

Sindaco
Massimiliano Pescini
Assessore Urbanistica ed Edilizia
Donatella Viviani

Gruppo di Lavoro:

Progettazione
Architetto Silvia Viviani
(Studio Viviani)

Collaboratori
Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Lucia Ninno
Ing. Andrea Urbani

Servizio Urbanistica ed Edilizia
Arch. Barbara Ronchi
Arch. Sonia Ciapetti
Arch. Costanza Cacciatori
Arch. Sandra Anichini

Aspetti Geologici, Idraulici e Idrogeologici
Dott. Geol. Simone Fiaschi
(Idrogeo Service Srl)
Dott. Geol. Alessandro Murratzu
(Idrogeo Service Srl)
Dott. Geol. Alessio Calvetti
(Idrogeo Service Srl)
Dott. Geol. Laila Taddei
(Idrogeo Service Srl)
Ing. Giacomo Gazzini
(Hydrogeo Ingegneria per
l'ambiente e il territorio)

Variante al Piano Strutturale

L.R. n.65 del 10 Novembre 2014

**Schede di rilevamento delle
aree compromesse o degradate**

Settembre 2016

Adozione

**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 | 10 - Chianti |
| Estremi del vincolo | D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966 |
| Comune Provincia | - San Casciano in Val di Pesa - Firenze |
| Denominazione area | <i>Ex PIP Bardella</i> |
| Sup. dell'area (ha) | 5.30.00 (circa) |

| 2 PIANIFICAZIONE COMUNALE | |
|---|--|
| <p>Piano strutturale</p> <ul style="list-style-type: none"> • adottato (data) D.C.C.n. 49 del 30.06.2008 • approvato (data) D.C.C. n. 15 del 16.03.2009 <p>Regolamento urbanistico</p> <ul style="list-style-type: none"> • adottato (data) D.C.C. n. 87 del 10.10.2011 • approvato (data) D.C.C. n. 43 del 18.06.2012 <p>Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...) (denominazione progetto)</p> <ul style="list-style-type: none"> • previsto • approvato (data) • in corso di realizzazione • realizzato <p>Eventuali incentivi in atto per il recupero</p> <ul style="list-style-type: none"> • previsti • non previsti | |

| | |
|---|---------------------------------|
| 3 | PIANIFICAZIONE REGIONALE |
| <p>Integrazione paesaggistica del PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina di livello regionale - disciplina di livello d'ambito - disciplina dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04) | |

| | |
|---|--------------------|
| 4 | DESCRIZIONE |
| <p>Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale</p> <p>L'area, denominata <i>Ex PIP Bardella</i>, costituisce il margine nord-ovest del Capoluogo e definisce il confine del centro abitato; essa si connota come un'area di frangia periurbana priva di identità formale e tipologica.</p> <p>Il Piano per Insediamenti Produttivi <i>Bardella</i> (art. 27 della legge 865/71) fu adottato con atto del Consiglio Comunale n. 191 del 21 luglio 1978 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale toscana n. 232 del 12 aprile 1979.</p> <p>L'area sorge su un'altura che domina le colline circostanti e si sviluppa, lungo il pendio, seguendo l'andamento orografico del terreno.</p> <p>L'ex PIP Bardella è un isolato regolare, di forma rettangolare, costituito da 4 lotti di diverse dimensioni che si sviluppano lungo tre assi viari principali rettilinei e paralleli che disegnano, insieme agli assi secondari ortogonali ai primi, un tessuto disarmonico, per forme, dimensioni e caratteri costruttivi con il contesto in cui si inserisce ed oggetto di tutela.</p> <p>L'area, che gode di una buona intervisibilità ed è percettivamente esposta in più direzioni, è circondata in direzione nord, est ed ovest da aree rurali perlopiù coltivate; in direzione sud-ovest, l'area confina con un complesso con destinazione produttiva. In direzione sud, l'ex PIP è separato da un tessuto residenziale di assetto recente, da due lotti di completamento: uno, destinato dal RU vigente, a dotazioni urbane di interesse locale (IC - interesse comune) ed uno in cui è previsto un ambito di trasformazione produttiva (ATP).</p> <p>Gli edifici dell'ex PIP, realizzati negli'anni '80, hanno una destinazione d'uso produttiva-artigianale e commerciale (un solo edificio ha destinazione residenziale). Essi non detengono qualità tipologica, architettonica e costruttiva e non risultano coerenti, non tanto con l'edificato più prossimo, quanto con il contesto paesaggistico oggetto di vincolo.</p> | |

