



Comune di Pontassieve Città Metropolitana di Firenze

PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MANIFATTURIERI IN LOCALITA'
LE SIECI R. U. - Utoe n. 3 - Ambito a progettazione unitaria: scheda S7 - "CASTELLARE"

EMISSIONE

Maggio 2021

REVISIONI



PROPRIETA':

TOD'S S.p.A.
Fernando BONAIUTI
Iolanda BENDONI
Otello BONAIUTI
Rosetta PERONI

OGGETTO (PIANO ATTUATIVO):

STUDIO DI INSERIMENTO
PAESAGGISTICO

PROGETTISTI:

ing. Andrea Santini
arch. Alessandro Astolfi

arch. Sabrina Coltrinari

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:

dott. geol. Eros Aiello
dott. geol. Gabriele Grandini
ing. Tiziano Staiano

RILIEVO CELERIMETRICO:

geom. Gastone Bellini

ELABORATO

B

Lo studio di inserimento paesaggistico viene effettuato con riferimento ai caratteri delle strutture territoriali, che, secondo la normativa regionale vigente, definiscono il patrimonio territoriale attraverso le reciproche relazioni e i relativi processi coevolutivi: la struttura idrogeomorfologica, la struttura ecosistemica, la struttura insediativa e la struttura agroforestale.

Accanto alle strutture territoriali vengono poi considerati i beni paesaggistici (*"Il patrimonio territoriale ... comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici ..."*¹), nonché i caratteri visuali, che concorrono, pur senza esaurirla, alla definizione della percezione sociale (*"Gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte della popolazione esprimono l'identità paesaggistica della Toscana"*²).

Gli strumenti di governo del territorio del Comune di Pontassieve prevedono di trasformare, attraverso un sistema coordinato di interventi, l'area di cui alla scheda norma S7 - *Castellare*, attualmente ineditata, in un ambito urbano a carattere produttivo. Il paesaggio esistente è pertanto destinato a cambiare radicalmente, divenendo, da paesaggio periurbano di attesa, con assetti territoriali caratterizzati da usi casuali e da semiabbandono, un paesaggio urbano integrato con il centro abitato esistente delle Sieci.

I presupposti per la creazione di una nuova qualità paesaggistica, richiedono che il nuovo assetto territoriale sia caratterizzato dal mantenimento di una buona funzionalità idrogeomorfologica ed ecosistemica, ma anche che sia capace di esprimere un equilibrato rapporto tra spazi edificati e spazi aperti nonché un adeguato ordine morfologico nell'impianto distributivo, valorizzando le relazioni funzionali con l'intorno, la salvaguardia delle relazioni visuali monte-valle alla scala territoriale e la tutela dei beni paesaggistici.

A seguire si esaminano, pertanto, i caratteri strutturali e visuali sopra richiamati, verificando, per ciascuno di essi, le principali condizioni di stato e di progetto.

Caratteri idrogeomorfologici

Si rinvia alle specifiche relazioni allegate al PA (*Relazione idraulica e Supporto geologico*) per la descrizione delle caratteristiche idrogeomorfologiche dell'area e delle condizioni di fattibilità degli interventi.

Con riferimento agli aspetti paesaggistici si evidenzia invece come l'area, ricadente tra la SS 67 e l'Arno, sia sostanzialmente pianeggiante, presentando una leggera pendenza monte – valle pari a circa il 2%, mentre tra il confine occidentale e quello orientale la differenza di quota è inferiore all'1%. L'unica linea drenante presente, residuale dell'antico sistema dei fossi che fino ai tempi recenti copriva tutta la riva destra dell'Arno, è costituita dal fosso che delimita a est l'area.

