COMUNE DI SESTO FIORENTINO

STABILIMENTO FARMACEUTICO ELI LILLY
VIA GRAMSCI 731

PIANO ATTUATIVO AT57a

PROPRIETA':

ELI LILLY ITALIA spa

Via A. Gramsci 731 50019 Sesto Fiorentino

PROG. ARCHITETTONICO:

ARCH. FLAVIA DELCROIX
ARCH. VITTORIO MORENI
Via Il Prato 4 - 50123 Firenze

AGGIORNAMENTO				SETTEMBRE 2018	
ISSUE - REVISIONS	ORIG.	VERIF.	APPR.	DATE	REV.

OGGETTO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SERIE:

PIANO ATTUATIVO

2_PROPOSTA PROGETTUALE

TAV:

P.2.13

DATA:

GENNAIO 2018

SCALA:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

La presente costituisce la relazione paesaggistica del piano attuativo di cui alla Scheda AT57a del RU approvato.

Elaborati di analisi dello stato attuale:

1.0 Nel Piano strutturale l'area su cui insiste l'ambito del piano ricade nell'Utoe di Sesto ed è classificata come area produttiva art. 19 N.T.A.
Il regolamento urbanistico approvato classifica l'area come industriale.
Dal punto di vista paesaggistico l'area è soggetta a provvedimento di tutela secondo il DM 2/10/1961, riportato nel PIT con la seguente motivazione: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, con le sue antiche ville, un caratteristico insieme di valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle alture soprastanti"*.
In particolare, i nuovi manufatti non devono ostacolare la visuale della collina dalle zone circostanti e non devono alterare l'equilibrio paesaggistico del territorio, in quanto è riconosciuto come elemento di valore la visuale panoramica da e verso Monte Morello e le altre aree vincolate limitrofe.
Nel regolamento urbanistico approvato, l'area è classificata come di notevole interesse pubblico ex art. 136, lett. a del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (vedi tav.QR.1.2)
Gli altri vincoli riguardano la declaratoria di importante interesse archeologico del Ministero dei beni culturali e Ambientali – Sovrintendenza Archeologica del 27/05/1988, mentre la porzione della nuova strada privata ricade in zona di interesse archeologico – beni archeologici ex art. 142 comma 1, lett m) del Dlgs 22/01/2004 n.42
L'ambito è inoltre sottoposto alla Fascia di rispetto dei 10 mt per la presenza del cosiddetto "Fosso Nencetti", individuato a seguito della ricognizione effettuata dalla Regione Toscana con DCTR 101/2016. In precedenza detto fosso non ricadeva tra le acque Pubbliche di cui al regio decreto 1755/1933.
L'area è inoltre sottoposta a vincolo Aeroportuale per la presenza del vicino aeroporto di Peretola.

1.1 Proprietà
La proprietà dell'ambito è interamente della Società Eli Lilly che in data 03/05/2018 ha stipulato atto di compravendita con la Citta Metropolitana di Firenze presso il Notaio Bernardo Basetti Sani Vettori col N. 25.004 Rep. - N. 12.210 Fasc., registrato all'Agenzia delle Entrate di FIRENZE il 07/05/2018 al N° 13637 Serie 1T. Il presente

Piano è stato depositato antecedentemente all'atto di compravendita ai sensi dell'Accordo di programma approvato, che prevede, all'art. 3 comma 2 punto d, che la Citta Metropolitana (già proprietaria dell'area) conceda alla Società Eli Lilly di depositare il Piano attuativo in oggetto.

1.2 Stato attuale

Sull'area attualmente insiste il fabbricato del Liceo Scientifico "Anna Maria Enriques Agnoletti" realizzato all'inizio degli anni 70. e costituito da un edificio a tre piani contenente aule e laboratori, oltre ad una palestra, il cui volume è collegato al fabbricato principale.

L'edificio è disposto parallelamente alla via ragionieri. Nella porzione nord del lotto sussistono le sistemazioni a verde sportivo con la pista d'atletica, il campetto polivalente (basket e calcetto) e il campo da pallavolo. Tutta l'area ha subito modifiche del profilo del terreno per realizzare i balzi contenenti le attrezzature sportive. L'antico profilo del terreno è leggibile nella porzione ad ovest dell'area attualmente di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino.

In tutta la porzione a verde sono presenti alberature, in maggioranza olivi.

L'area è censita al NCEU al foglio di mappa n. 37 alle particelle 143, 384, 385, 389, 808.

In data 23/11/2013 è stato siglato protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze per la realizzazione di una nuova sede del Liceo Scientifico "A.M. Enriques Agnoletti".

A seguito del protocollo d'intesa la Società Eli Lilly Italia S.p.a. ha manifestato interesse per l'acquisto dell'area suddetta ai fini dell'ampliamento dello stabilimento di sua proprietà, situato a sud dell'area in oggetto. Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze un "Protocollo Operativo Interistituzionale" con cui le parti si impegnavano, ciascuna per la propria competenza, a finalizzare il protocollo.

Eli Lilly ha ribadito il proprio interesse ad acquisire l'area presentando un programma di sviluppo e dimostrando l'indotto del settore sull'intera Regione Toscana (studio IRPET del giugno 2014 "l'impatto macroeconomico dell'impianto di Eli Lilly Italia a Sesto Fiorentino anni 2010-2018").

A seguito del Protocollo suddetto, il Comune di Sesto Fiorentino si è reso disponibile ad effettuare la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti relativamente all'area dove ha sede attualmente il Liceo Scientifico Agnoletti. Pertanto si è costituito un tavolo tecnico tra i rappresentanti di Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Campi Bisenzio, Università degli Studi di Firenze, Eli Lilly SpA, che è sfociato nell'Accordo di Programma di cui alla Delibera Regionale n. 581 del 29/05/2017. Con Decreto Del

Presidente della Giunta Regionale n. 156 del 18/10/2017 si è giunti all'approvazione dell'accordo e alla conseguente approvazione della Variante al Ps e al RU urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino.
Attualmente, dunque, l'area ha una destinazione produttiva i cui contenuti di dettaglio sono specificati nell'Appendice 1 alla scheda At57a del RU.

