



## COMUNE DI PONTASSIEVE

Servizio Pianificazione Territoriale

### VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI UN AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA A SIECI DENOMINATO “AMBITO S10 - POLO AGROALIMENTARE”

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)

**OGGETTO: Estratto Appendice 2 delle Norme del Regolamento Urbanistico  
Schede norma e Piano Guida AMBITO S10 – POLO AGROALIMENTARE**

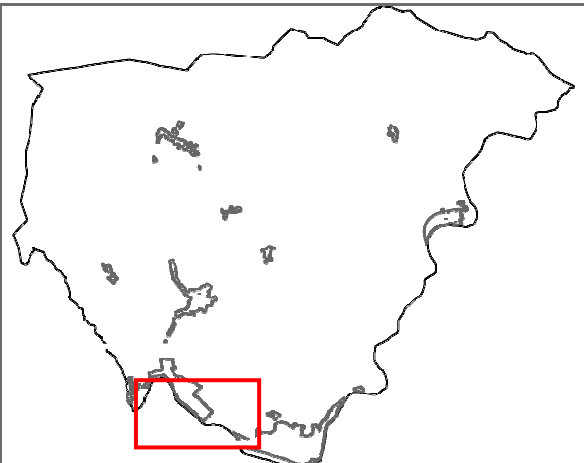
DATA: luglio 2021

#### REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

38^ Variante al RUC per inserimento “ambito S10 – Polo  
agroalimentare” a Sieci  
adottata con Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e approvata con  
\_\_\_\_\_



**Comparti**

L'ambito è composto da un unico comparto

**Principali dati conoscitivi**

<i>Comparto</i>	S10
<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 18.127
<i>Superficie Coperta</i>	Mq 0
<i>Volume edificato</i>	Mc 0
<i>Utilizzazione principale</i>	<i>Incolto</i>

**Il nuovo assetto****Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla creazione di un polo agroalimentare nell'ambito dell'economia circolare e sostenibilità del territorio comunale, attraverso un progetto di trasformazione urbanistica che integri le funzioni agricola, manifatturiera, infrastrutturale e di fruizione degli spazi, e sia coerente con il contesto paesaggistico ed ecologico dell'intorno di riferimento. Le trasformazioni sono regolate dalla presente Scheda Norma e dal Piano Guida allegato, il cui progetto direttore prevede per il nuovo Polo Agroalimentare due nuove volumetrie destinate rispettivamente a frantoio oleario e cantina/magazzino per lo stoccaggio delle bottiglie di vino, aree per la logistica e la localizzazione degli standard urbanistici, una progettazione degli spazi verdi e di collegamento ciclo pedonali finalizzata al miglioramento della infrastrutturazione e riconnessione ecosistemica del sistema urbano di Sieci, in coerenza con Obbiettivi, direttive e prescrizioni della Scheda di Ambito n. 7 del PIT-PPR e con le strategie e obiettivi del Psi Valdisieve e POI Pelago Pontassieve in fase di formazione.

**Il progetto unitario convenzionato dovrà rispettare le indicazioni progettuali presenti all'interno del Piano Guida parte integrante della presente scheda.**

**Condizioni alla trasformazione**

- sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli provenienti in prevalenza dalla Valdisieve, mediante realizzazione di edifici ed aree esterne per la logistica. L'obiettivo ultimo è quello di costituire un polo agroalimentare per la produzione e promozione di prodotti legati alla filiera della olivo e viticoltura.
- progettazione dell'ambito tale da armonizzarsi ed integrarsi con il tessuto esistente, costituito ad est dall'area del depuratore pubblico e da un'attività vivaistica, e ad ovest da terreno agricolo incolto su cui è in fase di convenzionamento la realizzazione di un insediamento manifatturiero di alta pelletteria (prop. Società Tod's ed altri);

- tutela del rapporto tra l'ambito e l'asta del fiume Arno attraverso la conservazione della attuale rete scolante superficiale;
- realizzazione sul lato ovest del comparto della fascia ecosistemica multifunzionale pubblica prevista nel piano guida, di larghezza complessiva non inferiore a m.25, mediante sistemazione idraulica e ambientale del fosso campestre, realizzazione di percorso ciclopedonale dalla sponda dell'Arno (futuro sedime della ciclopista dell'Arno) alla via Aretina, realizzazione di fascia alberata in dx e sx del fosso campestre con alberature e arbusti di specie autoctone, passerelle in legno per attraversamento fosso campestre;
- creazione di una fascia verde con alberature autoctone ad alto fusto da interporre tra l'area del depuratore di Aschieto e il nuovo sistema edificato che, unito alla fascia di verde di cui al punto precedente, completi la rete ecologica locale e costituisca una barriera visiva e fisica verso il depuratore consortile dei reflui;
- realizzazione delle opere necessarie per il superamento della deroga di inedificabilità per la presenza della fascia di rispetto del depuratore, come risultante dal processo di VAS e dai pareri degli enti competenti in materia ( ASL);
- adeguamento, ai fini del miglioramento delle condizioni di sicurezza, dell'innesto stradale esistente sulla SS 67 attualmente utilizzato per l'accesso al depuratore consortile;
- utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio, presentando particolare attenzione alla progettazione della copertura e relative finiture, alla scelta dei colori e dei materiali e di altezza e posizione tale da mantenere le visuali dalla Via Aretina verso le "piramidi di Rosano", formazioni geologiche di particolare rilevanza paesaggistica.

**Ulteriori condizioni della trasformazione:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- creazione di un fronte edificato parallelo alla via Aretina;
- miglioramento della qualità complessiva dell'ambito fluviale e del suo grado di continuità ecologica mediante riqualificazione e ricostruzione del continuum ecologico dei corsi d'acqua (direttive scheda ambito 7 del PIT-PPR); in particolare il proponente dovrà farsi carico della riqualificazione ambientale del fosso del Pelacane nel tratto dal rilevato della linea FI-AR fino al nucleo rurale di Magnale dove è ubicata la centrale a biomasse dell'Azienda;
- redazione, quale parte integrante del Progetto Unitario Convenzionato, di specifica progettazione di inserimento paesaggistico dell'intervento, con annesso studio degli impatti visivi dei nuovi fabbricati dalla via comunale dello Stracchino nei tratti pedecollinari, dalla Sp Provinciale di Rosano in sx idraulica del Fiume Arno, dalla SS 67 Via Aretina nel tratto confinante con il nuovo comparto.

**Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico**

- Interventi connessi con l'adeguamento dell'innesto stradale della viabilità di accesso al depuratore sulla SS 67
- Realizzazione del corridoio ecosistemico multifunzionale su entrambe le fasce del fosso, per un ampiezza minima di m 25, e relativa cessione al Comune di Pontassieve delle aree di proprietà Frescobaldi srl o in alternativa costituzione di uso pubblico

**Strumento di attuazione:** progetto unitario convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014)

## Prescrizioni quantitative

- |  |  |
|--|--|
| 1. Edificabilità massima ammessa:  | mc 81.900 espressa in Volume Edificabile - VE<br>mq 10.820 di Superficie Edificabile - SE  |
| 2. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)<br>2.1 per utilizzazione <i>manifatture</i> :  | m. 9,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> e numero 1 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i>  |
| 3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie) (art.5.1 DM 1444/68) | 10% della <i>Superficie territoriale</i>   |
| 4. Quantità minima di parcheggi privati:<br>4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)   | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:<br>1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificabile</i> , calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 3,50 da applicare alla <i>Superficie edificabile</i> o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva. |

## Utilizzazioni compatibili

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 8. <i>attività connesse con l'agricoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:</i><br><i>8.1. attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali: quelle organicamente ordinate alla produttività di un'azienda, o di più aziende associate, ovvero alla lavorazione di prodotti provenienti, per almeno il 70 per cento, dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende;</i><br><i>8.2. attività produttive agro-industriali: quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri;</i> | 32. <i>mobilità meccanizzata</i> |
|--|----------------------------------|



## Aspetti paesaggistici – PIT – PPR

### **Vincolo paesaggistico:**

L'area non è interessata da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, né da vincolo idrogeologico.

### **Obiettivi e direttive:**

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio Mugello n.07 di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37, in particolare con l'Obiettivo 1 e le direttive ad esso correlate. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alle criticità evidenziate dalla seconda invariante strutturale “i caratteri ecosistemici del paesaggio” che identifica le aree di pertinenza fluviale dell'Arno tra Pontassieve e Sieci poste a diretto contatto con gli ecosistemi ripariali, come aree critiche per la funzionalità della rete ecologica (pag. 31 scheda d'ambito 07).

