

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



Regolamento Urbanistico

Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi
all'interno del territorio urbanizzato
individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014

RELAZIONE DI COERENZA CON IL PIT-PPR

Il Sindaco
Emiliano Fossi

Assessore all'Urbanistica
Stefano Salvi

Responsabile del Procedimento
ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Responsabile Ufficio Urbanistica
arch. Letizia Nieri

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

Progettista
arch. Riccardo Luca Breschi

Studi geologici
Soc. IdroGeo Service Srl

Dott. Geol. Simone Fiaschi (Direttore Tecnico)
Dott. Geol. Alessandro Murratzu (Direttore Tecnico)
Dott. Geol. Alessio Calvetti (collaboratore)

A5

Indice generale

Premessa.....	3
1. Coerenza con obiettivi di qualità e direttive della Scheda di Ambito n.6.....	6
2. Coerenza con la disciplina dei beni paesaggistici.....	10
Coerenza con il Parco della Piana.....	15

Premessa

La verifica di coerenza della Variante con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) è condotta in relazione all'obbligo di adeguamento della Variante, per le aree da essa interessate, allo stesso PIT-PPR. La verifica riguarda in particolare le seguenti previsioni che interessano aree ed immobili classificati come beni paesaggistici ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (d'ora in poi Codice):

- Il Comune di Campi Bisenzio ricade nell'Ambito di paesaggio 06 Firenze Prato Pistoia. La verifica di coerenza con il PIT-PPR è effettuata separatamente per gli obiettivi di qualità e le direttive correlate della Scheda di Ambito e per le prescrizioni e le direttive della disciplina dei beni paesaggistici (El.8B e schede dell'El. 3B sezione 4). Si fa presente che molte delle indicazioni contenute nelle schede dei vincoli e nella disciplina dei beni paesaggistici (el.8B) attengono alla fase progettuale e sono pertanto proprie delle valutazioni connesse alla redazione di progetti edilizi e relativa autorizzazione paesaggistica.
- Conferma del PMU 4.6: piano di massima unitario a destinazione produttiva localizzato nell'UTOE 4, in loc.Maiano, fra via dei Confini (SR 325) , via Maiano e via Centola. Il piano ricade, per una modesta porzione, nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del Codice).
- Conferma del PMU 4.16: piano di massima unitario a destinazione residenziale, commerciale e per attrezzature di interesse comune, localizzato nell'UTOE 4, nel capoluogo , nella zona retrostante Villa Il Palagio, fra via Saffi e via Manetti. Una piccola porzione del piano, sull'angolo nord-est, ricade nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del Codice).
- Modifica della destinazione della Zona AT di via della Pace: zona destinata ad Attrezzature di interesse comune (art.137 NTA) che interessa il complesso di

edifici posti all'estremità di via della Pace, di fronte a Piazza VIII Marzo e per la quale la Variante supera la destinazione ad attrezzature pubbliche. L'area e l'immobile che vi insiste ricade nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del Codice).

- Conferma delle zone Bc- VIA DEL GELSOMINO, posta nel capoluogo , fra via Buozzi e via del Gelsomino, e della zona BC- MANDERI SUD, posta a S.Donnino , lungo la via Pistoiese, che ricadono entrambe nella fascia di territorio che fiancheggia l'autostrada A1 (D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967).
- Conferma delle seguenti zone Bc: VIA DELL'ALBERO e VIA DELL'OLMO, poste nel capoluogo, VIA MOZZA e S.GIUSTO, poste in loc. S.Giusto, e VIA DEI PLATANI, posta a sud della via Pistoiese. Queste cinque zone BC ricadono nella fascia dei 150 mt. dal piede dell'argine del Fiume Bisenzio (vincolo art.142 comma 1 lettera c) del Codice) .