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione

Il vincolo DM 60-1966 interessa un'area estesa che si sviluppa a nord est del territorio comunale ed è limitata ad est dall'area vincolata con DM 101-1970 ed ad ovest da quella oggetto di tutela con il vincolo DM 200-2001.

La tipologia di bene oggetto del vincolo, così come indicato nella sezione 4 della scheda del vincolo, rientra tra quelli individuati alle lettere c) e d) dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Gli *elementi di valore* descritti nella scheda del vincolo che interessano l'area Bardelle sono in sintesi i seguenti:

- per la struttura idrogeomorfologica: la morfologia del territorio tipica delle colline del paesaggio del Chianti;
- per la struttura eco sistemica/ambientale: la caratteristica matrice agricola, a dominanza di seminativi, oliveti e vigneti che circonda l'area in più direzioni;
- per la struttura antropica: il valore paesaggistico delle aree alberate e coltivate vicine sia fisicamente che visivamente;
- per gli elementi della percezione: le ampie visuali da e verso il panorama circostante.

Gli elementi di valore sopra sintetizzati, in parte permangono nell'area, come la morfologia del territorio e l'elevato valore paesaggistico del contesto; altri risultano danneggiati o trovano, nel PIP Bardelle, un elemento di criticità; infatti esso si configura come un'espansione insediativa posta attorno ad un centro di crinale dissonante per tipologia e impianto con il contesto alterando le relazioni spaziali ed il rapporto con la campagna circostante.

Il PIP risulta essere quindi una criticità sia per la qualità degli scenari percepiti dall'intorno che per le interrelazioni ed il rapporto figurativo con il limitrofo territorio aperto configurandosi, verso alcune visuali, come un elemento di disturbo.

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

Le trasformazioni che hanno interessato la porzione di territorio in oggetto hanno un basso grado di reversibilità in quanto gli elementi di degrado dei valori riconosciuti dal vincolo sono costituiti sia dagli edifici che dalla viabilità presenti nell'area dell'ex PIP Bardella.

In sintesi è la porzione di tessuto urbano consolidato anche nelle funzioni, coincidente con l'ex PIP Bardella, a costituire la criticità per i valori che il vincolo vuole tutelare.

| 5 | FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO |
|--|--|
| Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica | <ul style="list-style-type: none">• dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni franosi, eventi alluvionali, sismici, siccitosi)• erosione costiera• inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico)• aree critiche per gli aspetti ecosistemici• modificazioni dell'assetto vegetazionale |

| | |
|--|---|
| <p>Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio rurale)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • plessi produttivi-commerciali-specialistici • impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche • cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero • X aree di frangia periurbane • conurbazioni • impianti di tipo industriale per la produzione di energia • infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia • aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero • X 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 |
|---|------------------|
| <p>Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> X aree e/o edifici utilizzati; • aree e/o edifici non utilizzati; • aree e/o edifici utilizzati in modo improprio. <p>Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - periodo della dismissione; - motivo/tipologia e grado di dismissione; - precedente utilizzazione prevalente; - eventuali utilizzi post-dismissione. | |

| 7 | PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE |
|--------------------------------------|---|
| <p>Indirizzi di riqualificazione</p> | <p>Gli indirizzi di riqualificazione sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificare l'area dell'ex PIP Bardella mediante interventi che garantiscano l'incremento della qualità architettonica, estetico - percettiva ed ambientale degli edifici e delle infrastrutture; - migliorare le relazioni figurative tra l'insediamento ed il territorio circostante e perseguire l'innalzamento del livello di integrazione con il paesaggio; - migliorare la qualità visiva del crinale e recuperare l'integrità percettiva degli scenari che si hanno dall'area e di quelli di cui l'area è parte. |