## Vincoli, fasce di rispetto e pericolosità geologica ed idraulica

### **Vincoli non paesaggistici:**

Nella ricognizione contenuta nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, l'ambito risulta ricadere nell'area di rispetto degli impianti di depurazione reflui ai sensi del D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e nella fascia di rispetto stradale (strade extraurbane secondarie lett. c) ai sensi del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 – D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, anche se area in fase di inclusione all'interno di strumento di pianificazione (art. 28). Per l'edificazione dovrà essere ottenuta deroga al divieto di edificabilità per la presenza dell'impianto di depurazione dei reflui da parte del soggetto competente.

**L'area ricade in classe di pericolosità geologica bassa G1, pericolosità Sismica elevata S3, pericolosità Idraulica elevata I3**

### **Prescrizioni:**

Al fine di ricostruire il modello geologico-geotecnico di dettaglio che comprenda per intero il volume di terreno che sarà coinvolto dalle operazioni previste nel progetto esecutivo, sarà necessario programmare un'adeguata campagna geognostica tale da permettere di eseguire un corretto studio geologico-geotecnico dell'interazione tra terreno e strutture di fondazione, ai sensi delle normative attualmente vigenti in materia (D.M. 17-01-2018 e D.P.G.R n°36/R del 09.07.2009). Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento, dovrà consentire la ricostruzione della successione stratigrafica dell'area con particolare attenzione allo spessore e variabilità della coltre alluvionale ed essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, alle verifiche in merito alla stabilità dei fronti di scavo, alla portanza dei terreni e ai cedimenti indotti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17-01-2018 N.T.C. Sia per l'aspetto geologico e geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R ed in particolare, vista la volumetria del fabbricato in progetto (oltre 6.000 mc), si dovrà tenere conto di quanto specificato all'Art. 7 (Classi di indagine geologiche, geofisiche e geotecniche), classe d'indagine n. 4; infatti *in riferimento a tale classe d'indagine, la categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte si determinano mediante prove sismiche in foro .... La definizione dei parametri geotecnici è basata su sondaggi geognostici.*

Si ritiene comunque necessario evidenziare la necessità di seguire alcune precauzioni, sia in fase di progettazione esecutiva che durante le operazioni di movimentazione terra (scavi e riporti):

- prevedere la progettazione e realizzazione di un adeguato sistema di intercettazione (drenaggio) delle acque di scorrimento superficiale ed ipodermico, per quanto concerne le acque piovane, tramite la realizzazione di un idoneo sistema di intercettazione (canalette). Le acque così raccolte, dovranno essere convogliate ed incanalate verso adeguate vie di smaltimento (reticolo idrografico fognatura pubblica) senza essere disperse.
- Prima dell'inizio delle operazioni di scavo dovrà essere assicurato l'allontanamento delle acque provenienti dai terreni circostanti l'area dei lavori, mediante la preliminare realizzazione di appositi fossetti di guardia, evitando che si creino ristagni anche temporanei nell'area di cantiere.
- Le movimentazioni terra dovranno comunque essere realizzati in un periodo a minimo rischio di pioggia, procedendo per piccoli settori, interessando parti limitate del fronte, e provvedendo quanto prima alla realizzazione delle opere di contenimento.
- Per quanto attiene alle viabilità interne alle area di sosta e di manovra nonché ai parcheggi di progetto, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantirne la stabilità e la piena operatività.

Per quanto concerne l'aspetto **sismico** sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

Per quanto attiene all'aspetto **idraulico** si prescrive che il piano di imposta del fabbricato, delle viabilità e dei parcheggi dovrà essere posto ad una quota superiore al massimo livello duecentennale di 78.88 m s.l.m. cui si somma un franco di sicurezza minimo di 50 cm; il piano di imposta del fabbricato dovrà quindi essere posto a quote minime di 79.40 m s.l.m.

## Valutazione ambientale strategica

Si rimanda ai contenuti del RA parte integrante della variante urbanistica.

Si richiamano comunque i seguenti aspetti:

**Salute:** ottenimento deroga fascia di rispetto inedificabilità per presenza impianto depurazione dei reflui

**Rumore:** valutazione previsionale di impatto acustico riferita alle attività svolte nel fabbricato adibito a frantoio oleario, da effettuarsi nelle successive fasi di approfondimento progettuale

**Vulnerabilità acquiferi:** garantire che lo smaltimento delle acque legate ai processi di trasformazione dei prodotti agricoli non interferiscano in alcun modo con la falda idrica. Si rimanda all'art. 9 e 10 delle Norme del Ps vigente in relazione alla tutela della risorsa idrica sotterranea come pure ai contenuti della relazione di fattibilità geologica allegata alla variante

**Inquinamento elettromagnetico:** in relazione alla previsione della nuova cabina di trasformazione elettrica dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di legge nonché l'individuazione della Distanza di Prima Approssimazione

## Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

### Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo negli strumenti vigenti

- Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo
- Verde pubblico
- Parcheggio
- Viabilità esistente
- Verde urbano

Con riferimento al PTU ed ai Tessuti urbanizzati della città contemporanea del PPR: T.R. 6



Comune di Pontassieve  
Settore 4 -Pianificazione Territoriale  
ed Edilizia Privata

## PIANO GUIDA

## POLO AGROALIMENTARE

PROGETTAZIONE URBANISTICA PRELIMINARE INERENTE IL NUOVO POLO  
AGROALIMENTARE DELL'AZIENDA MARCHESI DE FRESCOBALDI SRL  
E AREE LIMITROFE  
SISTEMA INSEDIATIVO SIECI UTOE N. 4

**Servizio Pianificazione Territoriale**

Dott. Fabio Carli

Dott.ssa Elisa Iannotta

Geom. Sonia Carletti

# INDICE

1. Premessa .....	2
2. Analisi del contesto .....	2
2.1. Il sistema insediativo di Sieci e i rapporti con il territorio aperto .....	2
2.2. L'azienda Frescobaldi .....	3
2.2.1. Contesto produttivo e aziendale, viabilità .....	3
2.2.2. Strategia per la riduzione delle emissioni climalteranti e risparmio energetico .....	6
2.3. Declinazione a scala locale della rete ecologica del PIT-PPR .....	9
3. Progetto direttore .....	13
4. Masterplan .....	14



## 1. Premessa

Il presente documento è stato elaborato quale supporto analitico/progettuale alla scelta localizzativa del nuovo polo agroalimentare della Marchesi De Frescobaldi Srl nella frazione di Sieci del Comune di Pontassieve, come richiesto dalla Conferenza di Copianificazione appositamente convocata in data 2 ottobre 2019.

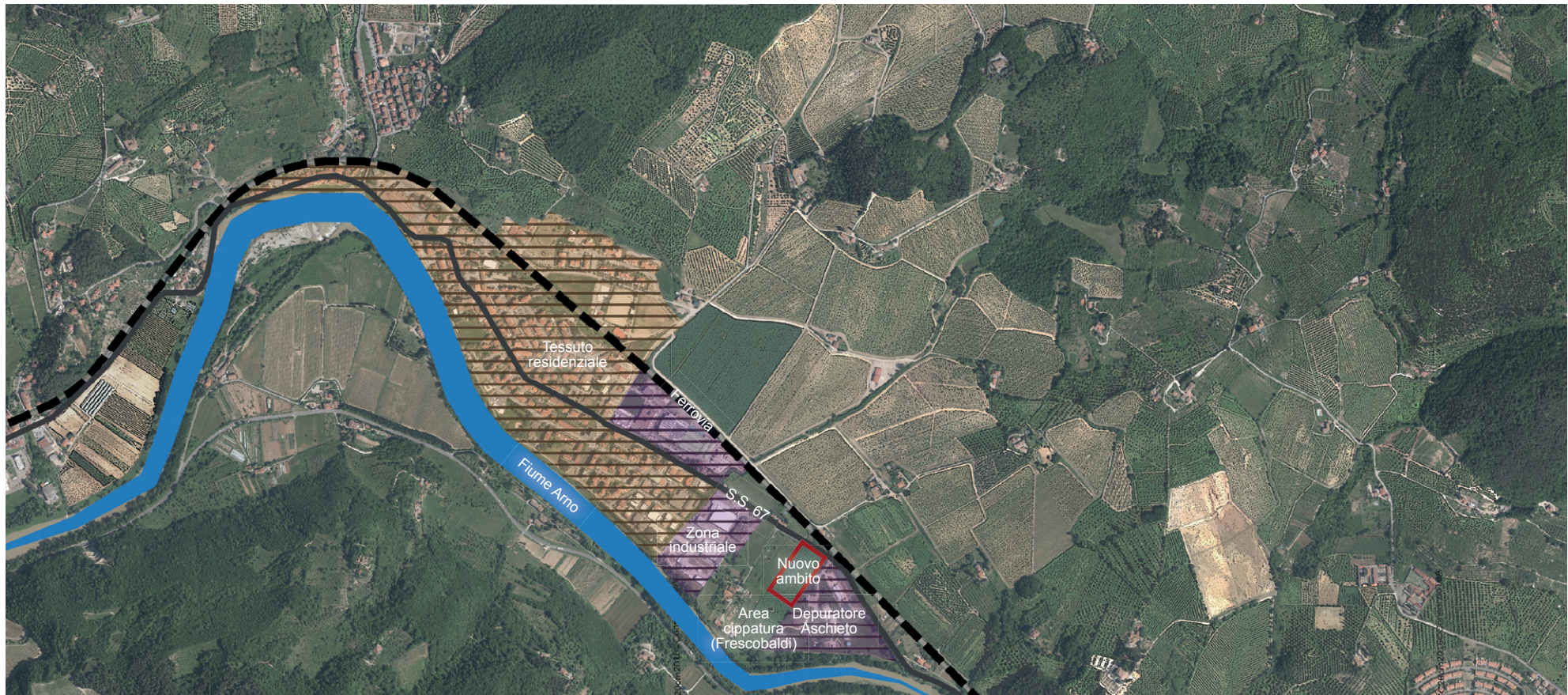
A tal fine sono state realizzate una serie di analisi, progetto direttore e masterplan progettuale includente la limitrofa area Tod's e in generale il contesto antropico, ecosistemico e paesaggistico di riferimento. Il documento costituisce parte integrante