Progetto e valutazione di compatibilità paesaggistica:

La filosofia che guida l'intero piano è motivata da due aspetti principali: la salvaguardia paesaggistica della zona cosi come prescritto dal vincolo paesaggistico e la necessità di mantenere la massima flessibilità all'interno delle possibili aree edificabili per essere in grado di far fronte alla continua evoluzione delle esigenze produttive.
La società Eli Lilly Italia S.p.a. ha evidenziato - nel piano industriale allegato all'accordo di programma - come negli ultimi 10 anni lo stabilimento italiano sia divenuto il principale produttore mondiale di insulina Lilly. Il complesso rappresenta uno dei siti più innovativi per la produzione di farmaci da biotecnologia in Italia ed è dotato di sofisticate tecnologie, oltre ad un elevato livello di automazione e computerizzazione integrata.
Lo sviluppo del sito attraverso l'acquisizione dell'area oggetto del piano consentirà di incrementare la capacità produttiva, ma soprattutto di diversificare le linee di produzione ed ampliare così la produzione di farmaci biotecnologici. E' in questa ottica che si rende necessario mantenere un profilo di flessibilità in quanto gli apparati produttivi delle linee sono in continua evoluzione.
Da qui ne consegue la necessità di suddividere l'intero ambito in due Unita minime di intervento, Umi A1 e Umi A2, in cui diversificare le tipologie di intervento e la fattibilità del piano.
In ogni UMI sono identificate le aree edificabili e non, gli allineamenti obbligatori e le altezze massime. (Vedi tav. P.2.8 e P.2.10).
La Umi A1 è la zona attualmente a verde e parcheggio sterrato ad ovest dell'ambito e potrà essere trasformata a partire dall'approvazione della convenzione allegata al presente piano attuativo. In detta Umi non troveranno collocazione gli edifici produttivi, bensì conterrà esclusivamente servizi tecnologici, volumi tecnici, parcheggi e verde. Pertanto sull'area saranno realizzati manufatti di modeste dimensioni in modo da mantenere libere le visuali da e per la collina.
In detta zona i volumi tecnici edificati avranno un'altezza urbanistica, pari a 8 ml., ridotta rispetto a quella concessa nella scheda d'ambito che risulta pari a 14 ml.
La soluzione progettuale proposta fa sì che il fabbricato per le utilities realizzato nella UMI A1 non sia praticamente visibile né da via Gramsci né da via di Castello. Pertanto le visuali da e per la collina non verranno modificate come si può vedere dai fotoinserimenti allegati (vedi Tav.**P.2.12**)

CORRIDOIO LIBERO VISUALE GRAMSCI / COLLINA

Panoramica dello stabilimento dai tetti del fabbricato di fronte all'ingresso di via Gramsci con localizzazione del manufatto nella UMI A1. Le visuali si mantengono inalterate

Foto dello stabilimento dall'ingresso di via Gramsci i nuovi edifici si intravedono.

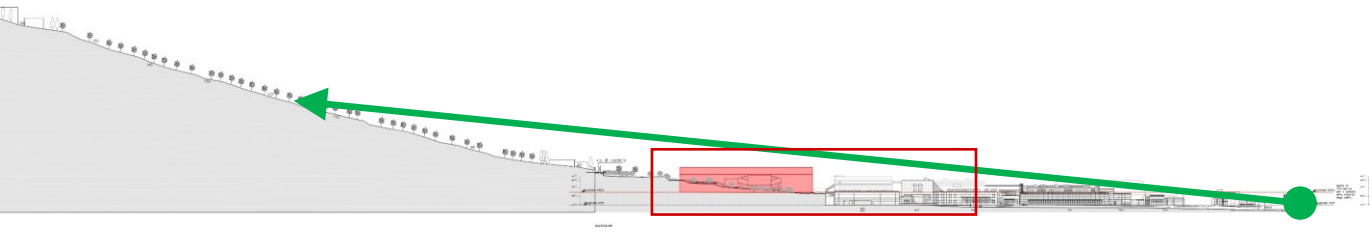
Nella UMI A1, nella fascia di rispetto del fosso Nencetti, sarà realizzato il manufatto di intercettazione dei solidi come indicato nelle tavole P.2.5.i.2 per salvaguardia idraulica dell'intero comparto. Il progetto ha ottenuto parere favorevole da parte della Direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore – Sede di Firenze in data 10.08.2017 con prot. n. 48856.

La Umi A2 sarà destinata a contenere gli edifici produttivi in senso stretto ed è stata suddivisa in due zone: un'area prettamente edificabile e un'altra destinata a verde, con la possibilità di realizzare manufatti a destinazione sportiva, con utilizzo esclusivo da parte dei dipendenti Eli Lilly Italia s.p.a..

La scelta di mantenere la fascia edificabile più vicina all'attuale stabilimento e di fissare come quota di imposta la quota 65,70 (pari all'attuale quota di imposta della scuola) servirà a mantenere l'edificato il più possibile compatto "allontanandolo" dall'unica visuale possibile che risulta quella da Via di Castello.

Le altezze dei nuovi fabbricati saranno diversificate e andranno da un massimo di 14 ml ad un minimo di 10 ml. Come nella UMI A1 la diversificazione nasce dalla necessità di mantenere il più possibile libero il corridoio verso la collina e soprattutto di realizzare i fabbricati più alti alle spalle dell'edificato del vicino ambito AT57, in modo da

schermali dalle visuali. Inoltre impostando i fabbricati alla quota di 65,70 da via di Castello si percepirà solo metà dell'altezza dei fabbricati, e risulteranno in lontananza.



Nella zona Est della UMI A1, i fabbricati si dovranno allineare al fronte del sottostante edificio di confezionamento P45 realizzato nell'Ambito AT57

Nel piano viene ipotizzata la realizzazione di un edificio ad L contenente una zona di magazzino (porzione di edificato più alto) e una zona dedicata al confezionamento, agli uffici e servizi di supporto. Tale sagoma non è prescrittiva, per le motivazioni di cui sopra, e potrà subire variazioni a seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva delle linee di confezionamento. In ogni caso si dovrà mantenere l'assetto che accompagna tutto il piano.

Le aree a contorno dell'edificio serviranno come aree a parcheggio e viabilità.

Il numero e la superficie di parcheggio che si realizzerà in dette aree è superiore allo standard richiesto, ma servirà a traferire porzioni di standard dal vicino ambito AT57 e soprattutto è necessario per alleggerire la pressione esercitata sulle aree esterne allo stabilimento, non solo dai dipendenti, ma anche dai visitatori e dalle ditte esterne che gravitano attorno all'azienda.

