



**PARTE 1**

<b>1. QUADRO DELLE INDAGINI CONOSCITIVE.....</b>	<b>3</b>
1.1. - INQUADRAMENTO VINCOLISTICO ED URBANISTICO.....	4
1.2. - STATO DEI LUOGHI: ANALISI FOTOGRAFICO DESCRITTIVE E ANALISI DI TIPO VISUALE-PERCETTIVA.....	8
1.3. - RICOGNIZIONE SULLE DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO.....	11
1.4. - RICOGNIZIONE SULLE OPERE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO ESEGUITE O IN PREVISIONE.....	20
<b>2. QUADRO DELLE SINTESI INTERPRETATIVE.....</b>	<b>21</b>
2.1. - INTERPRETAZIONE DEGLI ASPETTI VISUALI E PERCETTIVI.....	22
2.2. - IDENTIFICAZIONE DELLE COMPONENTI E DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO.....	23
2.3. - RICONOSCIMENTO DELLE CRITICITA' E DELLE POTENZIALITA'.....	24

**PARTE 2**

<b>3. PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE.....</b>	<b>26</b>
3.1. - OPERE TIPO A - Filari alberati.....	30
3.2. - OPERE TIPO B - Filari trasversali a definizione dei campi.....	35
3.3. - OPERE TIPO C - Potenziamento della vegetazione ripariale.....	40
3.4. - OPERE TIPO D - Filare alberato verso Remole.....	46
<b>4. TABELLE RIEPILOGATIVE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>50</b>



L'obiettivo del presente documento è il riconoscimento degli aspetti ambientali e paesaggistici che caratterizzano il brano di territorio all'interno del quale sarà introdotto il nuovo insediamento manifatturiero delle Sieci e la definizione degli elementi di architettura del paesaggio che permetteranno il più congruo e armonizzato inserimento della nuova struttura produttiva.

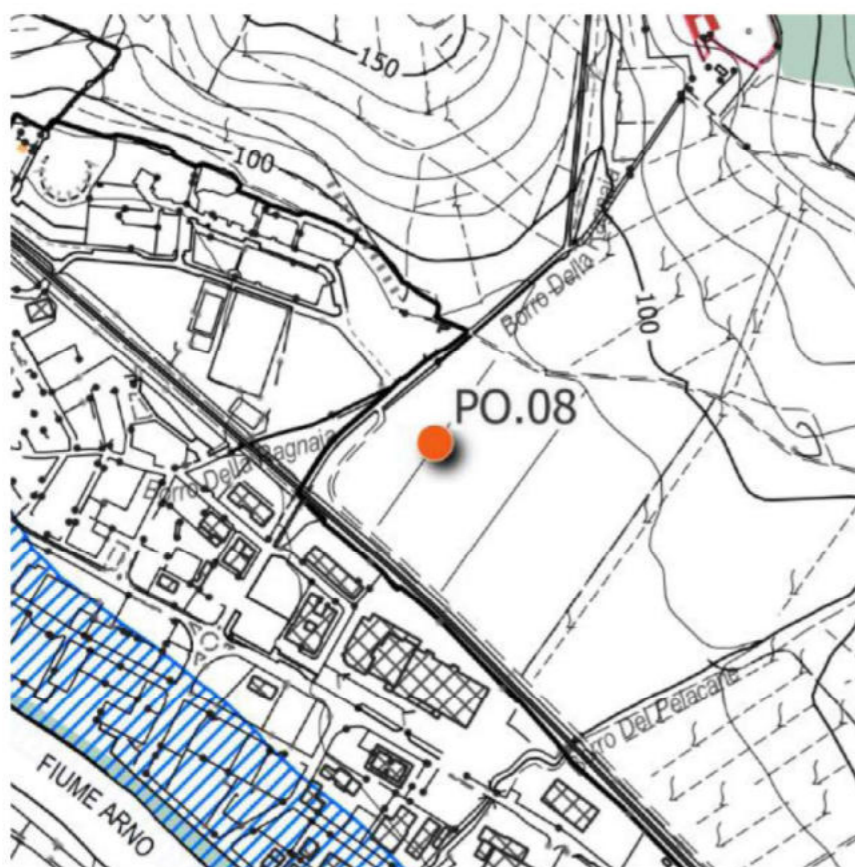
L'insediamento, sarà realizzato all'interno di un appezzamento agricolo a seminativo, a nord della linea ferroviaria Firenze -Pontassieve, in un'area delimitata dal quartiere residenziale I Mandorli, dai vigneti dell'Azienda Agricola Frescobaldi e dominata dall'insediamento della villa storica di Rèmole.

Il programma funzionale prevede la realizzazione di un impianto produttivo per la lavorazione della pelle di un noto brand di lusso, che coniugherà l'aspetto prettamente

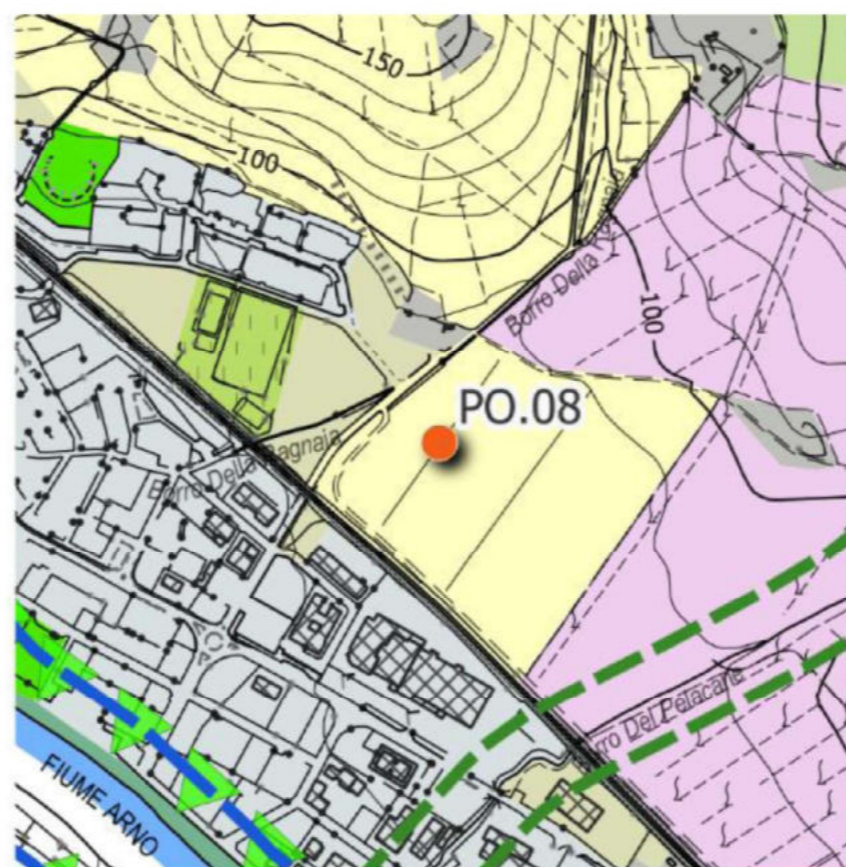
artigianale con aree dedicate alla modellistica e alla produzione, proponendo un nuovo concetto di struttura produttiva, rafforzando al contempo la comunicazione del territorio e in particolare degli aspetti paesaggistici e agronomici e vitivinicoli. La previsione inoltre è occasione per un sicuro rilancio di tutte le attività ad essa collegate, dai servizi di vicinato fino al rafforzamento di tutto l'indotto.

Per una corretta definizione degli aspetti di masterplan paesaggistico è stata individuata un ambito di indagine e riferimento progettuali di circa 167 ettari intorno all'area di intervento.