della relazione del Responsabile del procedimento della Variante Ruc relativa costituente Integrazione alla documentazione inviata al momento della richiesta di convocazione della conferenza ex art. 25 L.R. 65/2014.

## 2. Analisi del contesto

### 2.1. Il sistema insediativo di Sieci e i rapporti con il territorio aperto

Il sistema insediativo di Sieci, appartenente all'Utoe n.4 del Ps vigente, si sviluppa lungo il fondovalle dell'Arno ed è delimitato a sud dal fiume Arno ed a nord dalla linea ferroviaria. L'intero centro urbano è diviso trasversalmente dalla strada statale S.S. 67,





asse di collegamento principale che da Firenze, passando per i centri minori, arriva sino a Pontassieve. A ovest, l'agglomerato urbano, è caratterizzato da un tessuto insediativo di tipo residenziale, mentre la zona produttiva, con il depuratore di Aschieto, chiude ad est l'insediamento. Il nucleo storico è localizzato vicino alla confluenza del fiume Sieci con l'Arno e questo è separato dal nucleo residenziale, risalente agli anni Sessanta e Settanta, dall'impianto industriale Brunelleschi. L'agglomerato urbano ha ormai saturato tutto lo spazio disponibile nel fondovalle, lasciando libera solo l'area in esame. Essa infatti altro non è che un'area interclusa tra la zona industriale ed il depuratore di Aschieto ormai priva degli originari caratteri di ruralità.

È doveroso rimarcare il fatto che l'urbanizzazione del centro abitato di Sieci interessa solo il fondovalle e marginalmente l'area a monte della linea FF.SS. limitrofa al cimitero comunale, dove sono ubicati gli impianti sportivi pubblici e una lottizzazione residenziale attuata negli anni 90; il territorio rurale che si sviluppa a monte della linea ferroviaria e ad Est della Strada comunale "dello Stracchino" è rimasto intonso e non contraddistinto da fenomeni di antropizzazione. A nord del rilevato ferroviario si apre, quindi, il territorio aperto, caratterizzato da una forte presenza di vigneti e oliveti, la maggior parte di proprietà dell'Azienda Frescobaldi. Seppur la stragrande maggioranza delle coltivazioni risulta essere adesso di tipo intensivo, l'area collinare che fa da sfondo al centro abitato di Sieci rimane comunque un paesaggio di pregio e degno di nota con ancora presenti le regole "strutturali" del sistema della villa Fattoria di Poggio a Remole, persistenze delle sistemazioni idrauliche settecentesche (il fosso dello Stracchino), la viabilità storica di impianto ancora con finitura "bianca", le formazioni boschive areali e lineari. È dunque fondamentale mantenerlo, evitando azioni che possano compromettere questa sua peculiarità paesaggistica di valore

strutturale.

## 2.2. L'azienda Frescobaldi

L'azienda Frescobaldi come già ampiamente esposto nel precedente documento inerente alla "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per inserimento di un ambito a progettazione unitaria a Sieci denominato ambito S10 – Polo Agroalimentare", l'azienda dei Frescobaldi è, oggi, tra i produttori più importanti in Toscana per i vini di prestigio. L'azienda oltre alla produzione vinicola ha deciso di lanciare anche quella olivicola. Per tale motivo, nel 1986, è stato costituito il consorzio Laudemio che ha come obiettivo la produzione dell'olio extravergine d'oliva d'eccellenza.

### 2.2.1. Contesto produttivo e aziendale, viabilità

L'area in esame, di circa due ettari, di proprietà della stessa Azienda, è un fondo intercluso tra il depuratore di Aschieto ad est e la zona produttiva delle Sieci ad ovest. A sud l'area è limitata dal Fiume Arno, mentre a nord dalla strada statale 67 Tosco Romagnola e dalla linea ferroviaria a doppio binario Firenze - Arezzo - Roma.

La tavola qui di seguito riportata ha l'obiettivo di mettere in risalto la struttura viabilistica del sistema insediativo di Sieci, luogo in cui è localizzato l'ambito in oggetto. La direttrice principale di impianto storico (S.S. 67), che attraversa e divide trasversalmente l'intero abitato, collega, partendo da Firenze, tutti i centri minori del fondovalle fino a Pontassieve. Dalla strada primaria, inoltre, si dirama la viabilità trasversale a pettine che, risalendo lungo il versante, collega il fondovalle ai nuclei collinari e montani. È lungo la strada statale che si innesta anche, utilizzando la viabilità già esistente, l'accesso all'area in esame. Quest'ultima sarà, inoltre, interessata dalla futura realizzazione della pista ciclabile dell'Arno (già convenzionata la cessione al

Comune del sedime di progetto da parte dell'Azienda Frescobaldi), il cui tracciato, risultato di un processo di coprogettazione con la R.T., si svilupperà nel tratto Pontassieve Sieci in parte in alveo ed in parte sul ciglio della sponda dx del Fiume sullo stesso sedime della preesistente viabilità poderale, andando dunque a delimitare l'area sul versante meridionale.

Tale configurazione territoriale fa dell'area un corpo separato dal contesto circostante ed inutilizzabile proficuamente a fini agricoli. Si tenga, infatti, presente che due ettari di grano forniscono al massimo un PLV di meno di 1.000 euro, cifra irrisoria e non in grado di coprire i costi di coltivazione. Il terreno non risulta, quindi, appetibile da un punto di vista agricolo.

L'idea progettuale di utilizzo di questa area, invece, prevede un investimento da parte della proprietà che comporterà uno degli esempi più virtuosi di economia circolare e sostenibilità del territorio comunale ed oltre.

