

Provincia di

FIRENZE

Comune di

VICCHIO

Progetto

PIANO ATTUATIVO del "PROGETTO PER LA
REALIZZAZIONE DEL CENTRO PRODUTTIVO
AGROALIMENTARE LUNICA ORTOFRUTTICOLA
s.r.l.- Capofila P.I.F. Multifiliera Mugello "

Ubicazione

Frazione Gracchia 98/a/b/c

Proprietà

LUNICA ORTOFRUTTICOLA MUGELLO s.r.l.

Meglini Mauro

Progettista

SARA BINDI FORTONI arch.

Coordinatore

Alessandro Bassi geom.

Gruppo di progetto

Francesco Bassi, Maximilian Muller, Nicola Cozzi

Parte di Progetto

DOCUMENTI E RELAZIONI

Oggetto

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Data

Novembre 2015

Archivio

0136

N. Pratica

Funzionario

Data del rilascio

D06

Relazione PAESAGGISTA

SOMMARIO

Premessa.....	3
1. Inquadramento nel contesto urbano, stato di fatto delle proprietà oggetto d'intervento	5
1.1- Richiedente:	5
1.2 - Tipologia dell'opera e/p dell'intervent	5
1.3 - Opera correlata a:	5
1.4 - Carattere dell'intervento:	5
1.5 - Destinazione d'uso	5
1.6 - Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:.....	5
1.7- Morfologia del contesto paesaggistico:	6
1.8 - Ubicazione dell'opera o dell'intervento:	7
1.9 - Note di storia locale.....	8
2. Il Progetto.....	9
2.1 - Descrizione del progetto filosofia generale dell'intervento.....	9
2.5 Opere di mitigazione dell'impatto relativo alla realizzazione dell'interveto.....	10
2.6 - Criteri di progetto.....	10
2.7 - Il linguaggio architettonico.....	13
2.8 - Tipologia edilizia, elementi strutturali, materiali e finiture	13
3. PROVVEDIMENTI DI LEGGE INERENTI.....	15
3.1 Estremi del Provvedimento Ministeriale o Regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):.....	15
4. Verifica dei coerenza con il PIT.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

PREMESSA

Il "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO PRODUTTIVO AGROALIMENTARE LUNICA ORTOFRUTTICOLA " si pone all'interno di un più complesso sistema di programmazione della Regione Toscana ricompresa nel **PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE 2014-2020**, con il SUPPORTO del FONDO EUROPEO AGRICOLO PER LO SVILUPPO RURALE (FEASR).

Con **decreto dirigenziale n. 2359/2015** è stato approvato il bando relativo ai **Progetti Integrati di Filiera**, di seguito denominati **PIF**, per l'annualità 2015, pubblicato sul BURT numero 22 del 3 giugno 2015, SUPPLEMENTO n. 87 alla PARTE III.

"I PIF sono progetti che aggregano gli attori di una filiera agroalimentare o forestale (agricoltori, imprese di trasformazione e commercializzazione) al fine di superare le principali criticità della filiera stessa, di favorire i processi di riorganizzazione e consolidamento e di realizzare relazioni di mercato più equilibrate.

I progetti integrati di filiera consentono l'attivazione, nell'ambito dello stesso progetto, di una molteplicità di sottomisure/operazioni del PSR che vanno da quelle di investimento aziendale a quelle specifiche per attività di promozione, innovazione tecnologica, diversificazione delle attività agricole, anche a scopi energetici."

Possono partecipare attori appartenenti ad una filiera produttiva (aziende agricole/forestali, imprese di trasformazione primaria e secondaria, imprese che svolgono la commercializzazione, soggetti pubblici ecc...) e interessate al raggiungimento degli obiettivi del progetto. Per ciascun progetto di filiera il numero minimo di soggetti partecipanti è 12, di cui almeno 5 partecipanti diretti.

"Gli accordi di filiera: sottoscritti grazie ai PIF, sia dai partecipanti diretti che indiretti, rappresentano dei veri e propri contratti fra le parti interessate e costituiscono un forte impulso allo sviluppo ed all'integrazione delle filiere locali. I firmatari sono legati tra loro, per almeno tre anni, da vincoli di carattere contrattuale che regolano obblighi e responsabilità reciproche in merito alla realizzazione degli investimenti finalizzati al raggiungimento degli obiettivi prefissati nel PIF e alla fornitura di prodotti agricoli destinati alla trasformazione e commercializzazione agroindustriale. Negli impianti di trasformazione o nelle strutture di commercializzazione finanziati nell'ambito del PIF, infatti, le materie prime o i prodotti semilavorati utilizzati devono provenire, per almeno il 51% del quantitativo totale, dalle imprese agricole (o loro aggregazioni) di produzione primaria partecipanti al PIF, sia direttamente che indirettamente, per la durata prevista nell'Accordo."

La società LUNICA ORTOFRUTTICOLA DEL MUGELLO, è capofila del Progetto Integrato Multifiliera Mugello,

L'azienda "LUNICA" (in qualità di Capofila) con la collaborazione della Cooperativa Agricola Firenzuola (C.A.F.) e del Consorzio Agrario di Firenze, raggruppa le aziende all'interno di un progetto unitario al fine di :

- favorire la realizzazione di nuovi impianti di produzione a destinazione agricola, zootecnica;
- favorire la trasformazione più razionale della materia prima, anche al fine di contenere i costi di produzione per rendere più competitive le aziende;
- sostenere l'adeguamento tecnologico dei macchinari a supporto delle fasi di produzione e
- sostenere le fasi di lavorazione al fine di migliorare la qualità del prodotto
- favorire i progetti di filiera corta al fine di valorizzare produzioni tipiche e di qualità del territorio.

L'intervento oggetto del presente Piano attuativo ha le finalità di completare la sistemazione esterna di tutta la proprietà oltre a realizzare due nuovi edifici, dei quali uno finalizzato alla lavorazione e confezionamento di farine integrali con produzioni di tipo tradizionale; il secondo avrà come destinazione di uso produttivo dedicato alla lavorazione e produzione di confetture e nella restante parte locali di vendita diretta di prodotti ortofrutticoli.

Il seguente intervento è condizionato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla Legge 29 settembre 1964, n. 847.

Il particolare è previsto dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 :

1. Le opere di cui all'articolo 1, lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè:
g) spazi di verde.
2. Le opere di cui all'articolo 1, lettera c), sono le seguenti: (comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971) ... e h) aree verdi di quartiere.

I progetti per la realizzazione delle opere edilizie e quelli per il verde pubblico saranno oggetto di due permessi a costruire distinti.

La presente relazione tecnica integra i contenuti della "RELAZIONE PAESAGGISTICA" e per il principio di non duplicazione degli atti nelle procedure, i due documenti hanno contenuti da ritenersi complementari per la lettura complessiva del progetto.

1. INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO, STATO DI FATTO DELLE PROPRIETÀ OGGETTO D'INTERVENTO

1.1- Richiedente:

LUNICA

1.2 - Tipologia dell'opera e/p dell'intervent

PIANO ATTUATIVO PER LA RELIZZAZIOE DI FABBRICATI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE AGRO ALIMENTARE.

1.3 - Opera correlata a:

edificio	SI
area opere di interesse pubblico	SI
parco urbano	SI
lotto di terreno edificabile	SI
strade	NO
territorio aperto	NO

1.4 - Carattere dell'intervento:

x permanente

1.5 - Destinazione d'uso

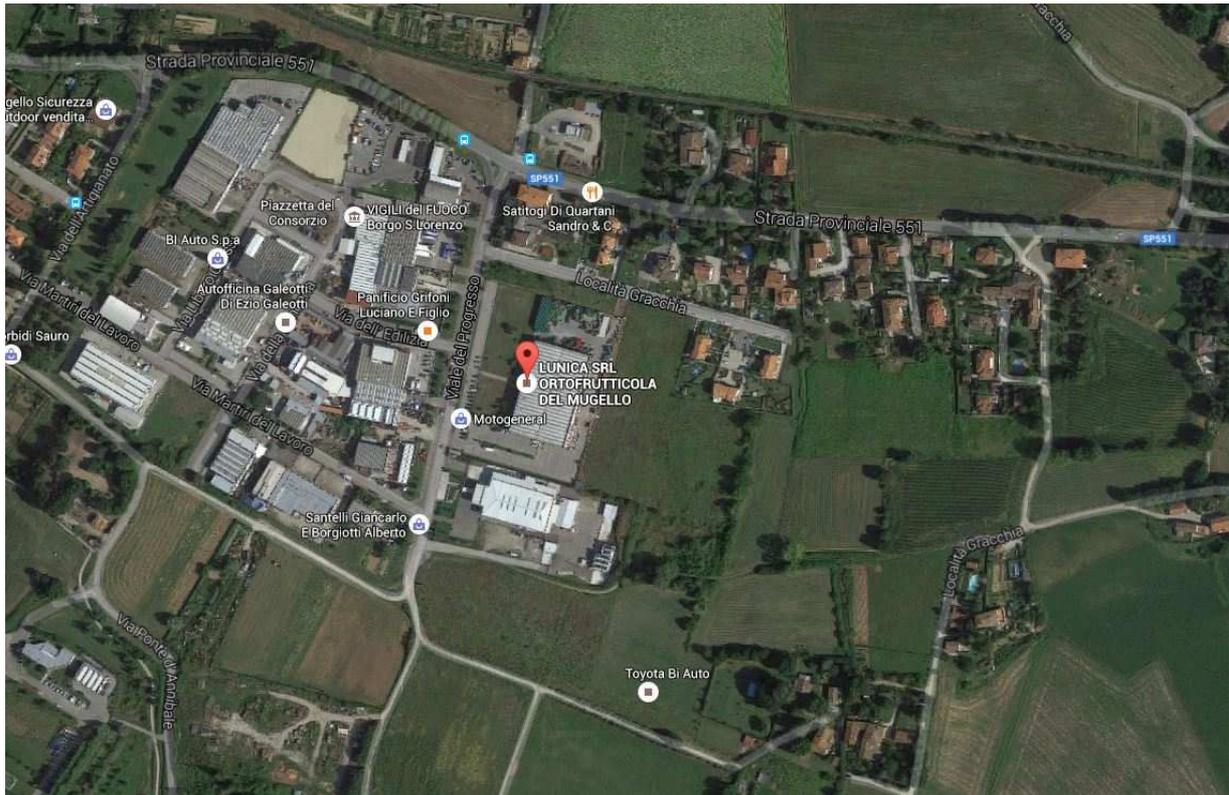
Produttiva agro alimentare

1. 6 - Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:

Fondo valle della caratteristica conca Mugellana lungo il corso della Sieve.

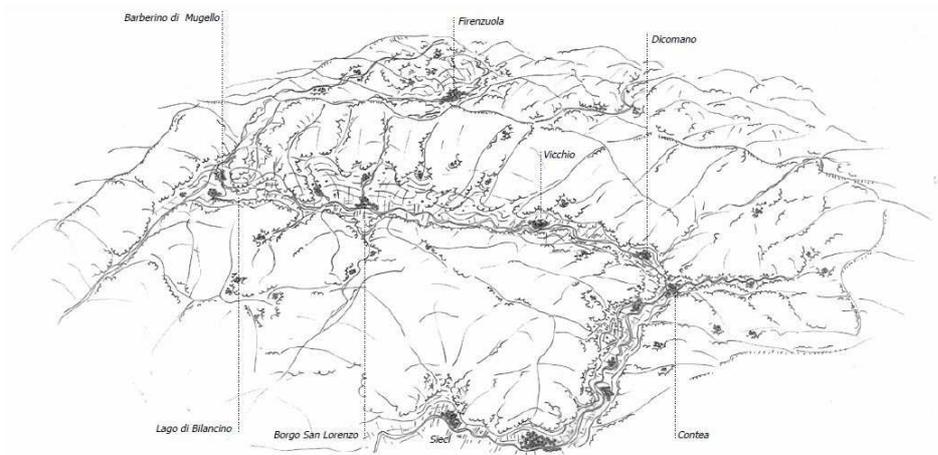
La frazione la Gracchia si trova a Vicchio localizzata sul confine ovest con il Comune di Borgo San Lorenzo, del territorio comunale. E' delimitata a nord dalla presenza di importanti infrastrutture quali la strada e la ferrovia, ad ovest dal confine con il Comune di Borgo San Lorenzo lungo il quale si è strutturata l'area a destinazione produttiva artigianale, a sud dalla maglia dei campi ed a ovest dal tracciato di un'antica strada interpoderale.

Il lotto interessato dall'intervento, si trova all'incrocio fra via Del Progresso e la nuova strada a servizio delle residenze, di recente realizzazione alla quale non è stato ancora attribuito un nome, e confina a sud con la proprietà dei Macelli e ad est con l'area agricola.



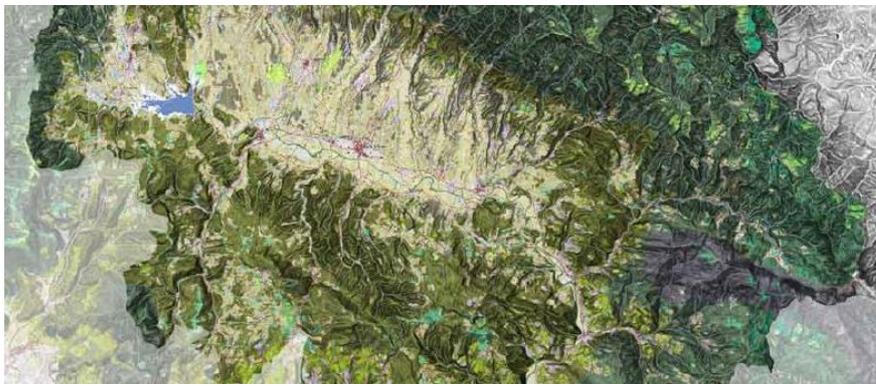
1.7- Morfologia del contesto paesaggistico:

Fondo valle



Con L'approvazione della variante al PIT, con valenza di Piano Paesaggistico abbiamo ritenuto opportuno, introdurre alcuni elementi elaborati nello specifico del piano che possono risultare utili alla lettura del territorio del Mugello.

