana. Dal punto di vista ambientale, sono rilevanti diversi fenomeni, quali:

- il crescente isolamento delle zone umide, ubicate in un contesto quasi completamente urbanizzato;
- l'inquinamento delle acque e locali fenomeni di inquinamento del suolo;
- la presenza di assi stradali e ferroviari esistenti e la previsione di nuovi assi in corso di realizzazione o progettati;
- l'urbanizzazione diffusa;
- l'intenso inquinamento acustico di varia origine;
- la diffusione di specie esotiche di fauna e di flora;
- la diffusa presenza di discariche abusive con prevalenza di siti di modeste dimensioni con scarico di inerti;
- la realizzazione della terza corsia autostradale e delle opere connesse;
- la realizzazione di impianti energetici.

Per quanto riguarda l'area del piano, da come si può notare dall'estratto di mappa del P.T.C. della Provincia di Firenze, non vi ricade alcuna peculiarità o criticità, ma la sola vicinanza alla *Villa Il Palagio*, alla quale fa riferimento l' Art. 14 –*"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"*.

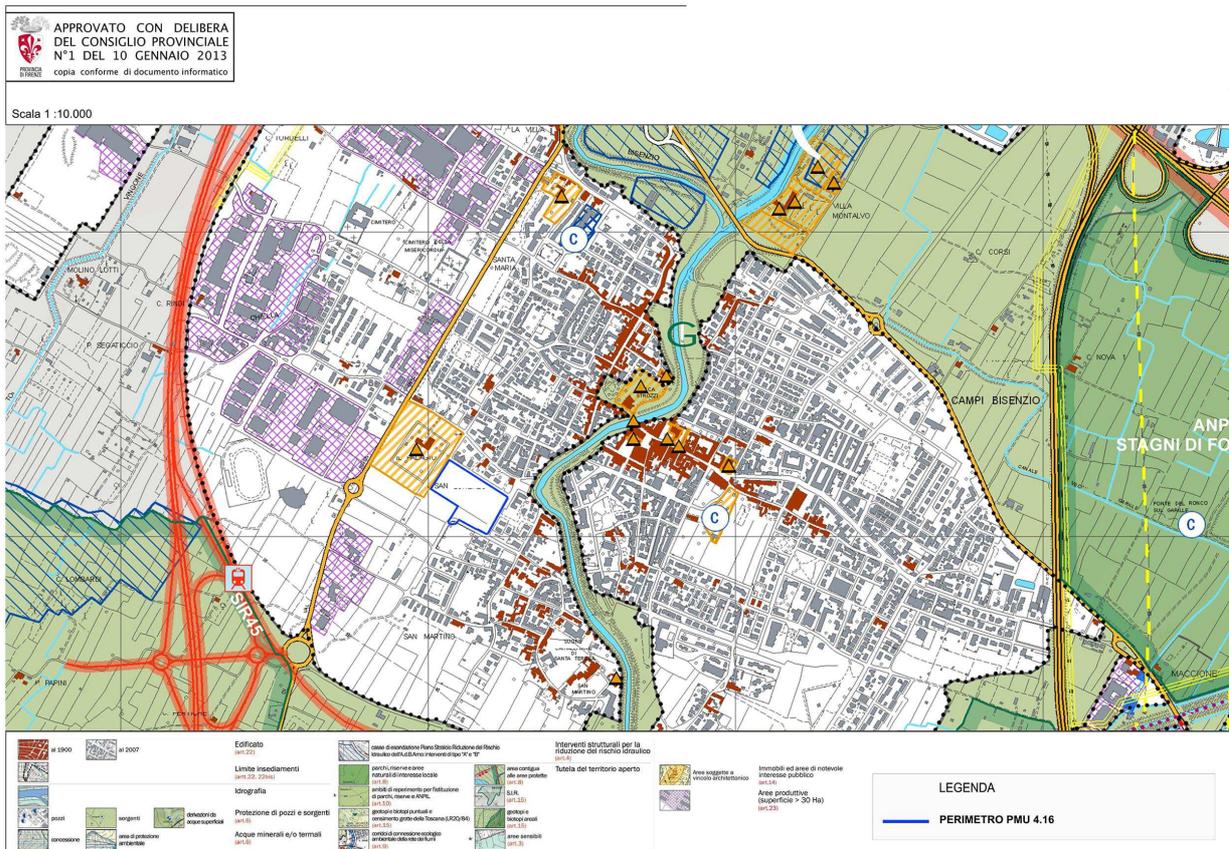


Figura 9 - Estratto PTC, (Fonte: Provincia di Firenze, http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/jsp/mappa_PTCP2012.html)