Previsioni ricadenti in vincolo paesaggistico (PIT-PPR)

Previsioni confermate senza modifiche cartografiche


 Piani di Massima Unitari: PMU 4.16

 Zone Bc

Previsioni confermate con modifiche cartografiche


 Piani di Massima Unitari: PMU 4.6

Previsioni modificate

 Zona AT - via della Pace


Beni paesaggistici


ART. 136 DEL CODICE


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

ART. 142 DEL CODICE


 Territori contermini ai laghi (lett. b)

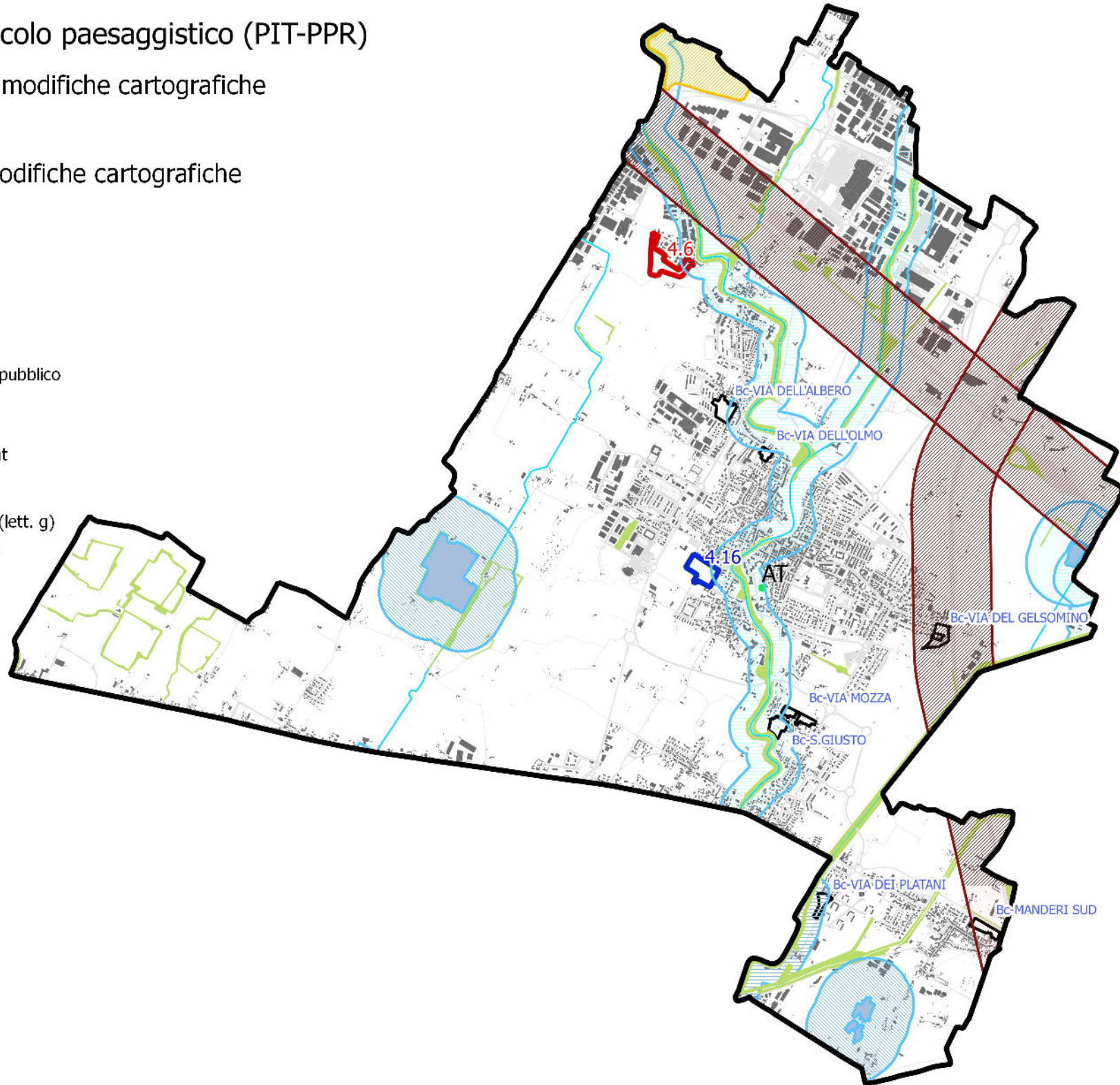
 Specchi d'acqua con perimetro > 500mt

 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (lett. c)

 Corsi d'acqua

 Territori coperti da foreste e da boschi (lett. g)

 Zone di interesse archeologico (lett. m)