La frazione di Mattagnano di colloca nella valle della Sieve che rappresenta la parte piu bassa della conca intermontana fra Borgo San Lorenzo e Vicchio. Il paesaggio di questa frazione dell'alveo del Sieve è caratterizzato dalla presenza dei seminativi con valori funzionali significativi alternati a pascoli e attraversati da elementi forestali lineari. In prossimità del corso d'acqua risulta di rilevante interesse la presenza di corridoi ripariali, con importanti formazioni arboree a salici e pioppi dei fiumi ad ampio alveo (Fiume Sieve) ed ontanete e saliceti arbustivi e arborei dei corsi d'acqua montani.



1.8 - Ubicazione dell'opera o dell'intervento:

Contesto urbano – Le opere si inseriscono ai margini di un nucleo edificato.

1.3 - Tessitura insediativa del contesto

L'attuale conformazione è di recente formazione, sviluppata lungo il tracciato della strada di grande scorrimento, ha generato in pochi anni un quartiere prevalentemente residenziale formato da case e villette mono e bifamiliari.

La maglia viaria disegna una serie di isolati con i corpi di fabbrica isolati all'interno del lotto di pertinenza e circondati da giardini. Il tessuto edilizio è del tipo recente, tipico dei quartieri residenziali del dopoguerra.

Non essendoci nessuna presenza commerciale o di servizio, la struttura viaria è indifferenziata. Unica connotazione tipizzante, la presenza del nuovo asse viario che unicamente per dimensione si pone ora come asse centrale interno della frazione. Il carattere semplice delle costruzioni restituisce nel complesso un quadro tipico della campagna della Valle del Mugello.

Mattagnano non presenta nessun luogo pubblico. Dalla strada principale, si diramano ortogonalmente un sequenza di stradine verso sud, a formare il disegno dei lotti. Le strade sono asfaltate e corredate da piccoli marciapiedi anche essi in asfalto.

Nella zona oggetto intervento i campi sono ora in abbono. Nella campagna, lungo i percorsi, complessi colonici caratteristici, formati da un edificio principale al quale si affiancano volumetrie secondarie, piccoli fienili e ex annessi agricoli.

1.4- Sistemi tipologici

Le tipologie edilizie presenti non presentano particolari elementi di pregio. Trattasi di residenze e villette mono o bifamiliari a due piani di media, costruite prevalentemente nei primi anni dopoguerra.

I fronti sono intonacati e le coperture a falda con laterizio. Il contesto si contraddistingue per ricca presenza di vegetazione a corredo dei campi e in ambito urbano il verde domina ancora nei giardini a corona delle abitazioni che presentano fronti intonacati con parti a cemento prevalentemente in colori chiari e tendenti al giallo e al grigio nelle rifiniture.

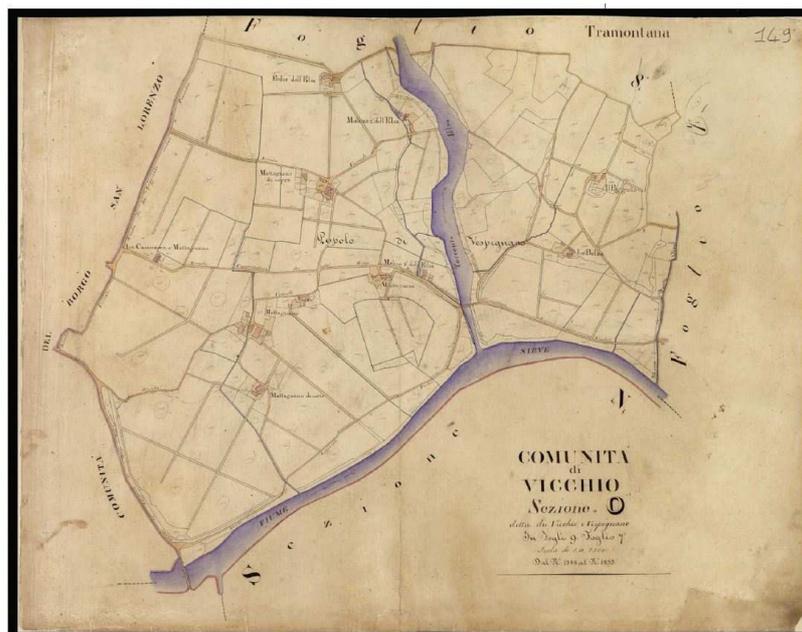
Ritroviamo il rosso del cotto nelle coperture delle falde.

1.9 - Note di storia locale

La frazione di Mattagnano si sviluppa storicamente in corrispondenza di edifici storici in territorio aperto e lungo il percorso che passava per il Vicchio, attraversava il ponte di Cimabue e proseguiva verso Borgo San Lorenzo. Ne rimane traccia nelle attuali strade interpoderali e che si trovano a valle dell'attuale strada provinciale.

Qui secondo la tradizione, il Maestro ebbe occasione di apprezzare le doti pittoriche del giovinetto Giotto. «... in su passando Cimabue pictore per la strada a Bologna, vide el fanciullo sedente in terra et disegnava su una lastra una pecora».

Gli antichi capisaldi rintracciabili nella cartografia storica, rimangono una isolata presenza nel territorio rurale fino ad oggi. Fra questi, l'antico Molino dell'Elsa, più in basso il nucleo di Mattagnano, Mattagnano basso, Le Balze e Il Poggiolo.



Catasto Leopoldino

2. IL PROGETTO

2.1 - Descrizione del progetto filosofia generale dell'intervento

Il progetto, si propone la costruzione di un insediamento PRODUTTIVO di settore agroalimentare, a completamento degli edifici già esistenti.

Il progetto è finalizzato ad un più ampio progetto di Filiera Corta del Mugello - finanziato con PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE - 2014 -2020, PIF Progetti Integrati di Filiera, Multifiliera Mugello.

Tutti gli edifici e l'area nel suo complesso sono tesi al completamento e alla riqualificazione della Frazione la Gracchia.

La presente relazione è integrata delle descrizioni che si trovano nella relazione paesaggistica.

2.2 Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

L'area presa in esame per l'intervento, si presta perfettamente ad ospitare la proposta progettuale, in quanto morfologicamente adatta per l'inserimento di strutture a carattere di totale biocompatibilità.

La forma compatta degli edifici, scaturisce dall'esigenza di ottenere la massima prestazione energetica, ma con l'inserimento di porticati ed aggetti idonei alle schermature solari, si riesce ad ottenere un apprezzabile movimento nei fronti principali e laterali, conferendo un design adeguato alle caratteristiche richieste.