4.4 PIANO STRUTTURALE

Questa zona è stata individuata dal Piano Strutturale (approvato con del D.C.C. n°122 del 27 Settembre 2004) e dal Regolamento Urbanistico come ricadenti nell'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E. 4) sulla quale attuare interventi di trasformazione al fine di realizzare l'integrazione con il resto della città.

Lo Statuto dei Luoghi, elaborato 13, del Piano Strutturale, definisce le caratteristiche peculiari dei singoli contesti del territorio che coincidono con le U.T.O.E. che sono state definite in riferimento ai sottosistemi territoriali della Piana Fiorentina.

L'area oggetto dell'intervento si pone nel: "Sottosistema funzionale degli ambiti strategici" (Art. 26).

La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche, quella in cui ricade l'area oggetto di intervento è quella del centro abitato "La Villa". L'U.T.O.E. 4 comprende l'intero territorio omogeneo risultante in riva destra del Bisenzio verso Prato poiché il fiume citato ha di fatto rappresentato nella storia dei popoli una frattura fra la riva destra e la riva sinistra.

In prossimità dell'intervento sono da considerare "risorse essenziali" specifiche dei luoghi: la pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti nell'area.

Le invarianti strutturali indicate dal P.S. sono diverse; vengono, per chiarezza, riportate quelle pertinenti al Piano Attuativo in oggetto:

"b) l'indice territoriale delle aree non dovrà superare 15.000 mc/ha e dovrà essere ripartito in modo da ottenere un ottimale tessuto urbano che possa provocare la riqualificazione degli insediamenti esistenti; in tal senso le suddette aree dovranno caratterizzarsi per una equilibrata commistione di funzioni:

- residenziale;
- commerciale/direzionale/artigianale, compatibile e funzionale per la residenza;
- servizi ed attrezzature di interesse comune.

c) le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, alla costruzione di serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione di spazi condominiali ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU;

d) i nuovi edifici dovranno essere validi esempi di architettura moderna, per le forme progettuali adottate, per i materiali utilizzati, per la ricerca formale dell'estetica.

e) i parcheggi pertinenziali dovranno essere dimensionati in riferimento alle esigenze connesse alla specifica funzione e saranno conteggiati esclusivamente per la superficie dei garage e degli stalli di sosta."