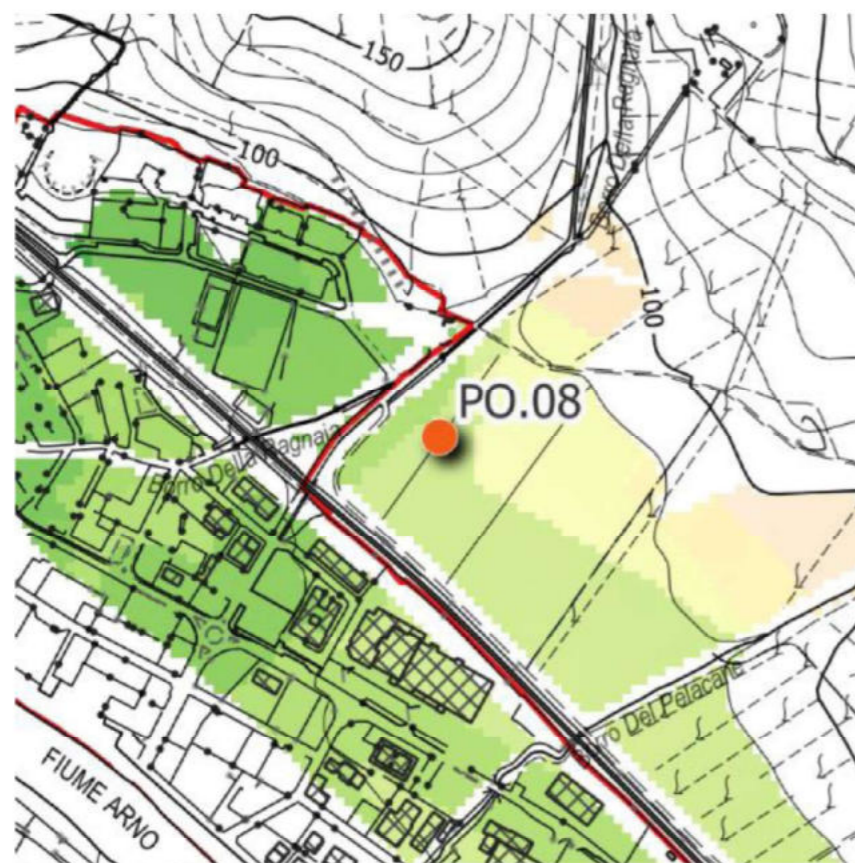




Vincoli Paesaggistici e aree naturali protette



Rete ecologica



Potenzialità insediative



Individuazione in Ortofoto

L'area del nuovo insediamento manifatturiero delle Sieci, è individuata nel Piano Strutturale del Comune di Pontassieve, nella scheda PO.08 – Sieci, industriale e artigianale.

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico, né interessata da ritrovamenti archeologici ed è esclusa dal R.D. 3267/1923. Per il PIT-PPR fa parte del sistema morfogenetico della Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri, e del morfotipo rurale della olivicoltura (aggiornamento e redazione alla scala adeguata della IV invariante all'interno della parte statutaria del PSI).

Per quanto riguarda la II invariante, l'area si trova all'interno di un nodo degli agrosistemi, benché non sia riferibile al paesaggio rurale storico: gli assetti colturali sono infatti mutati a partire dagli anni '50, come è possibile constatare nello studio della trasformazioni d'uso del suolo e delle strutture di paesaggio riportate di seguito al presente documento.

Per il PTCP fa parte del territorio aperto (art. 7) e delle "aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio (art. 11) in particolare, rientra nella scheda AF07- pendici sud di Monte Giovi, in cui le vulnerabilità/fragilità sono il recente recupero delle residenze di campagna, finalizzato a realizzare nuove esigenze, talvolta contrasta con la conservazione dei caratteri architettonici ed ambientali persistenti.

L'intervento è soggetto alla procedura autorizzativa tramite progetto unitario convenzionato, in particolare nelle disposizioni e condizioni alla trasformazione contenute nel PS è stabilito che:

- l'inserimento degli edifici dovrà essere valutato in relazione ai punti di vista panoramici che si aprono dai versanti della vallata e all'interno dell'azienda



- agricola, assicurando la coerenza rispetto al contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- l'inserimento delle nuove volumetrie dovrà garantire la salvaguardia del nucleo storico esistente e non interferire visivamente e paesaggisticamente con lo stesso, prevedendo un congruo ambito di rispetto e di tutela, con la funzione di filtro naturale tra il nuovo impianto produttivo, il nucleo storico ed il territorio rurale circostante;
  - le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie dovranno garantire un'elevata qualità energetica ed edilizia, contribuendo a riqualificare l'attuale fronte produttivo che si sviluppa a sud della previsione, lungo la ferrovia;
  - lo studio dei parcheggi e delle sistemazioni a verde dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico privilegiando soluzioni di parcheggi interrati e seminterrati;
  - dovrà essere studiato il collegamento ciclo pedonale con la stazione di Sieci, al fine di favorire l'utilizzo del treno in alternativa al mezzo privato;
  - dovranno essere adeguatamente valutati gli impatti sulla strada statale derivanti dal carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento;
  - l'accessibilità carrabile alla nuova area produttiva dovrà essere studiata in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare, ciclabile e pedonale afferenti alle residenze e alle attività sportive esistenti, tenuto anche conto del nuovo tracciato della ciclopista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento.

Nel Piano Operativo, l'area è individuata dalla scheda di trasformazione PO\_08: Sieci - Insediamento produttivo. Nella scheda viene indicata la finalità di "dialogare con il contesto paesaggistico, sulla scia dei recenti interventi che in Toscana vedono nuovi complessi produttivi

- (agricoli e manifatturieri) sperimentare un rinnovato rapporto con il paesaggio storicizzato, a partire da requisiti di compatibilità nella tessitura territoriale, di potenziamento dell'infrastrutturazione ecologica lineare, di qualità delle nuove architetture. In particolare:
- ridefinendo la maglia dei campi nell'immediato intorno territoriale;
  - contribuendo alla infrastrutturazione ecologica della fascia pedecollinare compresa tra il Fosso dello Stracchino e il Borro della Ragnaia;
  - prevedendo architetture contemporanee di qualità (per forma, materiali e soluzioni energetiche) con dimensioni articolate e commisurate ai complessi edilizi di impianto storico delle vicinanze;
  - ricorrendo anche a soluzioni ipogee per collocare elementi impattanti e detrattori della qualità visuale (parcheggi, depositi, aree di carico-scarico, ecc.).

Tra le disposizioni particolari, relativamente agli aspetti paesaggistici, sono indicate tali prescrizioni: "evitare, all'interno del lotto, l'addensamento artificioso di componenti paesistiche che non risultano presenti nelle aree limitrofe (muri a secco, stagni, macchie di bosco, ecc.), limitandosi a quelle effettivamente necessarie per la funzionalità e la sostenibilità dell'intervento (salti di quota, ombreggiamento, permeabilità del suolo, contenimento impatti visuali, ecc.)".

Per quanto riguarda le specifiche prescrizioni paesaggistiche, il progetto di inserimento della nuova manifattura dovrà rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI ed essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio. Stante la qualità del contesto il progetto deve:



a. garantire la sicurezza idraulica e geomorfologica.  
 b. riferire l'inserimento paesaggistico a un congruo intorno territoriale definito dal Borro della Ragnaia ubicato a NO, dal Borro del Pelacane a SE, dalla ferrovia a SO e dal sistema insediativo Remole - Paternuzzo - Vignola a NE, garantendo, attraverso opere collaterali di interesse pubblico all'intorno dell'area di intervento:  
 b1. il rafforzamento delle relazioni ecologiche monte - valle attraverso:

- il potenziamento della vegetazione ripariale lungo i due borri laterali (in particolare lungo il Borro della Ragnaia, che ancorché incassato, può ospitare vegetazione igrofila lungo le rive) fino a connettersi con le macchie di bosco presenti a monte;
- la creazione di una barriera verde tra la ferrovia e la strada di monte parallela al tracciato ferroviario (a SE dell'area di intervento), con messa a dimora di un filare alberato lungo la suddetta strada (destinata a ospitare una pista ciclabile di livello sovracomunale).