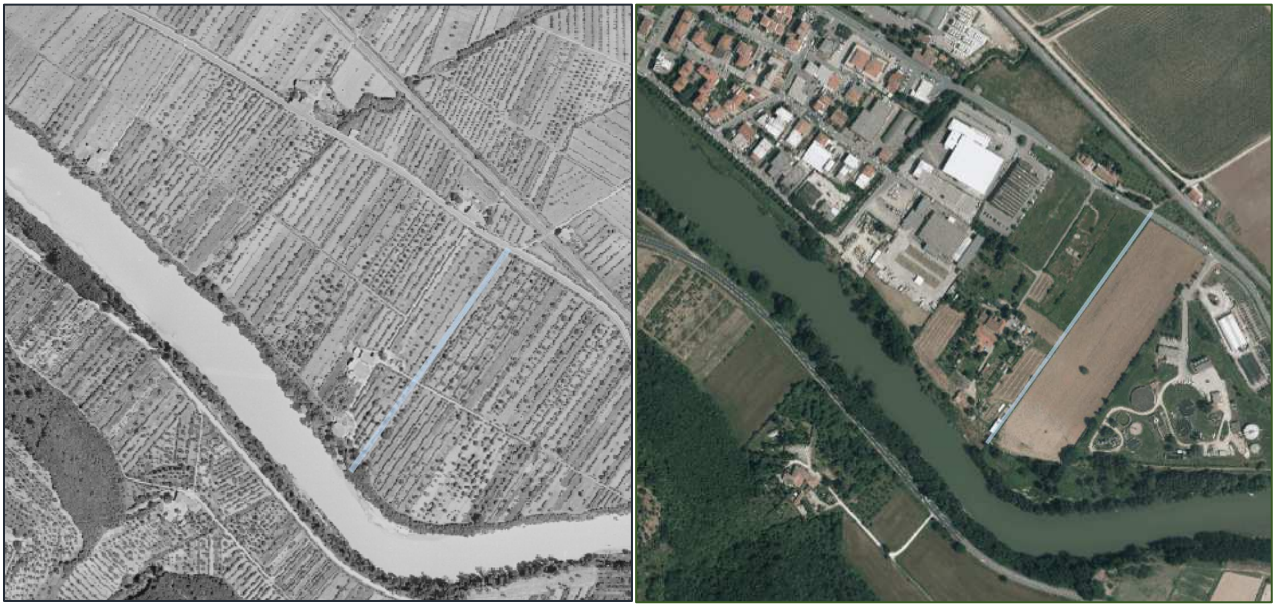
Nella sistemazione prevista dal progetto, l'area, fermo restando il mantenimento delle quote esistenti a monte (SS 67) e a valle (Podere Castellare), dovrà essere presumibilmente organizzata su due livelli, raccordati se del caso da un gradone centrale. Ciò consentirà di portare le quote di imposta degli edifici e delle aree carrabili in sicurezza idraulica, come richiesto dalla scheda norma S7 del RU e come confermato dalle relazioni specialistiche di supporto al PA (*Relazione idraulica e Supporto geologico*).

Lo smaltimento delle acque meteoriche, invece, dovrà essere garantito da una sufficiente permeabilità delle aree interne al comparto, nel rispetto del DPGR 39R/2018, nonché da un efficiente sistema fognario con recapito delle acque nel fosso esistente lungo il confine orientale, che dovrà essere mantenuto e

