

## RELAZIONE PAESAGGISTICA E COERENZA CON GLI ABACHI DEI MOPRFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

*Titolarità dell'area:* SOC. IMMOBILIARE MACCIONE S.P.A. – P.zza Strozzi 1, 50123 Firenze – Pec immobiliaremaccione@legalmail.it

### Elementi Descrittivi

#### **1. Descrizione dello stato di fatto**

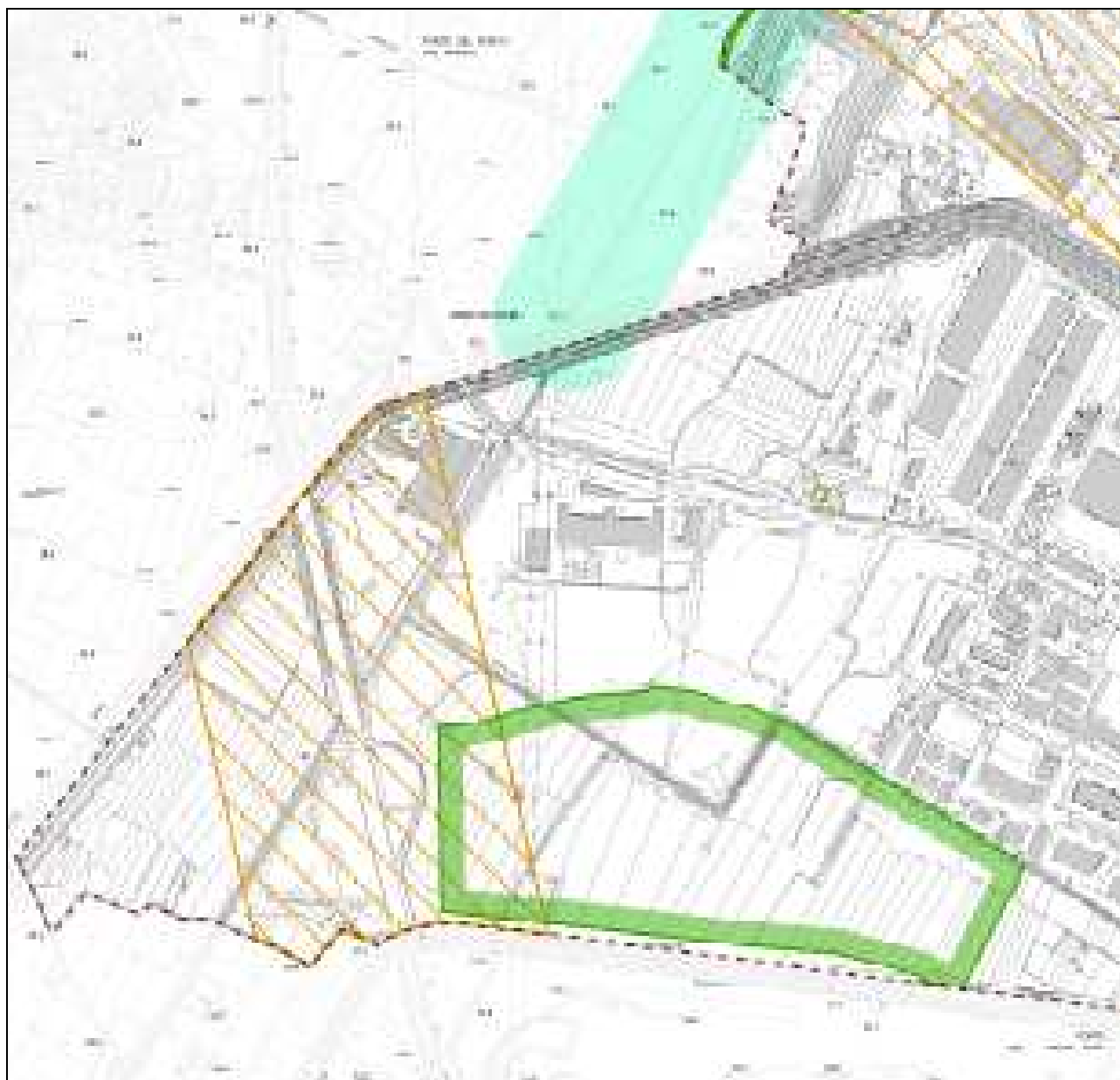
L'ambito in oggetto è costituito da un insediamento produttivo con accesso dalla Via Lucchese edificato in corrispondenza di un terrapieno di formazione artificiale, realizzato in concomitanza con l'urbanizzazione dell'area tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 che si estende oltre l'edificato esistente verso sud fino al canale di regimazione delle acque a monte dell'area degli "Stagni di Gaine".