Questo sistema di infrastrutture verdi (siepi, filari alberati, macchie di bosco) e blu (corridoi ripariali) costituisce il riferimento ecologico più immediato per il nuovo insediamento. Si tratta di un sistema costituito da elementi in buona parte esistenti (borri, macchie di bosco, vegetazione ripariale, strade poderali), integrati da un equipaggiamento vegetale che è possibile inserire senza alcun pregiudizio per i campi coltivati e che, lungo i corsi d'acqua, è possibile ottenere accompagnando l'evoluzione naturale della vegetazione.

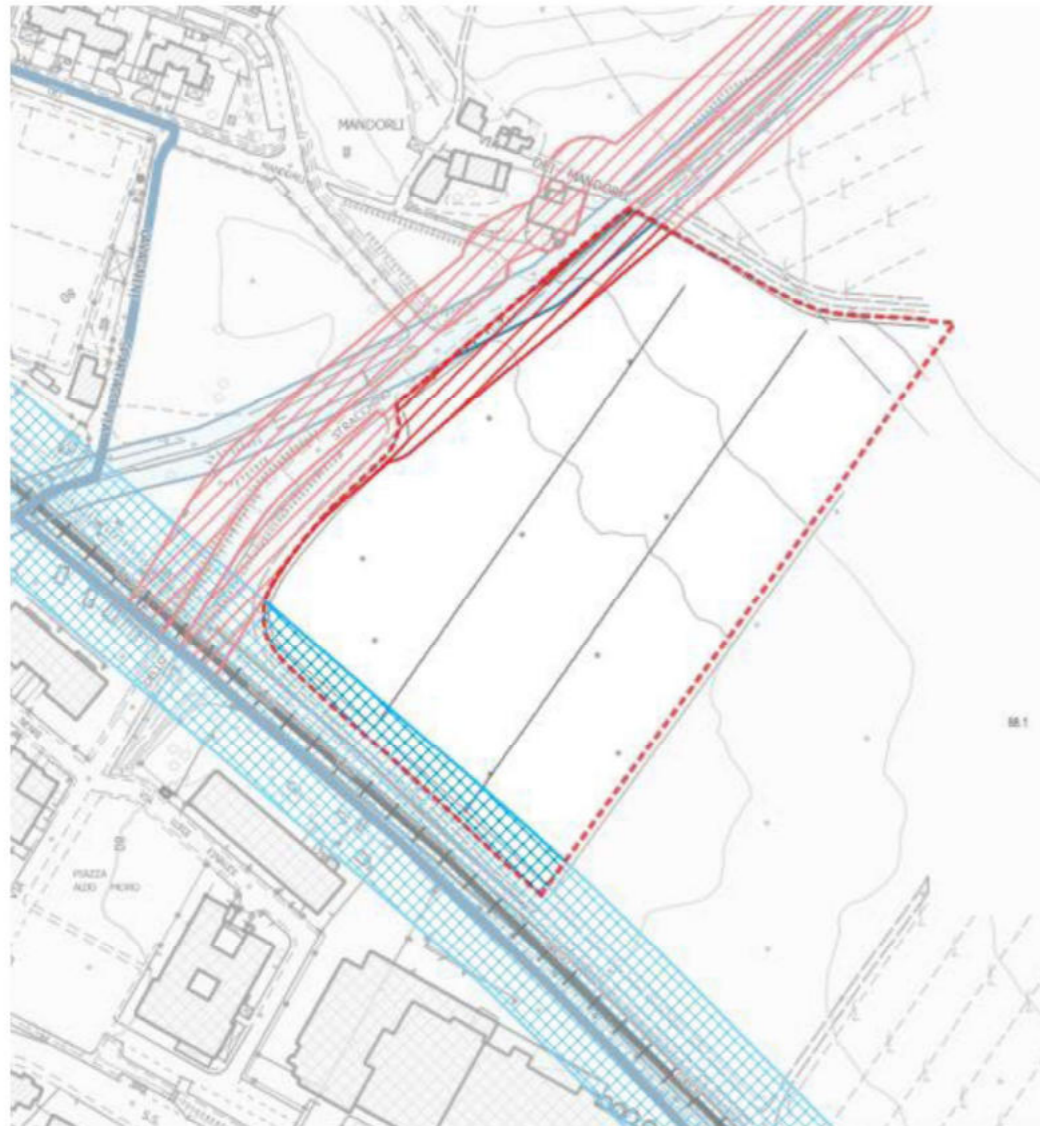
b2. la definizione semiologica del lotto dove è previsto l'intervento, attraverso un equipaggiamento vegetale che sottolinei la scansione dei campi, producendo una tessitura del paesaggio simile, ancorché semplificata, a quella del paesaggio storico locale.

c. realizzare gli standard urbanistici pubblici (v. tabella) in un'area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, comunque, prossima a quella di intervento, ovvero provvedere alla loro monetizzazione sulla base delle apposite tabelle approvate dalla Amministrazione Comunale. In tal caso, l'Amministrazione Comunale si impegna a utilizzare i suddetti fondi per opere a verde o a parcheggio in prossimità dell'area di intervento;

d. prevedere un sistema di illuminazione con lampade schermate che indirizzino la luce verso il basso, in modo da evitare o contenere l'inquinamento luminoso.

Il P.O. prevede che la convenzione, che accompagna il progetto, dovrà contenere specifici impegni per l'assolvimento delle suddette condizioni e, in particolare, venga sviluppato progettualmente un masterplan che localizzi e verifichi l'attuabilità delle seguenti opere:

- messa a dimora di un filare alberato lungo la strada di mezza costa per Magnale, lungo Via dello Stracchino e lungo la strada parallela alla ferrovia;
- messa a dimora di filari alberati trasversali, con direzioni NE/SO, a delimitazione dei campi;
- riqualificazione e potenziamento della vegetazione ripariale, sulla base di uno specifico progetto lungo il Borro della Ragnaia, tra la linea ferroviaria (a valle) e Villa Remole (a monte), lungo il Borro del Pelacane, tra la linea ferroviaria (a valle) e la strada per Magolle (a monte); nell'area compresa tra Via dello Stracchino, Borro della Ragnaia e linea ferroviaria.
- garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante messe a dimora, per un periodo avente termine alla fine della seconda stagione vegetativa dopo la messa a dimora. L'attecchimento, che deve essere certificato da un perito nominato dall'Amministrazione Comunale con spese a carico del titolare dell'intervento.



Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_ET2 - Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Fig. 3 - Distanza minima che deve esserci tra le piante di nuova piantagione e la rotaia più vicina



Fig. 4 - Distanza minima che deve esserci tra le piante di nuova piantagione e la rotaia più vicina: sopra, nel caso di ferrovia in rilevato, sotto, nel caso di ferrovia in trincea

esercenti. Le norme di cui al presente titolo III, salvo quelle di cui all'art. 38, non si applicano ai servizi di pubblico trasporto laddove questi utilizzino sedi in comune con strade ed altre aree pubbliche.

All'art.52 è stabilito che: "Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale (Fig. 1).

Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50 (Fig. 2).

Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a metri quattro non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di metri due (Fig. 3).

Nel caso che il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza dovrà essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato (Fig. 4).

In fine all'art. 53 viene stabilito che: "Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere effettuato ad una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie.

La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato.

Le distanze degli alberi e delle siepi dalle ferrovie sono normate dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e in particolare dagli artt. 36, 52 e 53.