1. Coerenza con obiettivi di qualità e direttive della Scheda di Ambito n.6

PIT-PPR SCHEDA DI AMBITO 6 OBIETTIVI DI QUALITÀ e DIRETTIVE	RUC - VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE
<p>Obiettivo 1</p> <p>Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze- Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.</p>	
<p>1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate</p>	<p>Le previsioni garantiscono il mantenimento di varchi esistenti verso le colline e sono coerenti con le salvaguardie del Parco Agricolo della Piana.</p>
<p>1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p>	<p>Per quanto riguarda i caratteri planivolumetrici delle trasformazioni, pertinenti all'oggetto della Variante, non si prevedono incrementi quantitativi rispetto ai piani vigenti.</p>
<p>1.3 - specificare alla scala comunale di pianificazione, le direttrici di connettività ecologica da mantenere o ricostituire;</p>	<p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p>
<p>1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti inedificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico</p>	<p>Gli interventi ricadono nei limiti di crescita insediativa previsti dal PS vigente. Al fine di ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, le scarpate, i muri di contenimento, le recinzioni, sui fronti verso il territorio aperto e verso la viabilità storica dovranno essere qualificati in termini di materiali utilizzati e dovranno essere previste sistemazioni arboree al fine di qualificare il margine urbano.</p>
<p>1.5 - salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica della città di Firenze con l'intorno collinare e il relativo sistema insediativo pedecollinare e di medio versante, che costituisce un'unità morfologica percettiva e funzionale storicamente caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città, sistemi agro-</p>	<p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p>

ambientali di pianura e sistemazioni agrarie collinari), rispettando e tutelando la riconoscibilità e l'integrità del profilo urbano storico caratterizzato dalla supremazia della cupola del Duomo e dalla gerarchia tra torri, campanili, edifici civili e religiosi, di rappresentanza della collettività.

1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermini

La Variante non riguarda centri storici o capisaldi storici dell'industria ad eccezione del mutamento di destinazione d'uso della zona AT di via della Pace. I fronti delle aree di trasformazione rivolti verso immobili notificati come vincoli architettonici dovranno essere qualificati in termini di materiali utilizzati e dovranno essere previste sistemazioni arboree al fine di qualificare il margine urbano.

1.7. - Per l'attività vivaistica garantire una progettazione rivolta alla riduzione degli impatti favorendo scelte paesaggisticamente integrate per volumi tecnici e viabilità di servizio, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione.

Non pertinente all'oggetto della Variante.

Obiettivo 2

Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio

2.1 - salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, caratterizzato tra l'altro da un complesso mosaico di colture agrarie in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica);

Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.2 - salvaguardare la collina fiorentina-fiesolana quale territorio di eccezionale valore estetico, percettivo e storico testimoniale come "paesaggio-giardino" prodotto da processi ciclici di costruzione territoriale e

Non pertinente all'oggetto della Variante.

estetizzazione culturale, conservando il mosaico colturale diversificato che vede l'alternanza di aree agricole coltivate, boschi e parchi di ville storiche;

2.3 - salvaguardare il sistema delle ville medicee e delle ville storiche, anche attraverso il mantenimento dell'unitarietà morfologica e percettiva rispetto al tessuto dei coltivi di pertinenza, tutelando e riqualificando le relazioni figurative e gerarchiche fra queste, i manufatti rurali del sistema insediativo di impianto storico e il territorio circostante; Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.4 - salvaguardare il sistema dei nuclei e dei centri storici di collina attraverso la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e la conservazione dell'intorno di coltivi tradizionali, della viabilità e degli altri elementi testimoniali di antica formazione. Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.5 - escludere nuovi consumi di suolo che alterino l'integrità dei nuclei e centri storici di collina evitando nuove espansioni e urbanizzazioni diffuse lungo i crinali; Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico. Non pertinente all'oggetto della Variante.

Obiettivo 3

Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli

3.1 - salvaguardare e valorizzare il patrimonio insediativo storico della montagna costituito da castelli, villaggi fortificati, metati e altri manufatti legati alla filiera del castagno e da edifici preindustriali (cartiere, ferriere, fornaci, ghiacciaie, mulini, seccatoi, segherie), anche attraverso la messa in valore delle connessioni di valore Non pertinente all'oggetto della Variante.

paesaggistico (viabilità matrice e ferrovie storiche) tra centri maggiori di pianura e sistemi insediativi di montagna;

3.2 - salvaguardare le aree a destinazione agricola attorno ai nuclei e agli insediamenti storici montani promuovendo inoltre il controllo dell'espansione degli arbusteti sui terreni in stato di abbandono; Non pertinente all'oggetto della Variante.

