

426 / 06

	<p>Dott. Ing. <b>GIUSEPPE LORENZO</b> <b>STUDIO TECNICO</b></p>	<p>STRUTTURE SISMICHE IN C.A.V. E IN C.A.P. PREFABBRICAZIONE CIVILE E INDUSTRIALE CONSULENZE TECNICHE</p>
<p>50053 EMPOLI Via Raffaello Sanzio n.190 Tel. 0571/944592 e-mail <a href="mailto:inglorenzogiuseppe@alice.it">inglorenzogiuseppe@alice.it</a> C.F.: LRN GPP 67C19 Z133T P. IVA 04620040487</p>		
	<p>STUDIO TECNICO <b>GEOM. VALERIO TONI</b> VIA BEATO ANGELICO N° 41 - 50053 - EMPOLI - (FI)</p>	
<p>Tel. 0571 81789 Ccell. 347 6139833 E - mail: <a href="mailto:geom.toni@gmail.com">geom.toni@gmail.com</a></p>		

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
DI VERIFICA DELLA CONFORMITÀ  
AL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA  
E DI COERENZA ESTERNA ED INTERNA**

Variante al Piano Attuativo approvato con Delibera  
n. 39 del 14.05.2009, Comparto Urbanistico n° 26,  
Area Elementare 5, ubicato a Fucecchio (FI), via  
Banti, di proprietà della Coppolaro Immobiliare s.r.l.

## **COMUNE DI FUCECCHIO (FI)**

**PROPRIETÀ COPPOLARO IMMOBILIARE S.R.L.**

### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

#### **DI VERIFICA DELLA CONFORMITÀ**

#### **AL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA**

#### **E DI COERENZA ESTERNA ED INTERNA**

**ex art. 109, comma 2, lettera d), della L.R. 65/2014**

L'ambito di paesaggio all'interno del quale si trova collocata l'area d'intervento è quello segnato di n. 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore. La zona è quella lungo a piana del Val d'Arno, dove una conurbazione sulle sponde in riva destra tende alla saldatura delle espansioni residenziali e, talvolta, produttive di Fucecchio e Santa Croce sull'Arno. Le recenti espansioni insediative sono contornate da aree a seminativo, alle quali si alternano lembi di culture erbacee a maglia; in sostanza si tratta di un'area caratterizzata da dense urbanizzazioni.

Dalla lettura dei processi storici di territorializzazione si evince una ragguardevole crescita delle aree urbane intorno al capoluogo, con la progressiva concentrazione di una leggera industrializzazione associata al rafforzamento demografico-insediativo, particolarmente riscontarto nella pianura al punto da costituire una sorta di territorio conurbato.

Nel contesto delle invarianti strutturali, l'analisi dei caratteri eco sistemici del paesaggio acconsente di verificare le connotazioni predominanti nella zona, dove la componente edificata, anche a carattere sparso, risulta una lieve criticità per la medesima pianura alluvionale. Di fatto la previsione edificatoria non incide sull'equilibrio ecosistemico del paesaggio e acconsente il mantenimento delle

funzioni essenziali di connettività ecologica e non implica alcun sovra sfruttamento delle falde acquifere e non produce alcun inquinamento idrico.

Il carattere reticolare dei sistemi insediativi di riferimento, urbani e infrastrutturali, contempla e supporta la proposta edificatoria e non introduce alcuna criticità su tale versante e non rappresenta alterazione del sistema disciplinato e consolidato delle lottizzazioni ai margini del centro urbano.

Dalla interpretazioni di sintesi della Scheda di Ambito si evidenzia che la struttura paesistica è quella menzionata della vasta pianura alluvionale del Val d'Arno, intensamente urbanizzata, con il valore identario prioritario connotato da un'articolato sistema di spazi aperti urbani e periurbani, con evidente compromissione del paesaggio rurale. Non si rilevano pressioni che alterano le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale e non ne pregiudicano la riproducibilità. L'intervento proposto non comportano significativi incrementi di consumo del suolo e della superficie impermeabilizzata, senza aumento di impedimenti al deflusso delle acque e del rischio idraulico. Inoltre, non si introducono semplificazioni del tessuto dei coltivi e neppure la rimozione di elementi della rete scolante e della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale.

La proposta edificatoria non compromette i valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura, al contrario contribuisce ad una adeguata e coerente riqualificazione.

In aggiunta, il progetto non produce una saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità e permette il mantenimento dei residuali varchi tra le aree urbanizzate e i principali elementi di continuità eco sistemica, con particolare riguardo alla direttrice di connettività ecologica da ricostituire.

La soluzione progettuale proposta tiene conto delle verifiche di compatibilità paesaggistica effettuate per la definizione di un corretto inserimento delle opere nel paesaggio, nel rispetto della disciplina del P.I.T. della Regione Toscana che afferisce alle aree che **non** sono classificate come beni paesaggistici ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Le valutazioni iniziali tengono nella giusta considerazione gli obiettivi indirizzati al mantenimento dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi della sponda e della relativa fascia tutelata e della vegetazione esistente, limitando

all'essenziale il processo di artificializzazione dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere.

Il progetto è verificato, con molta attenzione, al rispetto delle prescrizioni contenute nella "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del P.I.T., con particolare riferimento agli artt. 8.3 e 12.3 del Capo III della medesima.

Come evidenziato dagli elaborati grafici, l'intervento non compromette la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici e i relativi livelli di continuità ecologica; non impedisce la manutenzione del corso d'acqua e non compromette gli accessi e la fruizione della fascia fluviale; non compromette le condizioni di equilibrio dinamico; non compromette la riconoscibilità e la permanenza dei caratteri paesaggistici tutelati *ope-legis*, rappresentativi del valore identitario del luogo.

Le trasformazioni contenute nella proposta progettuale, pur non ricadendo in area classificata come bene paesaggistico, rispettano le condizioni formulate nella Disciplina sopra indicata, anche in termini di misure di mitigazione e compensazione, e come dimostrato dalla presente relazione si registra:

- il mantenimento delle relazioni principali tra il corpo idrico in oggetto e il paesaggio pertinenziale;
- l'integrazione paesaggistica delle opere, con specifica attenzione alla soluzione morfologica e ai materiali di finitura esteriore;
- la permanenza di visuali connotate da un riconosciuto valore estetico di percezione paesaggistica;
- la salvaguardia dei varchi, e della relativa accessibilità, da e verso il corso d'acqua, anche con la predisposizione di nuovi collegamenti pedonali tra la riva e i tracciati accessibili al pubblico;
- la valorizzazione delle aree adiacenti alla zona d'intervento con opere di riqualificazione naturalistica e il miglioramento delle condizioni di fruizione.