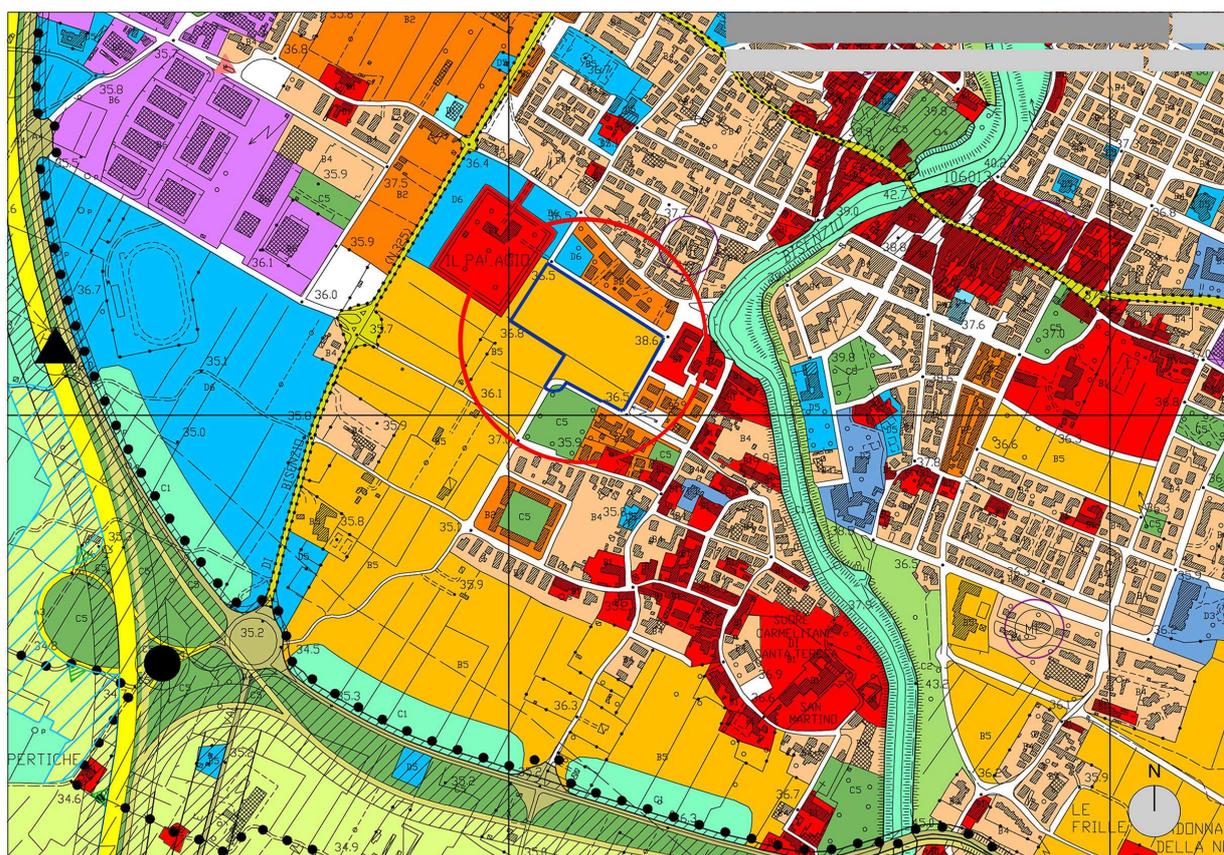


Figura 10 - Estratto Tavola 13.7 b (Fonte: Piano Strutturale Comune di Campi Bisenzio)

4.5 REGOLAMENTO URBANISTICO

L'area P.M.U. 4.16 "Il Palagio", individuata dal R.U. (approvato con delibera del C.C. n° 90 del 20 luglio 2005) pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, attrezzature di interesse comune e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare il progetto di Piano attiene a:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private ad uso pubblico;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le fasi e le modalità di realizzazione;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale;
- le caratteristiche degli spazi pubblici.

Inoltre:

- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati;
- specifica attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

Nello specifico l'area in oggetto è soggetta a piano attuativo (Art. 13 NTA) ricade nel comparto individuate nel R.U.C. vigente dal P.M.U. 4.16, denominato "Palagio", destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale" (Art. 128 NTA), avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) Residenziale di cui all'Art. 30 N.T.A.
- b) Commerciale, Turistico ricettiva Direzionale, di servizio di cui agli Art. 32, 33, 34,35 N.T.A.
- d) Attrezzature di interesse comune di cui all'Art 137 N.T.A.
- f) Viabilità pubblica di cui agli Art. 87 e 89 N.T.A
- g) Parcheggi pubblici di cui all'Art. 138 N.T.A.
- h) Verde pubblico di cui all'Art.136 N.T.A.
- i) Verde di rispetto di cui all'Art. 95 N.T.A.