¹ LR 65/2014, art. 3, comma 4

² Ibidem, comma 5

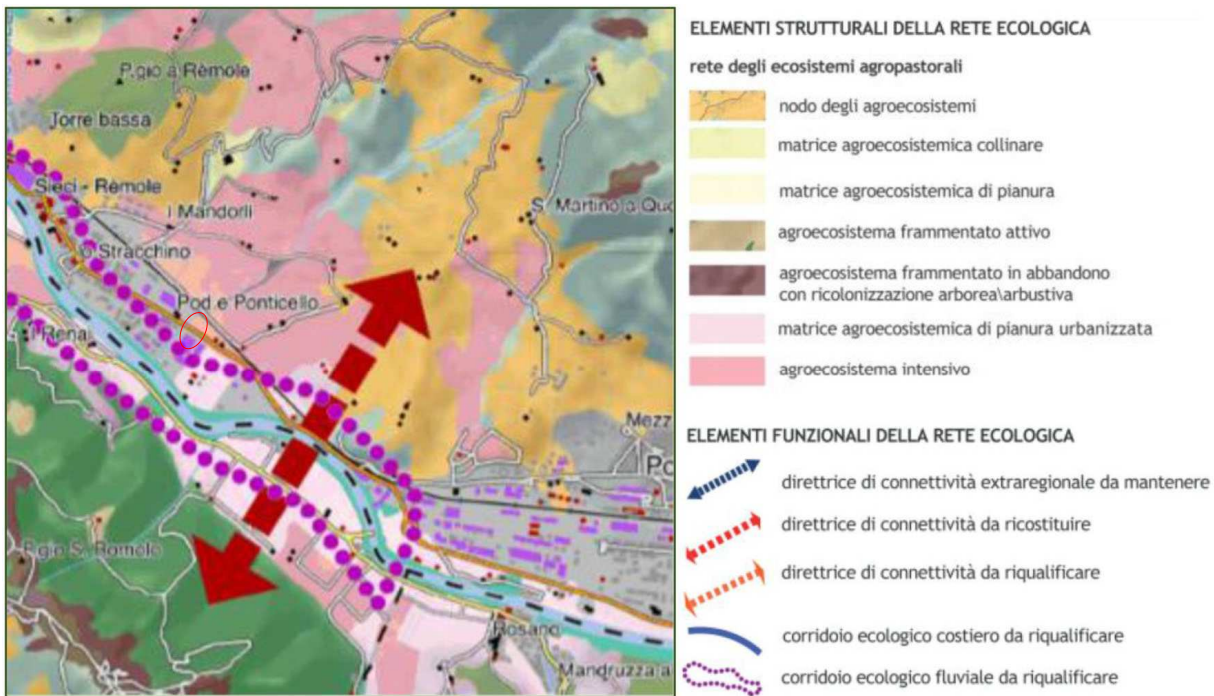
adeguatamente qualificato sotto il profilo idraulico (riprofilatura, capacità drenante) ed ecosistemico (vegetazione ripariale).



Confronto tra le foto aeree del 1963 e del 2013 (Regione Toscana – Geoscopio) – Evidenziato in celeste il fosso residuale