3.3 - tutelare gli ecosistemi a elevata naturalità quali torbiere, praterie alpine, ambienti rupestri e brughiere in particolare lungo il crinale tra il Monte Gennaio e il Libro Aperto e nelle alte valli di Campolino e Val di Luce e mantenere gli ecosistemi agropastorali (crinale della Calvana) e i mosaici di habitat prativi primari e secondari; Non pertinente all'oggetto della Variante.

3.4 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico; Non pertinente all'oggetto della Variante.

3.5 - nella localizzazione di nuovi impianti sciistici o nell'adeguamento di impianti esistenti, escludere l'interessamento di torbiere e praterie alpine; Non pertinente all'oggetto della Variante.

3.6 - promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse. Non pertinente all'oggetto della Variante.

Obiettivo 4

Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola

4.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

La Variante non interferisce con la fascia di territorio che è in continuità fisica, morfologica e percettiva con il corso del fiume Bisenzio. Essa interessa infatti aree collocate in contesto urbano e poste ad adeguata distanza dagli ambiti fluviali; non interessa inoltre contesti storici consolidati, in stretta relazione con il corso d'acqua.

4.2 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista Non pertinente all'oggetto della Variante.

paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati

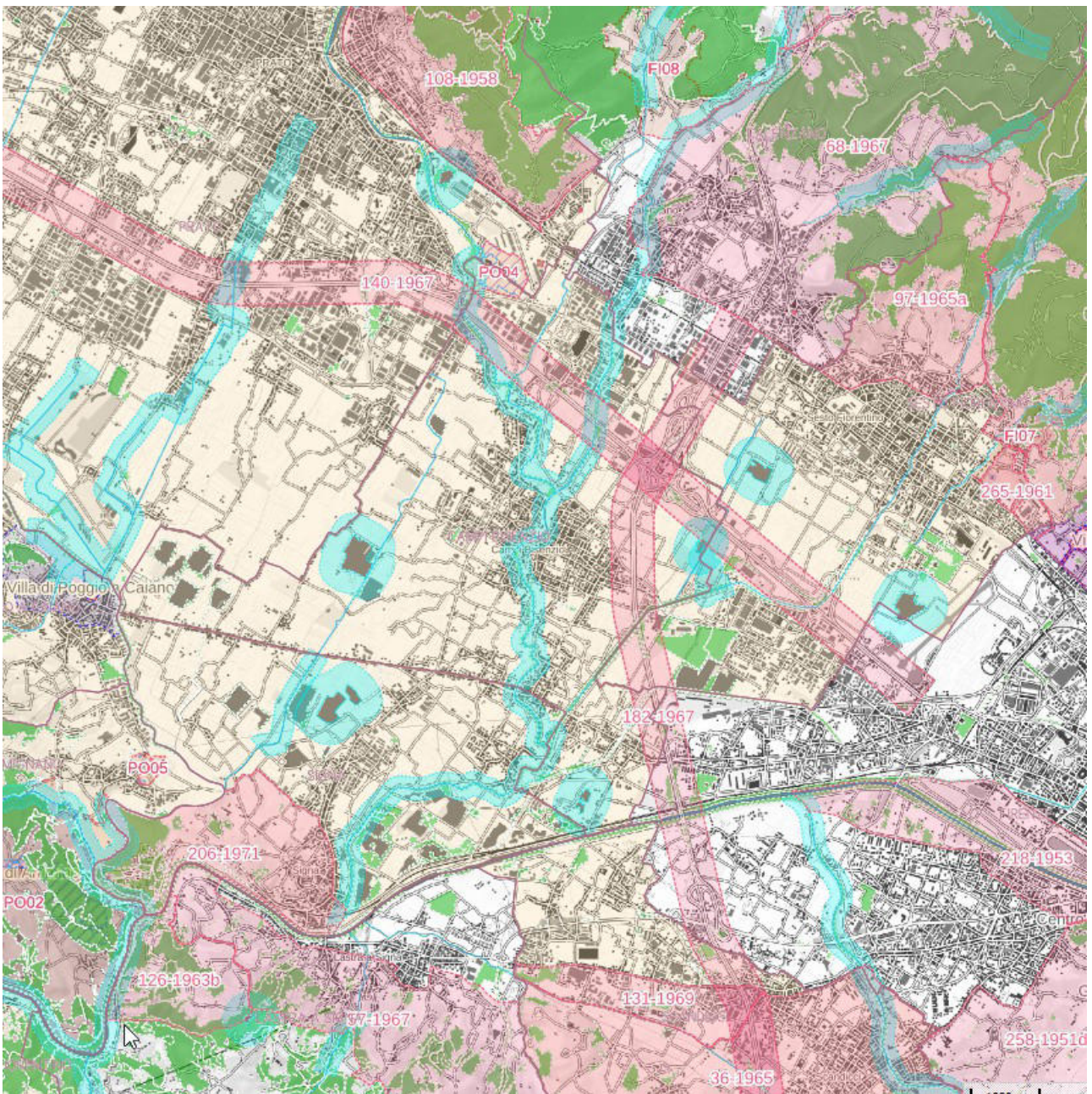
4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica).