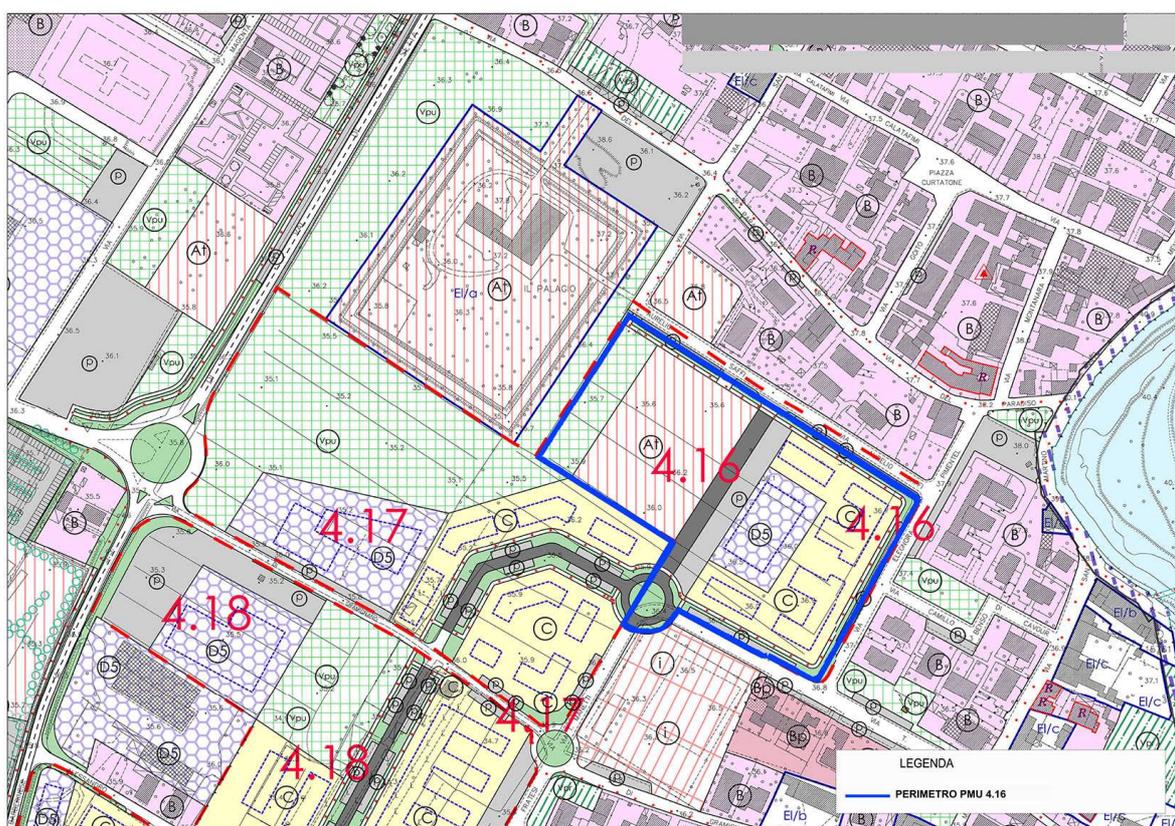


Figura 11 - Estratto Tavola del Regolamento Urbanistico Comunale (Fonte: R.U.C. del Comune di Campi Bisenzio)

L'Art. 128, inoltre detta alcuni parametri urbanistici per l'edificabilità dell'area P.M.U., essi sono:

- indice di utilizzazione territoriale Ut mq/mq 0,140 (usi residenziali);
- indice di utilizzazione territoriale Ut mq/mq 0,190 (altri usi);
- distanza minima tra i fabbricati: - ml 15,00 quando almeno una parete sia finestrata (fermo restando che è comunque prescritta una distanza non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto);
- ml 6,00 tra pareti non finestate.

La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 7,50, fatti salvi i casi in cui il Regolamento urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani.

5 COERENZA DEL PROGETTO CON L'ARTICOLO 156 ter

Il Piano presenta un assetto planivolumetrico (rivisto alla luce delle prescrizioni della Conferenza dei servizi ex art. 23 c. 3 PIT-PPR del 23/01/2019) che garantisce un corretto inserimento all'interno del contesto paesaggistico ed ambientale della zona. Il progetto urbanistico, oltre a non compromettere ed alterare le caratteristiche del territorio in cui si inserisce, è valorizzato da una progettazione del verde che assume un ruolo estremamente importante e che svolge molteplici funzioni.

Il sistema del verde è stato pensato in continuità tra le varie parti che compongono il Piano e pensato in modo armonico e indipendente dalle perimetrazioni che separano sia i lotti che le superfici pubbliche. Questo tipo di progettazione, così pensata, costituisce al tempo stesso un elemento ordinatore nella gerarchia dei luoghi fungendo altresì da cerniera di collegamento tra l'intervento e le caratteristiche del paesaggio.