Gli edifici vengono osservati prevalentemente dalla strada principale, che ha un carattere prettamente urbano rispetto alla quale i prospetti esterni, arricchiti con i portici aggettanti e le vetrate d'ingresso, contribuiscono a creare un fronte continuo e ricco di dettagli architettonici di pregio.

Il verde pubblico è mitigazione acustica e visiva.

2.3 Opere di mitigazione dell'impatto relativo alla realizzazione dell'intervento

Verde pubblico

2.4 - Criteri di progetto

L'impianto planimetrico rispetta una funzionalità legata alle esigenze produttive e di disegno generale dell'impianto.

All'interno del lotto trovano spazio, spazi di manovra relazionati alla movimentazione di merci e mezzi pesanti, edifici tecnici a servizio degli immobili e degli impianti produttivi, ampie zone a verde parcheggi pertinenziali.



Nel presente PA sarà realizzato :

Un nuovo **edificio (C)** disposto nella parte tergale del lotto per la produzione di farine integrali provenienti da colture biologiche dove verranno alloggiati mulini per la macinazione, locali a servizio del processo di macinatura e confezionamento del prodotto finito, uffici. Il presente edificio sarà realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, simile a quella esistente.

Un nuovo **edificio (B)** disposto dal Lato nord-ovest verso via del Progresso con funzioni di punto vendita di circa 400 mq e locali per produzione di marmellate di circa 600 mq con locali a servizio del processo di produzione e confezionamento delle confetture e uffici. Il presente edificio sarà realizzato con struttura in legno.

L'area a verde pubblico , Le essenze previste per le siepi basse sono di lauro ceraso, posizionate ai bordi delle proprietà, formazioni arbustive, alberature autoctone, di cui il tiglio nostrano, il cipresso, mimosa e ippocastano.

I posti auto sono collocati nell'area nord-est subito a diretto contatto con la strada per evitare percorsi interni lunghi e interferenze, gli altri sono a servizio degli addetti alla produzione.

Gli spazi destinati ai percorsi pedonali e carrabili, compresi quelli di sosta delle auto, sono interamente permeabili, e realizzati in elementi prefabbricati posati in lastre su letto di sabbia, in modo tale da conferire agli spazi, maggiore naturalezza e affinità con l'ambiente di cui farà parte l'intervento.

La delimitazione delle proprietà, in corrispondenza della strada pubblica, verrà identificata con rete metallica dietro la barriera verde, riprendendo le stesse caratteristiche dell'esistente, completando il tutto con recinzione continua in ferro tubolare a sezione rettangolare verniciato, con altezza massima di ml 1.50, intervallata dai cancelli carrabili e pedonali degli.

Il cancelli avranno lo stesso disegno della recinzione esistente, in modo da non creare discontinuità visive a tutto il fronte stradale di progetto. Dietro le barriere verdi dove verranno poste reti su pali a maglia sciolta.



Il prato dei singoli lotti, verrà trattato con superfici non perfettamente livellate, ma con dislivelli minimi tipici degli spazi esterni presenti in loco. Il tappeto erboso, sarà costituito da un mix tra Festuche, Loglio e Poa Pratensis, conferendo così un aspetto meno uniforme al prato, ma al tempo stesso maggiore resistenza e tolleranza a condizioni climatiche di vario tipo.

Alle unità immobiliari si accede tramite un cancello pedonale e uno carrabile, disposti sulla nuova strada. Il cancello carrabile è a due ante. Il cancello pedonale largo 1,5 mt. è in relazione con un percorso che porta all'ingresso degli edifici che saranno collegati tramite un percorso anche agli spazi di sosta.

Gli edifici sono disposti all'interno dei lotti: l'edificio C sul dietro al confine con l'area dei Macelli, posizionamento reso possibile dalla stipula di un accordo fra privati che viene allegato in calce alla presente relazione; l'edificio B nell'area a nord - ovest in diretto contatto con la strada e via del Progresso. Intorno al fabbricato B un ampio piazzale in cemento architettonico garantisce la possibilità di accesso all'area del negozio.

Tramite una serie di schermature a verde, si creano una serie di quinte che permettono la chiusura



e

aree a parcheggio, si scherma la zona di produzione anche per garantire le dovute mitigazioni acustiche nei confronti dell'area produttiva.

Le essenze previste per le siepi basse nelle aree di pertinenza sono di lauro ceraso, posizionate ai bordi delle proprietà, formazioni arbustive, alberature autoctone, di cui il tiglio nostrano, il cipresso, mimosa e ippocastano.

I posti auto sono collocati nell'area nord subito a diretto contatto con la strada per evitare percorsi interni lunghi verso il negozio e interferenze visive fra aree pubbliche e le auto private in sosta.

Gli spazi destinati ai percorsi pedonali e carrabili, compresi quelli di sosta delle auto, sono interamente permeabili, e realizzati in elementi in cemento auto-bloccante posati in lastre su letto di sabbia, in modo tale da conferire agli spazi, maggiore naturalezza e affinità con l'ambiente di cui farà parte l'intervento.

2.5 - Il linguaggio architettonico

Il complesso si compone di due nuovi edifici, costituiti da due corpi di fabbrica.

Nella scelta dello sviluppo planimetrico si è fatta particolarmente attenzione alla morfologia ed al posizionamento dei volumi che si contrappongono tra loro, rendendo l'architettura particolarmente articolata sia nello sviluppo in pianta che in alzato per conformarsi alle varie esigenze.

I due corpi di fabbrica a pianta rettangolare, si elevano con due altezze diverse e sono contraddistinti da due coperture diverse:

Il primo **l'edificio B**, con funzioni di vendita dei prodotti:

- ricerca di un **linguaggio architettonico** chiaro e nettamente contemporaneo, una struttura di base articolata tramite ampie vetrate è schermata da frangisole nella parte alta e completata da una lama in aggetto che crea una sorta di portico davanti all'ingresso principale e permette di armonizzare le dimensioni di questo corpo di fabbrica rispetto all'edificio esistente;
- definisce una struttura che si compone di di più elementi sfalsati a creare giochi di ombre e si strutturano in modo diverso in armonia con le funzioni che ospitano.
- colloca in modo chiaro il fronte dell'edificio lungo strada, connotato da un portico d'ingresso e una vetrata che contiene l'accesso all'edificio. La volontà di identificare i fronti sulla strada in modo netto e distinto.
- Il volume più alto permette di ricavare vani tecnici e impianti sotto la copertura.
- il tetto, potrà alloggiare un ampio terrazzo fruibile.
- oltre a ciò, il tetto fa sì che l'edificio, osservandolo da prospettive adeguate, acquisisca una maggior leggerezza permettendo una migliore integrazione con il contesto ricco di verde e alberature autoctone.

