

studio di progettazione  
architetto giovanni gargani  
info@studioarchitettogargani.it  
borgo sarchiani 116 50026 s.casciano v.p. ☎ 055.8228193 📠 055.8290947

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA  
PROVINCIA DI FIRENZE

**PIANO ATTUATIVO AREA DI TRAFORMAZIONE "AT-30"  
AI SENSI DELL'ART. 110 COMMA 1 DEL RUC**

**PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ABITATIVI  
IN SAN CASCIANO V.P. - LA ROMOLA - VIA DEI PINI**

DATA 05.05.2016  
AGG. 24.11.2017 (\*)

SCALA  
.

ALL.TO:  
PIT-PPR

**TAV. C\***

**OGGETTO:**

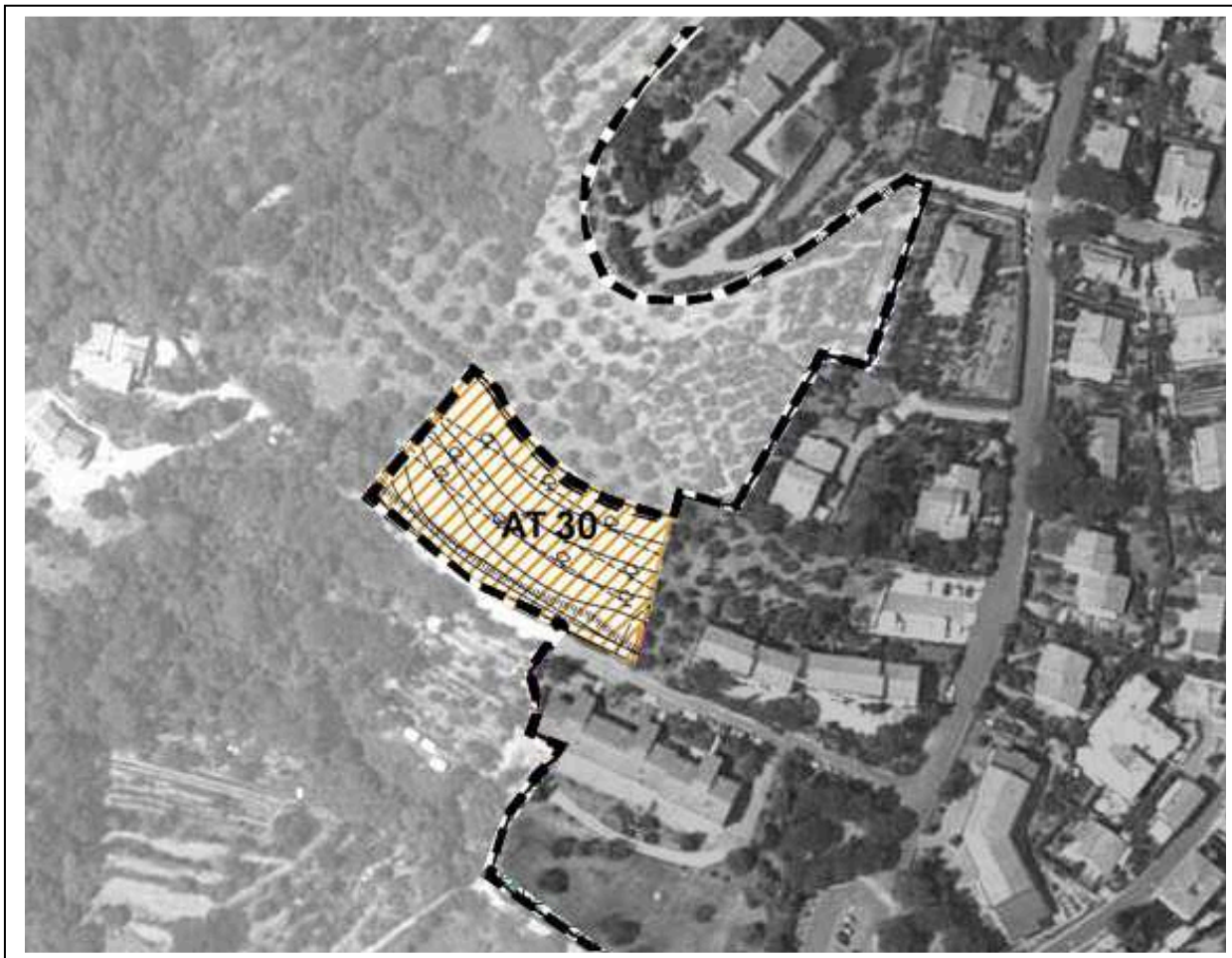
**VERIFICA CONFORMITA' AL P.I.T.  
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