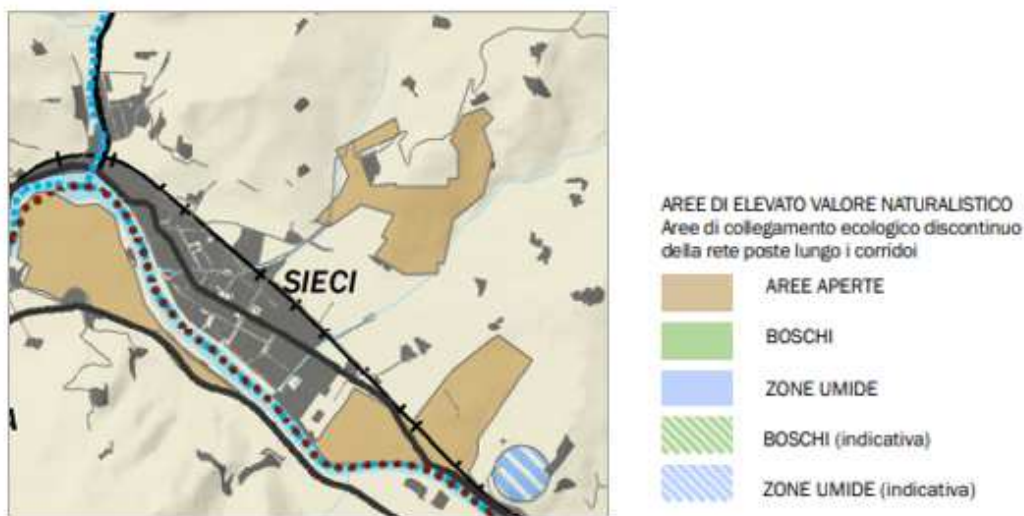
Caratteri ecosistemici

Nella Carta della rete ecologica del PIT, l'ambito di intervento ricade nel corridoio fluviale dell'Arno, da riqualificare nelle due rive lungo il tratto compreso tra Pontassieve e Firenze. In corrispondenza dell'ansa formata dal fiume a Il Palagio, il PIT individua una importante direttrice di connettività trasversale da ricostruire. L'area interessata dal PA, che secondo il PIT costituisce un elemento residuale della matrice agroecosistemica di pianura, ma che secondo il RU è destinata ad accogliere un importante insediamento produttivo, dovrà pertanto prevedere il mantenimento di varchi trasversali monte-valle e caratterizzarsi per un equilibrato rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti, con fasce di vegetazione, ancorché lineare, parallele alla vegetazione ripariale dell'Arno.



Carta della rete ecologica, estratto (Regione Toscana – PIT, Geoscopio)

Secondo il PTC della Città Metropolitana di Firenze, l'ambito di intervento è limitrofo a un'ampia area aperta di elevato valore naturalistico, che costituisce un'area di collegamento ecologico discontinuo lungo il corridoio fluviale dell'Arno.

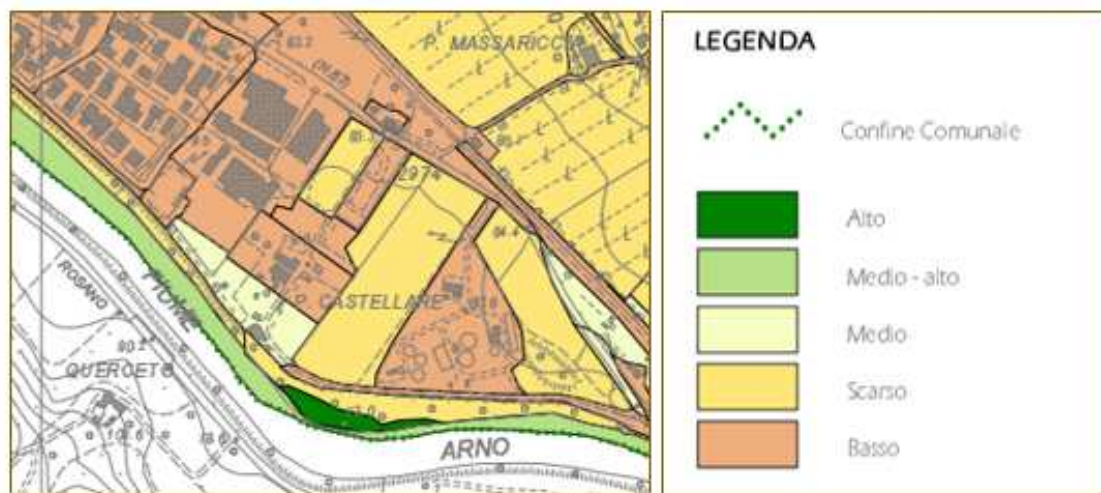


Città metropolitana di Firenze - PTCP, Tav. QC02 "Reti ecologiche" – Estratto
(NB: tra le aree aperte di collegamento ecologico non è compresa l'area interessata dal PA)

Pur non rientrando nella suddetta area, l'ambito interessato dal PA coopera al mantenimento del suo valore naturalistico attraverso la conservazione e la valorizzazione del fosso esistente lungo il suo confine orientale. Lungo tale fosso, che dovrà essere adeguatamente sistemato per garantirne la capacità drenante, dovrà essere messa a dimora una fascia di vegetazione ripariale ricorrendo alle specie vegetali elencate nell'Allegato 1 delle Norme del RU.

Il sistema distributivo dell'area, inoltre, dovrà essere concepito in modo da privilegiare le relazioni trasversali monte – valle, da perseguire attraverso fasce verdi continue, siepi e/o filari alberati, possibilmente collegati anche da E a O con vegetazione lineare della stessa tipologia.