Le previsioni ricadenti nei pressi del contesto fluviale dovranno limitare i processi di impermeabilizzazione, garantire accessi trasversali e percorsi longitudinali per la fruizione del corso d'acqua secondo le indicazioni già contenute nelle schede e nelle norme di fattibilità idraulica. I fronti verso il fiume dovranno essere qualificati in termini di materiali utilizzati e dovranno essere previste sistemazioni arboree al fine di qualificare il margine urbano. A tal fine la Variante richiama le prescrizioni e direttive del PIT-PPR e detta specifiche disposizioni nelle NTA (art.156 ter)

2. Coerenza con la disciplina dei beni paesaggistici

Le tabelle seguenti (fatto salvo che sono comunque previste dalla normativa vigente le verifiche delle prescrizioni del PIT-PPR in fase attuativa) verificano la coerenza tra i contenuti della Variante e le disposizioni del PIT-PPR relative ai vincoli del Dlgs 42/2004 ricadenti sull'area oggetto di variante. Le schede relative ai vincoli per decreto sono riportate in appendice. Di seguito si effettua una sintetica verifica con riferimento ai contenuti delle schede.

Si fa presente che il vincolo ministeriale dell'Autostrada del Sole interessa le zone Bc-Via del Gelsomino e Bc-Manderi sud, mentre nessuna zona oggetto di variante è interessata dal vincolo dell'Autostrada A11, per cui non si esamina la disciplina di quest'ultimo vincolo.



Estratto cartografico degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico e dei beni paesaggistici (Fonte: Regione Toscana)

D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967 - La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze.

Motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole che l'attraversa.

Strutture del paesaggio e relative componenti	Verifica della coerenza con obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT
Struttura idrogeomorfologica	NON RICHiesto
Struttura ecosistemica/ambientale	Le zone BC ricadenti nel vincolo riguardano interventi puntuali in contesto urbanizzato, senza ricadute significative su contesti fluviali o su connessioni ecologiche e non riguardano ANPIL o ZPS-ZSC
Struttura antropica	L'intervento non è rilevante in quanto il contesto è già urbanizzato, non riguarda patrimonio edilizio rurale, né di valore storico, né serre. Dovranno essere rispettate le prescrizioni della scheda, in particolare l'esclusione di tamponamenti esterni prefabbricati privi di qualità architettonica adeguata. L'intervento non compromette i varchi visivi dall'Autostrada verso emergenze storico architettoniche e ambientali. Sono previste sistemazioni arboree per migliorare il fronte tra paesaggio urbano e territorio aperto e integrare paesaggisticamente i parcheggi previsti(vedi art.156 ter delle NTA)
Elementi della percezione	La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono essere compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; l'illuminazione pubblica prevista deve essere coerente con il contesto. I nuovi volumi edilizi non costituiscono nucleo isolato essendo

inseriti in tessuto già urbanizzato ed edificato. Le norme relative alle aree BC ricadenti nel vincolo prescrivono una qualità progettuale adeguata al contesto paesaggistico, da verificare mediante un preliminare studio di inserimento paesaggistico ed una relazione che documenti il rispetto delle disposizioni del PIT-PPR (art. 156 ter delle NTA). La norma sulle zone BC ricadenti in questo vincolo paesaggistico prevedono una limitazione delle altezze dei fabbricati (art.118 comma 2 bis delle NTA).