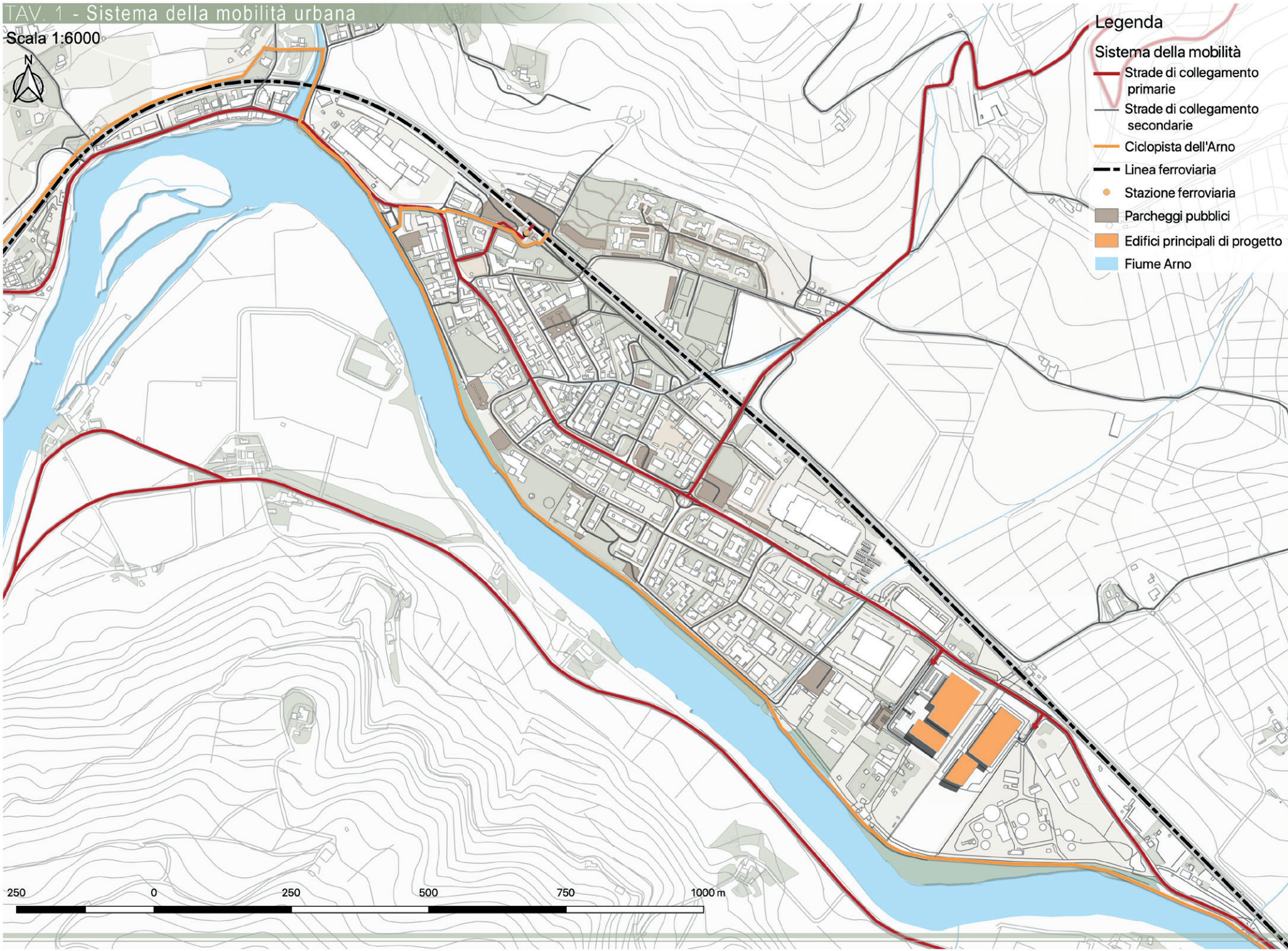
La volumetria richiesta di circa 12.000 mq, di cui almeno 4.000 mq interrati e sottostanti al corpo posto a nord dell'area, sarà utilizzata per la realizzazione:

- Di un moderno frantoio aziendale della Marchesi Frescobaldi dove confluiranno tutte le olive prodotte dalla società, dalle sue UTE della Toscana e da tutte le aziende ad essa collegate. Sarà, inoltre, possibile frangere anche olive per conto terzi;
- Di un magazzino e della linea di imbottigliamento dell'olio, principalmente il "Laudemio", una delle eccellenze produttive della nostra regione;
- Dei magazzini aggiuntivi per lo stoccaggio del vino confezionato nella limitrofa sede principale della società, che dista soli 400 metri. In questo modo si eviterà di localizzare altre sedi di magazzinaggio in aree più lontane, diminuendo, così, le

emissioni di CO2 legate al trasporto primario in magazzini lontani;

- Della cantina di affinamento e conservazione per le bottiglie del Pomino Spumante DOC, vino del territorio in forte espansione, con elevato valore aggiunto.
- L'intero complesso sarà, inoltre, realizzato utilizzando tecniche costruttive particolarmente attente all'isolamento termico ed alle migliori pratiche di risparmio energetico.





Legenda

- Sistema della mobilità
  - Strade di collegamento primarie
  - Strade di collegamento secondarie
  - Ciclopista dell'Arno
  - Linea ferroviaria
  - Stazione ferroviaria
  - Parcheggi pubblici
  - Edifici principali di progetto
  - Fiume Arno



### **2.2.2. Strategie per la riduzione delle emissioni climalteranti e risparmio energetico**

La migliore localizzazione della struttura risulta essere nell'area in esame sia per i motivi esposti nel paragrafo precedente, ma anche e soprattutto per motivi logistici e di risparmio energetico.

Il mantenimento delle due sedi produttive della Marchesi Frescobaldi a 400 metri di distanza permetterebbe un notevole risparmio energetico, generando delle economie di scala e facilitazioni logistiche che andrebbero ad ottimizzare la produzione stessa. Nel caso in cui l'azienda fosse costretta a realizzare la struttura in siti più lontani, anche fuori dal comune di Pontassieve, esso comporterebbe maggiori sprechi energetici in termini di trasporti logistici e diseconomie gestionali anche per il personale, ed una perdita netta di indotto per il territorio comunale stesso.

Invece, per quanto riguarda l'economia circolare, l'intervento proposto prevede una gestione dei sottoprodotti e dei reflui derivanti dall'attività del frantoio ad impatto ambientale zero. Il refluo Acqua di Vegetazione, accumulato temporaneamente in apposita vasca in loco, viene utilizzato come ammendante e distribuito nei terreni aziendali. In caso di problemi temporanei, atmosferici o altro, fondamentale è la prossimità con il depuratore di Aschieto dove in ogni momento, senza praticamente spesa, esso può essere direttamente avviato alla depurazione. Dalla produzione dell'olio di oliva, inoltre, si ottengono due generi di sottoprodotti: la sansa ed il nocciolino. La sansa denocciolata viene, anch'essa, portata alla Fattoria di Corte dove è presente un impianto di produzione Biogas, e dal quale si origina biometano ed energia elettrica e poi ammendante digestato che viene distribuito nei terreni in sostituzione di costose e meno sostenibili concimazioni chimiche. Il nocciolino

anch'esso è un valido combustibile, utilizzabile in quasi tutte le caldaie e soprattutto le caldaie a pellets, quindi con altro risparmio in termini energetici e di emissioni di CO<sub>2</sub>.

La reale novità di questa struttura è costituita dal metodo di approvvigionamento energetico e dal conseguente utilizzo dell'intorno non edificato. È prevista, a questo scopo, la realizzazione di una centrale a syngas, alimentata con legname delle foreste della zona del Passo della Consuma, a 15 Km di distanza, di proprietà della Marchesi Frescobaldi stessa. Tutte queste foreste sono certificate Gestione Forestale Sostenibile (PEFC) da oltre 10 anni, ovvero sono la prima foresta privata certificata PEFC in Toscana. In prospettiva l'azienda potrà recuperare a fini energetici anche legname proveniente da tagli di manutenzione degli alvei fluviali in eventuale accordo anche con il consorzio di bonifica. Questa centrale a syngas si differenzia in maniera netta da una normale centrale a combustione. Questo tipo di centrale, infatti, non presenta né camino né ciminiera. La biomassa legnosa viene gassificata con un processo di combustione con ridotto ossigeno (un processo simile alla storica produzione di carbone di bosco), il gas risultante dopo filtrazione è avviato in un motore endotermico che genera energia elettrica. La piccola parte di carbone che si genera come sottoprodotto, prende il nome di Biochar da legno vergine, che dal 2017 è stato assimilato ad un ammendante agricolo a tutti gli effetti. Quindi l'azienda, che già utilizza lo stesso prodotto derivante da una analoga centrale già funzionante di sua proprietà, utilizzerà questo ammendante naturale per la concimazione delle proprie colture arboree, con un grande risparmio, o azzeramento, delle concimazioni chimiche tradizionali. Tutto il calore che si genera durante il processo, viene riutilizzato per il condizionamento termico della nuova struttura (frantoio, magazzini e locali invecchiamento). Con un semplice assorbitore di calore, l'acqua calda generata può

essere trasformata in liquido freddo per il condizionamento estivo. Tutta la nuova struttura di fatto sarà esente dall'uso di fonti energetiche fossili, sia dal punto di vista elettrico che termico. Inoltre, l'azienda ha allo studio il progetto di collegare tramite un cavo elettrico fisico, la nuova struttura con la sede principale storica, in modo da alimentare anche quest'ultima con l'energia elettrica prodotta dalla centrale, riducendo in maniera drastica l'uso di energia elettrica tradizionale della rete. Questo progetto porterà all'azienda stessa un riconoscimento di Certificati Bianchi in termini di efficientemente energetico, oltre ai certificati verdi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Questa unione fisica tra le due sedi della società, ed i vantaggi che ne derivano, danno chiaramente la misura dell'effetto sinergico dato dalla possibilità di realizzare questa seconda sede aziendale nelle immediate vicinanze l'una

dell'altra, realizzando così una notevole serie di risparmi ed efficientamenti energetici, riducendo anche le emissioni dovute ai mezzi terrestri che dovranno muoversi da una sede all'altra. Tutti vantaggi ambientali che andrebbero persi qualora l'azienda dovesse essere costretta a trovare una qualsiasi altra sede, per questo ampliamento funzionale, in zone più distanti.

Di fatto quindi questo progetto, che andrebbe ad interessare una zona già assolutamente marginale e compromessa dal punto di vista agricolo e paesaggistico, avrebbe dei vantaggi enormi in termini ambientali per l'utilizzo di risorse naturali (legno, olive), che poi originano sottoprodotti (e non più scarti) che vengono reinseriti nel circolo produttivo sotto forma di energia, che non verrà più richiesta alle normali fonti fossili.