Nella Tavola 4.6S del PS, *Valore naturalistico degli habitat*, le aree interessate dal PA sono classificate di scarso e, soprattutto, basso valore, stante l'urbanizzazione diffusa che interessa tutta la fascia a valle della SS 67. La sistemazione dell'area, pertanto, dovrà prevedere, come detto sopra, fasce di vegetazione lineare per contenere la frammentazione degli habitat e favorire la connettività ecologica.



PS – Tavola 4.6S "Valore naturalistico degli habitat" – Estratto

Caratteri insediativi

L'assetto insediativo dovrà rispondere, prioritariamente, alle esigenze ecosistemiche, che richiedono una sistemazione capace di valorizzare le relazioni monte – valle.

Rispondendo anche alle prescrizioni della scheda norma S7-Castellare, pertanto, il PA dovrà prevedere una viabilità di penetrazione ciclopedonale e carrabile che, dipartendosi dalla SS 67, serva tutta l'area mantenendosi parallela al confine occidentale, in modo da consentire il futuro collegamento con la struttura urbana esistente e l'accesso alle aree rivierasche dell'Arno.

La disposizione dei lotti edificabili, pertanto, dovrà essere allineata lungo questa viabilità di penetrazione e sufficientemente distanziata dal fosso orientale (minimo 10 ml), in modo da minimizzare l'impatto visuale degli edifici per chi guarda dalla SS 67 e da garantire un assetto ordinato degli edifici e degli spazi aperti.

I parcheggi pubblici dovranno essere previsti preferenzialmente lungo il confine orientale e in prossimità delle aree fluviali, in modo da costituire un'interfaccia attrezzata con la città esistente e con la riva dell'Arno.

Nel definire i nuovi assetti insediativi, il PA deve definire anche il nuovo margine urbano, che come tale necessita di definire in modo netto lo stacco tra la città e la campagna, tra le aree urbane e le aree fluviali. Il riconoscimento formale del margine urbano, tuttavia, deve accompagnarsi alla presenza di aree capaci di garantire una transizione ecologica e funzionale: un'interfaccia riconoscibile, dunque, ma anche in grado di rivestire un'utilità sociale. Pertanto, lungo il confine dell'area di intervento, deve essere privilegiata la presenza di spazi verdi, attrezzati o meno, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali e/o carrabili.

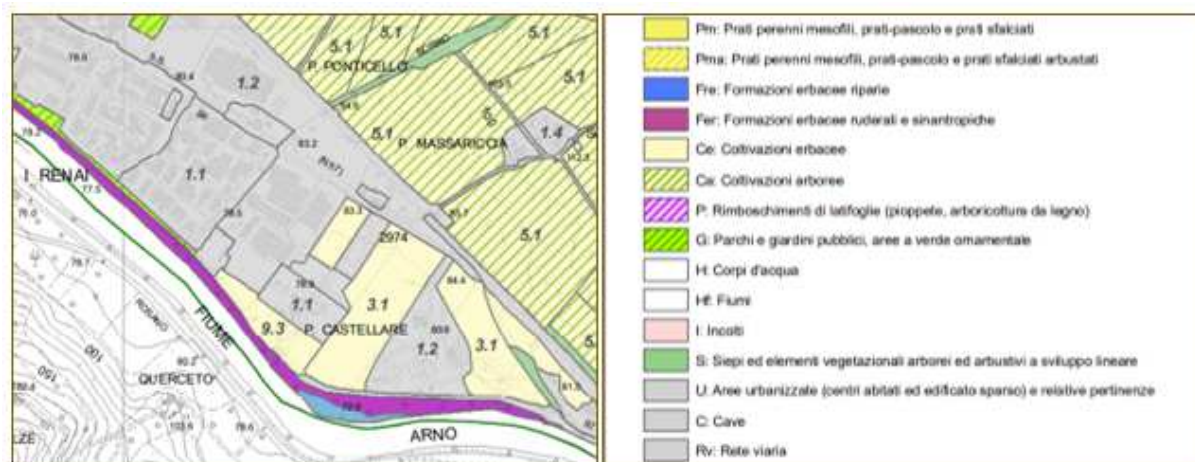


Foto aerea del settore orientale delle Sieci (Google Maps)