Le soluzioni tecnologiche dovranno assicurare la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo e armonizzando le opere con il contesto.

In appendice si riporta la scheda del vincolo per decreto relativo alla fascia di territorio che fiancheggia l'A1.

Sul alcune previsioni della Variante, come indicato in premessa, insiste inoltre il seguente vincolo ex L.431/1985 (Legge Galasso) così disciplinato dal PIT-PPR:

Articolo 8 Elaborato 8b PIT-PPR: 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):

- interessa i piani attuativi PMU 4.6, PMU 4.16, la zona AT di via della Pace e le zone Bc-Via dell'Albero, Bc- Via dell'Olmo, Bc- Via Mozza, Bc-San Giusto, Bc-Via dei Platani.

In relazione alle prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT-PPR, si rileva che per gli interventi previsti nelle fasce fluviali la Variante prevede che questi debbano:

- garantire la connessione visiva e la fruibilità trasversale e longitudinale del corso d'acqua,
- ridefinire il margine tra territorio urbanizzato e corso d'acqua attraverso sistemazioni arboree,

- garantire una particolare qualità architettonica ed uno studio paesaggistico delle pertinenze e dei fronti lungo la strada e verso il territorio aperto.

Si fa poi presente che gli interventi previsti, per la loro localizzazione all'interno del territorio urbanizzato, in contesti caratterizzati da insediamenti esistenti e nella generalità dei casi ad una adeguata distanza dal piede dell'argine del fiume Bisenzio, non compromettono la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici ed il paesaggio fluviale, non limitano l'accessibilità e la fruizione del corso d'acqua, non compromettono la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico identitari dei luoghi.

La Variante, con specifiche indicazioni normative, richiama il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR con esplicito riferimento agli interventi posti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico. A tal fine è stato introdotto nelle NTA l'articolo 156 ter che oltre a richiamare tali obblighi, contiene disposizioni finalizzate a garantire un corretto inserimento degli interventi di trasformazione nel contesto paesaggistico ambientale; lo stesso art.156 ter detta alcune specifiche disposizioni anche per gli interventi posti in adiacenza al confine del territorio urbanizzato al fine di assicurare la riqualificazione e l'ordinato disegno ed assetto delle aree che definiscono il confine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale. Il rispetto di tali disposizioni deve essere documentato in un apposita relazione allegata ai piani ed ai progetti di trasformazione. All'art. 118 comma 2 bis è stata introdotta una specifica limitazione dell'altezza degli edifici da realizzare nelle zone Bc che ricadono nella fascia di territorio che fiancheggia l' autostrada A1, vincolata per decreto.

Coerenza con il Parco della Piana

In merito al Parco della Piana è in corso di definizione un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 41 della LR 65/2014, tra Comune e Regione Toscana, nell'ambito del quale il Comune ha proposto un aggiornamento della perimetrazione del Parco della Piana. Attualmente, il perimetro degli ambiti di salvaguardia A-B-C sono stati definiti dalla “Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze”, approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 61 del 16 luglio 2014, secondo le procedure previste dall'articolo 17 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

La disciplina di integrazione del PIT art. 5 comma 2 di modifica dell'art. 38 quater, consente di attuare le previsioni dei piani vigenti sull'edificato esistente, oltre alle previsioni conformative vigenti “a condizione che concorrano attraverso le aree a standard e il disegno dell'intervento, ad assicurare le connessioni ecologiche e della mobilità ciclo-pedonale tra i diversi ambiti del Parco agricolo della Piana, secondo quanto previsto dall'art.4 comma 2 di cui alla disciplina del relativo Progetto di territorio”. Per tale motivo, la conferma di previsioni conformative vigenti risulta coerente con la disciplina del Parco della Piana anche dove queste ricadano nel perimetro delle salvaguardie A dell'integrazione al PIT.