

Allegato 2

Z

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

1 DATI IDENTIFICATIVI	
Ambito di paesaggio	16 nel Piano Paesaggistico adottato 2009; 6 nella proposta dell'adottando Piano Paesaggistico
Estremi del vincolo	D.M. 22/04/1969. G.U. 131-1969
Comune Provincia	Scandicci Firenze
Denominazione area	" <i>area panoramica sita nel Comune di Scandicci</i> "
Sup. dell'area (ha)	119,17 ha di aree degradate su 184,17 ha totali (nell'adottando Piano Paesaggistico risultano 186,15 ha)

2 PIANIFICAZIONE COMUNALE	
<p><u>Piano Strutturale</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. del 132 del 12 novembre 2003■ approvato con D.C.C. n. 74 del 31 maggio 2004 <p><u>Variante di aggiornamento del Piano Strutturale</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. 30 del 23 febbraio 2012■ approvato con D.C.C. n. 57 del 8 luglio 2013 <p><u>Regolamento Urbanistico</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. 16 del 30 marzo 2006■ approvato con D.C.C. n. 10 del 19 febbraio 2007 <p><u>Revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. 31 del 23 febbraio 2012■ approvato con D.C.C. 58 del 8 luglio 2013 <p>Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...)</p> <p>Il vigente Regolamento Urbanistico prevede alcuni interventi di recupero e di riqualificazione di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none">■ previsto:<ul style="list-style-type: none">- RQ 06c – Area ex mangimificio Benini- RQ 07b – Via del Parlamento Europeo / Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi delle Finanze- TR 09c – Via Pisana interno (località Cimitero della Pieve). Insediamenti produttivi e funzioni complementari.	

Allegato 2

■ in corso di realizzazione:

- TR 06c*- Via Charta '77 / Stabilimento produttivo e integrazione residenziale.

Eventuali incentivi in atto per il recupero

■ previsti

La normativa tecnica del Regolamento Urbanistico, con riferimento alle aree di riqualificazione e, in generale anche all'edificato privo di qualità morfotopologica e costruttiva, prevede varie forme di incentivazione per migliorare la qualità del tessuto urbano e per favorire il recupero delle aree e/o edifici in stato di degrado o di abbandono e/o dismissione (ad es. incrementi volumetrici una tantum nel caso di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica ove gli interventi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile).

non previsti

3 PIANIFICAZIONE REGIONALE¹

Integrazione paesaggistica del PIT:

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

4 DESCRIZIONE²

Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale

La proposta di individuazione delle aree compromesse e degradate - riportata nella cartografia allegata alla presente scheda - interessa prevalentemente l'area produttiva del territorio scandiccese. Fin dagli anni '60 la presente area è stata urbanisticamente destinata ad insediamenti produttivi. Oggi essa corrisponde - nella quasi totalità - ad un ampio comparto industriale del tutto privo di interesse dal punto di vista paesaggistico, costituito in prevalenza da fabbricati di scarsa qualità architettonica, talora disposti in maniera disarticolata sul territorio. L'area comprende tra l'altro la centrale ENEL di Casellina.

Ad oggi le alture collinari sono visibili in tutta la loro estensione solo dalla S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, poiché la suddetta infrastruttura stradale è posta a quota sopraelevata rispetto alla zona vincolata dal D.M. 22.04.1969. Quest'ultima non costituisce più - se non nelle limitate porzioni descritte nel riquadro successivo (e in poche altre localizzazioni puntuali meno significative) - *'il naturale punto di vista delle colline che dividono la vallata dell'Arno da quelle del torrente Pesa'*. Le colline risultano infatti poco visibili per la densa edificazione industriale, che non permette più di apprezzare nella loro completa interezza i valori paesaggistici che connotano i versanti collinari. In tal senso può dunque considerarsi decaduta nella sostanza la motivazione fondamentale del decreto di vincolo.

¹ Campo da compilare a cura della Regione Toscana.

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

Allegato 2

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione

All'interno dell'area soggetta a vincolo si riscontra la permanenza di valori paesaggistici significativi esclusivamente nelle seguenti aree:

- nella direttrice di innesto della via di Castelpulci sulla via Pisana, qualificata dalla formazione arborea lineare che inquadra la Villa di Castelpulci (formazione a filare in parte degradata, ma comunque meritevole di tutela nella prospettiva di un completo reintegro);
- nella porzione di pianura agricola interposta tra l'abitato di Capannuccia ed il torrente Vingone, che conserva in larga misura i caratteri paesaggistici presenti all'epoca di apposizione del vincolo.