Il margine urbano è poco definito e la stessa struttura urbana risulta incompiuta e poco ordinata

Caratteri agroforestali

Allo stato attuale l'area presenta coltivazioni erbacee in condizioni di semiabbandono, oltre che qualche albero (in particolare acero campestre) e qualche arbusto spontaneo (ligustro). Nella parte sud-occidentale sono presenti pertinenze del Podere Castellare che ricadono nell'area di intervento, dove si trovano orti con aceri, cipressi, qualche albero da frutto e qualche olivo. La situazione complessiva è di degrado per l'uso plurimo dei terreni e l'incertezza delle destinazioni d'uso.



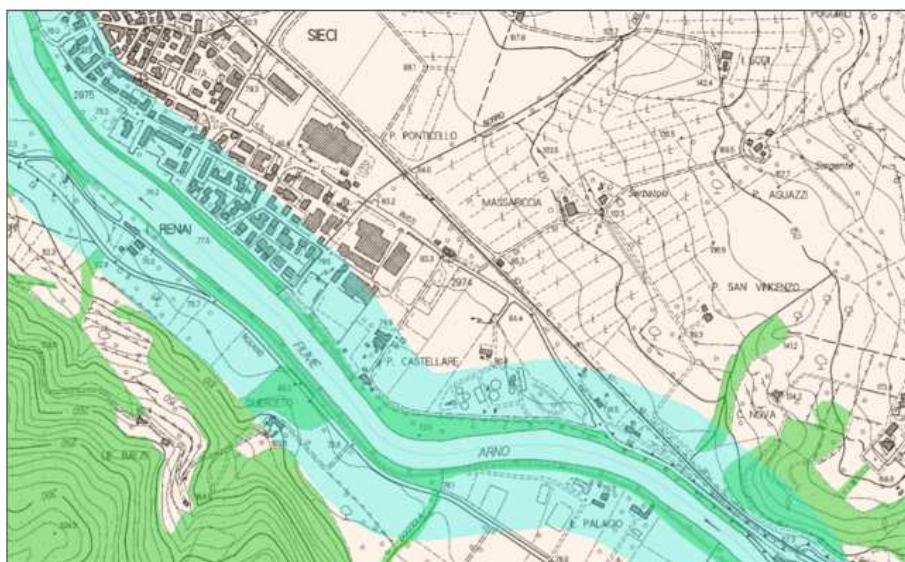
PS – Tavola 4.2S "Vegetazione" - Estratto

Il PA è destinato a modificare integralmente questa situazione, trasformando l'attuale paesaggio periurbano in un paesaggio urbano di margine. Se pertanto lungo il confine orientale, come già detto, deve essere garantito il mantenimento del fosso equipaggiato con vegetazione ripariale, onde potenziare la funzione ecosistemica degli spazi aperti limitrofi (area di pertinenza del depuratore di Aschieto), lungo il confine meridionale, in prossimità del Podere Casellare, devono essere previsti spazi verdi e fasce di vegetazione lineare per garantire una transizione morbida verso le aree agricole e ricreative del lungo fiume.

Beni culturali e paesaggistici DLgs 42/2004

La raffigurazione dei beni culturali e paesaggistici del PIT, riportata su Geoscopio – Regione Toscana, evidenzia come nell'area interessata dal PA e nelle sue vicinanze non ricadano beni culturali (architettonici o archeologici).

Evidenzia, altresì, come gli unici beni paesaggistici consistano nella fascia di vegetazione ripariale³ in destra idrografica dell'Arno, che tuttavia ricade fuori dall'area di intervento, e nella fascia di vincolo fluviale⁴ (150 ml dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda) che lambisce l'area di intervento a sud-ovest, interessandone due porzioni marginali.