Nello specifico è prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive che sia per tipologia sia per disposizione mirano a ricucire assi viari e percorsi in modo da assicurarne l'integrazione paesaggistica.

Si farà quindi riferimento al patrimonio vegetale caratteristico del territorio rurale come anche indicato nell'elenco di piante fornito dal Piano Strutturale. Come già accennato la vegetazione sarà utilizzata come elemento ordinatore: la presenza fisica della vegetazione arborea ed arbustiva definita attraverso gerarchie dimensionali e di portamento diventa un elemento strutturante del progetto determinando il riordino complessivo e la ricucitura dell'area d'intervento con il territorio. In un'area occupata per lo più da viabilità veicolare e pedonale nonché da parcheggi si è ritenuto importante utilizzare le gerarchie dimensionali delle piante facendo assumere al verde il ruolo ordinatore e di orientamento.

Questo strumento garantisce inoltre plurimi vantaggi da un punto di vista "mitigativo", nello specifico :

impatto visivo: la tipologia degli edifici previsti dal progetto rende necessario un intervento in tal senso. Il progetto del verde non intende mitigare tale aspetto sostituendosi ai prospetti dell'edificato bensì quello di ordinare, orientare, integrare.

il clima e la termoregolazione: contributo positivo apportato dall'ombreggiamento e dalla evapotraspirazione delle superfici fogliari; mitigazione della temperatura dell'aria e conseguente creazione di un microclima più mite durante l'inverno e più fresco durante l'estate.

intercettazione delle polveri attraverso l'azione filtrante di tipo meccanico delle polveri sollevate dal vento e dal traffico automobilistico. Essa, oltre a diminuire la velocità dell'aria, intercetta le polveri che vengono catturate dalle pagine fogliari. Ove le condizioni non permetteranno la presenza di tappeti erbosi, come per esempio nelle piccole aiuole lungo strada o nelle aree di difficile manutenzione, il terreno sarà coperto da tappezzanti che, oltre a richiedere una minore manutenzione specialmente negli interventi irrigui, svolgono in modo migliore la funzione coprente del terreno.

riduzione inquinamento acustico: gli alberi e gli arbusti intercettano le onde sonore attenuandone l'effetto. Il traffico veicolare è il maggiore responsabile dell'inquinamento acustico.

filtro biologico: le piante attraverso la fotosintesi consumano anidride carbonica limitandone la concentrazione. La vegetazione svolge anche una azione di filtro biologico degli inquinanti atmosferici, prodotti dai processi di combustione: ossidi di zolfo e d'azoto, idrocarburi, metalli pesanti e particelle sospese. Le particelle sospese (ceneri, polveri e fuliggine) vengono captate e trattenute dalle foglie e dai rami.

Le piante diminuiscono la concentrazione di inquinanti atmosferici anche grazie alla semplice diluizione attuata per mezzo della produzione di ossigeno. Inoltre attraverso la fotosintesi "consumano" la CO₂ che viene da esse utilizzata per la produzione di sostanza organica di cui sono composte.

funzione estetica e percettiva: la vegetazione esprime la sua funzione estetica in molti modi. Attraverso i colori, le forme e le dimensioni e la sequenzialità dei suoi elementi.



Figura 12 – Progetto del verde _ Planimetria Generale (redatto da Dott. Vincenzo Buonfiglio, Agronomo Paesaggista)

In definitiva, l'impostazione progettuale ha teso a far assumere al sistema del verde una funzione molto importante come elemento unificatore dell'intervento. Il suo ruolo principale di mitigazione degli impatti, è stato fatto seguire a quello di elemento ordinatore e di ricucitura del territorio. Questa funzione di ricucitura è stata inoltre svolta tenendo ben presente le peculiarità e le emergenze storico-architettoniche presenti in questo territorio. In primis la presenza del Fiume Bisenzio le cui caratteristiche in questo punto non determinano alcuna "interazione" con l'intervento progettuale (vedi fig.13 e fig.14, confronto punto di vista attuale e fotoinserimento dell'intervento visto dalla "galea" del fiume).