Nell'art. 36 è stabilito che: "le ferrovie in sede propria sono separate dalle proprietà laterali e dalle strade con siepi, muri o altro tipo di recinzione stabile ove, a giudizio delle

aziende esercenti, sia ritenuto necessario ai fini della sicurezza dell'esercizio. [...] Le chiusure sono stabilite nell'esclusivo interesse delle ferrovie e degli altri servizi di pubblico trasporto e nessuna opposizione o pretesa potrà essere avanzata dai terzi in dipendenza della messa in opera di recinzioni da parte delle aziende

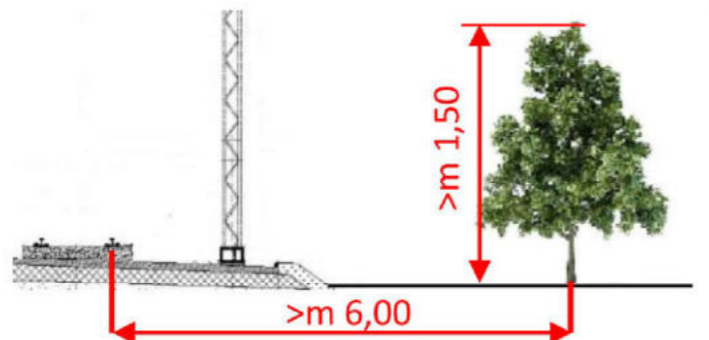


Fig. 1 - Distanza minima che deve esserci tra piante, siepi, muretti di cinta, steccati o recinzioni dalla rotaia più vicina se l'altezza di questi supera m 1,50.

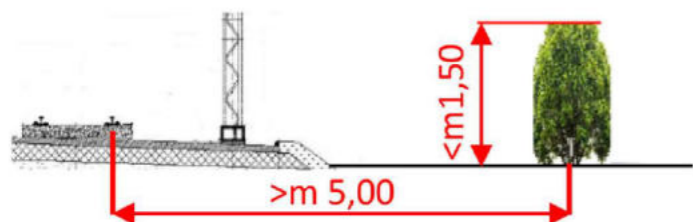


Fig. 2 - Distanza minima che deve esserci tra piante, siepi, muretti di cinta, steccati o recinzioni dalla rotaia più vicina se l'altezza di questi è inferiore a m 1,50



1



1. Visuale dal percorso pedonale adiacente a Via dello Stracchino. La vigna di versante ed il bosco con l'insediamento rurale storico sarà una delle viste di pregio di quinta prospettiva del nuovo insediamento manifatturiero.

2



2. Visuale ampia del contesto di inserimento dell'insediamento manifatturiero. Le colline con gli impianti boschivi e gli oliveti storici e moderni, le vigne di versante e la fascia di nuova urbanizzazione saranno lo sfondo del nuovo insediamento vista dalla fruizione pedonale



3



3. Lotto di confine dell'area di ingombro del complesso manifatturiero ed elementi del paesaggio storico rurale

4. Principali elementi di caratterizzazione del paesaggio dell'area di inserimento del complesso manifatturiero: vigneti, dolci percorsi interpoderali, boschetti e cipressi isolati, complessi rurali con contesto boschivo.

5. Insediamento rurale storico in disuso circondato da impianto vinicolo intensivo

4



5





6. Visuale ampia del contesto di inserimento dell'insediamento manifatturiero. Le colline con gli impianti boschivi e gli oliveti storici e moderni, le vigne di versante e la fascia di nuova urbanizzazione saranno lo sfondo del nuovo insediamento.

7. Elementi di caratterizzazione del paesaggio, silos di accumulo di centri di produzione convivono con il sistema agricolo rurale

8. Insediamento storico rurale in disuso con contesto boschivo e canali di drenaggio adiacenti al percorso interpoderaie

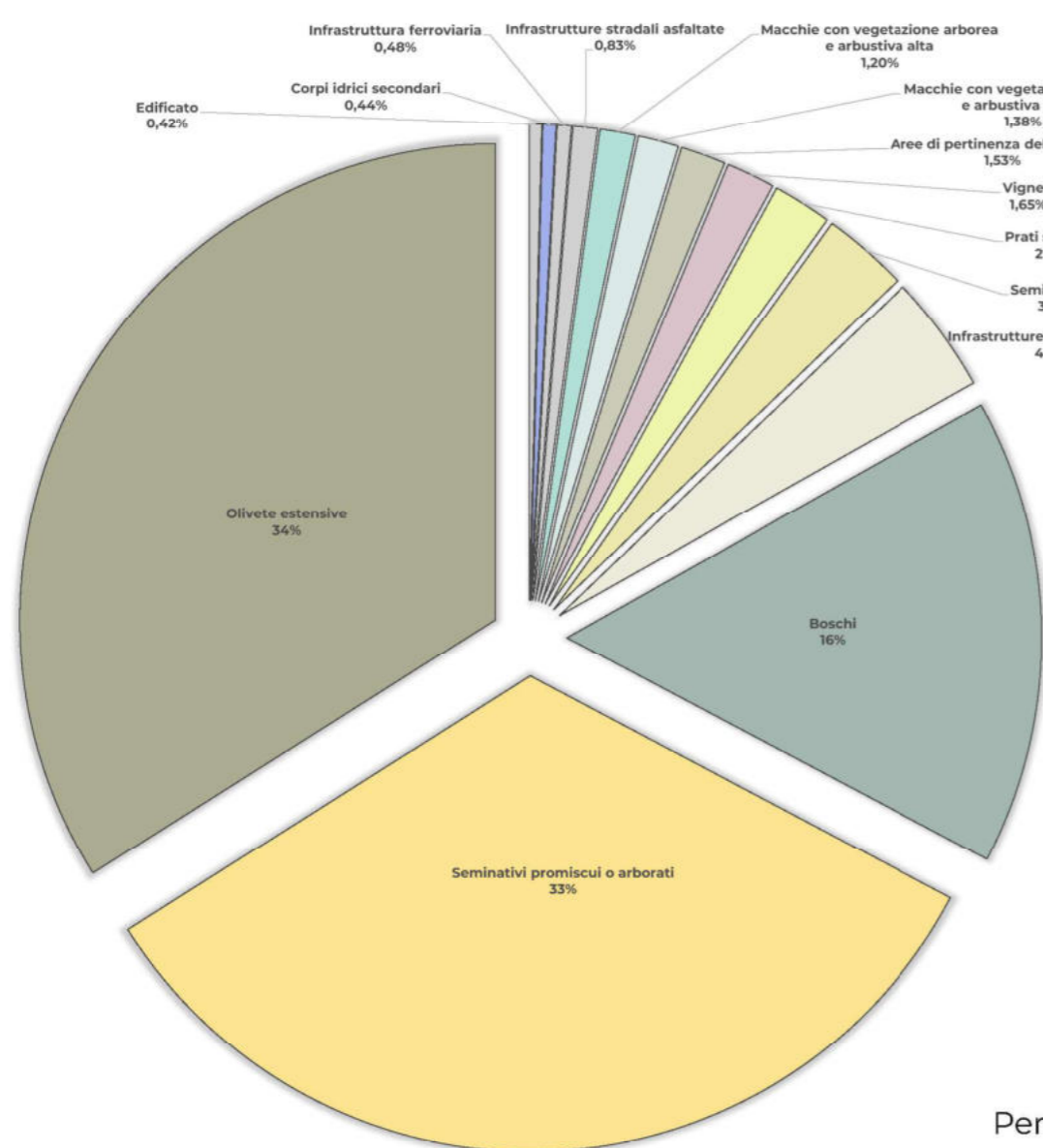


Uso del Suolo 1954

- 1111 - Edificato
- 1121 - Aree di pertinenza dell'edificato
- 1221 - Infrastrutture stradali asfaltate
- 1222 - Infrastrutture stradali rurali
- 1223 - Infrastruttura ferroviaria
- 2110 - Seminativi
- 2120 - Seminativi promiscui o arborati
- 2210 - Vigneti
- 2232 - Olivete estensive
- 3000 - Boschi
- 3210 - Prati stabili
- 3231 - Macchie con vegetazione arborea e arbustiva alta
- 3232 - Macchie con vegetazione arborea e arbustiva bassa
- 4002 - Corpi idrici secondari