Beni culturali e paesaggistici (Regione Toscana, PIT – Geoscopio)



Porzioni dell'area sottoposta a PA che ricadono nel vincolo paesaggistico (velate di azzurro) – Foto aerea Google

Nelle aree interessate dal vincolo paesaggistico, pertanto, anche in coerenza con la scheda norma "S7-Castellare" del RU ("Descrizione e obiettivi della trasformazione: ... La nuova edificazione dovrà essere ubicata

³ DLgs 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g)

⁴ Ibidem, lett. c)

fuori dalla porzione di comparto interessata dal vincolo paesaggistico ...”), il PA dovrà evitare costruzioni e prevedere spazi aperti preferenzialmente sistemati a verde.

Caratteri visuali

Stante la presenza del Podere Castellare e delle relative pertinenze, la visibilità dall'interno dell'area verso l'Arno è interdetta dalle costruzioni, dalle baracche e dalla vegetazione di corredo.

Solo dall'estrema parte sud-occidentale è possibile vedere tratti di vegetazione ripariale. Le visuali sono invece aperte verso monte, dove spaziano sulle pendici di San Martino a Quona.



Vedute dal centro dell'Area verso l'Arno e verso la collina (Google Street View)



Veduta verso l'Arno dalla parte sud-occidentale dell'area: a sinistra è visibile la vegetazione ripariale (Google Street View)

A ovest la visibilità è interdetta per la presenza della zona industriale che chiude il centro abitato delle Sieci, senza tuttavia definire un margine urbano netto e riconoscibile.



Veduta dal centro dell'area verso la zona industriale di Sieci (Google Street View)

A est lo sguardo coglie un ampio campo, che costituisce l'area di rispetto del depuratore di Aschieto, e, oltre questo, l'impianto di depurazione che serve i centri abitati di Pontassieve e Sieci.

Tra il depuratore e la SS 67 è presente il vivaio *Mister Garden*, spostatosi recentemente dal Podere Castellare, dove si trovava fino a qualche tempo fa.



Veduta aerea del depuratore di Aschieto e del vivaio (<http://sigesrl.com/portfolio/pontassieve/>)



Veduta dal centro dell'area verso il depuratore e il vivaio: in verde il campo che costituisce area di rispetto del depuratore (Google Street View)

Stanti i detrattori visuali presenti a est (depuratore) e a ovest (zona industriale Sieci), l'intervento dovrà prevedere, preferibilmente, barriere vegetali lungo i lati occidentale e orientale (funzionali anche alle relazioni ecosistemiche monte – valle: vedi sopra) e consentire visuali verso la collina, evitando altezze eccessive degli edifici che possano compromettere le visuali monte – valle alla scala territoriale.

Poiché, a monte, l'area comincia a essere visibile dalla Strada Vicinale di Massariccia a Quona, in prossimità del Podere Massariccia, l'intervento dovrà evitare di ostruire il rapporto visuale con la vegetazione ripariale, contenendo l'altezza dei nuovi edifici.

Dovrà altresì prevedere, preferibilmente, una barriera vegetale lungo il confine orientale, capace, al contempo, di sottolineare il varco monte – valle lungo il fosso esistente e di costituire un margine urbano riconoscibile (vedi, a seguire, fotomontaggio esemplificativo: veduta dal P. Massariccia)).



