

## COMUNE DI CARMIGNANO

---

2^ VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
APPROVATA CON D.C.C. 01/2021

### RELAZIONE DI CONFORMITA'

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione  
Dott. Arch. Bianca Ballestrero  
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Arch. Gianluca Niccoli



*Gennaio 2021*

In applicazione a quanto disposto dall'Art. 55 comma 1 bis della L.R. 1/2005, ribadito dall'Art. 95 comma 7 della L.R. 65/2014 il presente documento dà conto della conformità delle previsioni della Variante al Regolamento Urbanistico con la Variante al Piano Strutturale. Esplicita la relazione delle previsioni con il PIT Regionale (DCR 72/2007) e sue integrazioni: disposizioni per la formazione del Piano Agricolo della Piana (DCR 61/2014), del Piano Paesaggistico (DCR 37/2015) e con il PTC Provinciale (D.C.P. 7/2009) con riferimento agli aspetti paesaggistici e territoriali.

Il presente documento è articolato in 2 Sezioni:

<b>SEZIONE 1 – TERRITORIO APERTO</b> .....	<b>3</b>
1.1 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI.....	3
1.1.1 - Coerenza con il PTC Provinciale.....	3
1.1.2 - Coerenza con il PIT Regionale.....	4
1.1.3 - Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015) – Integ. del PIT..	4
1.1.4 - Coerenza con le disposizioni del Parco Agricolo della Piana (DCR 61/2014).....	5
<b>SEZIONE 2 – INSEDIAMENTI</b> .....	<b>5</b>
2.1 - VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI (PTC E PIT).....	5
2.1.1 - Coerenza con il PTC Provinciale.....	5
2.1.2 - Coerenza con il PIT Regionale.....	5

## SEZIONE 1 – TERRITORIO APERTO

### 1.1 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

Si premette che per le disposizioni del R.U. in applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni del P.S. per il Territorio Aperto, è stata verificata la coerenza con gli strumenti pianificatori sovraordinati (PTC Provinciale, PIT Regionale e sue integrazioni).

Tale verifica è contenuta nella “Relazione di conformità in applicazione dell’Art. 55 comma 1 della L.R. 1/2005 che costituisce parte integrante del R.U.

I paragrafi seguenti verificano la coerenza delle modifiche al P.S. e al R.U. vigenti introdotte dalla presente Variante per il segmento Territorio Aperto con gli strumenti pianificatori sovraordinati.

#### 1.1.1 - Coerenza con il PTC Provinciale

Si ritiene che gli interventi previsti dalla Variante al P.S. e R.U. nel Territorio Aperto come indicati nella Relazione Illustrativa della presente relazione non incidano sulla conformità degli strumenti urbanistici comunali al PTC Provinciale attestata dalle relative relazioni di coerenza alle quali si rimanda. Tali interventi risultano comunque coerenti con gli indirizzi generali per il Sistema Territoriale del Montalbano espressi dal PTC Provinciale ed in particolare:

##### - **Sistema Funzionale Sviluppo** (Art. 20 – Tav. STT04 del PTC)

La disciplina per il patrimonio edilizio esistente che viene implementata sia con le indicazioni e prescrizioni di una specifica “Guida agli Interventi nel Territorio Aperto”, sia attraverso la riarticolazione in classi e sottoclassi degli edifici di rilevante interesse storico – architettonico – documentale (Allegati A e B alle N.T.A.) si pone nell’ottica della conservazione del ricco patrimonio edilizio presente nel territorio comunale (Ville, case e complessi colonici) da sempre elemento caratterizzante del paesaggio e come tale fattore imprescindibile per l’affermazione e lo sviluppo dell’attività turistica in fase di costante crescita.

La realizzazione di una nuova area di campeggio in località Lago di Castagnati ad integrazione a livello funzionale ed economico dell’area sportiva (AT.10 prevista dal R.U. - Art. 38.10 delle N.T.A.) mira a colmare l’attuale carenza di questa tipologia ricettiva implementando l’offerta di ospitalità turistica nel territorio comunale.

##### - **Disciplina delle risorse**

La previsione di realizzazione della una nuova area campeggio in località Lago Castagnati ha tenuto conto della compatibilità con la situazione delle risorse (acqua, sistema di depurazione, energia, rifiuti) in essere o previste, in conformità con le disposizioni dell’Art. 45.2 del PTC.

##### - **Disciplina paesistica**

Il territorio di Carmignano ricade interamente nell’”Ambito collinare del Montalbano” per il quale il PTC conferma gli obiettivi di qualità indicati dal PIT Regionale.

Gli interventi nel Territorio Aperto previsti dalla presente Variante non modificano gli indirizzi e le direttive relativi a tali obiettivi confermati dalle disposizioni del P.S. e del R.U. vigenti.