Il primo **l'edificio C**, con funzioni di produzione e confezionamento farine:

- si struttura con un cubo per esigenze produttive e cerca un sintonia con l'edificio esistente.
- è un volume più regolare, ha copertura piana, con tetto che contiene impianti fotovoltaici sched per areazione e illuminazione dell'interno. Non è caratterizzato da aggetti, salvo un nastro di terrazzi ai quali si accede dal piano primo dove sono collocati gli uffici. Le aperture a piano terra, sono schermate da portelloni scorrevoli che permettono la chiusura completa per maggiore e sicurezza.
- Il ritmo delle aperture riproposte con la stessa larghezza e il gioco dei portici in legno, unificano l'architettura nel suo complesso.

2.6 - Tipologia edilizia, elementi strutturali, materiali e finiture

Gli edifici saranno costruiti con:

EDIFICIO B: **struttura portante**, per quanto riguarda coibentazioni, rivestimenti, tinteggiature e quando occorre per eseguire l'intervento in perfetta regola d'arte, verranno utilizzati materiali interamente biocompatibili, nel completo rispetto della salubrità interna ed esterna dell'edificio. Per

quanto riguarda i materiali da applicare in esterno, la scelta si è indirizzata su tonalità e tipologie adeguate alla tipologia sarà da concordare con l'amministrazione comunale e La Sovrintendenza.

In riferimento alla caratteristica delle aperture esterne, quindi, per le ampie luci sia in larghezza che in altezza, sono stati previsti infissi in struttura metallica per garantire nel tempo prestazioni termotecniche e di sigillatura costanti, a differenza del legno che tende a deformazioni maggiori e prestazioni inferiori. Gli stessi potranno avere finitura esterna e/o interna in legno.

EDIFICIO C: struttura portante interamente in calcestruzzo precompresso, per quanto riguarda coibentazioni, rivestimenti, tinteggiature e quando occorre per eseguire l'intervento in perfetta regola d'arte, verranno utilizzati materiali interamente biocompatibili, nel completo rispetto della salubrità interna ed esterna dell'edificio.

3. PROVVEDIMENTI DI LEGGE INERENTI

3.1 Estremi del Provvedimento Ministeriale o Regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

(D.M. 31-7-1986: IL TESTO DECRETO E' ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA)

Tutta la frazione di Mattagnano risulta ricompresa in un area a Vincolo paesaggistico così come definita ai sensi dell' art. 143 del DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42, (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) e art. 33 della LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1 (NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO), (ex LEGGE 1497/39).

L'area è denominata "LOCALITÀ VESPIGNANO ED ADIACENZE"

CODICE IDENTIFICATIVO VINCOLO: 181-1969

CODICE REGIONALE VINCOLO: 9048103

Motivazione del vincolo

Dalla scheda :

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico: essa è compresa fra il fiume Sieve e l'altura su cui esiste un gruppo di antichi fabbricati, tra i quali è compreso anche il fabbricato che la tradizione ormai secolare indica come la casa natale di Giotto, e la chiesa di Vespignano. Il territorio, inoltre, è formato da lievi alture che degradano da nord a sud verso il fiume Sieve, il terreno è intensamente coltivato e diviso in larghe aree arative intervallate dai solchi dei torrenti e degli impluvi che raccolgono le acque di precipitazione atmosferica, e lungo tali depressioni sono radicate annose quercie, cipressi ed altre piante di alto fusto in parte spontanee e reliquate dai boschi che un tempo coprivano la vallata mugellana, e parte poste a dimora dall'uomo. Nella parte pianeggiante della strada che mena dal paese di San Pietro e Seve a Borgo San Lorenzo fino al corso del fiume è un tutto verdeggiare di pioppete che accompagnano il fluire dell'acqua del maggior affluente dell'Arno, né mancano maestosi tigli e bei platani che ombreggiano la rotabile provinciale e gli ingressi di nobili ville. Sul torrente Enza, affluente della Sieve, è venuto in luce un antico ponte le cui linee architettoniche (almeno in parte) lo farebbero datare fra il XIII e il XIV secolo; salvo i posteriori rimaneggiamenti resi necessari per assicurare la stabilità. La sommità del colle di Vespignano è rivestita di cipressi che circondano e inquadrano gli antichi edifici e accompagnano le strade che salgono l'altura.

4. VERIFICA DEI COERENZA CON IL PIT

4.1. VERIFICA DI COERENZA COL P.I.T. :

 Regione Toscana	sezione 4	art.136 D.Lgs. n. 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico	 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
---	------------------	--	---

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regional	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9048103	90112	9048103_ID	D.M.20/06/1969 G.U.181- 1969	FI	Vicchio		7 Mugello	a	b	c	d
denominazione		Località Vespignano ed adiacenze site nel Comune di Vicchio di Mugello.									
motivazione		<p>[...]La zona predetta ha notevole interesse pubblico: essa è compresa fra il fiume Sieve e l'altura su cui esiste un gruppo di antichi fabbricati, tra i quali è compreso anche il fabbricato che la tradizione ormai secolare indica come la casa natale di Giotto, e la chiesa di Vespignano. Il territorio, inoltre, è formato da lievi alture che degradano da nord a sud verso il fiume Sieve, il terreno è intensamente coltivato e diviso in larghe aree arative intervallate dai solchi dei torrenti e degli impluvi che raccolgono le acque di precipitazione atmosferica, e lungo tali depressioni sono radicate annose querce, cipressi ed altre piante di alto fusto in parte spontanee e reliquate dai boschi che un tempo coprivano la vallata mugellana, e parte poste a dimora dall'uomo. Nella parte pianeggiante della strada che mena dal paese di San Pietro e Sieve a Borgo San Lorenzo fino al corso del fiume è un tutto verdeggiare di pioppete che accompagnano il fluire dell'acqua del maggior affluente dell'Arno, né mancano maestosi tigli e bei platani che ombreggiano la rotabile provinciale e gli ingressi di nobili ville. Sul torrente Enza, affluente della Sieve, è venuto in luce un antico ponte le cui linee architettoniche (almeno in parte) lo farebbero datare fra il XIII e il XIV secolo; salvo i posteriori rimaneggiamenti resi necessari per assicurare la stabilità. La sommità del colle di Vespignano è rivestita di cipressi che circondano e inquadrano gli antichi edifici e accompagnano le strade che salgono l'altura.</p>									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità	VERIFICA DI COERENZA
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano		
Struttura idrogeomorfologica				
Geomorfologia	Lievi alture che degradano da nord a sud verso il fiume Sieve.	Le colline dalle forme tondeggianti sono la nota predominante del territorio mugellano, conca interna della toscana interposta tra il crinale principale appenninico e una breve catena contrafforte, culminante nel Monte Giovi.		
Idrografia naturale	Corso della Sieve e dei torrenti che giungono alla Sieve.	Il fiume Sieve, affluente di destra dell'Arno, nasce dai monti della Calvana e nel tratto superiore costituisce la conca del Mugello.		
Idrografia artificiale				
Struttura eco sistemica/ambientale				
Componenti naturalistiche	Annose querce, cipressi ed altre piante di alto fusto in parte spontanee e reliquate dai boschi che un tempo coprivano la vallata mugellana, e parte poste a dimora dall'uomo. Pioppete che accompagnano il fluire dell'acqua del maggior affluente dell'Arno. Maestosi tigli e bei platani che ombreggiano la rotabile provinciale e gli ingressi di nobili ville.	Corso del Fiume Sieve con vegetazione ripariale, pianura alluvionale agricola e bassi versanti collinari con matrice agricola di elevato valore naturalistico, caratterizzata da elevata presenza di elementi vegetali lineari (siepi, filari alberati, siepi alberate, vegetazione boschiva lineare) e puntuali (boschetti, alberi camporili) e da un denso reticolo idrografico minore con tipici ecosistemi torrentizi e vegetazione ripariale.	Parziale permanenza dei valori con elementi di criticità legati a: - alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inadeguata gestione delle sponde e per lo sviluppo di attività agricole su aree di pertinenza del fiume; - sviluppo di aree produttive nella pianura alluvionale (Area industriale di Rabatta); - perdita dei caratteristici elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo quali siepi, alberature, alberi camporili, anche per processi di intensificazione delle attività agricole; - presenza di assi infrastrutturali stradali e ferroviari, con edificato residenziale lineare, con riduzione della permeabilità ecologica tra l'area collinare e la pianura alluvionale.	Coerente: L'intervento in oggetto non incide su vegetazione di ripa, e non svolge attività agricole sul fiume. L'area produttiva si inserisce a completamento di un contesto dedicato alla produzione. La realizzazione delle aree a verde pubblico con elementi lineari al margine dei lotti ripete il ritmo delle alberature e degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo. L'intervento pone particolare attenzione alla permeabilità dei suoli cercando di lasciare ampi spazi verdi e utilizzando blocchi su letti di sabbia.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)				
Struttura antropica				