| | |
|--|--|
| <p>Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio</p> | <ul style="list-style-type: none"> - limitare/impedire trasformazioni architettoniche non coerenti con il contesto paesaggistico circostante o che possono costituire una criticità da un punto vista estetico percettivo; - garantire la qualità architettonica e formale anche nella riqualificazione dei volumi tecnici o nella realizzazione di nuovi; - assicurare il decoro negli spazi aperti a servizio delle attività produttive, - limitare gli interventi che possono produrre un incremento dell'impermeabilizzazione degli spazi aperti. |
| <p>Direttive</p> | <p>Per l'area ex PIP Bardella si stabiliscono le seguenti direttive da rispettare negli interventi di trasformazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rispettare nella realizzazione degli interventi di recupero , ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante: <ul style="list-style-type: none"> a - utilizzando soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche; b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m; c - utilizzando nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale; d - utilizzando negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici; e - contenendo dell'illuminazione notturna; - garantire, nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi, il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso: <ul style="list-style-type: none"> a. piantumazione di essenze autoctone; b. realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto. |

| | |
|--------------|---|
| Prescrizioni | <p>Sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato 9 del PIT in quanto volti alla riqualificazione dell'edificato esistente.</p> <p>Nell'area ex PIP Bardelle sono inoltre ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi del paesaggio.</p> <p>Nella realizzazione degli interventi di recupero, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, si dovranno rispettare criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante e pertanto si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> a - di utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche; b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m; c - di utilizzare nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale; d - di utilizzare negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici; e - di contenere l'illuminazione notturna. <p>Nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi si dovrà garantire il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso; si prescrive pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a - la piantumazione di essenze autoctone; b - la realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto. |
|--------------|---|

| | |
|---|-----------------|
| 8 | ALLEGATI |
| <p>1. Inquadramento planimetrico su CTR e ortofotocarta (in scala 1:10.000)</p> <p>2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rappresentativa dello stato di degrado rilevato.</p> | |



— Perimetro Area degradata Ex PIP Bardella

Allegato n. 2 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dello stato di degrado rilevato.









**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 | 10 - Chianti |
| Estremi del vincolo | D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001 |
| Comune Provincia | - San Casciano in Val di Pesa - Firenze |
| Denominazione area | Ex PIP località San Giovanni nella frazione di Cerbaia |
| Sup. dell'area (ha) | 3.55.00 (circa) |

| 2 PIANIFICAZIONE COMUNALE | |
|---|--|
| <p>Piano strutturale</p> <ul style="list-style-type: none"> • adottato (data) D.C.C.n. 49 del 30.06.2008 • approvato (data) D.C.C. n. 15 del 16.03.2009 <p>Regolamento urbanistico</p> <ul style="list-style-type: none"> • adottato (data) D.C.C. n. 87 del 10.10.2011 • approvato (data) D.C.C. n. 43 del 18.06.2012 <p>Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...) (denominazione progetto)</p> <ul style="list-style-type: none"> • previsto • approvato (data) • in corso di realizzazione • realizzato <p>Eventuali incentivi in atto per il recupero</p> <ul style="list-style-type: none"> • previsti • non previsti | |

| | |
|---|---------------------------------|
| 3 | PIANIFICAZIONE REGIONALE |
| <p>Integrazione paesaggistica del PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina di livello regionale - disciplina di livello d'ambito - disciplina dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04) | |