Base foto aerea - OFC 1954 (volo GAI) - fonte WMS Regione Toscana





Usi del Suolo - 1954	Ettari	Percent.
Edificato	0,7037	0,42%
Corpi idrici secondari	0,7447	0,44%
Infrastruttura ferroviaria	0,8048	0,48%
Infrastrutture stradali asfaltate	1,3923	0,83%
Macchie con vegetazione arborea e arbustiva alta	2,0195	1,20%
Macchie con vegetazione arborea e arbustiva bassa	2,3089	1,38%
Aree di pertinenza dell'edificato	2,5714	1,53%
Vigneti	2,7772	1,65%
Prati stabili	3,3651	2,00%
Seminativi	4,9008	2,92%
Infrastrutture stradali rurali	6,7354	4,01%
Boschi	26,592	15,84%
Seminativi promiscui o arborati	55,963	33,34%
Olivete estensive	56,969	33,94%
Totale	167,85	100,00%

Per l'identificazione delle dinamiche di trasformazione che hanno caratterizzato il brano di territorio oggetto di indagine è stata condotta una specifica ricognizione sull'evoluzione del paesaggio agricolo tra il 1954 e l'attualità. Per tale ricognizione è stato effettuato un confronto diacronico delle configurazioni di uso e copertura del suolo rilevabili nell'area di indagine, utile all'analisi quantitativa delle trasformazioni e delle permanenze rilevabili rispetto al mosaico di tessere di uso e copertura del suolo del paesaggio agrario e delle pratiche colturali tradizionali ad esso connesse. Il livello di trasformazione è stato calcolato confrontando il mosaico paesaggistico del territorio rilevato alla data del 1954 (foto aeree del volo GAI 1954) con il mosaico paesaggistico rilevato su foto satellitare 2024. L'uso del suolo (UDS) dei due periodi di riferimento è stato

desunto tramite foto-interpretazione e verificato tramite raffronto con le indicazioni di UDS contenute nella Carte dell'Utilizzazione del Suolo D'Italia CNR-TCI, 1960, Carta tecnica Regionale, Regione Toscana e Carta dell'Uso del Suolo Regione Toscana 2019, quest'ultima redatta sulla base della banca dati Corine Land Cover, IV livello, 2018. I dati sono geolocalizzati attraverso il sistema di riferimento Monte Mario, identificato dal codice EPSG 3003. Complessivamente l'area sdi indagine è di 167 ettari, pari allo 0,15% circa della superficie comunale di Pontassieve. L'unità minima cartografabile nel processo di fotointerpretazione diacronica è stata impostata sui 100 mq. La scelta delle classi di uso del suolo per i due periodi indagati e la conseguente legenda di transizione sono stati redatti in considerazione dell'obiettivo di facilitare il raffronto, ridurre al minimo possibile gli errori dovuti alle operazioni digitali e sviluppare un processo di approssimazione adeguato al livello di indagine richiesto.

Dalla ricognizione su foto aerea del 1954 è stata redatta la relativa carta dell'uso del suolo, da essa si evince che il brano di territorio oggetto di indagine era caratterizzato da due principali ordinamenti agricoli: l'oliveta estensiva (57 ettari, pari al 34%), caratterizzata da un'arboricoltura a bassa densità di impianto, circa 150-175 piante ad ettaro, praticata prevalentemente sui versanti; il seminativo promiscuo o arborato (56 ettari, 33%), diffuso prevalentemente nella zona pedecollinare. A comporre il sistema agro-paesaggistico del territorio vi era inoltre il bosco (26 ettari, 16%) che occupava le sommità delle colline e le parti di versante più acclivi o esposti a Nord. I vigneti specializzati rappresentavano una componente ridotta degli ordinamenti (2,77 ettari, 1,65%), probabilmente la viticoltura era diffusamente praticata in consociazione al seminativo, sfruttando i filari alberati dei campi. Il sistema insediativo era caratterizzato dalla presenza della Villa-fattoria di Rémoles, alla quale afferivano i poderi della zona, tutti realizzati sulla mezzacosta dei versanti e dotati di spazi pertinenziali di prossimità volti alla coltivazione di frutta e verdura a uso familiare.



Una prima immagine del territorio interessato dalla proposta la si può osservare dalla cartografia del Catasto leopoldino del 1820.

L'elemento che connota maggiormente il territorio è dato dal Fosso dello Stracchino, oggi tombato nella porzione che interessa l'area urbanizzata, lungo la via di Spartaco Lavagnini. La sua importanza è denunciata anche dal toponimo che verso la sua immissione nel fiume Arno, identifica un agglomerato di costruzioni collocato all'intersezione tra il fosso e l'Antica Strada Regia Romana (oggi SS 67).

La realizzazione della ferrovia, come si evince dall'ortofoto del 1954, determina il segno territoriale più incisivo e influenzerà lo sviluppo urbanistico della frazione delle Sieci, che dal dopoguerra si addensa in prossimità della Pieve di S. Giovanni a Remole.

Dall'ortofoto del 1963 emerge che lo sviluppo urbanistico si innerva sulla attuale via di S. Lavagnini (ex fosso Stracchino) all'incrocio con la SS.67, vedi ortofoto sopra e di seguito.

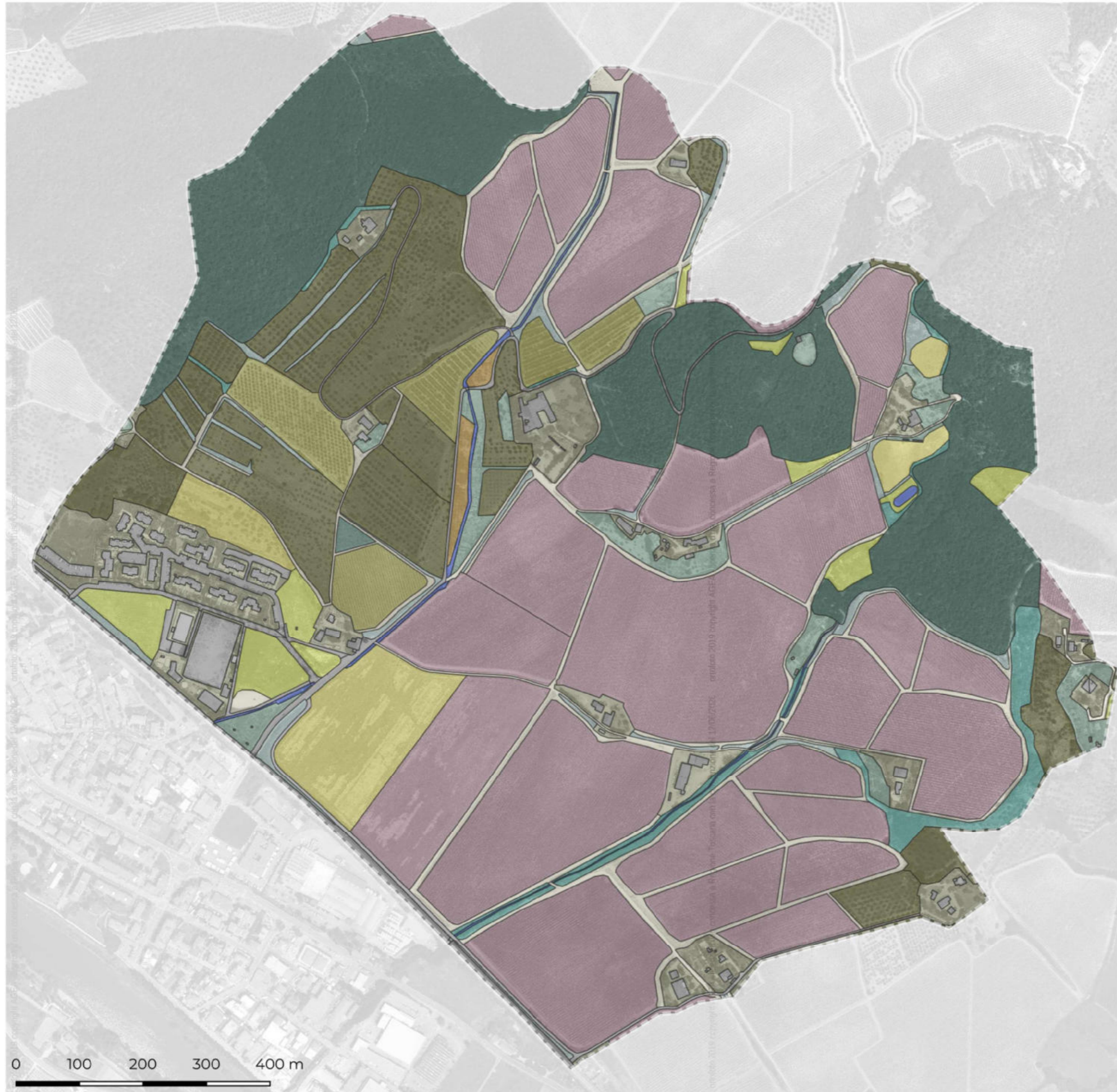
Dall'ortofoto del 1975 si vede la saturazione dell'area fra la Pieve ed il fosso Stracchino, la nuova edificazione a Sud e nuove attività produttive in direzione Pontassieve, fra cui le cantine Frescobaldi tangenti alla ferrovia.