Scala 1:12000



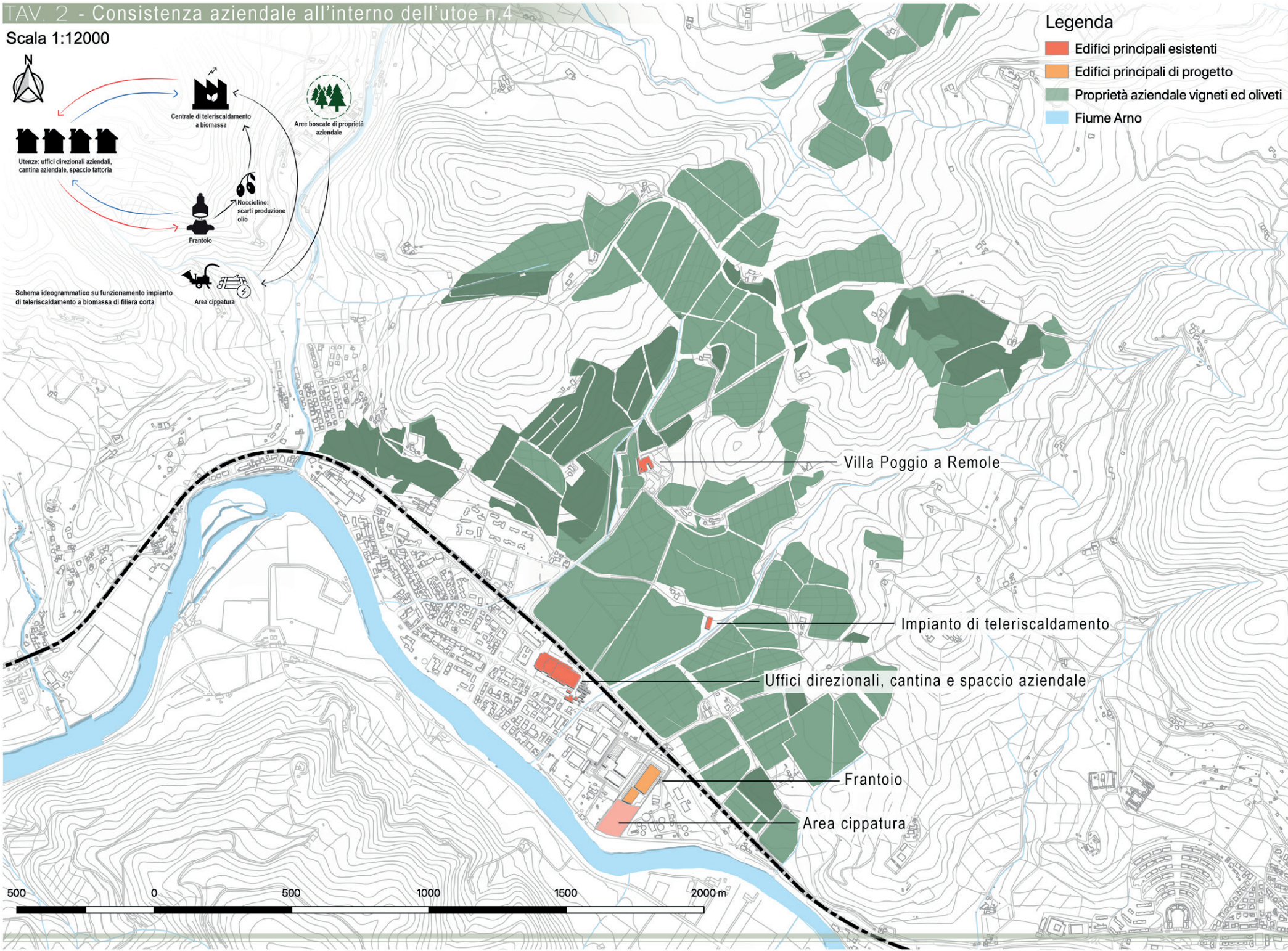
Noccioline: scarti produzione olio



Schema ideogrammatico su funzionamento impianto di teleriscaldamento a biomassa di filiera corta

Legenda

- Edifici principali esistenti
- Edifici principali di progetto
- Proprietà aziendale vigneti ed oliveti
- Fiume Arno



Villa Poggio a Remole

Impianto di teleriscaldamento

Uffici direzionali, cantina e spaccio aziendale

Frantoio

Area cippatura





### 2.3. Declinazione a scala locale della rete ecologica del PIT-PPR

“Nella letteratura scientifica il concetto di rete ecologica assume diversi significati a seconda degli aspetti che si intendono privilegiare, traducibili a loro volta in differenti modalità attuative. La lettura del concetto, in chiave ecologica, considera la rete ecologica come un sistema interconnesso di habitat di cui salvaguardare la biodiversità, ponendo quindi l'attenzione sulle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate. La geometria della rete ha qui una struttura fondata sul riconoscimento di aree centrali (core areas), fasce di protezione (buffer zones) e fasce di connessione (corridoi) che consentano lo scambio di individui tra le aree precedenti, in modo da ridurre i rischi di estinzione delle singole popolazioni locali”.<sup>1</sup> La Rete Ecologica è quindi uno strumento il cui obiettivo è quello di mitigare il fenomeno di frammentazione degli habitat e, nel suo approccio di tipo ecologico-funzionale, di garantire la persistenza dei processi ecosistemici e la connettività per le specie sensibili (Ispra).

Nell'ambito di definizione della Rete Ecologica a scala locale è stato, prima di tutto, necessario recepire le direttive e gli elementi della Rete Ecologica a scala Regionale del PIT-PPR. Da quest'ultima infatti emerge, come è possibile osservare nella tavola seguente, la presenza di una “direttrice di connettività da ricostruire” localizzata nel tratto di territorio aperto compreso tra Sieci e Pontassieve. Elemento che è stato confutato durante le analisi per la realizzazione della rete ecologica a scala locale. Come si può osservare dalla documentazione grafica, la matrice agroecosistemica collinare è di fatto interrotta, oltre che dalla viabilità primaria, dalla configurazione