In particolare si sottolinea:

- l’inserimento nel testo normativo di limitazioni e/o divieti alla realizzazione di piscine private per gli edifici a destinazione di residenza in presenza di situazioni paesisticamente rilevanti o meritevoli di tutela riflessa o di testimonianze di valore agrostorico;
- le disposizioni per gli interventi sugli edifici di interesse storico – architettonico – documentale mirate alla salvaguardia del patrimonio di edilizia rurale di antico impianto e del suo inserimento nel contesto paesistico;
- l’implementazione della disciplina sugli interventi nel Territorio Aperto mediante la redazione di una specifica Guida come parte integrante della strumentazione urbanistica comunale;
- la verifica della compatibilità paesistica della previsione della nuova area destinata a campeggio in località Lago Castagnati con riferimento alle disposizioni per i beni paesaggistici di cui al Dlgs. 42/2004.

### 1.1.2 - Coerenza con il PIT Regionale

Le limitate modifiche alla disciplina del P.S. e del R.U. introdotte dal segmento della Variante relativa al Territorio Aperto e consistenti negli interventi indicati nella Relazione Illustrativa della presente relazione non incidono sulla conformità alle indicazioni del PIT Regionale verificate a livello di P.S. e R.U.

In particolare trovano riscontro nei testi normativi (P.S. e R.U.) modificati dalla presente Variante verificando gli indirizzi del PIT relativi a:

#### - **Metaobiettivo 3 – Valorizzazione del patrimonio territoriale** attraverso:

- la disciplina di tutela del patrimonio agro storico attraverso le prescrizioni e le limitazioni previste per la realizzazione di piscine private;
- la disciplina di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico – documentale attraverso la riarticolazione in classi e sottoclassi per l'individuazione degli interventi ammessi.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza con la disciplina paesistica si richiama quanto affermato al punto 1.1.1 della presente relazione relativamente alla coerenza con la disciplina del PTC provinciale che per l' "Area Collinare del Montalbano" recepisce gli obiettivi di qualità indicati dal PIT Regionale.

### 1.1.3 - Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015) – Integrazione del PIT

Si premette che in osservanza dell'Art. 38 "Misure generali di salvaguardia" della Disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, il Regolamento Urbanistico di Carmignano è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni e della disciplina dei beni paesaggistici del suddetto Piano e in conformità con gli obiettivi di qualità e le direttive della Scheda di Ambito n. 6 (Firenze-Prato-Pistoia).

Le limitate modifiche introdotte nel segmento della presente Variante relativo al Territorio Aperto alla disciplina del Regolamento Urbanistico non incidono sulla coerenza con gli indirizzi del Piano Paesaggistico.

In particolare per quanto riguarda la Disciplina delle Invarianti si osserva:

- **Invariante II°** "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (Art. 8 del Piano Paesaggistico) definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico. L'obiettivo generale è l'innalzamento della qualità ecosistemica del territorio attraverso azioni mirate tra le quali il mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali, la tutela degli ecosistemi naturali, la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale. Si tratta di azioni previste e disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non modificate dalla Variante;
- **Invariante IV°** "I caratteri morfologici dei paesaggi rurali" (Art. 12 del Piano Paesaggistico) definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali. L'obiettivo generale di salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali viene perseguito attraverso azioni mirate alla conservazione del rapporto con i sistemi insediativi, al mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale, alla tutela dei valori percettivi e storico-testimoniali del paesaggio. Si tratta di azioni previste e disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non modificate dalla presente Variante.

Per quanto riguarda la previsione dell'**area di campeggio in località Lago Castagnati** (bacino artificiale realizzato negli anni '40) le disposizioni normative sono conformi alla "Disciplina dei beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico in particolare relativamente alla compatibilità delle trasformazioni con i valori del paesaggio, con la conservazione dei varchi e visuali panoramiche e la qualità percettiva del luogo (Art. 7 "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia ...." della suddetta disciplina).

Le disposizioni relative agli interventi nella nuova area sono conformi alle condizioni prescrittive circa: conservazione dell'assetto idrogeologico, coerenza paesaggistica, mantenimento delle visuali e della accessibilità alle rive, non alterazione permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici dell'area boscata.

Il Piano Paesaggistico inserisce il territorio rurale di Carmignano nel "morfotipo del **mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**" per il quale vengono indicati specifici "obiettivi di qualità" ed in particolare: la tutela dei "caratteri di complessità, articolazione, diversificazione della maglia agraria di impronta tradizionale".

La Variante per il Territorio Aperto non modifica le disposizioni del Regolamento Urbanistico relative alla tutela dei paesaggi agrostorici.

### **1.1.4 - Coerenza con le disposizioni per la formazione del Parco Agricolo della Piana (DCR 61/2014)**

Il Parco Agricolo della Piana, definito “area agricola di specifica valenza ambientale e di particolare pregio paesaggistico e culturale” è concepito quale elemento ordinatore delle politiche e degli interventi infrastrutturali che investono il territorio di sua pertinenza.