Le superfici a parcheggio, ricavate all'ombra del fabbricato, non saranno percepibili dalle visuali esterne in quanto risultano ad una quota più bassa rispetto alla via di Castello. Saranno inoltre realizzate con materiali drenanti e dotate di alberature e verde.

Panoramica dello stabilimento dai tetti del fabbricato di fronte all'ingresso di via Gramsci con localizzazione del manufatto nella UMI A1 e del fabbricato per la produzione nella UMI A2.

La porzione a nord dell'UMI A2 sarà interamente mantenuta a verde. Questa scelta deriva dalla necessità di creare una barriera verde tra l'area produttiva e la circostante area residenziale e soprattutto la necessità di mantenere il "filtro verde" già presente nell'ambito. In detta area sarà possibile realizzare manufatti e attrezzature per il verde sportivo. I volumi realizzati avranno un'altezza massima pari a 5,50ml dal piano del

balzo. Gli olivi che denotano il paesaggio agrario dell'area saranno mantenuti e laddove necessario spostati e ripiantati.

Foto del Umi A2 da Via di castello con l'inserimento del fabbricato produttivo, e della zona sportiva in primo piano.

Da via di Castello il nuovo fabbricato, come precedentemente detto, si percepirà parzialmente per le differenze di quote altimetriche e la presenza del verde che ne schermerà la vista.

Dalla Castellina, l'intervento che risulta al piede della collina rimane completamente in ombra.

La visuale dello stabilimento da via della Castellina

La tipologia edilizia dei fabbricati potrà essere:

- edificio produttivo/ a deposito/ magazzino
- edificio per uffici connessi agli edifici produttivi
- edifici commerciali/di rappresentanza connessi agli edifici produttivi
- edifici di pertinenza agli edifici produttivi (portineria, casa del custode, etc)
- edifici per impianti
- edifici a carattere sportivo

Si riportano a titolo meramente esemplificativo alcuni edifici a cui riferirsi per le tipologie edilizie edificati all'interno del vicino ambito AT57.

Produzione: Esempio Edificio P31

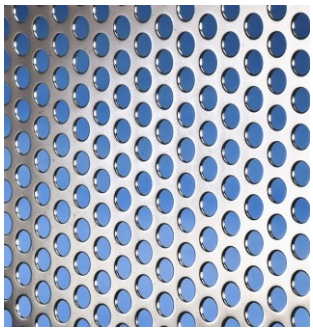
Magazzini e logistica: Esempio Edificio W16

Uffici a supporto della produzione: Esempio edificio O38

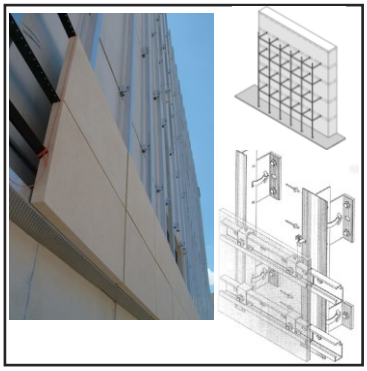
Uffici a supporto della produzione: Esempio edificio O19

I materiali utilizzati per i nuovi fabbricati potranno essere i seguenti:

- rivestimento in lamiera di zinco e alluminio o altri metalli;
- rivestimenti metallici (grigliati, lamiere forate, stirate. Ect)
- finitura ad intonaco;
- rivestimento in mattone facciavista
- rivestimento in gres/pietra
- elementi in pannelli prefabbricati in cls
- fibrocemento (cembonit)
- pannelli di cemento serigrafati
- pareti verdi
- pareti vetrate
- brise soleil, microveneziane inserite nel vetrocamera, tende esterne e tutto quanto possa concorrere ad evitare surriscaldamento delle facciate
- serramenti in alluminio/in acciaio
- Lattonerie per scossaline, ricorsi in aggetto e raccordi in genere con lamiera di zinco, alluminio, rame e comunque in accordo con il materiale principale adottato.

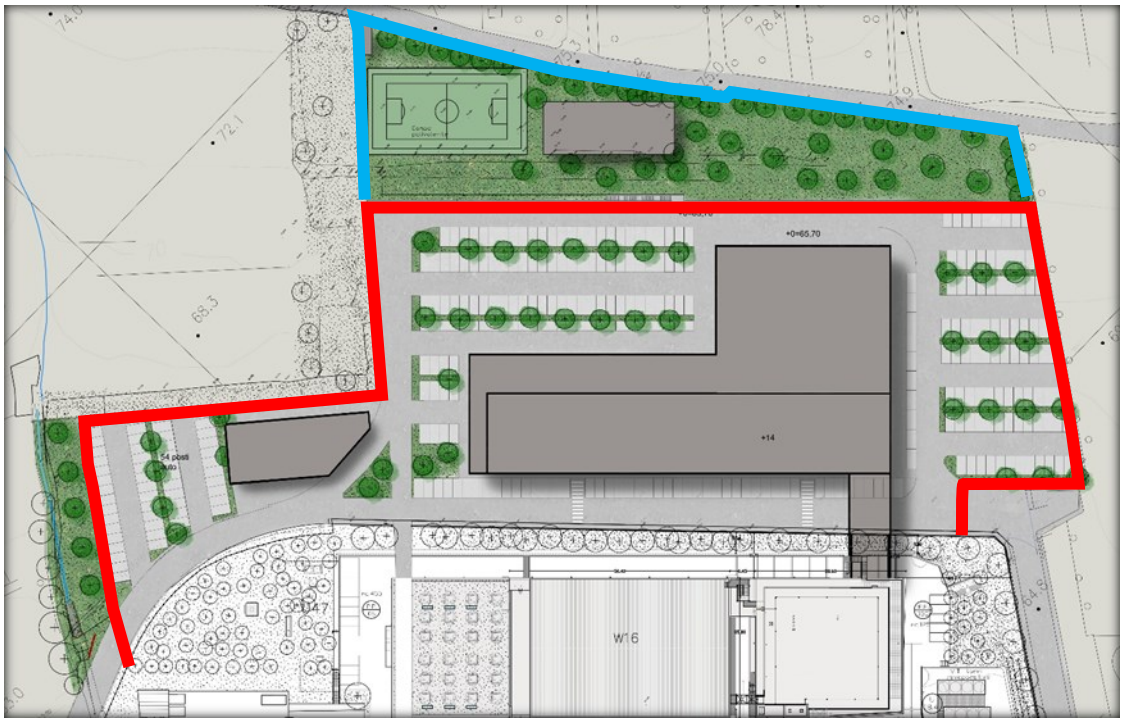


Esempio di lamiera forata utilizzata come schermatura delle scale di sicurezza



Esempio dell'uso della pietra

La delimitazione della porzione a verde dell'AT57a su via di Castello sarà realizzata mediante una nuova rete metallica, in sostituzione di quella esistente. Per motivi di sicurezza, invece, la porzione edificata potrà essere delimitata con recinzione "a canne d'organo" (h 2,50 ml) su cordolo di base di 20 cm, in analogia a quella già presente sul perimetro sud-occidentale dello stabilimento di cui all'AT57. Potranno tuttavia essere previste ulteriori misure e indicazioni per la gestione della sicurezza dello stabilimento. In proposito si rimanda alla tav. P.2.9.5.