L'edificato esistente è caratterizzato da edifici produttivi, magazzini e uffici con altezze differenziate e diverse dimensioni, organizzati attorno ad una rete infrastrutturale privata, dotata di spazi a parcheggio, aree verdi e viabilità interna.

L'area a Sud del terrapieno che viene compresa nella proposta di variante alla scheda "IV Osmannoro Sud" del secondo RU, quale area di completamento dell'edificato attraverso la collocazione delle nuove potenzialità edificatorie è nella maggior parte costituito da un pascolo pianeggiante che degrada sui margini verso i terreni, a quota inferiore, che mantengono le caratteristiche del tessuto rurale.





L'area è inoltre delimitata sul lato Ovest dal canale di regimazione delle acque nel tratto tra la Via Lucchese ed il sottopasso dell'autostrada A1.



L'autostrada stessa lambisce l'area nel vertice Sud-Ovest determinando sull'area stessa una fascia assoggettata a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967.



# VINCOLI RELATIVI AI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI E AREE NATURALI PROTETTE

## LEGENDA:

	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)

L'area risulta inoltre classificata negli abachi dei Morfotipi delle Urbanizzazioni Contemporanee – Tessuti della città produttiva e specialistica così come definiti nel Piano Strutturale Intercomunale come "T.P.S.2/b – Piattaforme produttive non consolidate"

## ***2. Descrizione dello stato di fatto***

Gli obiettivi che vengono impostati con la proposta di variante, sotto l'aspetto paesaggistico e di inserimento dei nuovi interventi, in coerenza con gli obiettivi specifici dei Morfotipi e con il vincolo paesaggistico che interessa porzione delle aree riguardano in primo luogo la ridefinizione dei margini col territorio circostante compreso nel parco della piana, oltre al completamento e recupero degli ambiti produttivi con caratteristiche che, compatibilmente con la destinazione degli interventi, possano ridurre al minimo gli impatti sul territorio.

In merito alla ridefinizione dei limiti, la proposta muove in direzione di rafforzare i corridoi ecologici di connessione Nord-Sud attraverso il recupero delle aree verdi già previste sul lato Occidentale nella precedente previsione urbanistica ed incrementandola con la conservazione del fosso che lambisce l'area ad Est e che presenta già oggi caratteristiche proprie delle aree umide in continuità con l'area a Sud degli "Stagni di Gaine".

Il perseguimento di questo primo obiettivo viene posto attraverso l'incremento delle aree a verde pubblico fino a portarle a creare una cintura a contorno dei confini verso il territorio agricolo che possa funzionare da schermatura e contribuisca alla mitigazione paesaggistica dell'intervento.

I nuovi interventi, così come il recupero dell'edificato esistente, verrà eseguito nei limiti di altezza di 14 ml già previsti dalla precedente scheda inserendo la possibilità di edifici con altezze maggiori (30 ml) da posizionarsi fuori dall'area sottoposta a vincolo paesaggistico in modo da minimizzarne l'impatto sul profilo collinare godibile da chi percorre l'autostrada A1.

Il Tecnico  
Arch. Giuseppe Puliti



*FOTOSIMULAZIONE DELL'INTERVENTO*



*FOTOSIMULAZIONE DELL'INTERVENTO CON EVIDENZIATA LA FASCIA SOTTOPOSTA AL VINCOLO PAESAGGISTICO*