Insedimenti storici	Antichi fabbricati, tra cui la casa natale di Giotto e la chiesa di Vespignano, e nobili ville.	Edilizia rurale sparsa di valore storico, case coloniche e ville	<p>Permanenza degli edifici storici di valore architettonico e testimoniale.</p> <p>Non sono rintracciabili informazioni riguardo all'antico ponte di cui si fa menzione nel testo del provvedimento.</p> <p>Generale permanenza delle aree coltivate.</p>	<p>Coerente:</p> <p>L'intervento si trova molto a sud rispetto alla Casa di Giotto, la barriera visiva, così come modificata nell'ultima variante urbanistica mitiga l'impatto dei fronti rispetto alla campagna circostante.</p>
Insedimenti contemporanei				
Viabilità storica	Sul torrente Enza, affluente della Sieve, [...] antico ponte le cui linee architettoniche (almeno in parte) lo farebbero datare fra il XIII e il XIV secolo.			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture				
Paesaggio agrario	Aree intensamente coltivate.	Il territorio risulta diviso in ampi appezzamenti, coltivati a seminativo, divisi tra loro da canali di scolo lungo i quali trovano terreno fertile alberi e arbusti. Si trovano anche porzioni di vigneto ai piedi di Vespignano.		
Elementi della percezione				
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere		Visuali che si aprono dalle alture e dalle emergenze architettoniche (chiesa di Vespignano e Casa di Giotto) verso la pianura..		
Strade di valore paesaggistico		La Strada Statale 551 e le strade secondarie di penetrazione dalla Statale verso l'interno dell'area del vincolo (Vespignao, Cantagrilli, Le Balze, ...).		

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
<p>1. Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale 	<p>a.1. Mantenere, quale emergenza naturale di valore paesistico gli ecosistemi lungo i corsi d'acqua, con particolare riferimento alla vegetazione riparia, tenendo conto delle limitazioni d'uso discendenti dalle esigenze di mantenere efficiente lo scorrimento delle acque all'interno dell'alveo</p>	<p>1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico, e l'equilibrio percettivo paesaggistico; - la manutenzione e la pulizia delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, evitando l'impoverimento della vegetazione di ripa. 		<p>Coerente:</p> <p>Non sono previste modifiche morfologiche dei versanti o grossi movimenti di terra, salvo piccoli livellamenti.</p>
	<p>1.a.2. Tutelare la configurazione morfologica del territorio.</p>	<p>1.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a favorire politiche di gestione del territorio che garantiscano un adeguato mantenimento delle caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio, attuando altresì forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale.</p>	<p>1.c.1. Gli interventi di trasformazione che interessano le aree rurali osservano le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno strettamente necessari occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi. 	

<p>2. Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000) 	<p>2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali e i caratteristici elementi vegetali lineari e puntuali.</p> <p>2.a.2. Tutelare e migliorare i nuclei forestali relittuali.</p> <p>2.a.3. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.</p> <p>2.a.4. Mantenere la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali.</p> <p>2.a.5. Conservare il paesaggio agricolo e l'integrità della pianura alluvionale del Fiume Sieve e limitando i processi di nuova urbanizzazione.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Individuare, censire e tutelare gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, anche programmando interventi di loro nuova realizzazione;</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato; - incentivare il mantenimento delle attività agricole; - attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale; - favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale; 	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.</p>	<p>Coerente:</p> <p>Non sono previste modifiche o interventi su fossi o vegetazionali, come alberature, vegetazione ripariale, ecc.</p>
--	---	---	---	--

<p>3. Struttura antropica</p> <p>Insedimenti storici</p> <p>Insedimenti contemporanei</p> <p>Viabilità storica</p> <p>Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</p> <p>Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico quali pievi, abbazie, chiese, ville, ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e dei complessi architettonici e a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo; - incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili; - regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche al fine di assicurare la migliore integrazione paesaggistica. 	<p>3.c.1. <u>Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale di valore testimoniale,</u> sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>siano conservati gli aspetti esteriori</u>, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); • l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato; • <u>gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico</u> siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai; • <u>i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata</u> prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica a carattere puntuale, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa; • in presenza di un <u>resede originario o comunque storicizzato</u>, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema. • gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di <u>locali interrati o seminterrati</u> 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. • <u>le serre solari</u> e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici; 	<p>Coerente:</p> <p>Non sono previste modifiche o interventi su architetture di pregio storico architettonico, o di valore testimoniale.</p> <p>Per quanto attiene l'intervento proposto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il progetto tenta, compatibilmente con le esigenze di produzione di studiare volumetrie e soluzioni tecnologiche con un linguaggio architettonico, che vera' definito meglio nel progetto definitivo, ma che già nel piano volumetrico del progetto di Piano Attuativo tenta d'integrare impianti con l'architettura stessa. Pareti opache e vetrate sono funzionali alla fruizione dell'edificio e allo svolgimento delle funzioni in esso previste. L'illuminazione pubblica e delle pertinenze degli edifici saranno studiate in modo da guidare le fonti di luce verso il basso evitando fenomeni di abbagliamento. Verrà particolarmente curata l'illuminazione del percorso pedonale verso i giardini e nel lotto il fronte del nuovo edificio, prospiciente su via del Progresso.
---	---	---	--	--

3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.2. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;
- I tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico percettivo, nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.