Rete in acciaio zincato

Recinzione a canne d'organo

Per quanto riguarda le opere esterne all'ambito, così come previste dal predetto Accordo di Programma e dalla scheda d'ambito alla variante del Regolamento Edilizio vigente, si evidenzia un miglioramento della sistemazione delle aree a parcheggio fra via Gaddi e via Gramsci, con l'ampliamento della stessa via Gaddi, l'adeguamento della viabilità interna al parcheggio e la realizzazione della nuova pavimentazione stradale in luogo dell'attuale sistemazione transitoria. Pertanto le visuali da e verso i rilievi collinari non saranno alterate a fronte di un generale miglioramento della qualità degli spazi con l'inserimento di nuove alberature e la complessiva sistemazione dell'area.

Vista la presenza dell'edicola votiva, e dunque l'impossibilità di operare un ampliamento laterale su tutta la lunghezza della strada, il progetto prevede la variazione dell'andamento dell'asse stradale e dunque la realizzazione di una nuova intersezione stradale a raso con via Gramsci, con criteri rispondenti a quelli fissati dal D.M. 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

L'edicola votiva esistente non subirà variazioni e con la nuova area a verde e il nuovo collegamento pedonale, la fruizione del manufatto risulterà migliorata. Nell'occasione il manufatto sarà oggetto di restauro conservativo.

Il nuovo campo di calcetto, che sarà realizzato in erba artificiale, ricade in un'area già destinata a verde sportivo. La sostituzione dei pini domestici con nuove alberature a cipresso, resa necessaria per motivi funzionali al nuovo campo di gioco, concorrerà al miglioramento qualitativo dell'area. In proposito si rimanda alle tavole OU.3.1 – OU.3.5.

Sempre in area esterna all'ambito sarà realizzata una nuova viabilità privata a collegamento dell'AT57a con via Gaddi, e ciò comporterà la realizzazione di un nuovo innesto sulla medesima strada. L'intervento rimarrà completamente invisibile rispetto alle visuali, poiché celato dal muro in pietra a confine della porzione nord-occidentale dello stabilimento farmaceutico.

VERIFICA DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA DI CUI ALLA SEZIONE 4 DEL PIT

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 regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9048174	90107	9048174_ID	D.M. 02/10/1961 G.U. 265 del 1961	FI	Sesto Fiorentino	61,381	6 Firenze-Prato-Pistoia	a	b	c	d
denominazione	Zona in frazione di Quinto, sita nel territorio del comune di Sesto Fiorentino.										
motivazione	[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, con le sue antiche ville, un caratteristico insieme di valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle alture soprastanti.										

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori	PIANO ATTUATIVO
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità	
Struttura idrogeomorfologica				
Geomorfologia	*Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura*	L'area, prevalentemente pianeggiante, è situata alle pendici dell'area dei Monti della Calvana. Comprende le prime pendici collinari, costituite dai Flysch calcareo marnosi della Formazione del Monte Morello, e parte della pianura compresa tra le conoidi alluvionali del T. Alberaccio ad est e del T. Zambra ad ovest.	La zona si presenta in gran parte urbanizzata e solo nel settore occidentale e lungo le pendici collinari può ritenersi conservata nelle sue forme originali, pur risentendo della manutenzione che l'uomo ha operato sulla pianura.	L'area in oggetto è inserita nel nuovo ambito di trasformazione AT57a, a destinazione produttiva. Le modifiche introdotte con il nuovo progetto prevederanno verifiche di dettaglio in ambito geomorfologico. Nella scheda d'ambito è prevista la realizzazione di opere esterne, fra cui la nuova viabilità privata. A tal fine sarà realizzato un manufatto di intercettazione e trasporto solido e materiale flottante. Per tale opera si rimanda ai relativi elaborati di dettaglio.
Idrografia naturale		Fosso Alberaccio e torrenti minori.		
Idrografia artificiale		Sistema di scoline.		
Struttura eco sistemica/ambientale				
Componenti naturalistiche	*Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura*	Presenza di alberature di alto fusto intervallate da prati e cespuglieti all'interno del Parco di Villa Solaria. Presenza di residuali agroecosistemi tradizionali.	Permanenza del valore.	
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)				L'intervento non riguarda zone vincolate come aree Protette o siti Natura 2000
Struttura antropica				
Insediamenti storici	Antiche ville. Zona di notevole interesse archeologico.	Sono presenti numerose Ville e loro giardini storici, tra le quali Villa Solaria con il suo parco. L'insediamento lineare di Quinto Alto costituisce un valore storico-testimoniale, in quanto originariamente parte della sequenza di miliari romani (Terzolle, Qarto, Quinto, Sesto, Settimello), che indicavano le distanze progressive da Firenze. Si segnala la presenza di una porzione dell'area archeologica comprendente le necropoli etrusche della fascia pedecollinare (Mula, Montagnola, Torrigiani, Palastreto); l'immobile di interesse archeologico in oggetto riguarda la villa de La Mula, di cui si percepisce come la struttura residenziale cinquecentesca sia stata edificata proprio sulla sommità del tumulo etrusco. L'immobile rientra tra le strutture funerarie di grande impatto visivo, in forte simbiosi con il paesaggio circostante.	Permane il valore storico culturale delle ville cinquecentesche e seicentesche che, con i loro giardini, sono parte integrante del territorio e del paesaggio. Consistente perdita di aree coltivate a causa di espansioni edilizie in località Quinto Alto e Quinto Basso. Parziale semplificazione della maglia agraria in prossimità di Villa Pazzi e sul confine tra l'area sportiva e Podere La Mula.	L'intervento produrrà un modesto impatto visivo da e verso le colline, come evidenziato dall'elaborato profili paesaggistici e dai fotoinserimenti. Rispetto alla viabilità storica, il progetto prevede l'ampliamento dell'attuale via Gaddi. Vista la presenza dell'edicola votiva e dunque vista l'impossibilità di ampliare lateralmente la strada per tutta la sua lunghezza, si renderà necessaria la realizzazione di una nuova intersezione a raso con via Gramsci. La variazione dell'asse stradale sarà limitata al minimo necessario, mentre nella porzione di via Gaddi che va dall'ingresso allo stabilimento Eli Lilly fino a via di Castello, la viabilità non subirà modifiche rispetto alla situazione attuale. La nuova sistemazione a verde in prossimità di via Gramsci e la nuova viabilità pedonale, consentiranno una migliore fruizione dell'edicola votiva (che attualmente si trova costretta tra due viabilità, quella di via Gaddi e l'ingresso del parcheggio) Il paesaggio agrario rimarrà inalterato
Insediamenti contemporanei				
Viabilità storica		Presenza di strade interpoderali storiche, che garantiscono un rapporto equilibrato tra le ville e il paesaggio agrario, caratterizzate da muri in pietra che delimitano le aree di pertinenza delle ville.		
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture				
Paesaggio agrario		Particolare valore estetico-percettivo è espresso dai poderi di Villa La Mule e Villa Dragomanni, che presentano seminativi arborati storici pressoché inalterati.		