Figura 13 – Foto scattata dalla “galea” del Fiume Bisenzio verso l'area di intervento



Figura 14 – Fotoinserimento dell'intervento visto dalla “galea” del Fiume Bisenzio

Da queste due immagini (unico punto dell'argine del fiume da cui è possibile intravedere una porzione dell'area di intervento, all'angolo tra Via Saffi e Via Pimentel) si può desumere che il rapporto tra il Fiume Bisenzio e l'area di progetto urbanistico è interclusa da una cortina di edifici realizzati negli ultimi decenni del secolo scorso e che la piccola porzione del Piano Attuativo visibile è stata schermata attraverso una cortina alberata che svolge una funzione di filtro lungo tutte le vie perimetrali dell'area.

Altro aspetto è invece rappresentato dalla presenza della Villa "Il Palagio": nella progettazione urbanistica e parallelamente nello sviluppo del Sistema del Verde (vedi fig.15, fig.16, fig.17 e fig. 18, fotoinserti Google Maps) è stato tenuto conto di suddetta emergenza architettonica.

Tutto ciò in ottemperanza di quanto prescritto dalla Conferenza Paesaggistica dell'11/04/2018 in occasione dell'esame della "Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato" predisposta dal Comune di Campi Bisenzio, laddove si diceva che "in riferimento alle previsioni PMU 4.16 e 4.17 prescrive che la progettazione in sede di Piano attuativo dovrà tener conto della presenza limitrofa della Villa Il Palagio tutelata ai sensi della Parte seconda del Codice, al fine di non compromettere la leggibilità e non alterarne negativamente il contesto".



Figura 15 – inserimento dell'intervento su base Google Maps, visuale da Nord-Ovest



Figura 16 – inserimento dell'intervento su base Google Maps, visuale da Nord-Est



Figura 17 – inserimento dell'intervento su base Google Maps, visuale da Sud-Ovest



Figura 18 – inserimento dell'intervento su base Google Maps, visuale da Sud-Est



Figura 19 – foto ripresa dall'asse viario di Via Saffi



Figura 20 – fotinserimento dell'intervento visto da l'asse viario di Via Saffi

I foto inserimenti realizzati nelle vedute a volo d'uccello consentono di capire come questo nuovo brano di città si inserisce nell'attuale contesto urbano ed al contempo apprezzare gli effetti mitigativi assegnati al sistema del verde di progetto.

Il Piano nel suo assetto planivolumetrico, pur non ricadendo nel vincolo di tutela di tale bene, ha comunque garantito che la leggibilità della Villa non venisse compromessa mantenendo integri i varchi visivi dai principali assi viari sui cui si attesta l'intervento. Tra le varie strade che circoscrivono l'area oggetto dell'intervento, l'unica dalla quale è possibile avere una visuale, comunque limitata, della Villa "Il Palagio" è Via Aurelio Saffi.

Dalla figura 20, fotinserimento dell'intervento da Via Aurelio Saffi, si vede come la collocazione dei manufatti (nello specifico quelli riguardanti il lotto "At") non interferisce minimamente con la presenza sullo sfondo della Villa "Il Palagio"; sempre a questo fine la scelta di realizzare una struttura a due blocchi di altezze differenti: un primo a est dell'area che limita lo sviluppo verticale a ad un unico piano dove saranno concentrata la parte ricettiva e "funzionale" della struttura ed il secondo a ovest (collegato al precedente tramite due corridoi) che sarà progettato su 3 livelli dove invece saranno inseriti i nuclei di degenza. Sempre dalla solita immagine è inoltre possibile apprezzare come il verde di progetto tenda invece a valorizzare la visuale verso la villa e a "schermare" invece il costruito di progetto.

Infine, con quanto sviluppato a livello urbanistico, anche nella successiva fase architettonica verranno adottate scelte volte a non compromettere il contesto circostante e che risultino corrette in base alle peculiarità dell'area; i materiali e le finiture che verranno impiegate saranno coerenti con quelle presenti e saranno sviluppate in modo da garantire una elevata qualità architettonica che valorizzi sia il contesto circostante che le emergenze architettoniche presenti.