3.b.3. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali.
- privilegiare il completamento dei tessuti insediativi discontinui e/o frammentati favorendo l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati ;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- evitare interventi di completamento che erodano maglie rurali ancora riconoscibili;
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;

Coerente:

Per quanto attiene l'intervento proposto:

- L'intervento con gli altri previsti dal RUC, tendono a definire il margine dell'insediamento verso la campagna, sfumando il costruito tramite l'inserimento di una fascia di verde pubblico, che alterna prati ad alberature e siepi, con percorsi in terra battuta che migliorano la fruibilità pedonale del contesto urbano.
- Il verde e le alberature lasciano mitigano gli effetti delle costruzioni con destinazione produttiva, rispetto alla vista dalla campagna e dai percorsi interpoderali che si intrecciano ai margini del costruito.

Il progetto tenta di definire un progetto volto a:

- Incentivare la produzione di qualità che tramite edifici dedicati porti a riscoprire le produzioni tradizionali del nostro territorio, come le macinature delle farine con processi tradizionali.
- Non interessa edifici storici ne si inserisce in contesti storici.
- I volumi si inseriscono in un ambito urbano consolidato in vuoti lasciati dalle precedenti costruzioni.
- Il progetto si inserisce in un'area già destinata alla produzione dove no sono presenti coltivazioni di pregio e dove la maglia degli appoderamenti è già modificata.
- L'intervento, nel complesso, alterna agli spazi costruiti, percorsi verdi e spazi pubblici aperti per la socializzazione e la fruizione dei luoghi da parte dei cittadini.

		<ul style="list-style-type: none"> - assicurare la qualità progettuale delle nuove previsioni, favorendo linguaggi architettonici contemporanei di qualità, reinterpretando le architetture locali, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente; - alla qualità del disegno d'insieme del fronte costruito, dei margini dell'edificato di previsione e delle eventuali infrastrutture adiacenti, in rapporto al contesto ambientale e rurale circostante; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - regolamentare l'inserimento degli impianti per la produzione di energia fotovoltaica; 	-	<ul style="list-style-type: none"> - Le architetture si pongono con un linguaggio contemporaneo che introduce elementi di raccordo fra i corp di fabbrica del complesso produttivo tendano una gerarchia, fra i volumi esistenti e nuovi. - Il progetto dovrà essere definito meglio studiando i singoli elementi nel dettaglio architettonico del progetto definitivo. - L'edificio per la produzione delle farine si connota per un architettura semplice e lineare, che lascia un linguaggio più ricercato al fabbricato che ospita i locali commerciali e la produzione di confetture. Questo secondo edificio, connotato da fronti vetrati verso strada, schermati da frangisole, si completa con un ampia pensilina che rimarca l'ingresso e riproporziona i volumi nel suo complesso. - Le zone di sosta, sono schermate all'interno della pertinenza dell'area produttiva, da alberature e siepi.
--	--	--	---	---

	<p>3.a.3. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario, tutelandone gli assetti figurativi e conservando il patrimonio insediativo rurale di valore storico-tipologico.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, alberi isolati, viali alberati); - le sistemazioni idraulico-agrarie (fossi, canali, laghetti...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - i confini tra i campi e manto boschivo, caratterizzati da margini netti; - gli assetti colturali; 	<p>3.c.4. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; 	<p>Coerente:</p> <p>Il progetto non modifica il disegno della maglia interpodereale e rispetta la presenza dei fossi, non introduce alberature con cipressi . I livellamenti dei piani sono ridotti al minimo in quanto tutta l'area è già pianeggiante.</p>
--	--	---	---	---

--	--	--	--	--

		<p>3.b.5. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p>	<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; – eventuali progetti di recupero garantiscano la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento; – siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); – l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato; – gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai; – l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti. 	<p>Coerente: Il progetto non interessa la trasformazione di edifici rurali</p>
--	--	--	--	--

<p>zzzz</p>		<p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</p> <ul style="list-style-type: none"> • definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); • evitare che la monofunionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali, inclusi i consistenti contesti agrari, comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio; • gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva con il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e assicurando altresì la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento.; • assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici rurali di valore storico; • riqualificare le aree artigianali con particolare riferimento agli allineamenti e alla progettazione delle aree libere che costituiscono un margine rispetto al territorio rurale; • Limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola; • escludere le tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne. • regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue. • regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche al fine di assicurare la migliore integrazione paesaggistica. 	<p>3.c.6. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; • privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente. <p>3.c.7. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; • non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; • con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.8. 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 demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.9. 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.</p> <p>3.c.10. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.</p>	<p>Coerente:</p> <p>Il progetto non interessa la trasformazione di edifici rurali</p>
-------------	--	---	---	--

<p>4. Elementi della percezione</p> <p>- Visuali panoramiche „da’ e „verso’, percorsi e</p>	<p>4.a.1 Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità (strada statale e viabilità secondaria di penetrazione) e dalle alture verso la pianura.</p> <p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità delle emergenze storiche (come la chiesa di Vespignano e Casa di Giotto) e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico percettivo, nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo. - i punti di vista di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario ed in corrispondenza delle emergenze architettoniche presenti sulle alture. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; • pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio- televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative; • evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; • prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; • Impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali. • assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici; • pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; • la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; • 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. <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione; • 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. <p>4.c.5. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p>	<p>Coerente:</p> <p>L'intervento non si pone in traiettorie panoramiche.</p>
--	--	---	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso (i centri e nuclei storici, le principali emergenze, le colline e la campagna) e di garantire l'integrità percettiva delle visuali panoramiche e la conservazione degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale; • regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; • privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo. • pianificare e regolamentare adeguate opere di schermatura e/o mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; • prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. • assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni. 		
--	--	---	--	--