| | |
|---|--------------------|
| 4 | DESCRIZIONE |
| <p>Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale</p> <p>L'area, denominata <i>Ex PIP località San Giovanni</i>, costituisce il margine sud della frazione di Cerbaia e definisce il confine del centro abitato con il territorio aperto; essa si connota come un'area di frangia periurbana priva di identità formale e tipologica.</p> <p>Il Piano per Insediamenti Produttivi in località San Giovanni (art. 27 della legge 865/71) fu adottato con atto del Consiglio Comunale n. 25 del 5 ottobre 1979 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale toscana n. 208 del 29 febbraio 1980. L'apposizione del vincolo, pertanto, risulta successiva all'approvazione e realizzazione del PIP.</p> <p>L'ex PIP è un isolato di forma irregolare privo di un'identità tipologica e formale sia da un punto di vista architettonico che urbanistico; esso è costituito da più edifici differenti tra loro per tipologia, caratteri formali e destinazione d'uso in assenza di un'organizzazione planimetrica complessiva.</p> <p>Il tessuto appare disarmonico, per forme, dimensioni e caratteri costruttivi, con il contesto in cui si inserisce ed oggetto di tutela.</p> <p>L'area, che gode di una buona intervisibilità ed è percettivamente esposta in direzione ovest, risulta visivamente "coperta" in direzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nord dalla viabilità e dagli edifici che lungo questa si sviluppano; - est e sud est dall'orografia del territorio, sviluppandosi in queste direzioni una leggera pendenza. <p>A sud dell'ex PIP il RU vigente ha previsto, a completamento dell'ambito produttivo esistente ed a chiusura del margine sud del tessuto, un ambito di trasformazione produttiva ATP.</p> <p>Gli edifici dell'ex PIP, realizzati a partire dagli anni '80, hanno una destinazione d'uso produttiva-artigianale e commerciale; alcuni di essi, quelli posti più ad est, hanno una destinazione d'uso mista (al piano terra attività produttive-artigianali ed al piano superiore residenza legata all'attività produttiva).</p> <p>Gli edifici hanno una bassa qualità tipologica, architettonica e costruttiva e non risultano essere coerenti con il contesto paesaggistico oggetto di vincolo.</p> | |

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione

Il vincolo DM 200-2001 interessa un'area estesa che si sviluppa a nord ovest del territorio comunale ed è limitata ad est dall'area vincolata con il DM 60-1966 ed a sud - est da quella oggetto di tutela con il vincolo DM 101-1970.

La tipologia di bene oggetto del vincolo, così come indicato nella sezione 4 della scheda del vincolo, rientra tra quelli individuati alle lettere c) e d) dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Gli *elementi di valore* descritti nella scheda del vincolo che interessano l'ex PIP di Cerbaia sono in sintesi i seguenti:

- per la struttura idrogeomorfologica: la morfologia del territorio caratterizzato da una successione di dolci rilievi;
- per la struttura eco sistemica/ambientale: la caratteristica matrice agricola, a dominanza di seminativi, oliveti e vigneti presente nell'intorno dell'area (ad est, sud ed ovest);
- per la struttura antropica: il valore paesaggistico delle aree alberate e coltivate vicine sia fisicamente che visivamente;
- per gli elementi della percezione: le visuali da e verso il panorama circostante.

Gli elementi di valore sopra sintetizzati, in parte permangono nell'area, come la morfologia del territorio ed il valore paesaggistico del contesto; altri risultano danneggiati o trovati, nell'ex PIP di Cerbaia, un elemento di criticità; infatti esso si configura come un'espansione insediativa edificata in forme e caratteristiche diverse con una scarsa qualità edilizia ed urbanistica che compromette in parte la qualità estetico - percettiva del paesaggio circostante.

Il PIP risulta essere quindi una criticità sia per la qualità degli scenari percepiti dall'intorno che per le

interrelazioni ed il rapporto figurativo con il limitrofo territorio aperto configurandosi, verso alcune visuali, come un elemento di disturbo.

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

Le trasformazioni che hanno interessato la porzione di territorio in oggetto hanno un basso grado di reversibilità in quanto gli elementi di degrado dei valori riconosciuti dal vincolo sono essenzialmente gli edifici presenti nell'area dell'ex PIP in località San Giovanni nella frazione di Cerbaia.