Dall'ortofoto del 1994 emerge evidente lo sviluppo dell'urbanizzazione dell'area compresa fra la ferrovia e l'Arno e primi interventi di edificazione tangenti alla ferrovia verso Nord.

Mentre dall'ortofoto del 2019 nell'area a Sud compresa fra la ferrovia e l'Arno si vedono i nuovi interventi di lottizzazione residenziale de I Mandorli a nord della ferrovia e modifica della viabilità agricola nell'area contermini.

Dalle ortofoto riportate si nota come il processo di cambiamento degli usi agricoli sia accelerato con le fasi evolutive della città a partire dal Dopoguerra e che subisce le normali fasi di contrazione e dei ciclici interessi economici.

La fitta trama mezzadrile e gli impianti a frutteto, così come le sistemazioni agrarie storiche, si perdono dopo il 1954 e rapidamente il paesaggio rurale viene modificato.



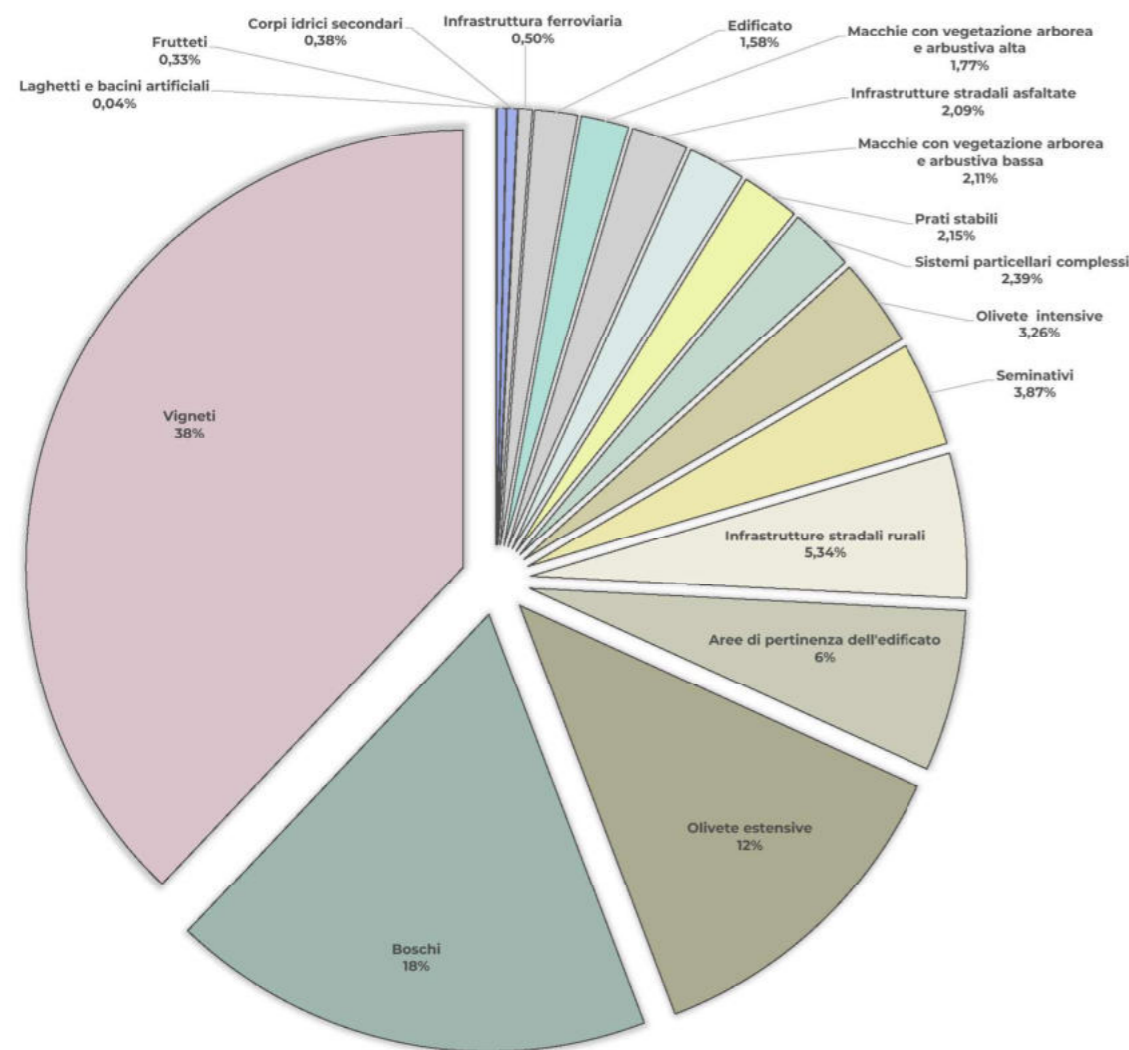
Uso del Suolo 2024

- 1111 - Edificato
- 1121 - Aree di pertinenza dell'edificato
- 1221 - Infrastrutture stradali asfaltate
- 1222 - Infrastrutture stradali rurali
- 1223 - Infrastruttura ferroviaria
- 2110 - Seminativi
- 2210 - Vigneti
- 2220 - Frutteti
- 2232 - Olivete estensive
- 2233 - Olivete specializzate
- 2234 - Olivete intensive
- 2300 - Sistemi particellari complessi
- 3000 - Boschi
- 3210 - Prati stabili
- 3231 - Macchie con vegetazione arborea e arbustiva alta
- 3232 - Macchie con vegetazione arborea e arbustiva bassa
- 4002 - Corpi idrici secondari
- 4003 - Laghetti e bacini artificiali