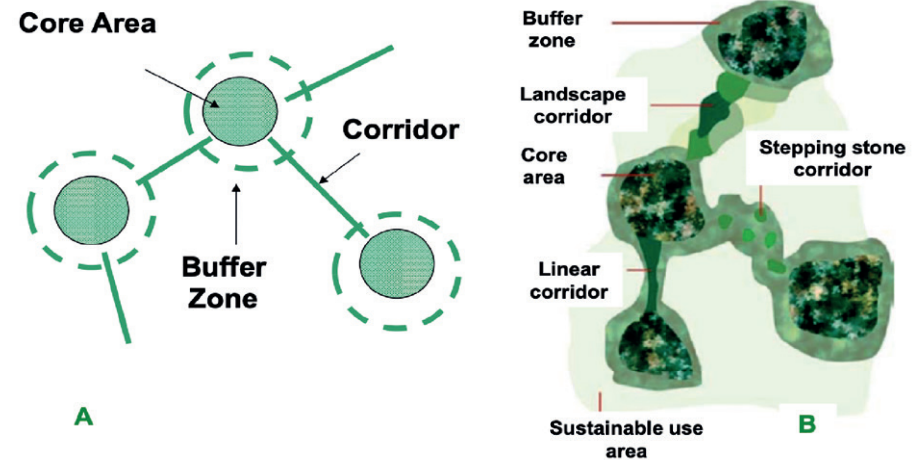
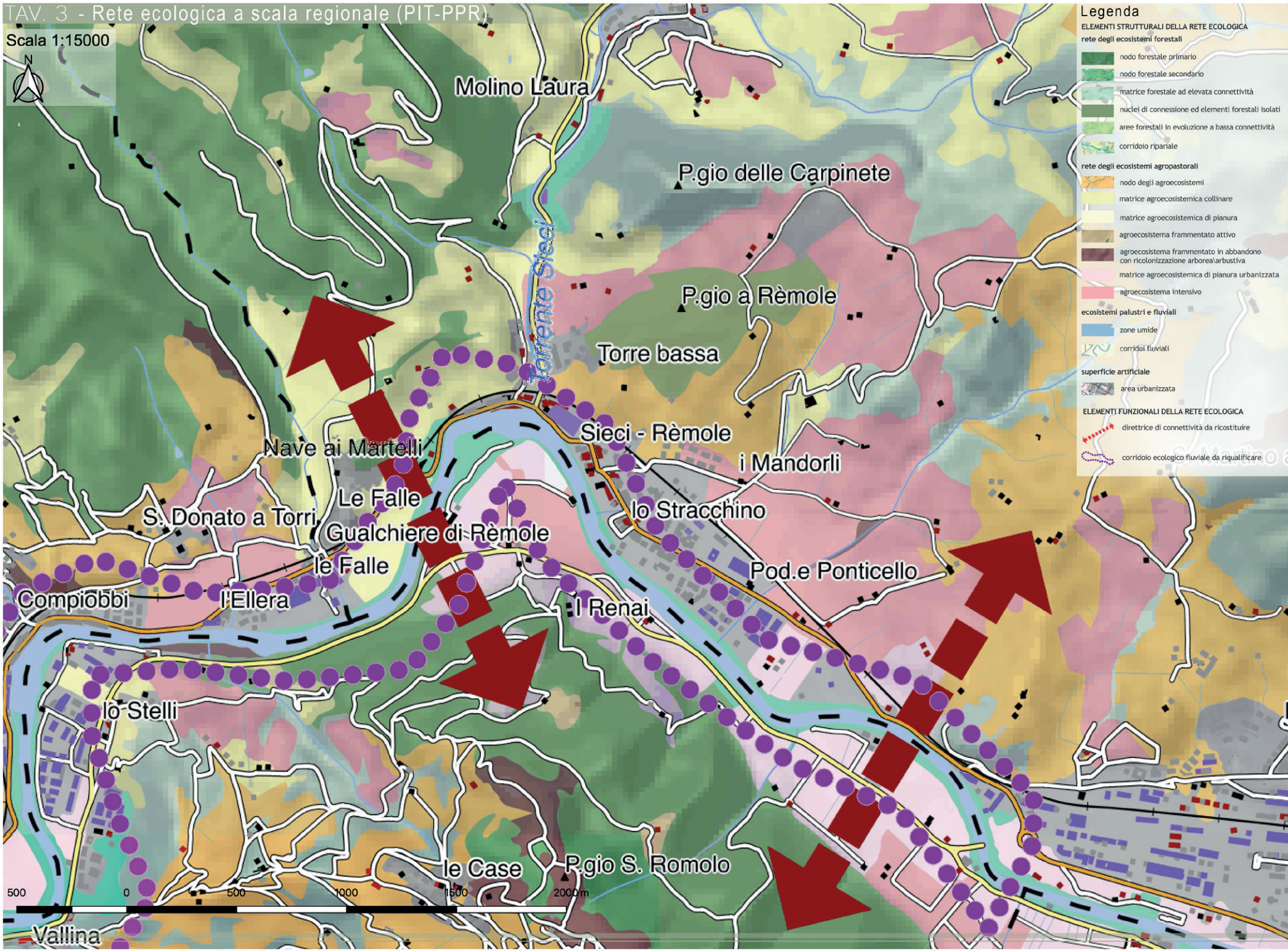


Figura 1: A. Modello iniziale ACB (Core Areas - Corridors - Buffer zones) di rete ecologica (Bishoff & Jongman). B. Modello più evoluto della PEEN (Bennet, 2004 a). Malcevski S., “Reti ecologiche polivalenti”, p. 21.

morfologica e dalla forte pendenza del terreno che non permettono la connessione tra gli habitat. È fondamentale precisare, però, che la Rete Ecologica del PIT è una rappresentazione di tutto il territorio regionale e dunque la scala di riferimento è molto piccola (1:50000) per effettuare analisi dettagliate. Andando ad approfondire l'area con un dettaglio maggiore, emerge in modo chiaro che il corridoio ecologico primario è quello coincidente con il fosso del Pelacane, che è posto a valle del nuovo ambito e che consente azioni di riconnessione ecologica in direzione Nord-Sud. Infatti, come si può osservare, in questo caso il corridoio ecologico, che attraversa anche l'area urbanizzata, permette una connessione diretta tra il corridoio fluviale, l'agroecosistema e la patch ambientale primaria esistente a nord del rilevato ferroviario. È, inoltre, fondamentale sottolineare che il fosso è, attualmente, interessato da una serie di interventi di riqualificazione ambientale nel tratto tra la Strada Statale 67 e il rilevato ferroviario eseguiti a scomputo oneri all'interno della convenzione per la realizzazione degli edifici manifatturieri ambito S9/La Fortuna.

<sup>1</sup> Ispra, “Reti Ecologiche e Pianificazione del Territorio e del Paesaggio”, <http://www.isprambiente.gov.it/it/progetti/biodiversita-1/reti-ecologiche-e-pianificazione-territoriale>, visitato in data 24 febbraio 2020.





**Legenda**

**ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**

**rete degli ecosistemi forestali**

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nucli di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoio ripariale

**rete degli ecosistemi agropastorali**

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolorizzazione arborea/arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

**ecosistemi palustri e fluviali**

- zone umide
- corridoi fluviali

**superficie artificiale**

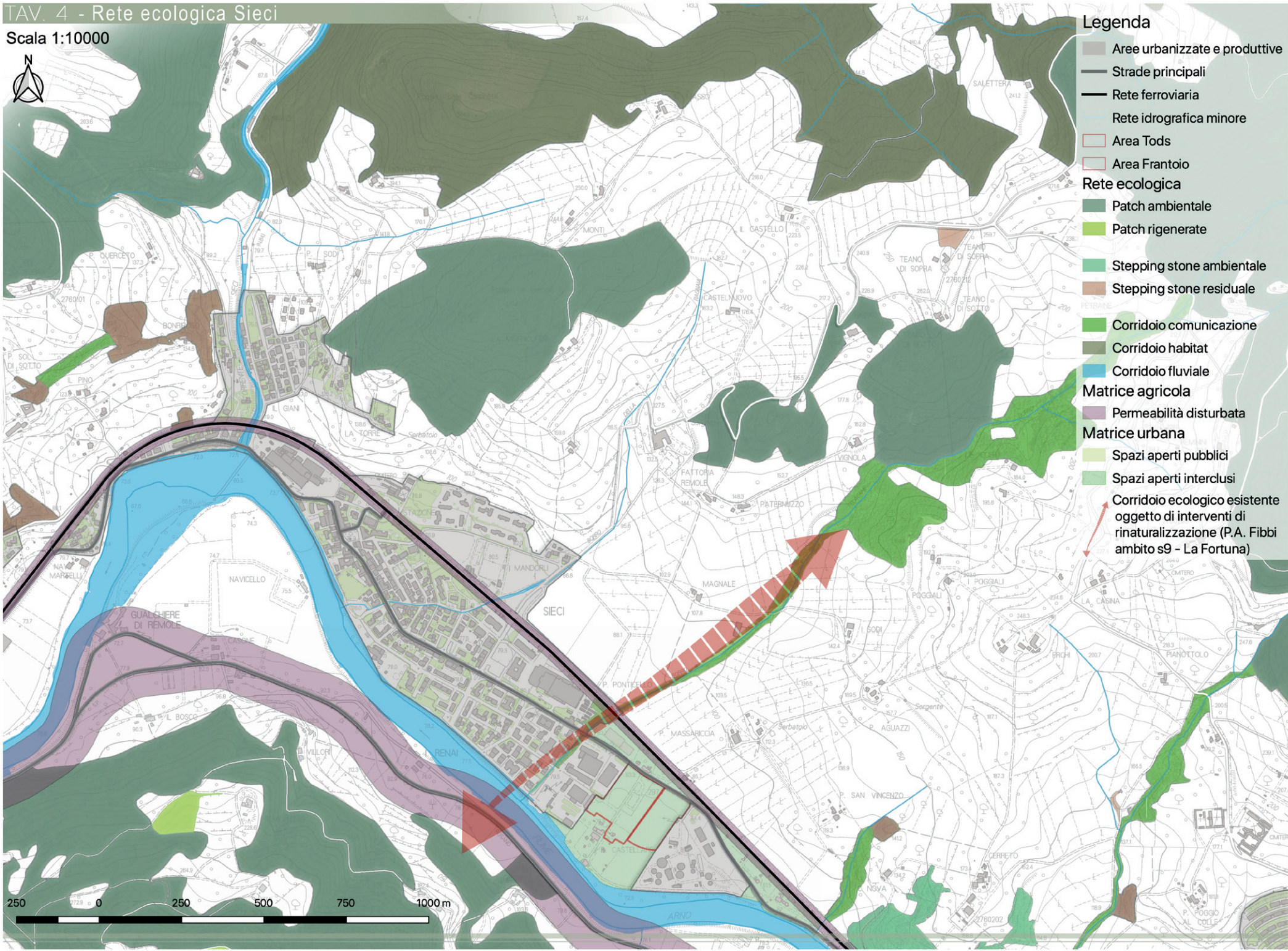
- area urbanizzata

**ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**

- diretrice di connettività da ricostruire
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare



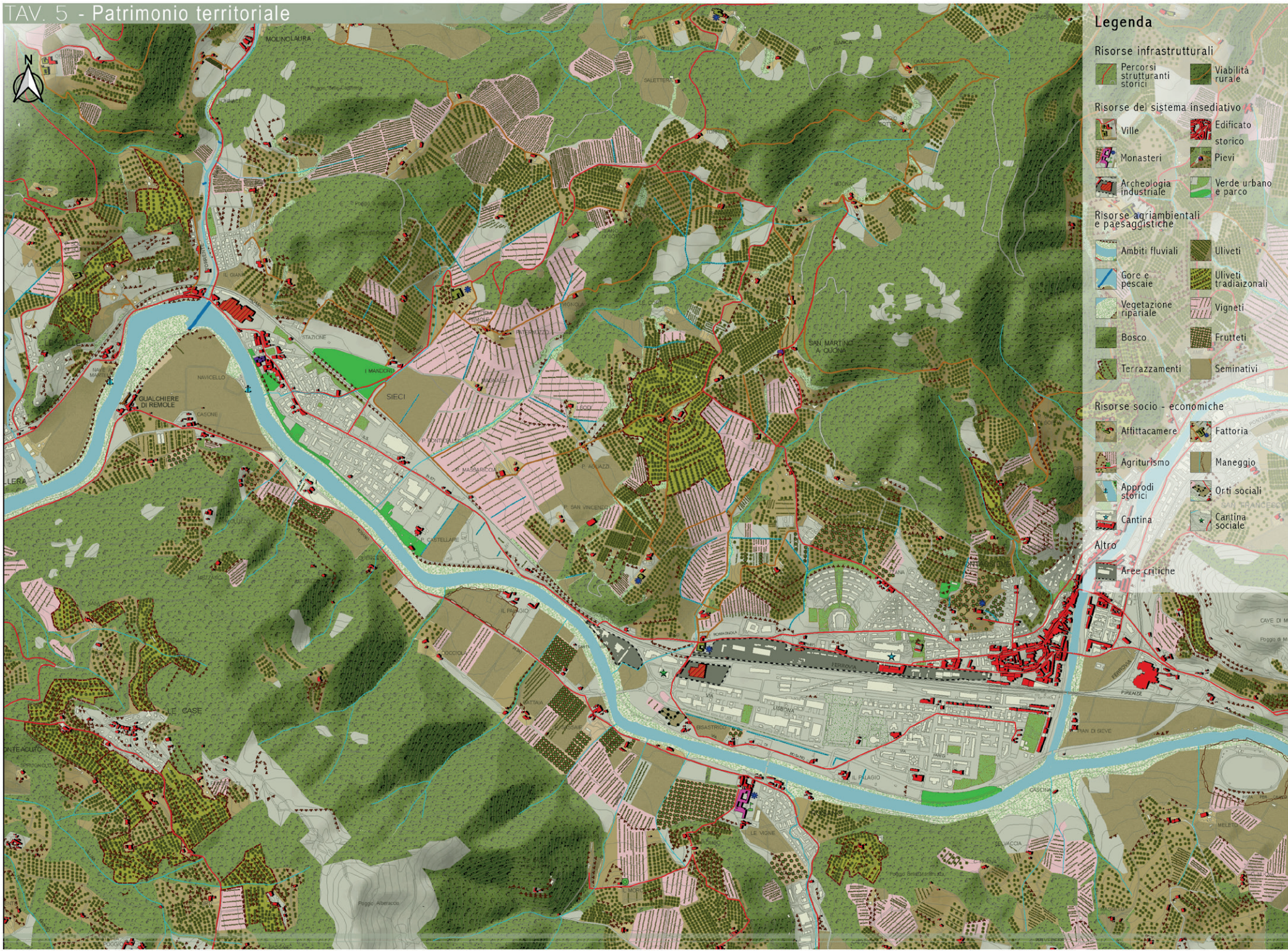




- Legenda**
- Aree urbanizzate e produttive
  - Strade principali
  - Rete ferroviaria
  - Rete idrografica minore
  - Area Tods
  - Area Frantoio
  - Rete ecologica**
  - Patch ambientale
  - Patch rigenerate
  - Stepping stone ambientale
  - Stepping stone residuale
  - Corridoio comunicazione
  - Corridoio habitat
  - Corridoio fluviale
  - Matrice agricola**
  - Permeabilità disturbata
  - Matrice urbana**
  - Spazi aperti pubblici
  - Spazi aperti interclusi
  - Corridoio ecologico esistente oggetto di interventi di rinaturalizzazione (P.A. Fibbi ambito s9 - La Fortuna)







Legenda

- Risorse infrastrutturali**
  - Percorsi strutturanti storici
  - Viabilità rurale
- Risorse del sistema insediativo**
  - Ville
  - Edificato storico
  - Monasteri
  - Pievi
  - Archeologia industriale
  - Verde urbano e parco
- Risorse agriambientali e paesaggistiche**
  - Ambiti fluviali
  - Gore e pescaie
  - Vegetazione ripariale
  - Bosco
  - Terrazzamenti
  - Uliveti
  - Uliveti tradizionali
  - Vigneti
  - Frutteti
  - Seminativi
- Risorse socio-economiche**
  - Affittacamere
  - Fattoria
  - Agriturismo
  - Maneggio
  - Approdi storici
  - Orti sociali
  - Cantina
  - Cantina sociale
- Altro**
  - Aree critiche

DOGR  
ALLENARE



### 3. Progetto direttore

La prerogativa principale che sta alla base della realizzazione del nuovo ambito è quella di pensare ad un progetto unitario in grado di includere al suo interno altri le parti di città, in modo tale da evitare una riqualificazione caratterizzata da interventi puntuali e decontestualizzati. L'Amministrazione comunale ha, dunque, individuato una serie di obiettivi e di azioni da perseguire per costruire un progetto che risulti coerente da un punto di vista paesaggistico, ecologico, spaziale e funzionale.

Di seguito si elencano le principali linee guida:

- Sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, mediante realizzazione di edifici ed aree esterne per la logistica, necessarie per l'ampliamento delle attività agroalimentari già in essere nelle aree limitrofe. L'obiettivo ultimo è quello di costituire un polo agroalimentare per la produzione di alto livello;
- Progettazione dell'ambito tale da armonizzarsi ed integrarsi con il tessuto esistente, che è costituito ad est dall'area del depuratore pubblico e da un'attività vivaistica, e ad ovest dall'area, oggi libera, ma su cui è in fase di convenzionamento la realizzazione di un insediamento manifatturiero di alta pelletteria (prop. Società Tod's ed altri);
- Tutela del rapporto tra territorio rurale e asta del fiume attraverso interventi di conservazione dell'attuale impluvio localizzato ad ovest del comparto e del quale ne definisce il confine. È, inoltre, necessario prevedere lungo di esso la realizzazione di una fascia continua verde polifunzionale in modo da integrare e migliorare la rete ecologica in ambito urbano;
- Creazione di una fascia verde alberata con specie autoctone da interporre tra l'area del depuratore di Aschieto e il nuovo sistema edificato che, unito alla fascia di verde di cui al punto precedente, completi la rete ecologica locale e costituisca una barriera visiva e fisica (vedi dispersione aerosol) con il depuratore consortile dei reflui;
- Previsione e creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali tali da integrarsi con l'abitato a esistente ed aventi come obiettivo la connessione ed il collegamento della Via Aretina con la futura ciclopista dell'Arno;
- Utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio, presentando particolare attenzione alla progettazione della copertura e alla scelta dei colori e dei materiali e di altezza e posizione tale da mantenere le visuali dalla Via Aretina verso le "piramidi di Rosano", formazioni geologiche di particolare rilevanza paesaggistica;
- Riqualificazione dei margini periurbani attraverso la trasformazione delle aree agrarie residuali, circostanti l'ambito in esame, in aree verdi attrezzate connesse con la futura ciclopista dell'Arno ed il parco fluviale;
- Recupero e riqualificazione del volume dismesso e degradato esistente a sud dell'ambito in oggetto, attraverso la realizzazione di nuovo edificato destinato a funzione residenziale/ricettiva.