In definitiva la proposta progettuale, come attestato anche negli estratti cartografici e la documentazione fotografica di corredo alla presente relazione, rispetta gli obiettivi di qualità e le direttive della Disciplina d'uso della Scheda di Ambito. Infatti, risultano salvaguardati i valori identitari, paesaggistici e storico testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Val d'Arno, con la riqualificazione del sistema insediativo e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo. Si prevede la definizione di una continuità paesaggistica armonizzata nel

contesto di riferimento, con particolare riguardo alla soluzione planivolumetrica, alle finiture e alle sistemazioni esterne.

Con la presente relazione illustrativa si attesta, ex art. 109, comma 2, lettera d) della L.R. 65/2014, la coerenza esterna, in termini di conformità agli strumenti subordinati, ed interna. Le motivazioni che supportano la proposta progettuale di piano, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici, ai fini del dimensionamento del medesimo, sono coerenti con le previsioni d'uso di questa porzione di territorio comunale.

I Tecnici:

GEOM. VALERIO TONI

A blue circular stamp with the text "VALERIO TONI" around the top edge and "COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

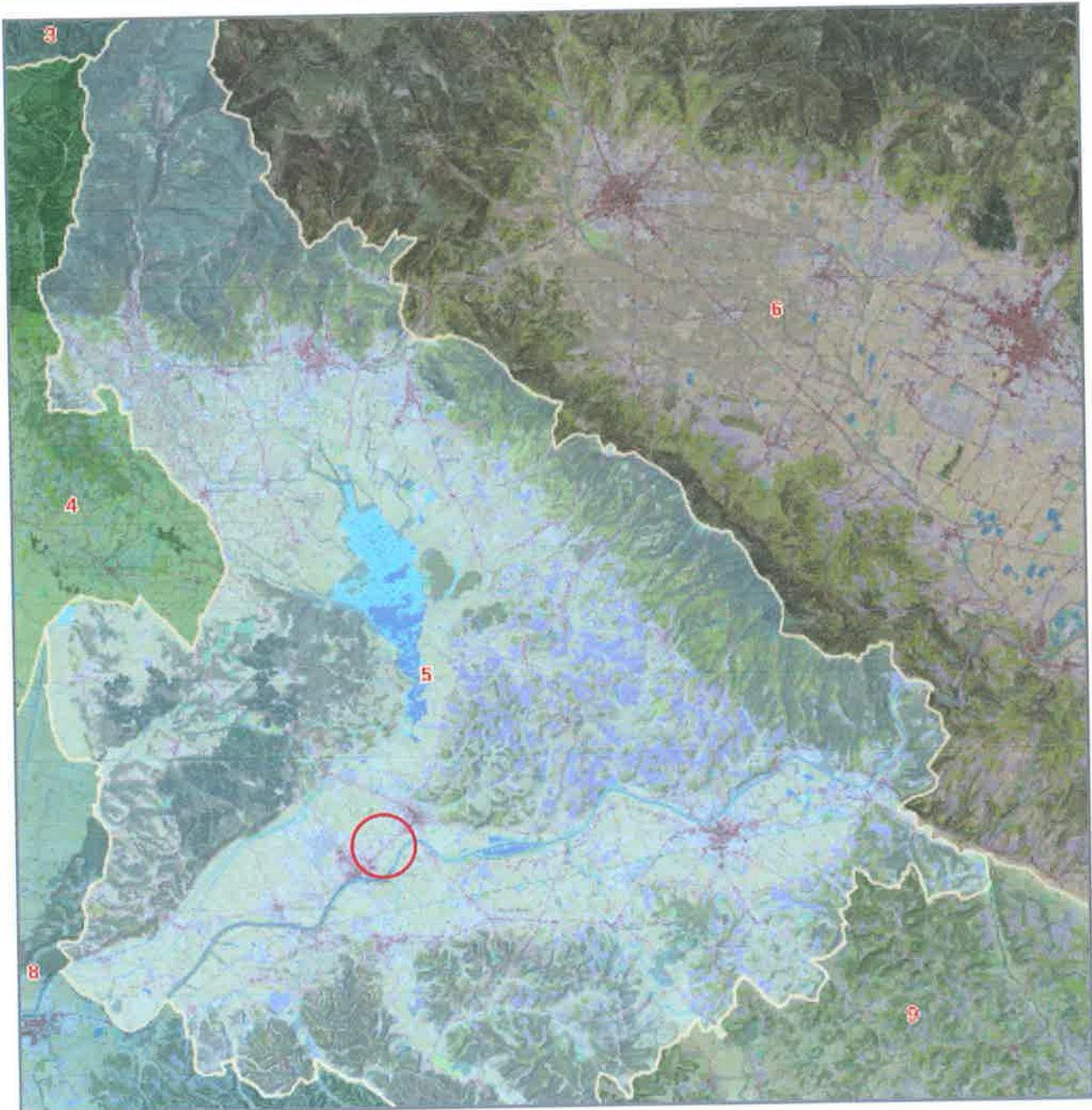
ING. GIUSEPPE LORENZO

A grey circular stamp with the text "ING. GIUSEPPE LORENZO" around the top edge and "COLLEGIO INGEGNERI DELLA PROV. DI FIRENZE" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R.

Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

DESCRIZIONE INTERPRETATIVA - Perimetrazione ambito

Comune di Fucecchio

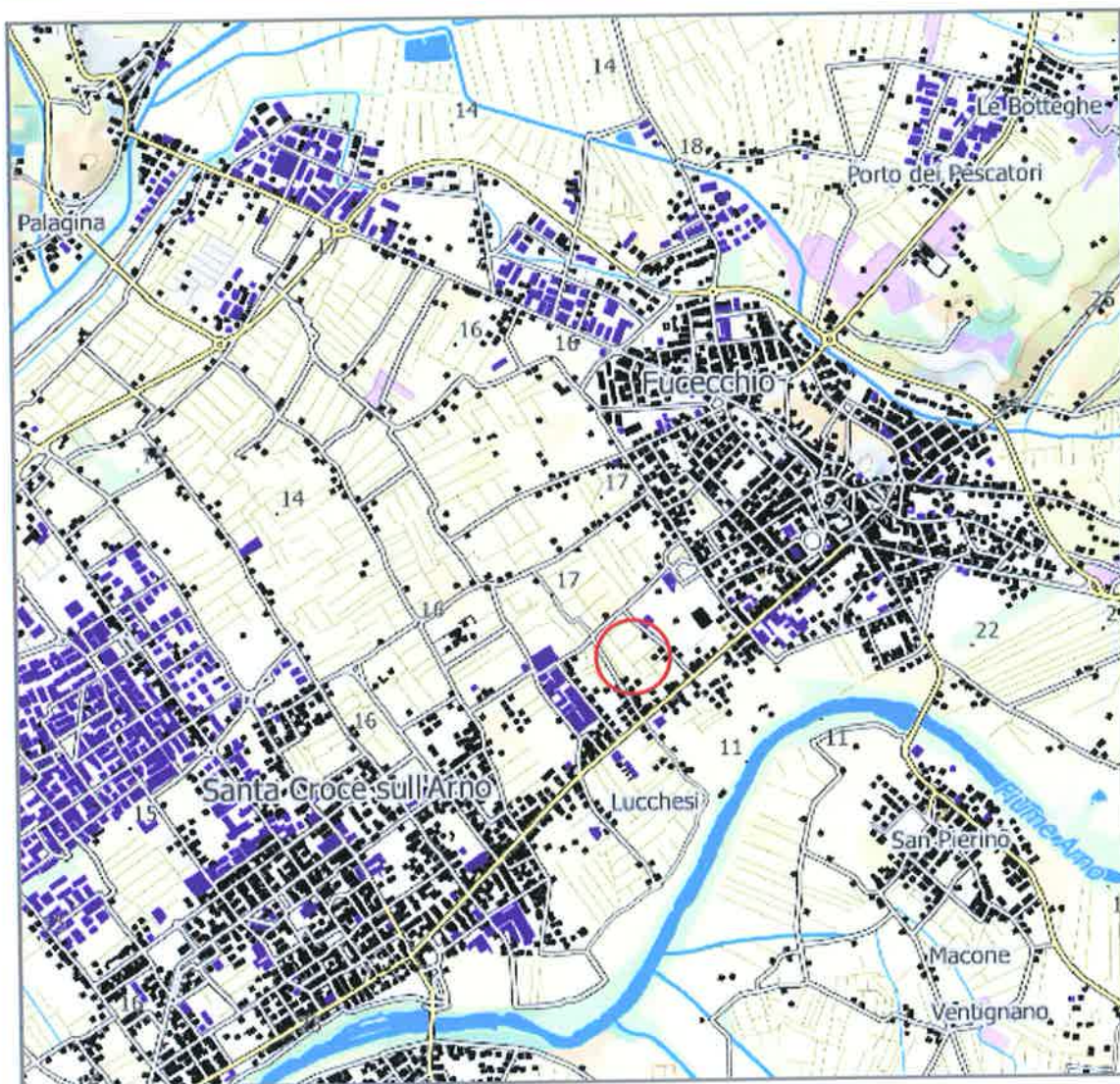


Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R.

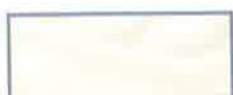
Ambito di Paesaggio 5 – Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore

DESCRIZIONE INTERPRETATIVA – Carta topografica

Comune di Fucecchio



Zona d’intervento all’interno dell’UTOE 2 – “Città nuova”