*la proprieta':*  
**GHERI Costruzioni S.r.l.**

*il progettista :*  
**Arch. Giovanni Gargani**

(\*) TAVOLA SOSTITUTIVA COME DA PARERE CONFERENZA SERVIZI DEL 06.02.17 E CCP N.171 DEL 28.06.17

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO



**PIANO ATTUATIVO DELL'AREA AT-30 - AI SENSI DELL'ART. 110 COMMA 1 DEL RUC - PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ABITATIVI IN S. CASCIANO V.P. LOCALITA' LA ROMOLA VIA DEI PINI**

***RICHIEDENTE: GHERI COSTRUZIONI Srl***

***PROGETTISTA: ARCH. GIOVANNI GARGANI***

**VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR**

*Variata Dicembre 2017*

<b>1.PREMESSA</b> .....	3
<b>2. VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR</b> .....	3
<b>2.1 A) SCHEDA D'AMBITO DI PAESAGGIO 10 - CHIANTI</b> .....	3
<b>2.2 B) BENI PAESAGGISTICI – PRESCRIZIONI – CONFORMITA'</b> .....	6
<b>2.3 CONCLUSIONI</b> .....	11

## **1. PREMESSA**

L'intervento del presente Piano Attuativo, come descritto nella relazione illustrativa, è relativo alla lottizzazione a scopo residenziale di un'area urbana posta entro la perimetrazione del centro abitato della Romola in via dei Pini, individuata nel RUC come area di Trasformazione AT e normata nella specifica scheda AT-30.

L'area in oggetto è interessata dal vincolo paesaggistico - ai sensi dell'art. 136 comma 1 del Codice dei beni culturali e del paesaggio – con riferimento al DM 31.01.1966 che lo ha istituito.

Il Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico – PIT/PPR - approvato con DGRT n. 37 il 27.03.2015 – per gli interventi da attuarsi nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, prevede che venga verificata la conformità alle prescrizioni della *Disciplina dei beni paesaggistici* dello stesso Piano.

## **2. VERIFICA CONFORMITA' AL PIT/PPR**

Per la verifica della conformità dell'intervento del Piano Attuativo in oggetto con il PIT/PPR si è proceduto a:

- a) Valutazione degli obiettivi generali di Piano con la disciplina d'uso e le invarianti contenuti nella specifica scheda d'Ambito di Paesaggio n. 10 - Chianti.
- b) Verifica della conformità con le prescrizioni d'uso per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice, individuati nelle schede dell'elaborato 3B e negli allegati dell'elaborato 8B del Piano.

### **2.1 A) SCHEDA D'AMBITO DI PAESAGGIO 10 - CHIANTI**

Il PIT/PPR per il territorio regionale individua e delimita diversi ambiti di paesaggio e per ciascuno dei quali detta specifiche normative d'uso e indica obiettivi di qualità in relazione alle peculiarità delle singole aree. L'ambito territoriale in cui ricade l'intervento in oggetto è l'Ambito di Paesaggio n. 10 - Chianti.