## 4. Masterplan

Il masterplan traduce in chiave progettuale gli obiettivi e le linee strategiche individuate precedentemente nel piano guida. Come è possibile osservare nella tavola seguente, la soluzione progettuale proposta non si limita a ripensare il solo ambito in esame, ma include anche le aree limitrofe in modo tale da realizzare un progetto che risulti unitario oltre che coerente ed omogeneo con il tessuto esistente circostante. All'interno del progetto si prevede la realizzazione di due volumi, uno più a nord con affaccio su via Aretina destinato a cantina e a magazzino, nella parte interrata, ed uno a sud dell'ambito destinato a frantoio. I due volumi utilizzeranno un'architettura di pregio, in modo da risultare in armonia con il paesaggio circostante. La copertura sarà del tipo verde o realizzata in ghiaia, mentre le facciate saranno realizzate utilizzando la tecnica delle pareti verdi. Inoltre, sul confine ad est dell'area, lungo il fosso esistente, è prevista la realizzazione di una fascia ecologica multifunzionale, di circa 25 metri di larghezza, che dovrà essere ceduta alla pubblica amministrazione. Essa rappresenta un elemento di connessione importante tra il contesto in oggetto ed il parco fluviale dove è, tra l'altro, ubicato il tracciato della futura ciclopista dell'Arno. La mobilità dolce gioca un ruolo di primario ordine, facendosi spazio in tutti gli ambiti. Partendo dalla S.S. 67 un nuovo collegamento ciclopedonale permetterà di unire il centro abitato di Sieci al parco fluviale ed alla prevista ciclopista di rilevanza regionale. Le piste ciclabili rappresentano, all'interno del progetto, un elemento fondamentale perché permettono di tenere insieme le diverse aree in modo tale da creare un disegno unitario e coerente.

La proposta progettuale, nella parte a sud, prevede, inoltre, la realizzazione di aree verdi attrezzate connesse con il parco e la pista fluviale, ed un piano di recupero di volumetrie esistenti destinato a funzione residenziale/ricettiva. Come si può notare

dalla tavola del masterplan, il risultato che si ottiene è quello di un disegno progettuale che non si limita alla banale applicazione di una logica di riempimento delle aree libere, di saturazione attraverso nuovi volumi, senza porsi il problema delle ricadute complessive sul centro abitato. L'effetto che si ottiene è quello di un progetto coerente con il contesto, proponendo una soluzione che non va a diminuire la qualità paesaggistica dell'intorno di riferimento, ma al contrario la valorizza anche tramite integrazione del sistema delle funzioni (agricoltura, manifattura, fruizione degli spazi, viabilità ordinaria e sostenibile) con attenzione particolare al problema del cambiamento climatico e necessità di riduzione delle emissioni climalteranti, a fronte di una perdita contenuta della risorsa suolo, comunque inevitabile in termini assoluti (la realizzazione del nuovo centro nel territorio aperto).







- 1. Cantina - Magazzino
- 2. Frantoio
- 3. Piazzale scoperto e area adibita a manovra e parcheggio
- 4. Area verde da cedere alla pubblica amministrazione - Fascia ecologico
- 5. Aree adibite a verde, manovre e parcheggio
- 6. Verde privato
- 7. Accesso all'area



Area di intervento: 18.127 mq  
 Area disponibile al netto cessione area pubblica: 15.182 mq  
 Superficie pubblica: 2.945 mq

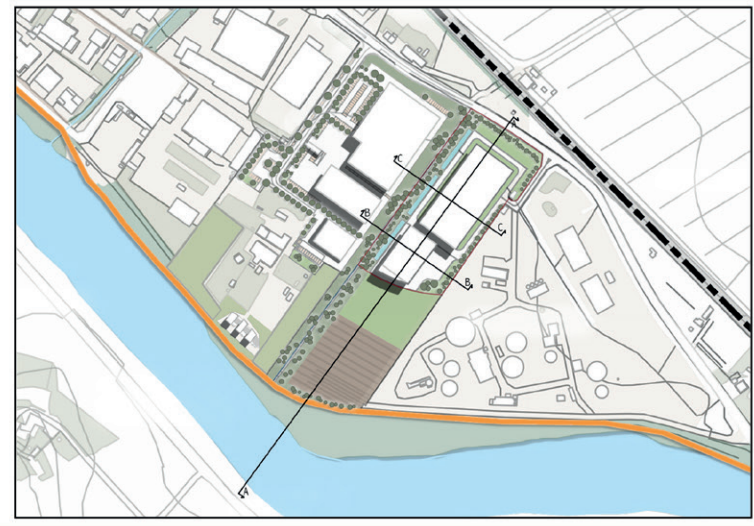
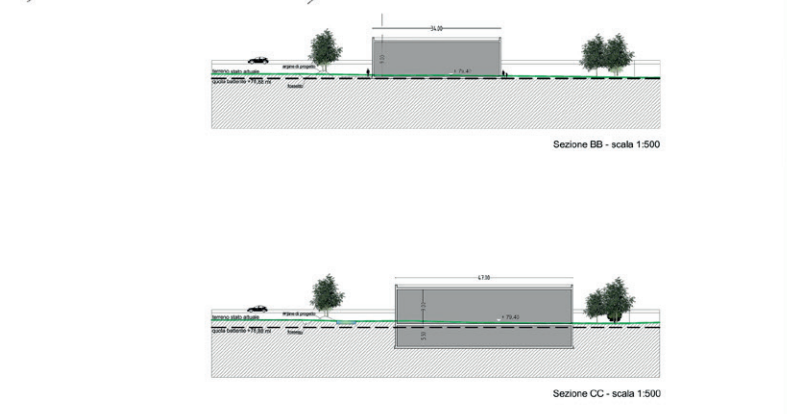
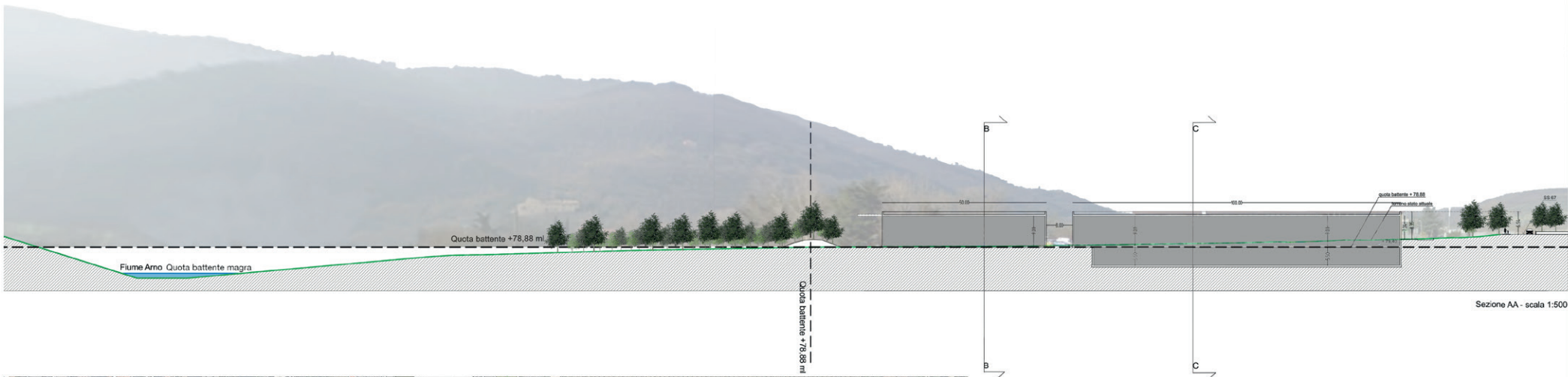
SUL piano interrato: 4.418 mq  
 H piano terra: 5,50 ml  
 Volume piano interrato: 24.299 mc

SUL piano terra: 6.400 mq  
 H piano terra: 9,00 ml  
 Volume piano terra: 57.600 mc

SUL totale: 10.818 mq  
 Volume totale: 81.899 mc

Parcheggi e aree di manovra in progetto: 3.753 mq  
 Superficie permeabile prevista: 3.932 mq







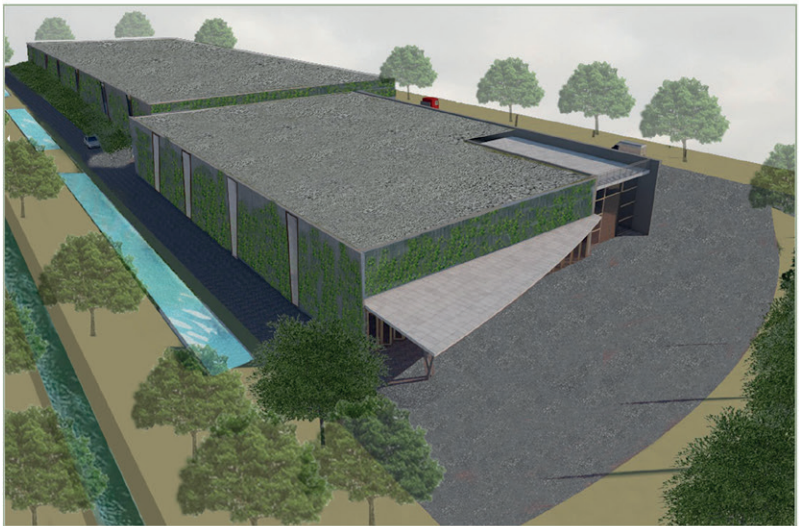


Fig.1: Vista dall'alto dell'intervento complessivo



Fig.2: Vista del piazzale lato interno



Fig.3: Vista da Via Aretina