Base foto aerea - OFC 2019 20cm - aggiornamento Google 2024



Arch. Andrea Meli  
in collaborazione con:  
Arch. Pae. Silvia Messi



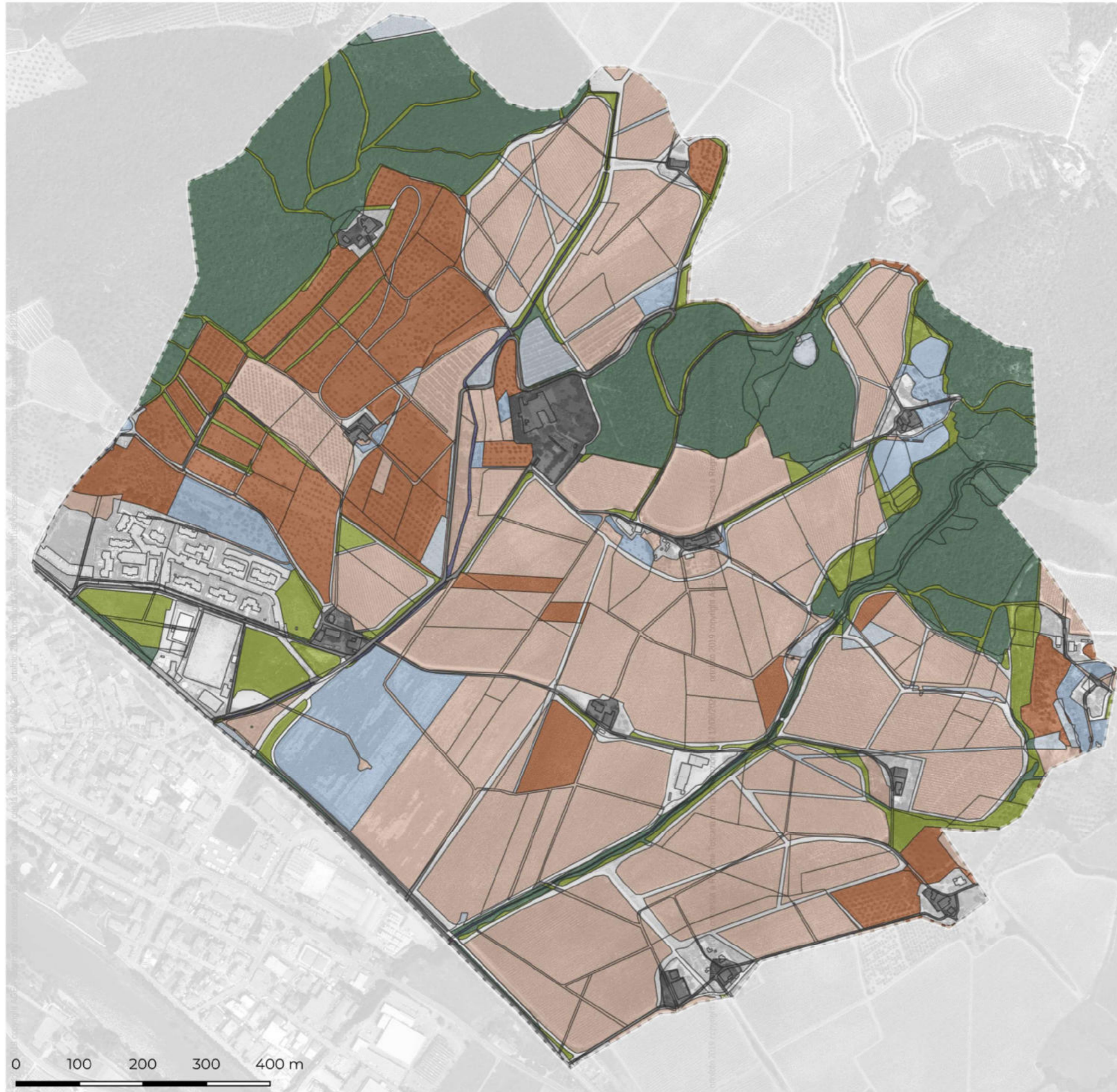
Usi del Suolo - 2024	Ettari	Percent.
Laghetti e bacini artificiali	0,060	0,04%
Frutteti	0,551	0,33%
Corpi idrici secondari	0,646	0,38%
Infrastruttura ferroviaria	0,847	0,50%
Edificato	2,652	1,58%
Macchie con vegetazione arborea e arbustiva alta	2,976	1,77%
Infrastrutture stradali asfaltate	3,509	2,09%
Macchie con vegetazione arborea e arbustiva bassa	3,548	2,11%
Prati stabili	3,609	2,15%
Sistemi particellari complessi	4,005	2,39%
Olivete intensive	5,475	3,26%
Seminativi	6,490	3,87%
Infrastrutture stradali rurali	8,960	5,34%
Aree di pertinenza dell'edificato	10,038	5,98%
Olivete estensive	20,855	12,42%
Boschi	30,008	17,88%
Vigneti	63,621	37,90%
Totale	167,85	100,00%

con 300-350 piante ad ettaro. I seminativi risultano marginali (4 ettari, 2,4%). Il sistema insediativo, rimane caratterizzato dalla presenza della Villa-fattoria di Ré mole , alla quale afferivano i poderi della zona, tuttavia il sistema infrastrutturale delle strade agricole è stato estremamente modificato per adeguarsi alle necessità di sfruttamento intensivo dei terreni e per l'ingrandirsi delle dimensioni degli appezzamenti, mentre a valle nella zona a Ovest del fosso dello stracchino, in prossimità della ferrovia si registra la realizzazione dell'insediamento dei Mandorli. Complessivamente il sistema insediativo occupa una superficie di circa 15 ettari, pari al 9 % del territorio.

Le dinamiche di trasformazione del territorio e del paesaggio sono state misurate attraverso il riconoscimento dei fenomeni di permanenza o trasformazione degli usi del suolo tra il 1954 e il 2024. La carta delle dinamiche di trasformazione permette di confrontare il dato cartografico relativo alla modificazione delle tessere del mosaico territoriale in termini quantitativi (trasformazione dei perimetri e delle aree delle tessere) e qualitativi (permanenza o trasformazione dell'uso del suolo associato ad ogni tessera o porzione di essa nel confronto diacronico dei due periodi considerati). L'elaborazione della carta è avvenuta tramite l'overlay delle cartografie di UDS al 1954 e al 2024, successivamente sono state interpretate le trasformazioni di uso del suolo utilizzando le seguenti definizioni per i processi individuati:

- Invariato (Permanenza dell'uso del suolo): quando la tipologia principale di uso del suolo si è mantenuta costante;
- Intensivizzazione: il passaggio da usi del suolo a basso "consumo" (intermini di prelievo di biomassa, di lavoro, di meccanizzazione, di apporto di concimi e agrofarmaci), come prati, pascoli o colture tradizionali, ad usi del suolo caratterizzati da un'elevata specializzazione e da elevate necessità di apporti energetici, come ad esempio il passaggio da seminativo promiscuo a vigneto;
- Estensivizzazione: il processo opposto

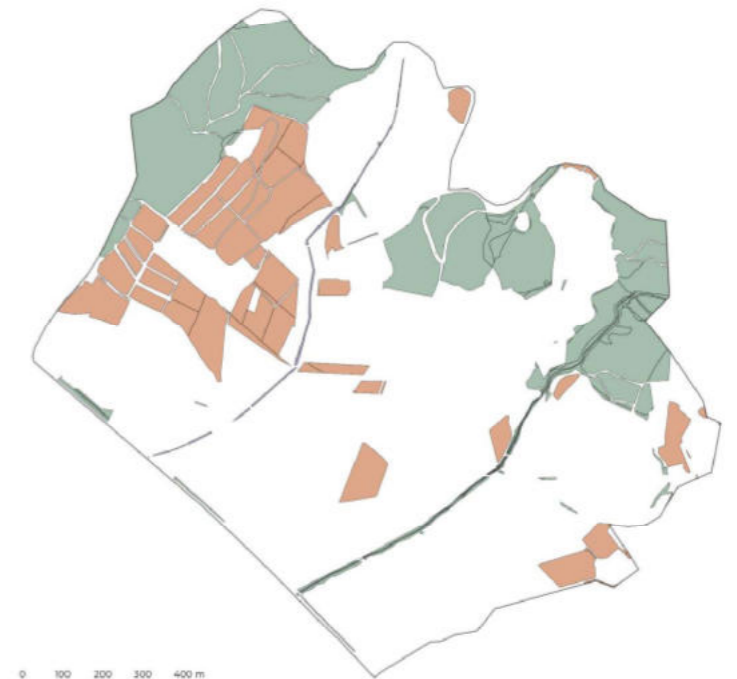
Dalla ricognizione al 2024, deriva la relativa carta dell'uso del suolo, da essa si evince che attualmente il più diffuso ordinamento agricolo è il vigneto specializzato (64 ettari, pari al 38%), praticata nella zona pedecollinare e sui versanti meno acclivi; il bosco (30 ettari, 18%) permane sulla sommità delle colline e sulle parti di versante più acclivi o esposti a Nord, mentre l'olivicoltura estensiva (20 ettari, 12%) è ancora presente sul versante collinare a Ovest del fosso dello Stracchino, all'interno della maglia agricola dell'olivicoltura tradizionale si trovano anche tessere di olivicoltura condotte a regime intensivo (5,4 ettari, 3,2%), con sestri di impianto fitti e disposti a filari