Nella scheda d'ambito di riferimento è riportato il quadro conoscitivo generale del territorio con individuata la perimetrazione, la descrizione interpretativa con evidenziati gli aspetti geologici, l'evoluzione dei processi insediativi che nel corso del tempo hanno caratterizzato l'area del Chianti fino ai giorni nostri. Vengono individuate e disciplinate le Invarianti strutturali che con gli *Abachi delle Invarianti*, attraverso l'individuazione dei caratteri dei valori e delle criticità e con la disciplina d'uso, rappresentano *lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.*

### **TIPOLOGIA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI**

Le invarianti strutturali che definiscono le condizioni di trasformabilità del territorio sono individuate con quattro tipologie:

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

*II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi*

*III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

*IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*

Riguardo la prima e la seconda invariante, per l'area di intervento, nella scheda specifica non si riscontrano criticità specifiche, mentre è direttamente interessata da quella relativa al il territorio urbanizzato il cui l'obiettivo generale, come indicato nella Disciplina di Piano, "è la *salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre*".

Nella Scheda d'ambito n. 10 relativa al Chianti, nel paragrafo relativo all'invariante III, che individua "*il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*", viene descritta la struttura insediativa dell'ambito e vengono indicati i *morfotipi insediativi* (per l'ambito di riferimento è il n. 5 "Morfotipo insediativo a maglia del paesaggio storico collinare", e l'articolazione territoriale 5.5 individua il Chianti fiorentino e senese). Vengono individuate le dinamiche di trasformazione con le generatrici dei nuclei abitati e la trasformazione del territorio, indicati i "valori" della struttura insediativa ed alla fine evidenziate le "criticità" che sono sorte con la considerevole urbanizzazione ed industrializzazione in particolare delle zone di

fondovalle in particolare della Greve e della Pesa, lungo le direttrici principali e in collina a ridosso dei centri abitati con forme insediative carenti in alcuni casi di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico.

Ai fini della verifica della compatibilità dell'intervento con l'invariante relativa ai nuclei urbani, per come descritti nella citata scheda s'ambito, si evidenzia la piena compatibilità in quanto:

- l'area di intervento si inserisce in un ambito già urbanizzato dove sono presenti degli edifici PEEP ai due lati della strada e gli edifici di progetto, in prosecuzione lineare con l'esistente, completa l'episodio urbano come individuata dalla scheda normativa del RUC;
- L'intervento non interessa area di crinale o di fondovalle, caratterizzati questi da elevata percezione visiva il primo e pressione urbanistica elevata il secondo, come indicato nelle criticità delle invarianti;
- 

<b>DISCIPLINA D'USO- OBIETTIVI e DIRETTIVE</b>
--

Nella Disciplina d'uso gli obiettivi e le direttive (riferite agli Enti territoriali nella formazione degli strumenti urbanistici), per i nuovi interventi edilizi prevedono che:

- *siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
- *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
- *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

Il Piano Attuativo in oggetto coglie favorevolmente tutti gli aspetti pertinenti elencati nella specifica Scheda d'Ambito ed è pienamente coerente con il contesto paesaggistico di riferimento per forma dimensione e localizzazione, come viene illustrato negli elaborati allegati ed ulteriormente verificato con le prescrizioni della scheda del vincolo paesaggistico.

## 2.2 B) BENI PAESAGGISTICI – PRESCRIZIONI – CONFORMITA’

La *disciplina dei beni paesaggistici* di cui al capo IV della Disciplina di Piano, elenca i beni oggetto di tutela:

- *gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art.134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice dei beni culturali;*
- *le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b)e dell’art. 142, comma 1, del Codice;*
- *ai sensi dell’art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

L’area oggetto del Piano attuativo è tutelata dal vincolo paesaggistico di cui all’art. 136 del Codice, e non è interessata da vincoli *ex lege* (*ex Galasso*).