In sintesi è l'intero tessuto urbano consolidato, anche nelle funzioni, a costituire la criticità per i valori che il vincolo vuole tutelare.

| 5 FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO | |
|--|---|
| Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica | <ul style="list-style-type: none"> • dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni franosi, eventi alluvionali, sismici, siccitosi) • erosione costiera • inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico) • aree critiche per gli aspetti ecosistemici • modificazioni dell'assetto vegetazionale |
| Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio rurale) | <ul style="list-style-type: none"> • plessi produttivi-commerciali-specialistici • impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche • cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero • X aree di frangia periurbane • conurbazioni • impianti di tipo industriale per la produzione di energia • infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia • aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero • X 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 | |
|--|--|
| <p>Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:</p> <p>X aree e/o edifici utilizzati;</p> <ul style="list-style-type: none"> • aree e/o edifici non utilizzati; • aree e/o edifici utilizzati in modo improprio. <p>Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - periodo della dismissione; - motivo/tipologia e grado di dismissione; - precedente utilizzazione prevalente; - eventuali utilizzi post-dismissione. | |

| 7 | PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE |
|---|---|
| Indirizzi di riqualificazione | <p>Gli indirizzi di riqualificazione sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificare l'area dell'ex PIP mediante interventi che garantiscano l'incremento della qualità architettonica, estetico - percettiva ed ambientale degli edifici e delle infrastrutture; - migliorare le relazioni figurative tra l'insediamento ed il territorio circostante e perseguire l'innalzamento del livello di integrazione con il paesaggio; - migliorare la qualità visiva dei luoghi e recuperare l'integrità percettiva degli scenari che si hanno dall'area e di quelli di cui l'area è parte. |
| Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio | <ul style="list-style-type: none"> - limitare/impedire trasformazioni architettoniche non coerenti con il contesto paesaggistico circostante o che possono costituire una criticità da un punto vista estetico percettivo; - garantire la qualità architettonica e formale anche nella riqualificazione dei volumi tecnici o nella realizzazione di nuovi; - assicurare il decoro negli spazi aperti a servizio delle attività produttive, - limitare gli interventi che possono produrre un incremento dell'impermeabilizzazione degli spazi aperti. |
| Direttive | <p>Per l'area dell'ex PIP <i>in località San Giovanni nella frazione di Cerbaia</i> si stabiliscono le seguenti direttive da rispettare negli interventi di trasformazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rispettare nella realizzazione degli interventi di recupero, ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante: <ul style="list-style-type: none"> a - utilizzando soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche; b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m; c - utilizzando nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale; d - utilizzando negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici; e - contenendo dell'illuminazione notturna; - garantire, nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi, il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso: <ul style="list-style-type: none"> a. piantumazione di essenze autoctone; b. realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto. |