		La porzione di paesaggio agrario ancora coltivata risulta principalmente caratterizzata dall'associazione di seminativi e oliveti.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle alture soprastanti.	Ampie visuali si aprono dalla strada provinciale verso i rilievi.	Sostanziale permanenza del valore nonostante espansioni edilizie, ostruiscano le visuali panoramiche.
Strade di valore paesaggistico			

PIANO ATTUATIVO
Il panorama di Monte Morello sarà fruibile come attualmente, in quanto i nuovi fabbricati non produrranno variazioni significative in nessuna delle visuali.

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
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare il reticolo idrografico naturale e artificiale, con particolare attenzione alla vegetazione ripariа del reticolo idraulico minore, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle.	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 salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico con particolare attenzione al sistema delle scoline.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)	2.a.1. Conservazione degli agroecosistemi caratterizzati da elevato valore naturalistico e paesaggistico.	2.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 definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo; - 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.	2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme 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, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare l'insediamento storico di Quinto Alto mantenendo la leggibilità di impianto. 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dell'insediamento storico consolidato, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio concorrano alla riqualificazione 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.1. Riconoscere: - la matrice storica del nucleo lineare di Quinto Alto nelle sue relazioni storiche funzionali con la viabilità e il territorio circostante; - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; 3.b.2. Individuare zone compromesse relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto. 3.b.3. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici del patrimonio edilizio storico di Quinto Alto; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano e ulteriori sviluppi insediativi lineari lungo la viabilità, al fine di mantenere varchi visivi lungo la strada provinciale verso le alture circostanti; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - riqualificare le zone compromesse relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto; - impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e	3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Quinto Alto a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-identitario; - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, 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; - per gli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi, 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

PIANO ATTUATIVO
Il progetto non altera significativamente il reticolo idrogeologico.
Nella scheda d'ambito è prevista la realizzazione di opere esterne, fra cui la nuova viabilità privata. A tal fine sarà realizzato un manufatto di intercettazione e trasporto solido e materiale flottante, che introdurrà una minima deviazione al corso d'acqua. Per tale opera si rimanda ai relativi elaborati di dettaglio approvati Direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore – Sede di Firenze in data 10.08.2017 con prot. n. 48856.
Trattasi di intervento di nuova edificazione in area industriale. L'unico manufatto storico è costituito dall'edicola votiva all'intersezione di via Gaddi e via Gramsci. Tale edicola esistente non subirà variazioni e con la nuova area a verde e il nuovo collegamento pedonale, la fruizione del manufatto risulterà migliorata. Nell'occasione il manufatto sarà oggetto di restauro conservativo.

		non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali; - 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; - 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; - 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.	(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); - le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità; - 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; - le serre (comprese quelle solari) e 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; - 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. 3.c.2 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - 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.

PIANO ATTUATIVO

L'intervento produrrà un modesto impatto visivo da e verso le colline, come evidenziato dall'elaborato profili paesaggistici e dai fotoinserimenti.
L'intervento sarà praticamente invisibile da via Gramsci e via Gaddi, mentre da via Ragionieri e da via di Castello gli effetti saranno mitigati attraverso il mantenimento degli orientamenti e degli allineamenti rispetto agli edifici dello stabilimento, oltre che attraverso la realizzazione di una vasta area a verde nella porzione settentrionale dell'ambito verso via di Castello.
Le superfici a parcheggio, ricavate all'ombra dei fabbricati, non saranno percepibili dalle visuali esterne in quanto risultano ad una quota più bassa rispetto alla via di Castello. Saranno inoltre realizzate con materiali drenanti e dotate di alberature e verde.
La porzione a nord dell'UMI A2 sarà interamente mantenuta a verde. Questa scelta deriva dalla necessità di creare una barriera verde tra l'area produttiva e la circostante area residenziale e soprattutto la necessità di mantenere il "filtro verde" già presente nell'ambito. In detta area sarà possibile realizzare manufatti e attrezzature per il verde sportivo. I volumi realizzati avranno un'altezza massima pari a 5,50ml dal piano del balzo. Gli olivi che denotano il paesaggio agrario dell'area saranno mantenuti e laddove necessario spostati e ripiantati.
Gli involucri degli edifici saranno rivestito in nastri di zinco, mattone facciavista e/o gres rosso, rivestimenti metallici, rivestimenti in gres/pietra, elementi prefabbricati in cls, fibrocemento (cembonit), pannelli di cemento serigrafati, pareti verdi, pareti vetrate, brise soleil, serramenti in alluminio/acciaio, così come presenti all'interno dello stabilimento farmaceutico esistente. I sistemi impiantistici saranno interni o opportunamente schermati e comunque non visibili all'esterno.
Sono mantenuti *i coni e i bersagli visivi dello skyline*