### **Tabella riepilogativa vincoli per l’area oggetto di intervento:**

<b>Tipologia di Vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04</b>	<b>Soggetto a Vincolo</b>	<b>NON Soggetto a Vincolo</b>
<b>BENE ARCHITETTONICO (PARTE II D.lgs 42/04)</b>		<b>X</b>
<b>BENE PAESAGGISTICO (PARTE III D.lgs 42/04) Segue tipologia di vincolo:</b>	<b>X</b>	
Ambito articolo 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - lett. c) e d)	<b>X</b>	
Art. 142 comma 1 lett. a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con <a href="#">regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775</a> , e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. e) i ghiacciai e i circhi glaciali;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall' <a href="#">art. 2, c. 2 e 6, del D.lvo 227/2001</a> .		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. l) i vulcani;		<b>X</b>
Art. 142 comma 1 lett. m) le zone di interesse archeologico		<b>X</b>

I beni paesaggistici sono individuati nelle schede dell'elaborato 3B - suddivise per Decreto di apposizione del vincolo - e disciplinati nell'elaborato 8B del Piano.

Il vincolo paesaggistico in cui ricade l'area di intervento è stato posto con DM 31.01.1966 a cui corrisponde la specifica scheda della Sezione 4 (60-1966) con la disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

Per l'intervento di cui al Piano attuativo in oggetto ai fini della conformità al PIT/PPR dovranno essere verificate le prescrizioni d'uso contenute nella scheda di cui sopra.

A tale scopo, seguendo lo schema a blocchi della scheda, vengono descritti sinteticamente gli *obiettivi con valore di indirizzo* elencati - tralasciando le direttive per gli Enti territoriali - e viene dato un valore di conformità in forma tabellare articolato con un giudizio sintetico:

- *Conforme (C)*, quando vengono recepiti gli elementi prescrittivi;
- *Non attinente (NP)*, quando la prescrizione non è attinente con l'intervento.

Gli obiettivi riportati, in alcuni casi, non sono strettamente attinenti a quelli del Piano Attuativo, ma si è ritenuto comunque utile indicarli per facilitare la lettura e per avere una visione d'insieme degli ambiti di tutela del bene paesaggistico del PIT-PPR.

<b>1 - STRUTTURA IDRO GEOMORFOLOGICA</b>		
<b>a) OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZO</b>	<b>c) PRESCRIZIONI</b>	<b>d) VERIFICA CONFORMITA'</b>
<i>1.a.1. Tutelare il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione riparia, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle.</i>	<i>1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</i>	1.d.1 L'area non è interessata da reticoli idraulici naturali o artificiali.

<b>2 - STRUTTURA IDRO GEOMORFOLOGICA</b>		
<b>a) OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZO</b>	<b>c) PRESCRIZIONI</b>	<b>d) VERIFICA CONFORMITA'</b>
<i>2.a.1. Tutelare e migliorare il valore ecologico delle aree boscate e conservare le pinete di pino domestico.</i>  <i>2.a.2. Mantenere il rapporto tra ambienti forestali e agroecosistemi.</i>	<i>2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.</i>  <i>2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili,</i>	2.d.1. Non sono presenti aree boscate e pinete (NP)  2.d.2. L'area non è in ambito forestale; è un terreno incolto posto entro il perimetro del centro abitato (NP)



