



Art. n.°  
**87**

Relazione paesaggistica  
Schema direttore

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

### **Art. 87- Schema Direttore**

Ai fini di un inquadramento territoriale relativo all'“Art. 87 - Schema Direttore”, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, si precisa quanto segue:

#### **OPERE OGGETTO DELL'INTERVENTO PROPOSTO**

Lo Schema Direttore, adottato con Deliberazione C.C. n°63 del 21.04.2009, assimilabile per procedura e contenuto ad un Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, interessa le porzioni dei tessuti produttivi nell'area di Casellina, circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaiolo, ricadenti nell'UTOE 5. Lo scopo del presente Schema Direttore, come normato dall'art.87 “Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali” delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, consiste nella riconversione funzionale e nella ridefinizione morfologica dei tessuti al fine di privilegiare la destinazione residenziale, attraverso una progressiva sostituzione delle consistenze edilizie, così da favorire l'integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina ed i futuri assetti insediativi previsti nell'area di trasformazione TR04c.

L'area di intervento del presente Schema Direttore è suddivisa in quattro sub-aree ripartite a loro volta in nove U.I. (Unità di Intervento).

Le N.T.A. dello Schema Direttore prescrivono, in conformità alle disposizioni dell'art.87 “Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali” del Regolamento Urbanistico, che:

1. *Tutti gli interventi privati, relativi alle singole U.I. e/o sub-aree di cui al presente Schema Direttore, comportanti opere di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico insistano consistenze edilizie legittime superiori a mq 1000 di superficie utile lorda (Sul), devono garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

- *Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile: pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico*
- *Rapporto di copertura: Rc max 30%*
- *Altezza massima: Hmax ml 10,00*

- *Rapporto di occupazione del sottosuolo:* *Ros max 50%*
- *Superficie permeabile di pertinenza:* *Spp min 50%*
- *Superficie utile abitabile delle unità immobiliari:* *Sua min 60 mq*

2. *Tutti gli interventi privati, relativi alle singole U.I. e/o sub-aree di cui al presente Schema Direttore, comportanti opere di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico insistano consistenze edilizie legittime inferiori a mq 1000 di superficie utile lorda (SUL), devono garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

- *Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile:* *pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico incrementata del 50%*
- *Rapporto di copertura:* *Rc max 40%*
- *Altezza massima:* *Hmax ml 10,00*
- *Rapporto di occupazione del sottosuolo:* *Ros max 50%*
- *Superficie permeabile di pertinenza:* *Spp min 50%*
- *Superficie utile abitabile delle unità immobiliari:* *Sua min 60 mq*

3. *Tutti gli interventi privati riferiti al presente Schema Direttore, sono attuabili per singole sub-aree e/o U.I., esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti la totale demolizione delle consistenze esistenti, salvo quanto diversamente disposto nelle N.T.A. dello Schema Direttore.*

4. *Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:*

- *residenza;*
- *attività terziarie/direzionali;*
- *ospitalità alberghiera ed extralberghiera.*

Si specifica che i profili degli ingombri planivolumetrici contenuti nelle tavole grafiche allegatae al presente Schema Direttore hanno valenza indicativa, sono invece elementi prescrittivi quanto previsto dall'art.6 delle N.T.A. del presente Schema Direttore.

#### **VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

L'area oggetto dell'intervento è interessata per la totalità dal vincolo paesaggistico-ambientale sulla base del D.M. 20.01.1965 (vedi cartografia allegata).

Si riporta di seguito, per più rapida consultazione, il testo del Decreto in questione:

*“La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le sue caratteristiche silvo-agricole e per la presenza di monumenti di alto valore storico quale il Castello dell'Acciaiuolo, la villa Pasquali, la villa Turenne, la chiesa di Mosciano, Castel Pulci ed altri, costituisce un insieme di grande valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di eccezionale importanza.”*

L'area è inoltre in parte interessata dal vincolo autostradale D. M. 23.06.1967 (vedi cartografia allegata).

Si riporta di seguito, per più rapida consultazione, il testo del Decreto in questione:

*“...la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le più varie formazioni orografiche, agricole e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole che l'attraversa.”*

#### **CONTESTO URBANISTICO**

L'intervento interessa un'area in località Casellina circostante e/o prossima il Parco dell'Acciaiuolo costituita da tessuti promiscui, produttivi e residenziali, realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale scandiccese, per i quali si rilevano profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana e territoriale dettati dal Piano Strutturale.

Rispetto all'epoca di imposizione dei vincoli paesaggistici, dal '65 ad oggi, il contesto di riferimento risulta ad oggi completamente modificato, a seguito della realizzazione di insediamenti produttivi e residenziali nelle aree circostanti. La compatibilità dell'intervento in esame, pertanto, deve essere necessariamente valutata tenendo conto di tali mutamenti e che l'attuazione è finalizzata ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina e a dare luogo ad assetti insediativi altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio.

Lo Schema Direttore persegue il proprio obiettivo di riqualificazione puntando sulla qualificazione dei fronti urbani intesi come quinte sceniche di coronamento al parco urbano dell'Acciaiolo.

All'interno dell'ambito di intervento sono state individuate sub aree caratterizzate da proprietà qualificative omogenee e da diversi approcci progettuali per un'unica opera di riqualificazione. L'individuazione di ambiti omogenei è finalizzata a creare regole di progettazione che determinino una coerenza nelle scelte linguistiche, negli allineamenti, per dare vita ad un brano di città compiuto e altamente qualitativo.

Tali aree si distinguono per il diverso rapporto con il parco, la diversa tipologia edilizia progettuale, il ruolo urbanistico e la finalità di riqualificazione che si propongono di attuare. Tale suddivisione è scaturita dallo studio approfondito sui verosimili quantitativi edificatori, sulle dimensione fondiaria dei lotti e dai rapporti tra questi ultimi e lo spazio pubblico o di uso pubblico.

All'interno di ogni sub-area è necessario comunque intervenire, tenendo conto dei criteri compositivi che permetteranno l'unitarietà dell'intervento, anche nel caso in cui esso si attui per fasi successive. Lo stesso procedimento di attuazione dello Schema Direttore è finalizzato alla verifica e alla garanzia della realizzazione degli obiettivi durante tutta la fase di redazione dei singoli interventi.

E' oggetto di particolare attenzione l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, ed in particolare nell'ambito percettivo del Parco dell'Acciaiolo, attraverso la concezione di un assetto insediativo che garantisca:

- la permeabilità fisico-percettiva mediante anche alberature private e di percorsi di attraversamento prevalentemente pedonali che creino un dialogo fra la viabilità e gli isolati di nuova progettazione;

- il corretto equilibrio in termini dimensionali tra il costruito ed il parco, ponendo attenzione ai fronti che vi si affacciano; realizzando in particolare un fronte piuttosto compatto, costruito ed omogeneo lungo strada, creando un "effetto città";

- la presenza di spazi verdi, come una ideale prosecuzione del verde del parco all'interno delle aree edificate.

La presente relazione paesaggistica risulta corredata da un repertorio di rendering computerizzati (vedi Elaborato "Allegato alla Relazione paesaggistica - Art.87 - Schema Direttore") che evidenziano la ricerca di un inserimento qualitativo nel contesto paesaggistico di riferimento, in precedenza descritto.