Come risulta dalla Tav. S1 “Misure di salvaguardia ambiti A-B-C” e dell’Art. 38 ter inserita nella Disciplina Generale del PIT, la parte del territorio del Comune di Carmignano inserita nel Parco Agricolo della Piana, ricade nell’”Ambito di Salvaguardia A”.

Le aree sono per la quasi totalità classificate “Aree a tessitura agricola tradizionale”.

Per gli interventi previsti dalla presente Variante e ricadenti nell’ambito territoriale del Parco Agricolo della Piana si applicano le misure di salvaguardia dell’Art. 38 quater comma 1 inserito nella Disciplina Generale del PIT.

## **SEZIONE 2 – INSEDIAMENTI**

### **2.1 - VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI (PTC E PIT)**

Si premette che per le disposizioni del Regolamento Urbanistico in applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale per gli insediamenti è stata verificata la coerenza con gli strumenti pianificatori sovraordinati (PTC Provinciale, PIT regionale e sue integrazioni).

Tale verifica è contenuta nella “Relazione di conformità” in applicazione dell’Art. 55 comma 1 bis) della L.R. 1/2005 parte integrante del Regolamento Urbanistico alla quale si rimanda.

I seguenti paragrafi 2.1.1 e 2.1.2 danno conto della coerenza suddetta in relazione alle modifiche al Regolamento Urbanistico introdotte nel segmento relativo agli insediamenti dalla presente Variante.

#### **2.1.1 - Coerenza con il PTC Provinciale**

Le modifiche apportate dalla Variante non contengono elementi che pregiudicano la coerenza con il PTC Provinciale verificata in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Ciò in particolare per quanto riguarda la disciplina delle risorse (acqua, aria, energia) che trova il suo riscontro prescrittivo nel Rapporto Ambientale, parte integrante della Valutazione Strategica del Regolamento Urbanistico, e che trova conferma nelle specifiche prescrizioni per gli interventi di trasformazione oggetto della presente Variante.

Si sottolinea che gli interventi previsti rispondono all’obiettivo della sostenibilità ambientale e dell’efficienza energetica mediante disposizioni specifiche che saranno inserite nel testo normativo del R.U.

#### **2.1.2 -Coerenza con il PIT Regionale**

Le modifiche apportate dalla Variante non contengono elementi che pregiudicano la coerenza con il PIT Regionale verificata in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Ciò in particolare per quanto riguarda il Metaobiettivo 1 (contenimento della proliferazione insediativa) e le azioni di promozione del turismo e di sviluppo socio-economico e culturale. Le modifiche introdotte dalla Variante si situano infatti nell’ottica del rafforzamento e riqualificazione dei centri abitati, indicata dal PIT, affidata dal Regolamento Urbanistico all’innalzamento della qualità urbana che non solo non trova sostanziali modifiche nella presente Variante ma viene implementato da disposizioni e prescrizioni nel testo normativo relative alla sostenibilità degli interventi come indicata dalla L.R. 65/2014.

Non si rilevano nelle modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dalla Variante elementi di contrasto con le disposizioni di salvaguardia per la **formazione del Parco Agricolo della Piana** – integrazione del PIT Regionale (DCR 61/2014) – all’interno del quale ricade una parte del territorio comunale evidenziata dalla Tav. S1 del Piano e sottoposta alle misure di salvaguardia (Art. 38 ter della Disciplina Generale del PIT).

Non si rilevano, nelle modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dal segmento della Variante relativo agli insediamenti, elementi che confliggono con le disposizioni del Piano Paesaggistico, integrazione del PIT Regionale (DCR 37/2015).

Ciò in particolare per quanto riguarda gli obiettivi di qualità e le disposizioni normative relative all’Invariante Strutturale III° “carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” (Art. 9 della Disciplina di Piano) all’interno della quale si colloca il morfotipo insediativo “policentrico a maglia” che caratterizza il paesaggio collinare del Montalbano.

Le modifiche introdotte dalla Variante non incidono infatti sulle indicazioni del Piano Paesaggistico finalizzate alla tutela della integrità morfologica degli insediamenti e della conservazione della loro struttura storica e consolidata.

Si sottolinea infatti che per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dalla Variante (Capitoli 2.4 e 2.5 della presente relazione) si tratta di:

- interventi di completamento all'interno di tessuti edilizi consolidati;
- modifiche delle previsioni (in termini quantitativi e funzionali) in aree di trasformazione già presenti negli strumenti urbanistici vigenti.

La realizzazione degli interventi dovrà conformarsi alle regole insediative che hanno caratterizzato la formazione del tessuto edilizio nell'area interessata rispondendo così agli obiettivi di tutela e riproduzione del patrimonio territoriale indicata dalla disciplina d'uso per l'Ambito 6 (Firenze-Prato-Pistoia).