<p>2.a.3. <i>Tutelare gli ecosistemi fluviali.</i></p>	<p><i>piccoli laghetti e pozze).</i> 2.c.3. <i>Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia.</i></p>	<p>2.d.3. <i>L'area non fa parete di un ecosistema fluviale (NP)</i></p>
<p><b>3 - STRUTTURA ANTROPICA</b></p>		
<p><b>a) OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZO</b></p>	<p><b>c) PRESCRIZIONI</b></p>	<p><b>d) VERIFICA CONFORMITA'</b></p>
<p>3.a.1. <i>Tutelare il sistema insediativo di crinale, costituito dai centri maggiori di S. Casciano e Mercatale e dai nuclei ed aggregati minori, quale struttura morfologica e insediativa storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contermine.</i></p> <p>3.a.2. <i>Tutelare il centro storico di S. Casciano e Mercatale e i nuclei minori, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendone la leggibilità della matrice storica d'impianto, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</i></p> <p>3.a.3. <i>Garantire che gli</i></p>	<p>3.c.1. <i>Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</i>  <i>a) siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</i>  <i>b) sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</i>  <i>c) in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;</i>  <i>d) siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo; e) sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;</i>  <i>f) venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.</i></p> <p>3.c.2. <i>Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</i></p> <p>3.c.3. <i>Gli interventi di trasformazione</i></p>	<p>3.d.1. <i>l'intervento non interessa aree di crinale. Essendo in ambito di pertinenza paesaggistica, l'intervento è coerente con quanto indicato nelle prescrizioni:</i>  <i>a) è coerente con le prescrizioni relative all'utilizzo di soluzioni formali ed architettoniche con i valori espressi dall'edilizia locale (C);</i>  <i>b) e' garantita la tutela dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti. Gli edifici di progetto occupano la parte a valle dell'area, in continuità con l'esistente, lasciando ampi spazi aperti destinati a verde privato e pubblico; gli elementi di finitura e arredo previsti sono compatibili con il contesto paesaggistico ( C);</i>  <i>c) Non si interviene in presenza di parchi o giardini storici e non vengono modificati percorsi (NP);</i>  <i>d) Non sono presenti percorsi di carattere storico (NP);</i>  <i>e) l'area di intervento non è posta sul crinale (NP);</i>  <i>f) c.s. (NP)</i></p> <p>3.d.2. <i>l'intervento prevede la realizzazione locali interrati destinati a garage protetti da scannafossi controterra; gli sbancamenti sono limitati alla loro realizzazione e data la conformazione altimetrica del terreno posto in pendenza il cui profilo si adegua alla corografia del terreno ed il piano secondo a monte emerge solo di un livello fuori terra.(C)</i></p> <p>3.d.3. <i>l'intervento di</i></p>

<p><i>interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</i></p>	<p><i>urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: a) mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; b) siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); c) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; d) siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; e) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; f) le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; g) eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.</i></p> <p><i>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</i></p>	<p>trasformazione AT-30 di RUC è conforme alle seguenti prescrizioni: a) La viabilità esistente non è di matrice storica, è stata realizzata con gli edifici PEEP adiacenti e verrà utilizzata per l'accesso all'area di progetto (C). b) Non interessa visuali libere o modifica lo skyline (NP). c) Non sono previste infrastrutture se non la strada di accesso agli edifici (NP). d) Gli edifici di progetto sono armonici per forma e dimensioni e si adeguano al contesto (C). e) L'area a verde pubblico di progetto è prevista in adiacenza a quella esistente per migliorare la fruizione, le aree a verde di progetto del lotto AT-30, sia pubbliche che private, sono nettamente prevalenti sul costruito (C). f) Nella scheda AT-30 non sono previste aree di sosta. L'area pubblica attrezzata prevista lungo la strada è ben integrata nell'area a verde circostante, che ne mitiga l'inserimento (C); g) Gli impianti fotovoltaici, nella stretta misura di norma, sono previsti sul tetto a falda degli edifici (C).</p> <p>3.d.4. Trattasi di nuova edificazione non isolata, in continuità con gli edifici PEEP esistenti, che fa parte del centro abitato urbanizzato (C)</p>
<p>3.a.4. Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie, dei complessi architettonici e delle case coloniche di valore storico.</p>	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti: .....</p> <p>.....</p> <p><i>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</i></p> <p><i>3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando</i></p>	<p>3.d.5. L'intervento è relativo a nuova edificazione e non interessa le ville, parchi e giardini di valore storico-architettonico (NP)</p> <p>3.d.6. Gli edifici sono di nuova costruzione (NP)</p> <p>3.d.7. Gli edifici sono di nuova costruzione (NP)</p>