Zone agricole eterogenee

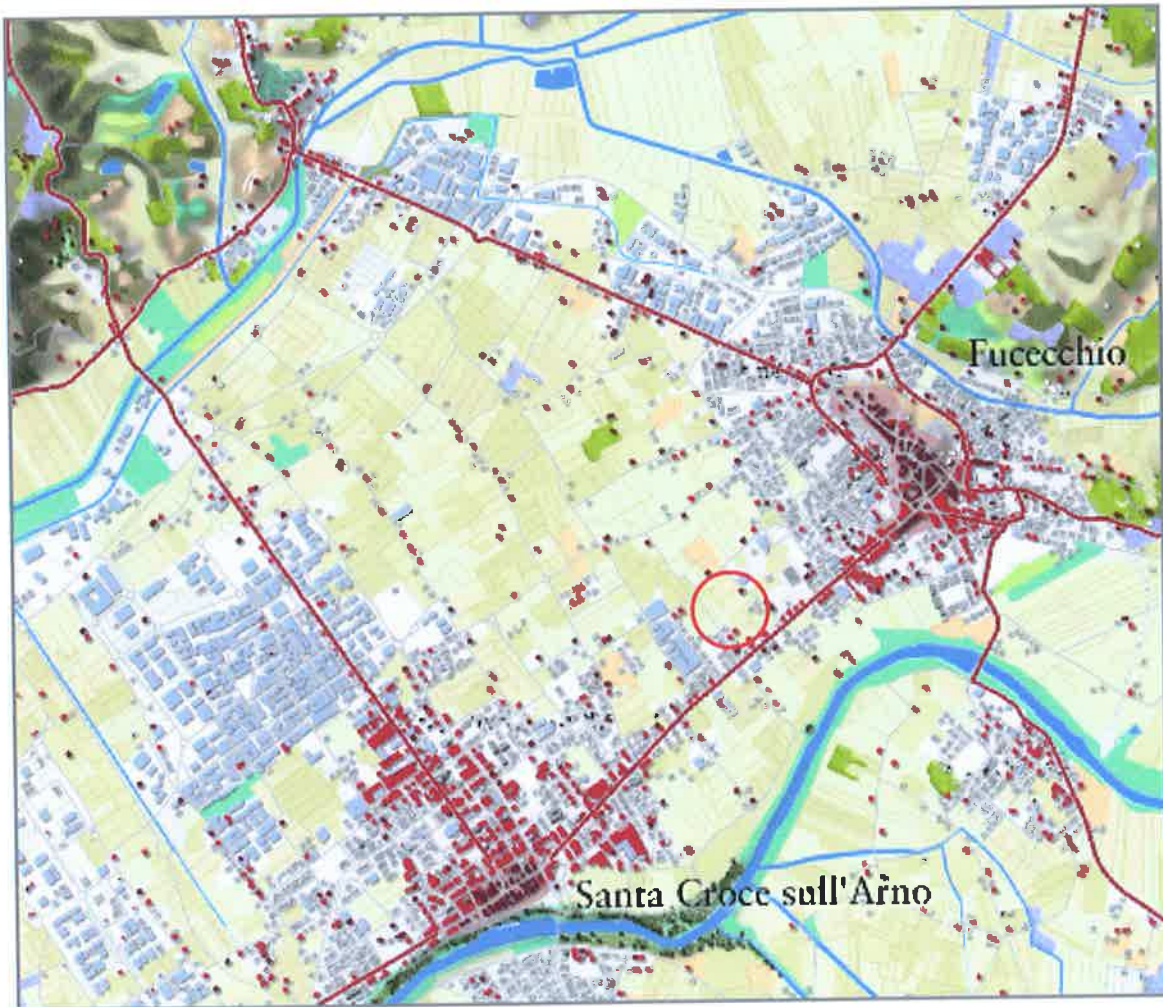


Edificato civile





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



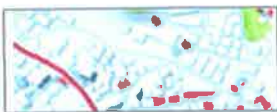
Estratto di C.T.R. - Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

### DESCRIZIONE INTERPRETATIVA - Caratteri del paesaggio

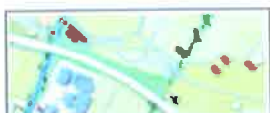
Comune di Fucecchio



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"



Insedimenti civili recenti



Viabilità recente

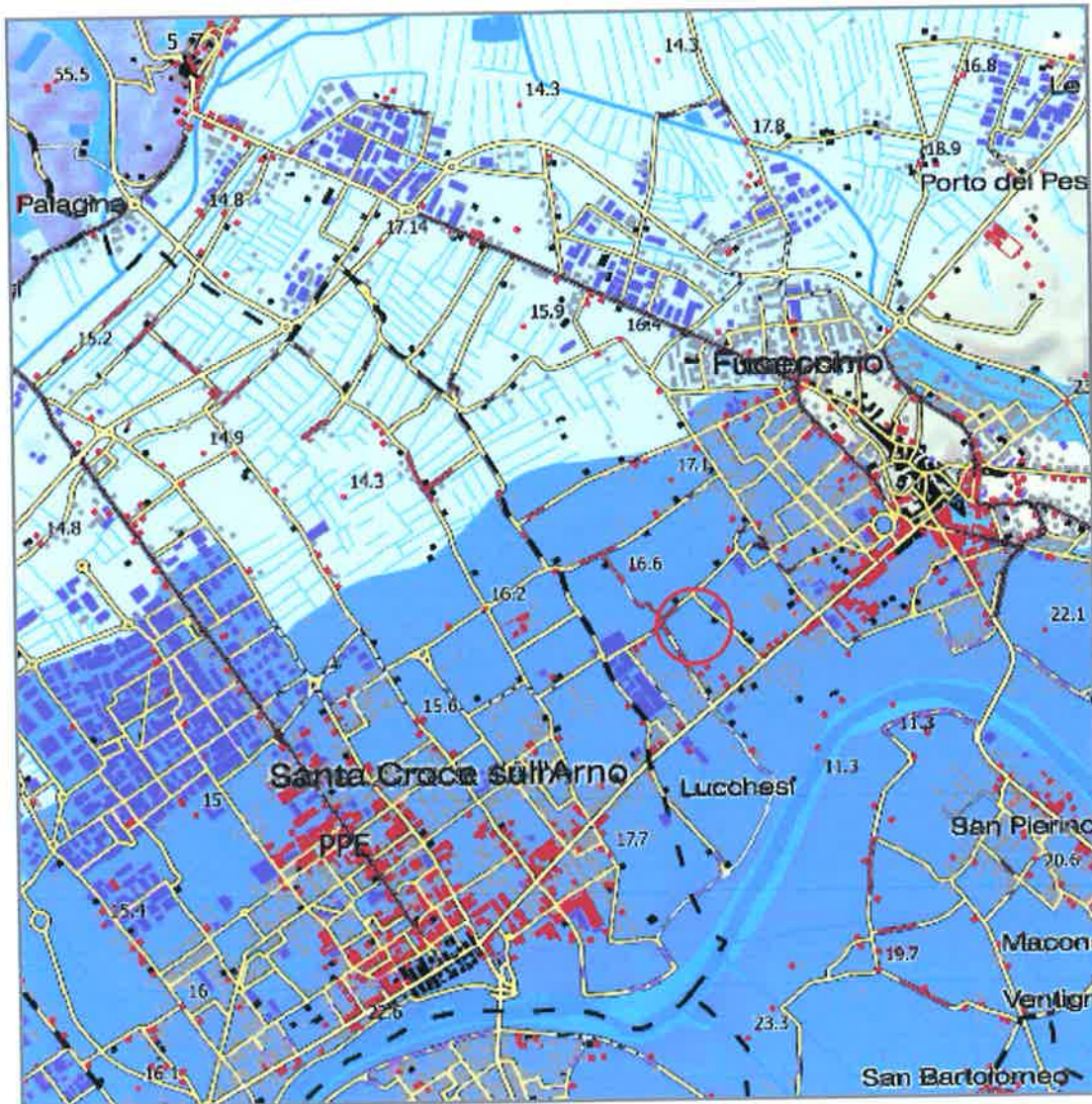


Trama dei seminativi di pianura





### Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R. - Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

#### INVARIANTI STRUTTURALI

I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Comune di Fucecchio



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"