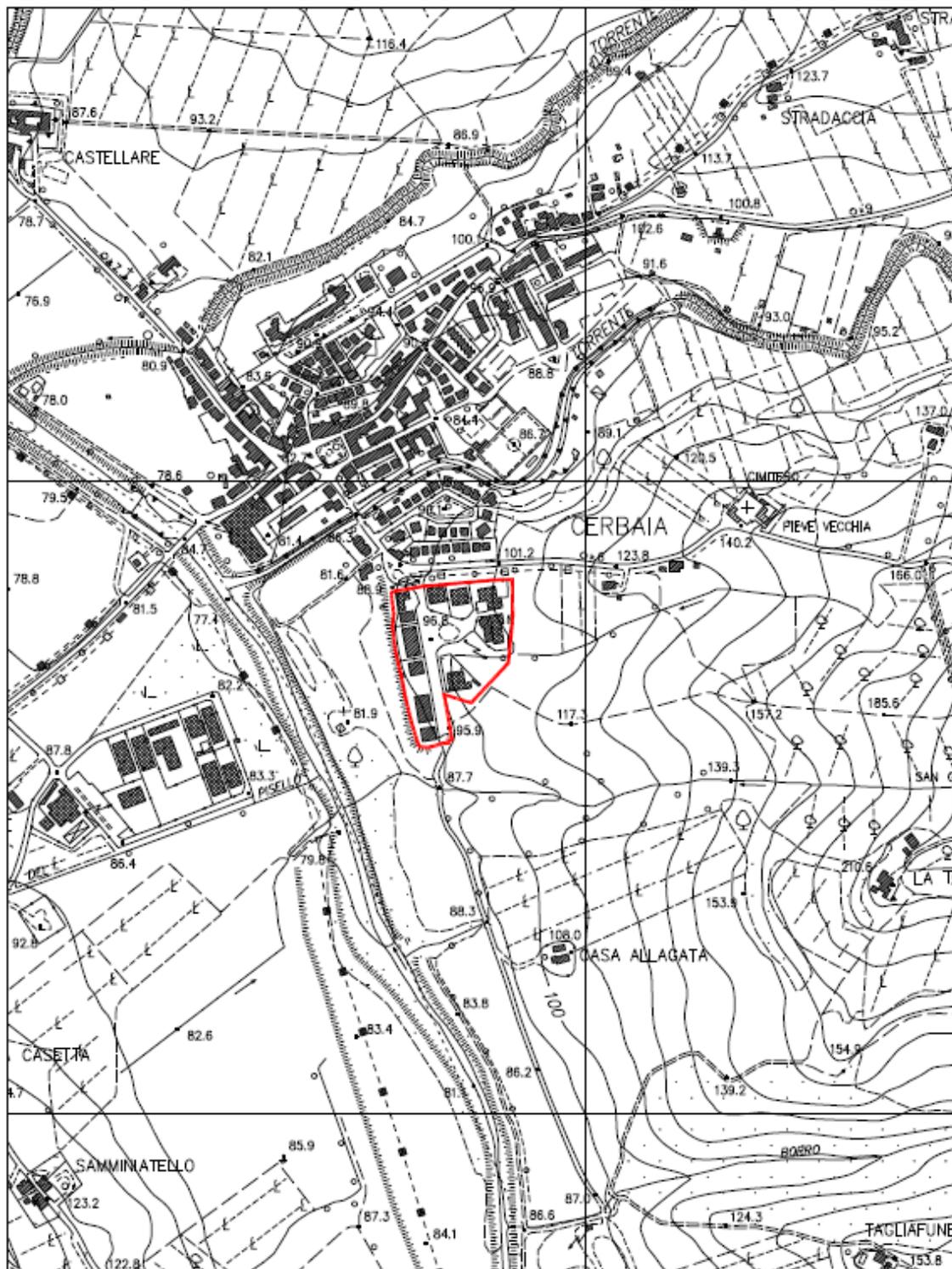
| | |
|---------------------|---|
| <p>Prescrizioni</p> | <p>Sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato 9 del PIT in quanto volti alla riqualificazione dell'edificato esistente.</p> <p>Nell'area dell'ex PIP <i>in località San Giovanni nella frazione di Cerbaia</i> sono inoltre ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi del paesaggio.</p> <p>Nella realizzazione degli interventi di recupero, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, si dovranno rispettare criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante e pertanto si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> a - di utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche; b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m; c - di utilizzare nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale; d - di utilizzare negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici; e - di contenere l'illuminazione notturna. <p>Nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi si dovrà garantire il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso; si prescrive pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a - la piantumazione di essenze autoctone; b - la realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto. |
|---------------------|---|

| | |
|----------|-----------------|
| 8 | ALLEGATI |
|----------|-----------------|

1. Inquadramento planimetrico su CTR e ortofotocarta (in scala 1:10.000)

2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rappresentativa dello stato di degrado rilevato.

Allegato n. 1 Inquadramento planimetrico CTR e ortofotocarta (in scala 1:10.000)



— Perimetro Area degradata Ex PIP località San Giovanni nella frazione di Cerbaia



— Perimetro Area degradata Ex PIP località San Giovanni nella frazione di Cerbaia

Allegato n. 2 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dello stato di degrado rilevato.