	<i>sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</i>	
<p>3.a.5. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.</p> <p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito prevalentemente dall'associazione tra oliveti e vigneti.</p>	<p>3.c.8. <i>Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</i> .....</p> <p>3.c.9. <i>I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</i> .....</p> <p>3.c.10. <i>I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</i> .....</p> <p>3.c.11. <i>Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali</i> .....</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>3.d.8. L'intervento fa parte di un'area urbana libera, e non interessa trasformazione di maglia agraria (NP).</p> <p>3.d.9 Non sono previsti edifici rurali, ma abitazioni in area urbana (NP)</p> <p>3.d.10 Non sono previsti annessi agricoli (NP)</p> <p>3.d.11 Non è prevista la realizzazione di cantine enologiche (NP)</p> <p>3.d.12 Intervento non previsto (NP)</p>
<p>3.a.7. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare attenzione struttura viaria di crinale, nonché la rete sentieristica.</p>	<p>3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:.....</p> <p>3.c.14. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.</p>	<p>3.d.13 Non sono previsti interventi che interessano viabilità storica, i percorsi esistenti, strada sterrata in area privata, vengono mantenuti (NP)</p> <p>3.d.14 Non sono presenti percorsi di relazione tra crinale e fondovalle (NP)</p>

#### **4 - ELEMENTI DELLA PERCEZIONE**

<b>a) OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZO</b>	<b>c) PRECIZIONI</b>	<b>d) VERIFICA CONFORMITA'</b>
<p>4.a.1. <i>Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono verso le valli, la città di Firenze e le colline retrostanti</i></p> <p>4.a.2. <i>Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei storici di crinale di alto valore iconografico.</i></p> <p>4.a.3. <i>Tutelare la qualità visiva dei crinali.</i></p>	<p>4.c.1. <i>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</i></p> <p>4.c.2. <i>Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</i></p> <p>4.c.3. <i>Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</i></p>	<p>4.d.1. L'intervento non interferisce e non occlude visuali panoramiche ( C ).</p> <p>4.d.2. Non sono previsti interventi che occludono varchi visuali o emergenze valoriali riconosciute dal vincolo (C).</p> <p>4.d.3. L'intervento non interclude aree panoramiche accessibili dal pubblico ( C ) .</p>

<p><i>4.c.4. Inoltre si fa condizione che: a) i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa. b) La realizzazione di piscine .....</i></p> <p><i>4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</i></p> <p><i>4.c.6. Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.</i></p>	<p><i>4.d.4. a) L'illuminazione degli spazi pubblici di progetto verrà realizzata con lampioni a LED del tipo cut-off su palo con altezza di 4 mt circa che si raccorda con i lampioni di tipo urbano a palo ricurvo h.9mt presenti sulla strada ( C ) ; b) Non sono previste piscine (NP)</i></p> <p><i>4.d.5. Non è prevista la realizzazione di nuova viabilità pubblica e non verranno quindi installati manufatti o cartelli che possano limitare l'integrità percettiva delle visuali; eventuali manufatti che verranno realizzati saranno conformi al vincolo ( C ).</i></p> <p><i>4.d.6. Non sono previsti depositi a cielo aperto se non quelli temporanei riconducibili all'attività di cantiere (NP)</i></p>
--	---

### **2.3 CONCLUSIONI**

Il Piano Attuativo in oggetto prevede, la realizzazione di un modesto intervento edilizio - nel rispetto del dimensionamento della collocazione e tipologia indicati nella scheda di trasformazione AT-30 del RUC – e la riqualificazione dell'area, con particolare riferimento agli spazi a verde pubblico che, nella proposta progettuale, vanno a qualificare quello esistente relativo all'intervento del PEEP adiacente. L'intervento urbanistico nella posizione di "margine" urbano in cui si trova, coglie le prescrizioni dettate dalla scheda normativa del RUC e conclude in modo armonico e compatibile con la morfologia del contesto l'episodio urbano.

Considerando quanto sopra descritto e rappresentato negli elaborati allegati al Piano Attuativo, si ritiene che l'intervento sia conforme con le prescrizioni del Vincolo di cui alla Disciplina dei Beni Paesaggistici e coerente con le direttive del PIT / PPR.

S. Casciano V. P. 20.12.2017

Il Progettista  
*Arch. Giovanni Gargani*