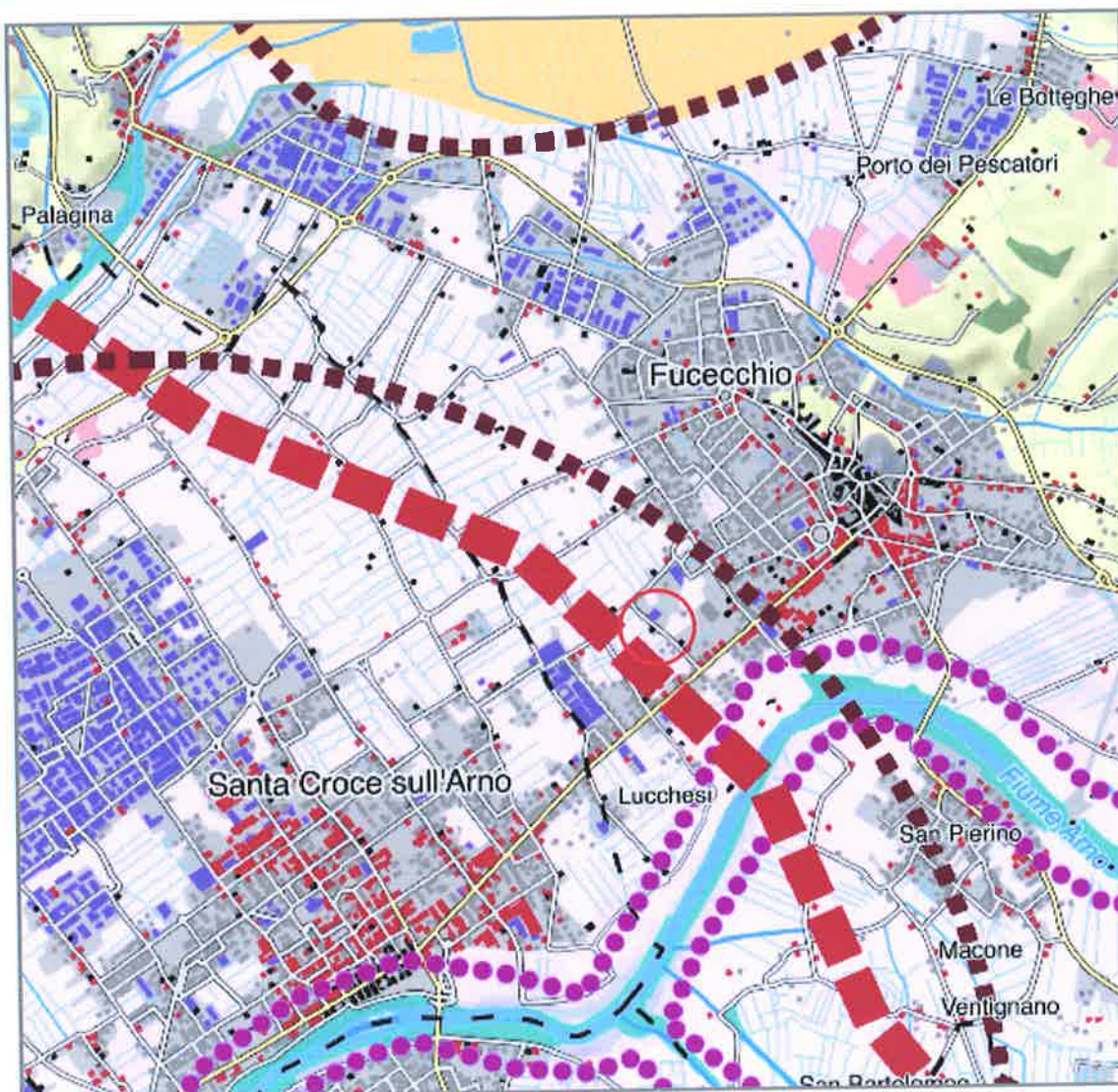


Pianura pensile PPE





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R. - Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

### INVARIANTI STRUTTURALI

#### I caratteri eco sistemici del paesaggio

Comune di Fucecchio



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"



Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

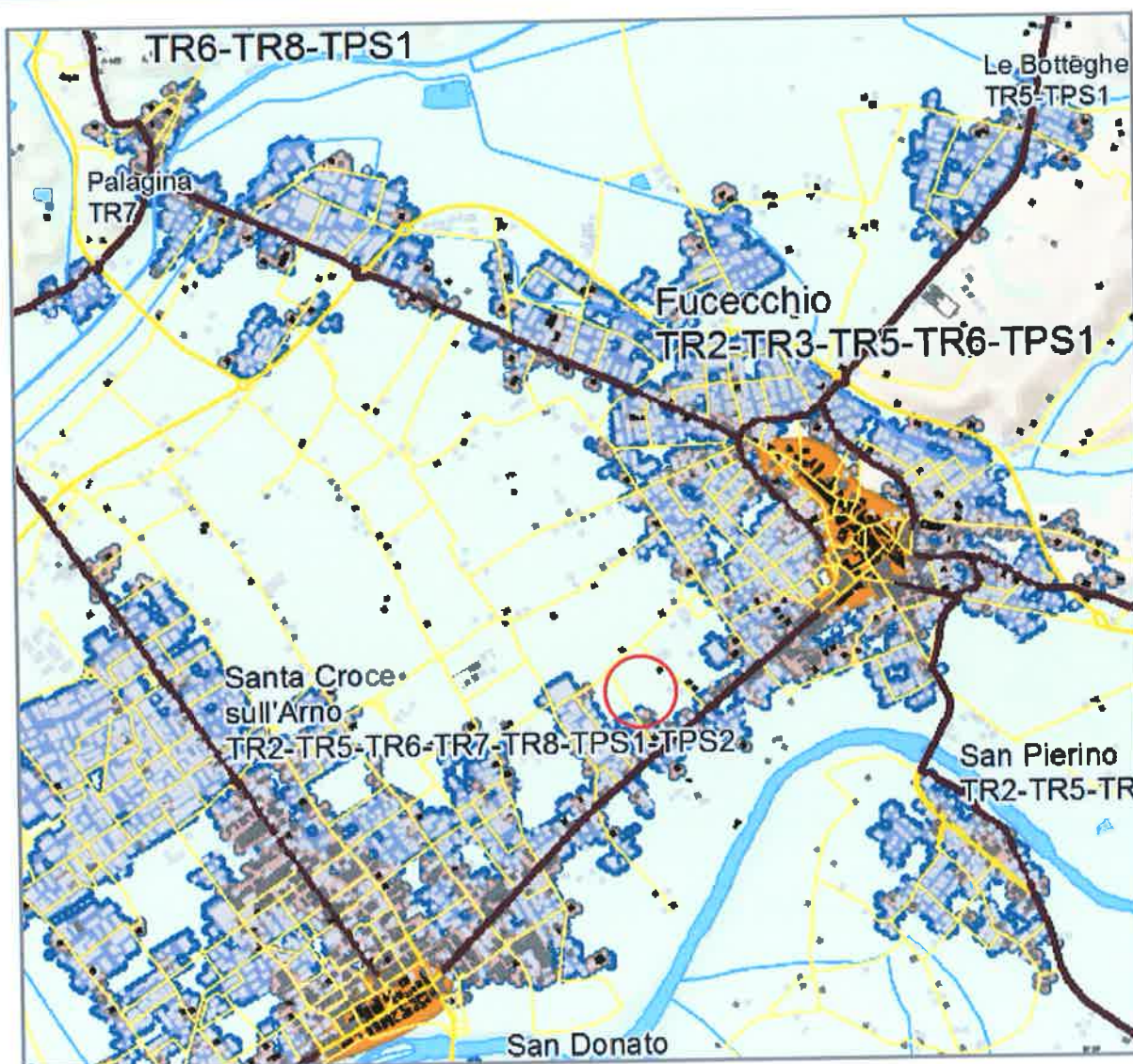


Direttrice di connettività da ricostituire





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R. - Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

### INVARIANTI STRUTTURALI

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Comune di Fucecchio



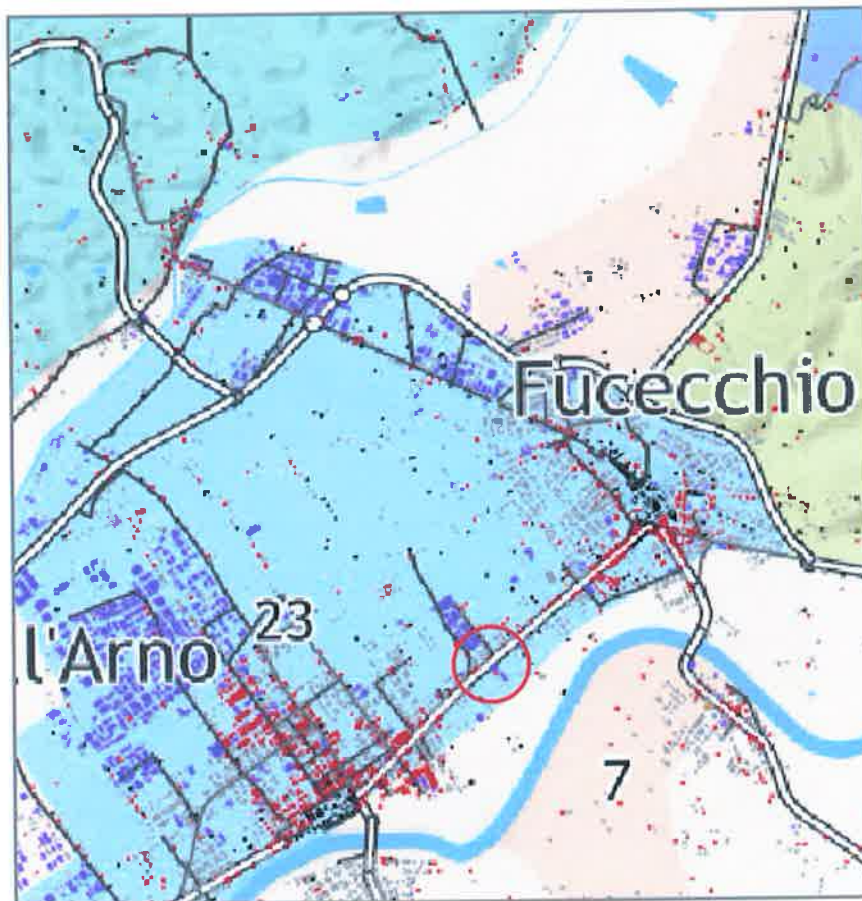
Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"

- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R. - Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

### INVARIANTI STRUTTURALI

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Comune di Fucecchio



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"

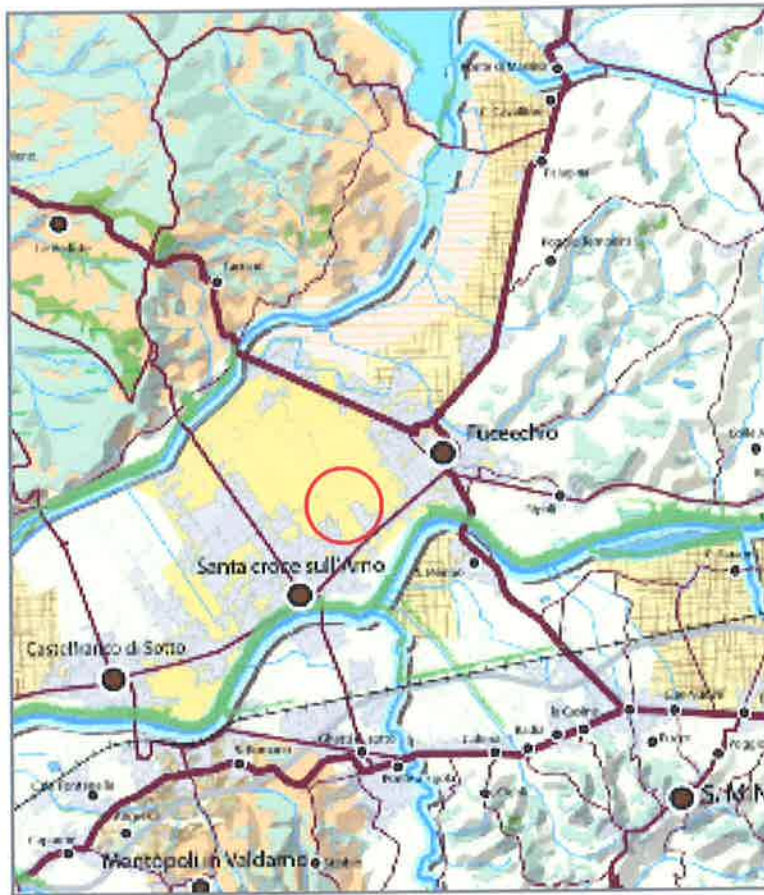


Morfotipo delle aree agricole intercluse

Il morfotipo descrive dei paesaggi nei quali il carattere distintivo è l'intreccio tra spazi aperti, coltivati e non. Aree non edificate e non impermeabilizzate interamente delimitate dal tessuto urbanizzato. Le colture prevalenti sono seminativi e prati stabili a maglia semplificata derivanti da processi di modificazione che hanno comportato cancellazione della rete scolante e alterazione della struttura territoriale storica. A essi si associano appezzamenti di maglia più minuta, relitti dell'organizzazione paesistica storica.



## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R. - Ambito di Paesaggio 5 - Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

### INTERPRETAZIONE DI SINTESI

#### Patrimonio territoriale e paesaggistico

Comune di Fucecchio



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"



Aree agricole intercluse

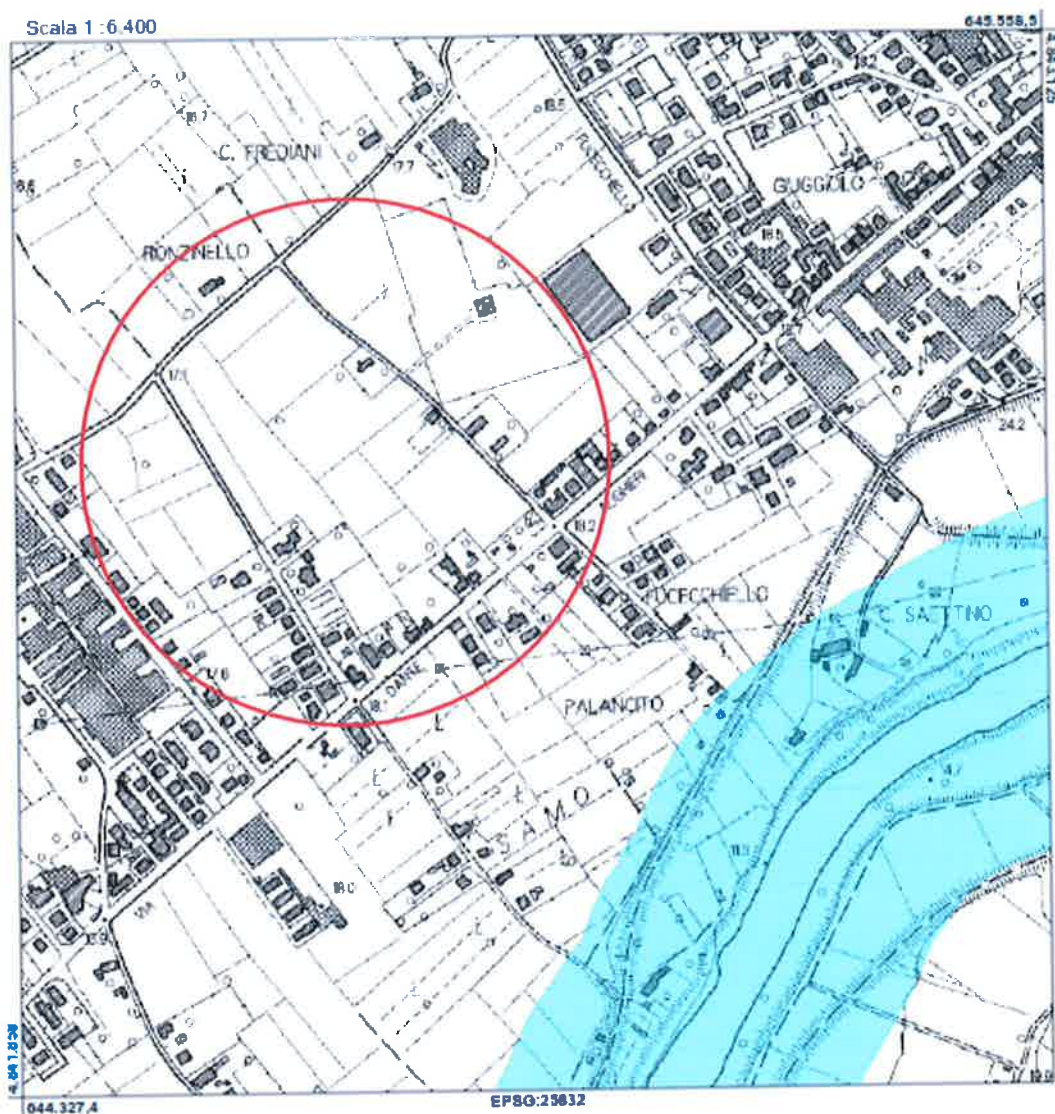


Aree urbanizzate successive agli anni '50





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R.

BENI PAESAGGISTICI - Aree tutelate per legge



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"