			3.c.3. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. 3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. 3.c.5. 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.
	3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, e i relativi giardini/parchi, nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica. 3.a.4. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra le ville e il sistema insediativo di impianto storico.	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.4. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; - gli ambiti di pertinenza paesaggistica, ovvero l'intorno territoriale, da intendersi quali aree fortemente interelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema delle relazioni ancora persistenti (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e le campagne. - i coni visivi che si aprono verso le ville, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso. 3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la tutela delle componenti ancora persistenti del sistema insediativo delle ville e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti/giardini, delle aree agricole intercluse e dei relativi sistemi colturali, nonché degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle); - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'intorno territoriale delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - 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; - 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.	3.c.6. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico, compresi gli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, sono ammessi a condizione che: - sia garantita la compatibilità tra destinazioni d'uso prescelta con il valore storico-architettonico dell'immobile; - sia mantenuta l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; - eventuali progetti di recupero devono garantire 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 (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; - 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 pannelli orientati a ridosso di spazi interni e all'intradosso dei

PIANO ATTUATIVO
Gli edifici risulteranno come un'estensione a completamento dell'area industriale esistente e le altezze saranno ridotte a 14,00 e 10,00 ml per mantenere libere le visuali da e verso Monte Morello.
Gli interventi e le nuove edificazioni previste dal Piano non altereranno l'attuale sistema di ville parchi e territorio agricolo in quanto si realizza su un'area già edificata mantenendo inalterata la percezione del paesaggio cosi come evidenziato dal fascicolo fotoinserimenti.

				PIANO ATTUATIVO
			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. Gli interventi dovranno garantire: - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, 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; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - non costituiscano barriere visive in prossimità dei coni visivi che si aprono verso le ville garantendo la permanenza di adeguate fasce di in edificabilità.	
	3.a.5. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	3.b.6. 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 definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità; - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;		Nell'area dell'ambito gli studi condotti non hanno evidenziato presenza di beni archeologici. Tuttavia, per la realizzazione della nuova viabilità privata (esterna all'ambito), se richiesto verranno condotti altri studio e/o verifiche per la zona di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett m) DLgs 42/2004.
	3.a.6. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto.	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.7. Riconoscere: - i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura,)le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio; - tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità. 3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc.; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri	3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi,...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;	Rispetto alla viabilità storica, il progetto prevede l'ampliamento dell'attuale via Gaddi. Vista la presenza dell'edicola votiva e dunque vista l'impossibilità di ampliare lateralmente la strada per tutta la sua lunghezza, si renderà necessaria la realizzazione di una nuova intersezione a raso con via Gramsci. La variazione dell'asse stradale sarà limitata al minimo necessario, mentre nella porzione di via Gaddi che va dall'ingresso allo stabilimento Eli Lilly fino a via di Castello, la viabilità non subirà modifiche rispetto alla situazione attuale. La nuova sistemazione a verde in prossimità di via Gramsci e la nuova viabilità pedonale, consentiranno una migliore fruizione dell'edicola votiva (che attualmente si trova costretta tra due viabilità, quella di via Gaddi e l'ingresso del parcheggio).

	3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da seminativi arborati e oliveti.	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.9. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico,tipologico e architettonico. 3.b.10. 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, nelle fasce agricole in stato di abbandono a stretto contatto con le aree del margine insediativo; - 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 dell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola; - regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti;	3.c.9. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - 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 interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. 3.c.10. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - eventuali progetti di recupero devono garantire 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; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - 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; - siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica. 3.c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - 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,

PIANO ATTUATIVO
Trattasi di intervento su area a destinazione produttiva. Non sono previsti interventi sul paesaggio rurale e sulle relative aree. La porzione a nord dell'UMI A2 sarà interamente mantenuta a verde. Questa scelta deriva dalla necessità di creare una barriera verde tra l'area produttiva e la circostante area residenziale e soprattutto la necessità di mantenere il "filtro verde" già presente nell'ambito. Gli olivi che denotano il paesaggio agrario dell'area saranno mantenuti e laddove necessario spostati e ripiantati. Nella UMI A1 i volumi tecnici edificati avranno un'altezza urbanistica, pari a 8 ml., ridotta rispetto a quella concessa nella scheda d'ambito che risulta pari a 14 ml, per mitigare l'impatto visivo dei medesimi..

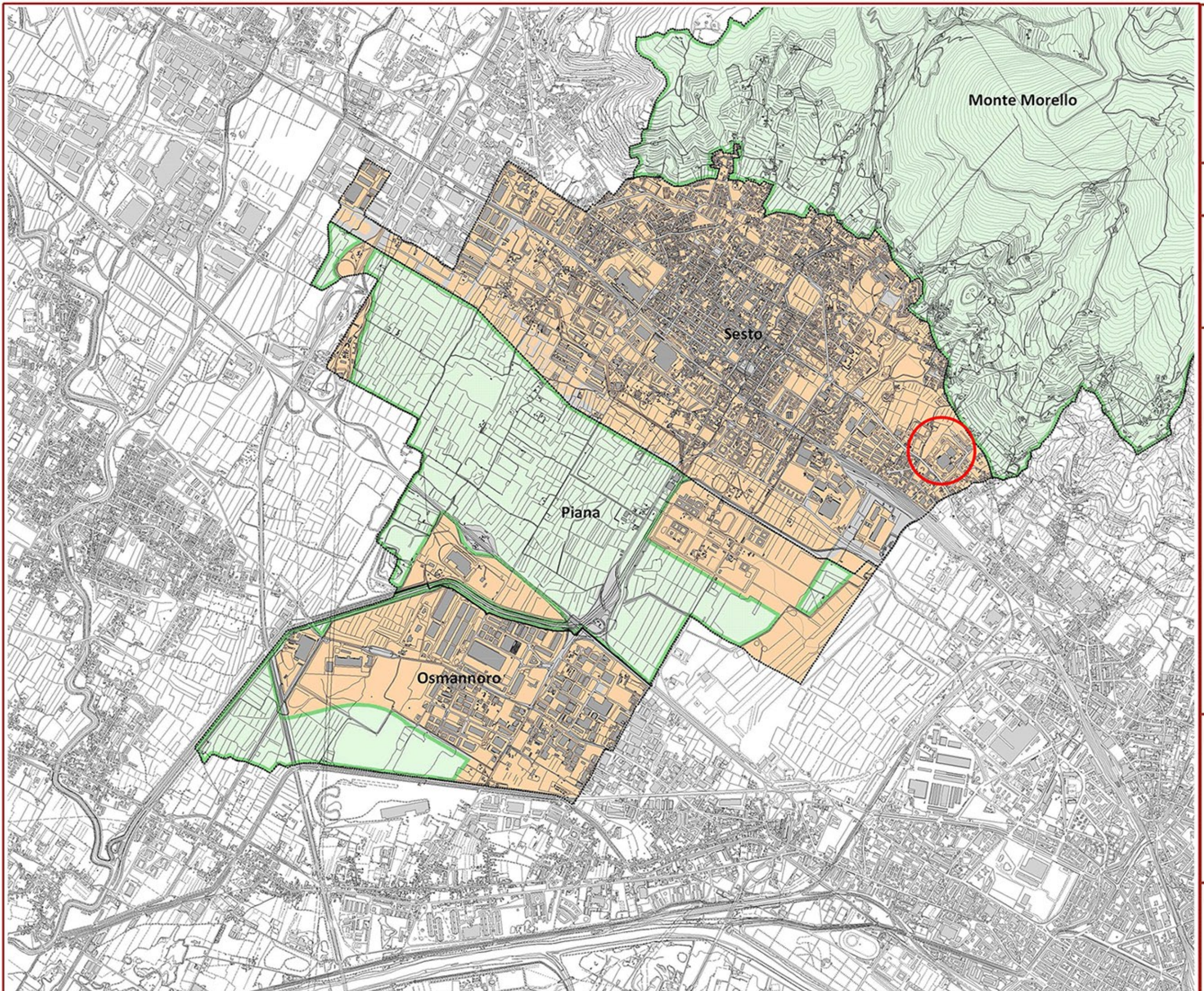
			privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente. 3.c.12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico 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. 3.c.13. 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.
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi.	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: 4.b.1. Individuare 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. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari), le visuali panoramiche e i coni visivi che si aprono verso i rilievi, con particolare attenzione a quelli godibili dalla strada provinciale; - 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; - salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso ai centri abitati, le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta; - 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; pertanto utilizzare manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, anche	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali verso i rilievi, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. 4.c.2. Inoltre è prescritto che: - 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 che si aprono da e verso le colline e la campagna; - 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. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione. 4.c.4. 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; - 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. 4.c.5. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere

PIANO ATTUATIVO

Gli edifici risulteranno come un'estensione a completamento dell'area industriale esistente e le altezze saranno ridotte a 14,00 e 10,00 ml per mantenere libere le visuali da e verso Monte Morello. Gli interventi e le nuove edificazioni previste dal Piano non altereranno l'attuale sistema di ville parchi e territorio agricolo in quanto si realizza su un'area già edificata mantenendo inalterata la percezione del paesaggio cosi come evidenziato dal fascicolo fotoinserimenti.
L'intervento sarà praticamente invisibile da via Gramsci e via Gaddi, mentre da via Ragionieri e da via di Castello gli effetti saranno mitigati attraverso il mantenimento degli orientamenti e degli allineamenti rispetto agli edifici dello stabilimento, oltre che attraverso la realizzazione di una vasta area a verde nella porzione settentrionale dell'ambito verso via di Castello.
Le superfici a parcheggio, ricavate all'ombra dei fabbricati, non saranno percepibili dalle visuali esterne in quanto risultano ad una quota più bassa rispetto alla via di Castello. Saranno inoltre realizzate con materiali drenanti e dotate di alberature e verde.

		promuovendo concorsi di progettazione; - assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici; - regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica; - 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; - 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; - 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; - assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.	l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

PIANO ATTUATIVO



COMUNE DI SESTO FIORENTINO
(PROVINCIA DI FIRENZE)

Piano Strutturale

1b - Sistemi e Utoe

Variante 2011

Avvio del procedimento: Delibera di C.C. nº 72 del 26.07.2011
Adozione:

Scala: 1:10.000

Legenda

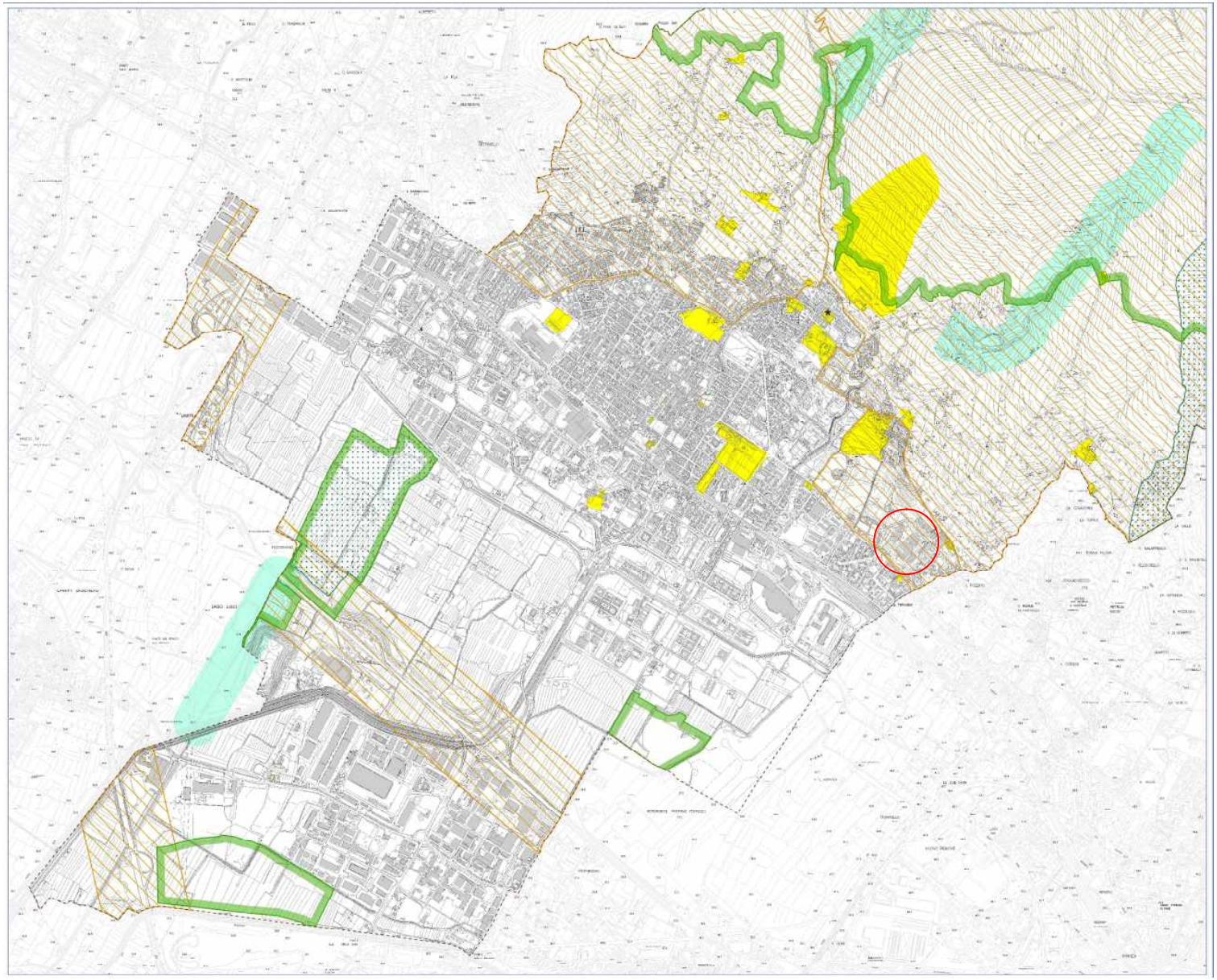
- art.12 Sistema del Territorio Aperto
- Limite del sistema del territorio aperto (art.12)
- art.16 Sistema del Territorio urbano
- art.23 Sistema Infrastrutturale
- art.42 Utoe