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

Nella porzione di pianura urbanizzata ricompresa nella proposta relativa alle aree gravemente compromesse e degradate risultano evidentemente modificati in modo irreversibile i valori paesaggistici originariamente posti alla base del provvedimento ministeriale di tutela.

5	FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO
<p>Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni franosi, eventi alluvionali, sismici, siccitosi) ³ <input type="checkbox"/> erosione costiera <input checked="" type="checkbox"/> inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico) ⁴ <input type="checkbox"/> aree critiche per gli aspetti ecosistemici ⁵ <input checked="" type="checkbox"/> modificazioni dell'assetto vegetazionale ⁶
<p>Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> plessi produttivi-commerciali-specialistici <input type="checkbox"/> impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche <input type="checkbox"/> cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero <input type="checkbox"/> aree di frangia periurbane <input checked="" type="checkbox"/> conurbazioni

³ Si tratta di aree e/o ambiti soggetti o a rischio di degrado/compromissione causato dagli effetti di fenomeni calamitosi o catastrofici, naturali o antropici, valutati come perdita consistente di valori paesaggistici. Essi si caratterizzano per un accentuato stato di desolazione, talvolta devastazione, dove forti stravolgimenti, lasciano sul campo residui casuali e incoerenti dell'ordine spaziale preesistente determinando rilevanti trasformazioni territoriali.
Indicare la tipologia e il grado di rischio desunto dalle carte di rischio.

⁴ Si tratta di aree e/o ambiti in cui lo stato di forte inquinamento determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio sia per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in atto per contrastarli e mitigarli. (Valutare se inserire già un elenco di tali aree essendo già sicuramente note alla Regione).
L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza supportata dai dati del PAC (Piano di Azione Comunale) sulla qualità dell'aria qualora adottato. L'Amministrazione comunale può fornire le proprie informazioni e cartografie.

⁵ L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza.

⁶ Ove connotati da degrado e/o perdita delle formazioni vegetali di interesse paesaggistico con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC), fenomeni di disboscamento, aree percorse dal fuoco.

Allegato 2

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

6 CONDIZIONI D'USO ⁷

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

■ aree e/o edifici utilizzati: trattasi di edifici e / o complessi edilizi, con destinazione prevalentemente produttiva, caratterizzata da scarsa qualità architettonica;

■ aree e/o edifici non utilizzati: nel comparto produttivo scandiccese sono rari i fenomeni di abbandono di aree e/o di edifici. L'esempio più significativo di edifici e della relativa area di pertinenza inutilizzati ed in stato di abbandono è l'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze. Tale complesso, non perfettamente ultimato e mai entrato in esercizio, è oggi in condizione di evidente degrado dovuto al prolungato abbandono.

Un'altro complesso edilizio da tempo inutilizzato è l'ex mangimificio Benini, trattasi di un lotto a destinazione produttiva in località Piscetto, via E. Conti. L'edificio, realizzato alla fine degli anni '60, è composto da un ampio capannone addossato ad un alto corpo di fabbrica costituente volume tecnico (sala macchine / torre silos).

aree e/o edifici utilizzati in modo improprio.

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

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

⁷

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

Allegato 2

7 PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE ⁸	
Indirizzi di riqualificazione	<p>Garantire che gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione urbanistica e edilizia concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p> <p>Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica.</p> <p>Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso la collina.</p> <p>Con riferimento alla presente area si evidenzia che sono presenti alcuni tracciati viari fondativi, riconosciuti nello Statuto del Piano Strutturale quali invarianti strutturali del territorio, quale risorsa naturale e/o storico culturale, di rilevanza paesaggistica. Il Regolamento Urbanistico che conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del P.S. detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali, al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.</p> <p>Alcune porzioni dei tessuti produttivi ricadenti nella proposta di perimetrazione delle aree gravemente compromesse e degradate sono inoltre soggette alla disciplina speciale di cui all'art. 88 (<i>Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi</i>) delle Norme per l'Attuazione del R.U. I tessuti insediativi a carattere produttivo soggetti alla citata disciplina speciale '...necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativi, anche mediante sostituzione del costruito esistente, volti a migliorare le qualità estetiche e funzionali degli edifici e delle relative aree pertinenziali, soprattutto nelle parti poste in diretto rapporto visivo e funzionale con lo spazio pubblico. In particolare gli edifici (o parti essi) di nuova costruzione, unitamente alla sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) e degli spazi a parcheggio, devono dare luogo ad assetti insediativi funzionali e qualitativi dal punto di vista urbanistico ed edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea...'</p>
Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio	<p>Nella proposta di individuazione delle aree gravemente compromesse e degradate sono presenti le aree di riqualificazione e di trasformazione elencate in premessa di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RQ 06c – Area ex mangimificio Benini (vedi descrizione nella scheda di rilevamento di cui al D.M. 131/69); - RQ 07b – Via del Parlamento Europeo / Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi delle Finanze. Trattasi di un complesso edilizio, non perfettamente ultimato e mai entrato in esercizio, in condizione di evidente degrado dovuto al prolungato abbandono. L'intervento persegue le seguenti finalità:

⁸

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

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

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

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

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

Allegato 2

- superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado manutentivo dell'area attraverso un progetto complessivo di riqualificazione urbanistica e recupero funzionale del complesso edilizio,
 - integrazione fisica e funzionale dell'area con il contesto di riferimento, attenuandone le caratteristiche di separatezza e di specializzazione funzionale e migliorandone le condizioni di fruibilità complessiva,
 - inserimento di destinazioni d'uso di pregio che rendano possibile la valorizzazione e il recupero funzionale del complesso edilizio.
- TR 09c – Via Pisana interno (località Cimitero della Pieve).
Insediamenti produttivi e funzioni complementari. Trattasi di un'area retrostante il Cimitero della Pieve, in posizione interstiziale tra gli insediamenti produttivi attestati su via Pisana, via Delle Fonti e via di Castelpulci. L'intervento persegue le seguenti finalità:
- definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata,
 - qualificazione dello spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi adiacenti il Cimitero della pieve,
 - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive (ed eventuali funzioni complementari) qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e funzionale.
- TR 06c*- Via Charta '77 / Stabilimento produttivo e integrazione residenziale. L'area è situata in località Piscetto, in prossimità dell'intersezione con via Newton, confinante a nord con il deposito di automezzi per il trasporto pubblico (Soc. Li-nea) e con l'area ecologica Safi, nonché a sud con un'area di trasformazione (TR 06a*) destinata alla realizzazione di un insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni. L'intervento persegue le seguenti finalità:
- completamento degli assetti insediativi a destinazione produttiva nell'area di Piscetto,
 - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per le attività insediate nel quadrante di riferimento.

Le aree sopra descritte sono disciplinate da apposite schede di cui all'Allegato B delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Nel dispositivo generale delle suddette schede, è sempre richiesta una progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione caratterizzate qualitativamente sotto il profilo architettonico e correttamente inserite nel contesto di riferimento. I piani attuativi relativi alle aree di riqualificazione in oggetto devono comunque essere corredati da specifici studi di inserimento da un punto di vista paesaggistico e, laddove previsto, da una progettazione di dettaglio degli spazi pubblici al fine di valorizzare il contesto urbano di riferimento.

In relazione al tessuto insediativo esistente caratterizzato prevalentemente dalla presenza di edifici e/o fabbricati con destinazione produttiva, privi di elementi di interesse architettonico o morfologico, la disciplina normativa del vigente R.U.(artt. 126, 127, 128, 129) prevede in generale che gli interventi edilizi da eseguirsi sugli stessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché addizioni funzionali e volumetriche eventualmente consentite) devono perseguire per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale. Tali interventi devono altresì concorrere per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

Allegato 2

	<p>In particolare gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia (anche comprensiva di incremento volumetrico) devono:</p> <ul style="list-style-type: none">- comportare una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea,- determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc, <p>contribuire alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio</p>
Direttive	<p>Riconoscere e individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi.</p> <p>Assicurare qualità paesaggistica agli interventi edilizi da eseguirsi sui fabbricati e complessi edilizi e sulle relative aree di pertinenza.</p>
Prescrizioni	<p>Per garantire la qualità e la coerenza paesaggistica, si considerano più che sufficienti le prescrizioni contenute nella disciplina tecnica del Regolamento Urbanistico che recepiscono tra l'altro, espressamente, le regole statutarie definite dal Piano Strutturale.</p>

8 ALLEGATI

1. Inquadramento planimetrico in formato shapefile (CTR in scala 1:10.000)
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, esemplificativa del livello di compromissione e/o degrado rilevato.

Allegato 2

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

Definizione Aree gravemente compromesse o degradate

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