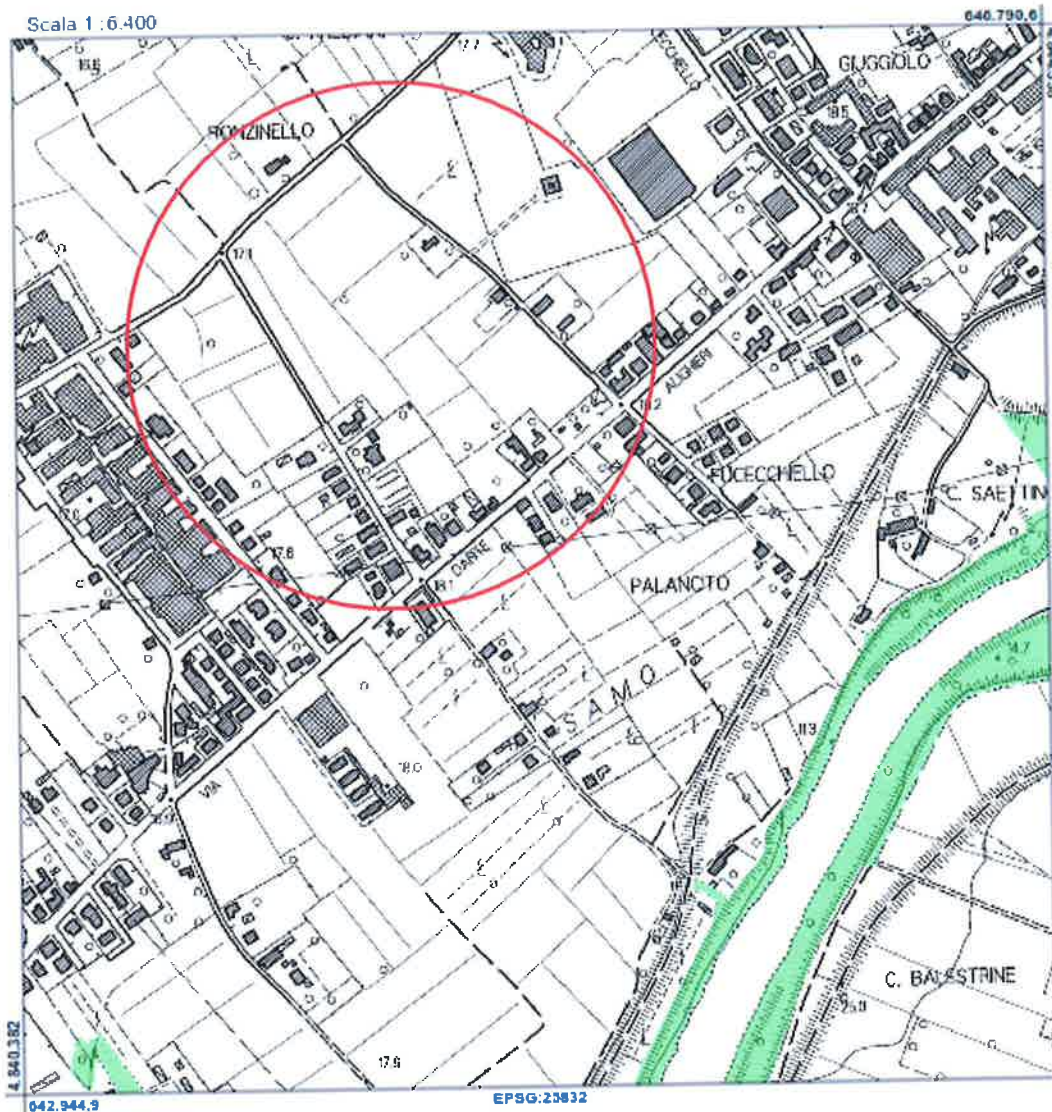


Fascia di rispetto del fiume Arno, ex art. 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/2004





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto di C.T.R.

BENI PAESAGGISTICI - Aree tutelate per legge



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"

I territori coperti da foreste e da boschi, ex art. 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 42/2004





## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



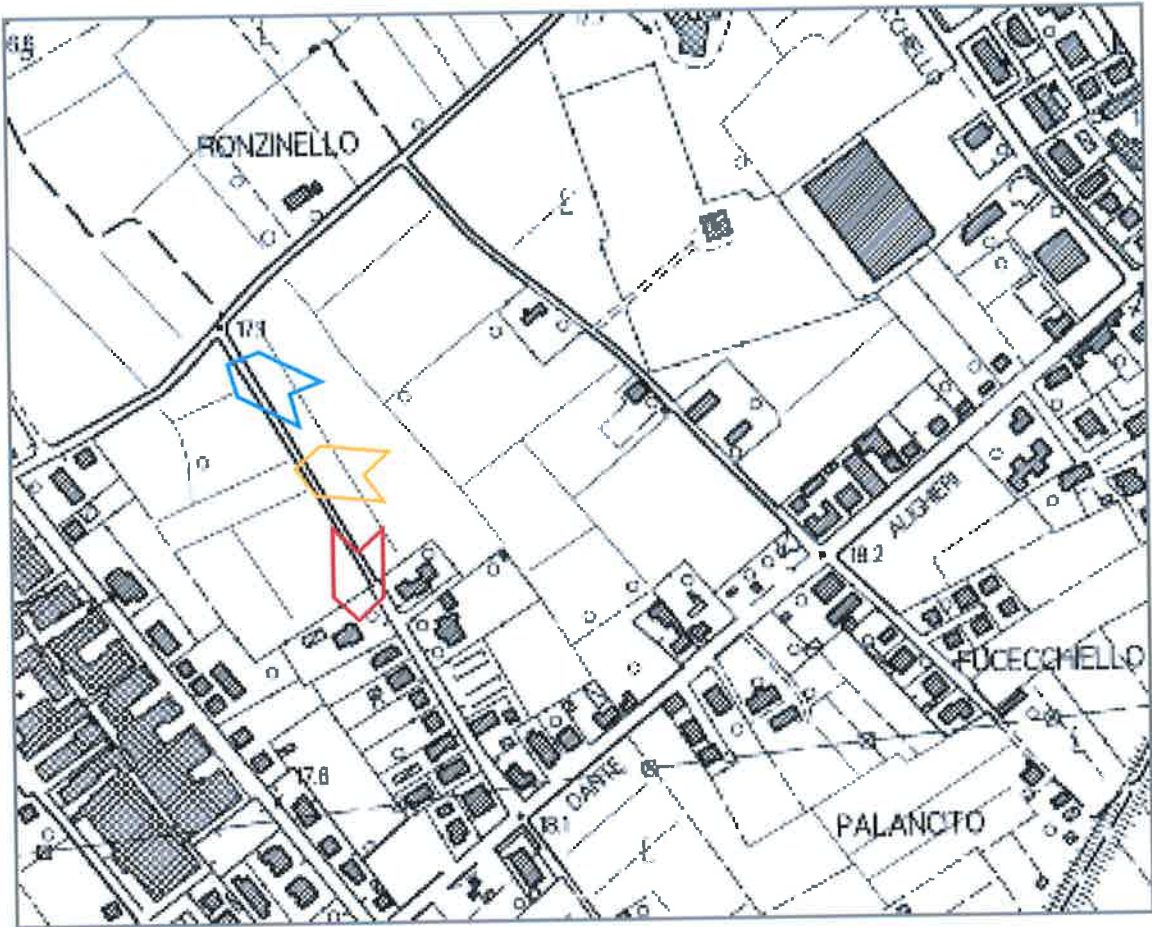
Estratto di C.T.R.

IMMAGINE AEREA - Ortofoto



Zona d'intervento all'interno dell'UTOE 2 - "Città nuova"





Estratto di C.T.R.  
SCHEMA DEI PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