N

300 0 300 600 900 1200 Meters

Sindaco: Gianni Gianassi
Assessore: Maurizio Soldi
Dirigente: Patrizia Landi

Progettista della variante: Mauro Baioni
Responsabile del procedimento: Lorenzo Venturini
Ufficio di Piano: Gianni Bartolini, Matilde Casciaro
Garante della comunicazione: Chiara Doretti



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex art. 136, lettera a), D.Lgs 22.01.2004 n° 42

Area vincolata ex art. 142, lettera c), D.Lgs 22.01.2004 n° 42

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex art. 10 D.Lgs 22.01.2004 n° 42

* Vincolo parziale limitato al "suo aspetto esterno e alle sale affrescate" (cfr. decreto di vincolo del 13 giugno 1958)

Siti di Importanza Regionale (SIR)

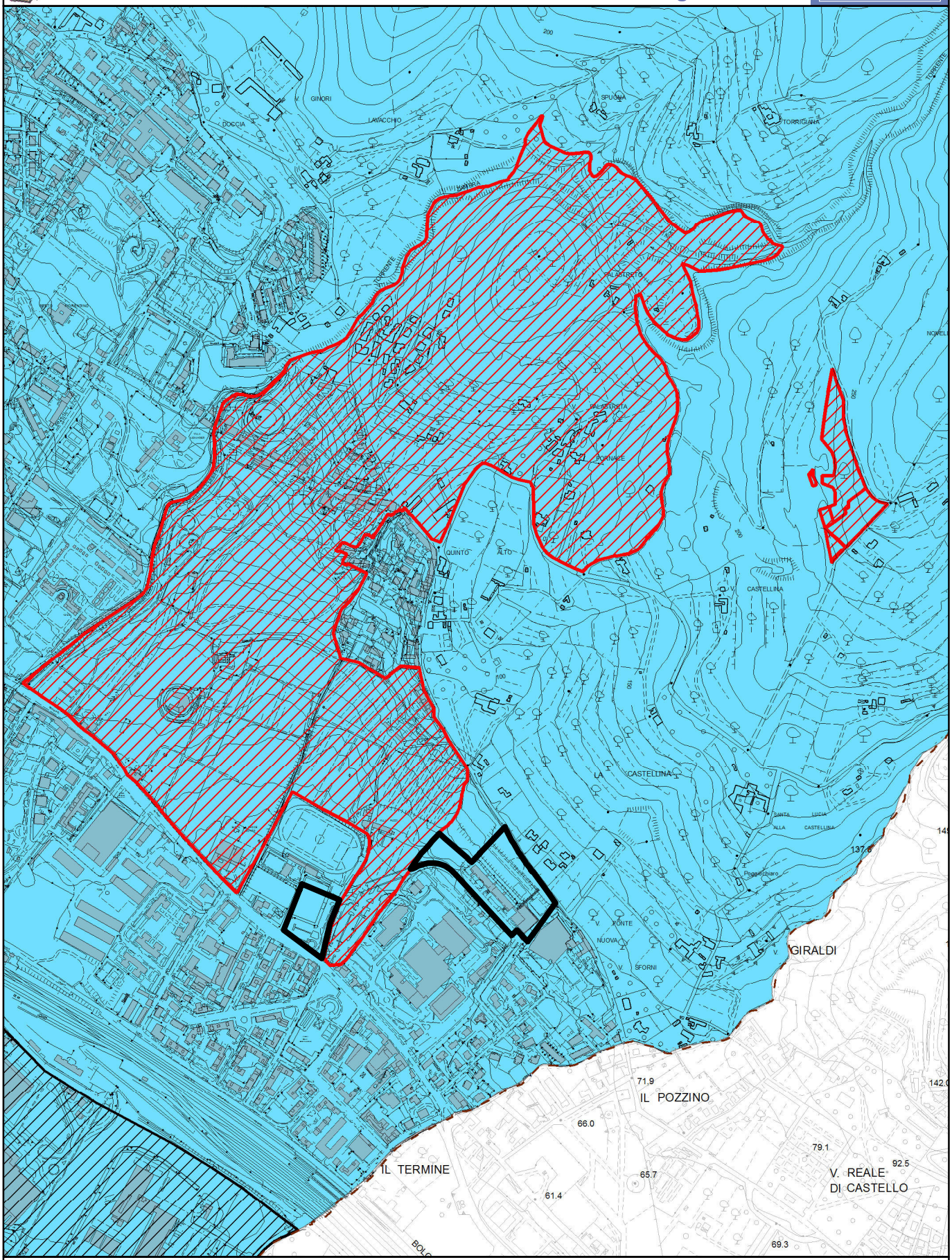
Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)

ESTRATTO VINCOLO PAESAGGISTICO 2 REGOLAMENTO URBANISTICO

Secondo Regolamento Urbanistico

Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico

Tavola V3



STATO VARIATO

aree oggetto di intervento

Scala 1:10.000

0 55 110 220 330 440 Metri

N

LEGENDA

zone di interesse archeologico - beni archeologici
ex art. 142, comma 1, lett m) del D.Lgs. 22.01.2004 n°42

Declaratoria di importante interesse archeologico" del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza Archeologica del 27 .05.1988

Area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici
(ex art. 37 - Norme generali del Regolamento Urbanistico)