in fede

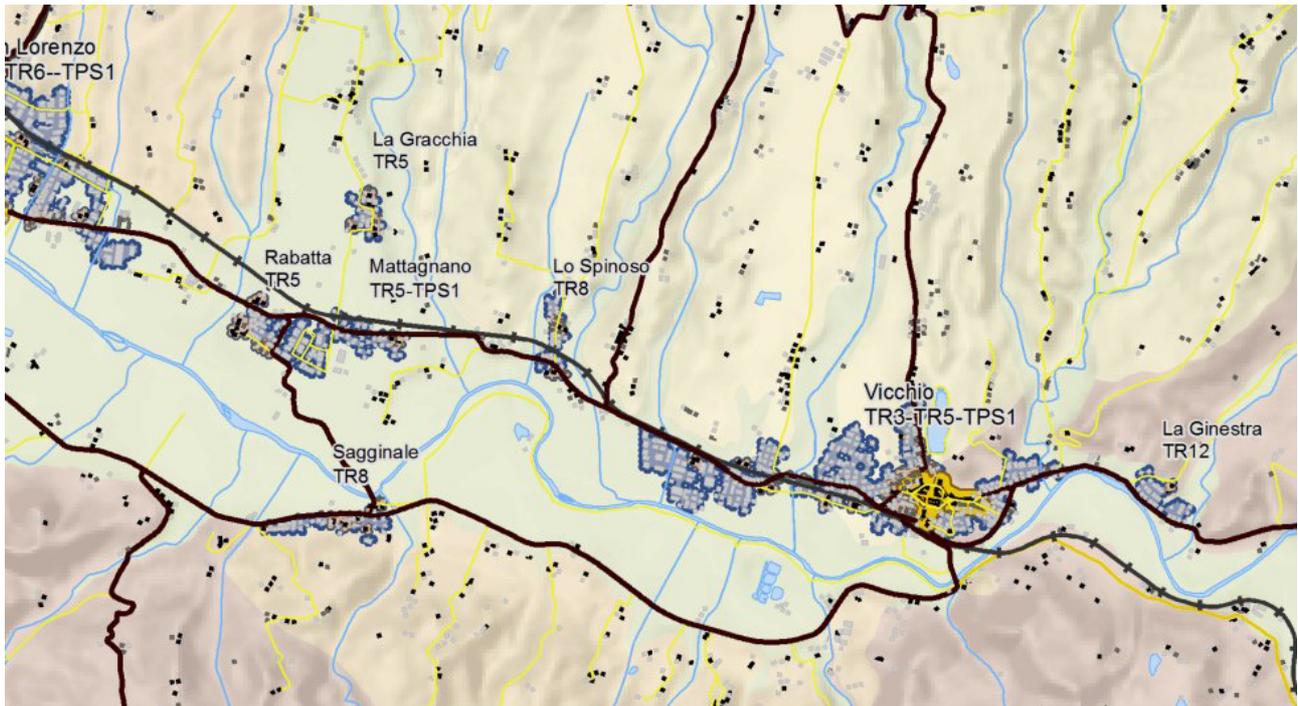
Firenze il

IL PROGETTISTA

.....

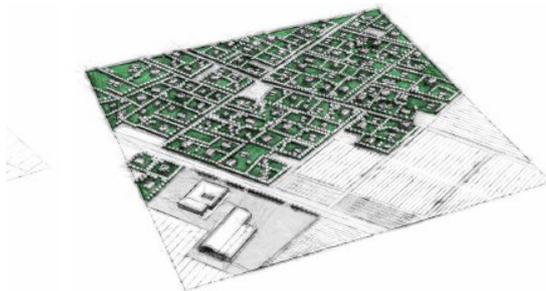
4.2 Coerenza con gli indirizzi dell'ALLEGATO 2 – “ LINEE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA, DEI TESSUTI URBANIZZATI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA.

Il PIT tratta il tema della riqualificazione e il completamento dei centri urbani in più elaborati, ma in particolar modo nella tavola del territorio urbanizzato in scala 1:50.000 e nell'ALLEGATO 2 – LINEE GUIDA PR LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEI TESSUTI URBANIZZATI.



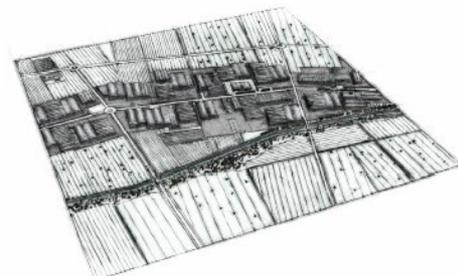
La tavola inquadra la frazione di Mattagnano come territorio urbanizzato del tipo TR5 e TPS1.

L'allegato 2 in dettaglio definisce il TR5 come tessuto del tipo residenziale che non interessa in particolare la parte della frazione oggetto d'intervento, mentre possiamo inquadrare il progetto valutandolo rispetto al tessuto di tipo TPS1 - TPS1 **Tessuto a proliferazione produttiva lineare.**



TR5

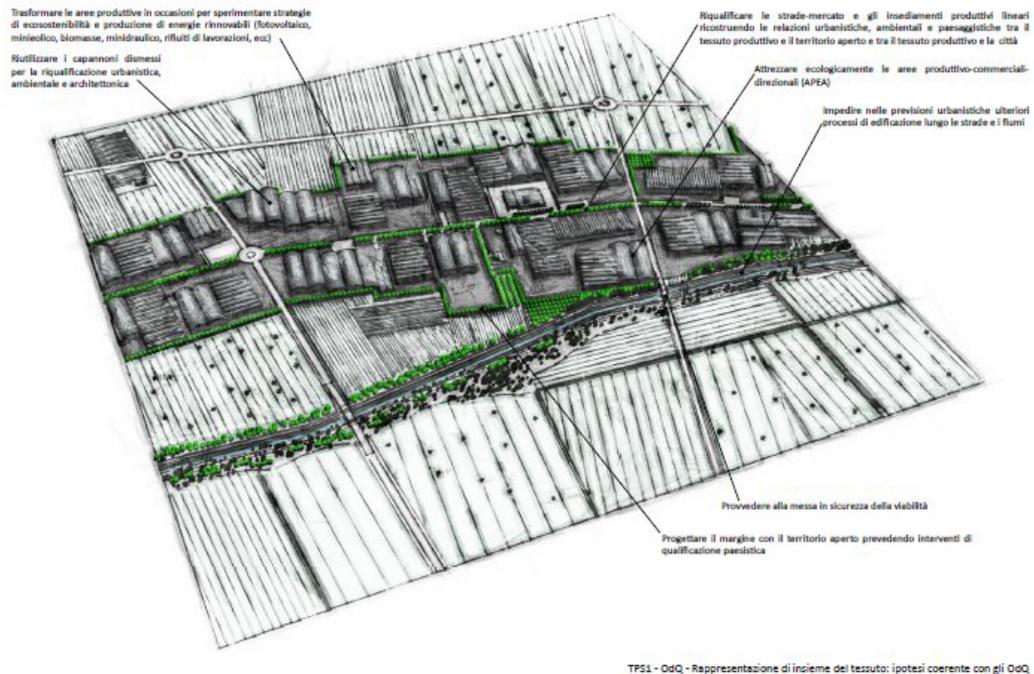
Tessuto pavillonaire



TPS1

Tessuto a proliferazione produttiva lineare

La sezione dell'allegato 2 che descrive questo tipo di tessuto edilizio, introduce alcune chiavi di lettura dei contesti di questo tipo e che forniscono indirizzi per il completamento dell'edificato esistente.



La ricostruzione delle barriere di verde, l'inserimento delle costruzioni nelle pertinenze esistenti in continuità con gli edifici presenti si allineano con le ipotesi contemplate dall'allegato 2.