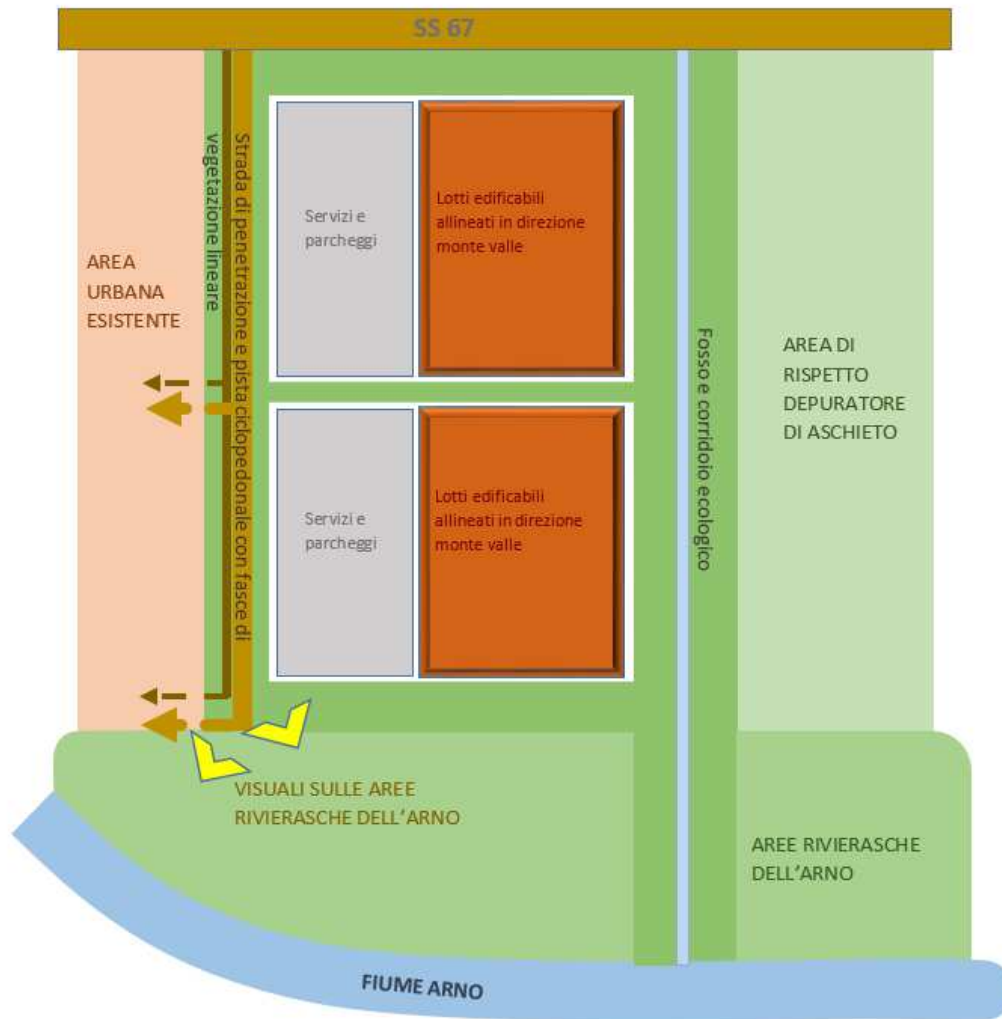
Punto di ripresa fotografica (Google Maps)



Veduta dal P. Massariccia - Esempio di barriera vegetale da prevedere lungo il confine orientale dell'area (stato attuale e modificato)

Considerazioni finali

Alla luce delle analisi fin qui svolte e delle indicazioni che ne scaturiscono, l'area sottoposta a PA dalla scheda norma S7-Castellare del RU può fare riferimento al seguente schema di assetto paesaggistico.



Schema di assetto paesaggistico area S7 – Castellare

Il PA, anche attraverso le norme di attuazione, provvederà a disciplinare le modalità esecutive degli interventi, con particolare riferimento agli spazi pubblici (strade, marciapiedi, piste ciclopedonali, parcheggi, aree verdi).

Le specie vegetali saranno scelte tra quelle indicate nell'Allegato 1 alle Norme del RU, mentre per le strade, le piste ciclopedonali e i parcheggi saranno definite caratteristiche formali coordinate. Nei parcheggi gli stalli saranno realizzati, preferibilmente, con sistemi capaci di consentire l'assorbimento nel suolo di almeno una parte delle acque meteoriche.

L'illuminazione esterna, pubblica e privata, farà ricorso a sistemi illuminanti capaci di contenere l'inquinamento luminoso, in particolare con l'adozione di corpi illuminanti che convogliano a terra i fasci di luce.

Negli spazi privati saranno coordinate le tipologie, le altezze e i caratteri formali degli edifici, così come la sistemazione degli spazi aperti e la tipologia delle recinzioni.