Processi di permanenza e transizione degli Usi del Suolo 1954 - 2024

- Permanenza di Edifici e infrastrutture
- Tessere di usi del suolo invariati (Olivete e vigneti)
- Tessere di usi del suolo invariati - coperture naturaliformi
- Permanenza dei corpi idrici
- Transizione di UDS tramite processi di estensivizzazione
- Transizione di UDS tramite processi di intensivizzazione d'uso o messa a coltura
- Transizione di UDS tramite processi di disboscamento - messa a coltura
- Transizione di UDS tramite processi di rinaturazione
- Transizione di UDS tramite processi di urbanizzazione o infrastrutturazione

Base foto aerea - OFC 2019 20cm - aggiornamento Google 2024

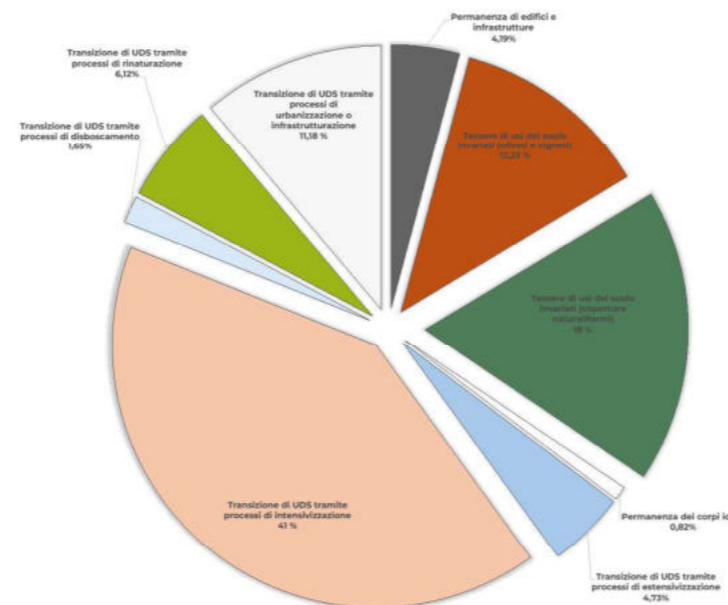


	Edificato	Aree di pertinenza dell'edificato	Infrastrutture stradali asfaltate	Infrastrutture stradali rurali	Infrastruttura ferroviaria	Seminativi	Vigneti	Frutteti	Olivete estensive	Olivete intensive	Sistemi particellari complessi	Boschi	Prati stabili	Macchie con vegetazione arborea e arbustiva alta	Macchie con vegetazione arborea e arbustiva bassa	Corpi idrici secondari	Laghi e bacini artificiali	Tot.1954	
	1111	1121	1221	1222	1223	2110	2210	2220	2232	2234	2300	3000	3210	3231	3232	4002	4003		
Edificato	1111	0,704																0,704	
Aree di pertinenza dell'edificato	1121	0,047	2,391	0,023	0,021		0,001		0,003	0,044	0,018			0,007	0,017			2,571	
Infrastrutture stradali asfaltate	1221		0,018	0,855	0,078	0,003	0,007	0,018	0,067	0,067	0,002	0,204	0,025	0,007	0,026	0,018		1,392	
Infrastrutture stradali rurali	1222	0,029	0,751	0,396	0,952	0,017	0,255	1,901	0,537	0,144	0,230	0,997	0,124	0,049	0,343	0,010		6,735	
Infrastruttura ferroviaria	1223			0,007	0,796										0,001			0,805	
Seminativi	2110	0,004	0,172	0,005	0,289	0,004		3,991				0,070		0,350	0,014	0,003		4,901	
Seminativi promiscui o arborati	2120	1,663	4,088	1,642	3,630	0,026	4,636	32,613	0,404	1,179	0,773	1,501	0,074	2,294	0,399	0,957	0,025	0,058	55,963
Vigneti	2210	0,001	0,001		0,156			2,116			0,043	0,048	0,308		0,103			2,777	
Olivete estensive	2232	0,154	2,050	0,241	3,254	1,596	21,883		18,586	3,803	1,781	0,650	0,237	1,308	1,425	0,001	0,001	56,969	
Boschi	3000	0,005	0,011	0,088	0,277		0,298		0,002	0,597	0,026	24,875	0,025	0,121	0,267			26,592	
Prati stabili	3210	0,040	0,123	0,012	0,062		0,267	0,129	0,214		0,254	1,726	0,464	0,035	0,039			3,365	
Macchie con vegetazione arborea e arbustiva alta	3231	0,004	0,169	0,118	0,127		0,016		0,220	0,047	0,069	0,500	0,025	0,550	0,115	0,062		2,020	
Macchie con vegetazione arborea e arbustiva bassa	3232	0,004	0,262	0,091	0,111		0,503		0,048		0,067	0,777	0,106	0,120	0,222	0,001		2,309	
Corpi idrici secondari	4002		0,004	0,031	0,004	0,001	0,003	0,026	0,000		0,015	0,086		0,029	0,018	0,528		0,745	
Tot. 2019		2,652	10,038	3,509	8,960	0,847	6,490	63,621	0,551	20,855	5,475	4,005	30,008	3,609	2,976	3,548	0,646	0,060	167,848

- Rinaturazione: processo di origine naturale e/o antropica che si verifica per successione secondaria e/o piantagione, nel quale formazioni arboree od arbustive vanno ad occupare le aree coltivate.
- Disboscamento: perdita di terreni boscati per ricavarne superfici destinate a coltivazioni agricole o a pascoli.
- Urbanizzazione e/o infrastrutturazione: espansione di aree urbane, o comunque estensione di processi di edificazione e infrastrutturazione del territorio, su terreni un tempo interessati da coltivi o aree naturaliformi.

La carta delle dinamiche ha una legenda basata sulle voci precedentemente illustrate e mostra all'interno dell'area i cambiamenti e le permanenze lette attraverso il filtro interpretativo delle classi di dinamica relative alla trasformazione di usi del suolo nel confronto diacronico. Grazie alla carta delle dinamiche è possibile processare i dati con una crosstabulation. Questa operazione permette di sintetizzare in termini quantitativi l'estensione dei fenomeni di trasformazione o di permanenza e dunque il confronto percentuale sia rispetto alle classi di uso del suolo, sia rispetto alle classi di sintesi per il confronto delle dinamiche. Come è possibile osservare dalla matrice di transizione, la somma delle tessere che registrano una permanenza d'uso (insediativo, agricolo, naturaliforme e dei corpi idrici) è pari a circa 60 ettari, il 36 % del territorio. Tra le dinamiche di trasformazione, l'intensivizzazione rappresenta il processo più diffuso con il 41% del territorio, legato alla trasformazione dei seminativi promiscui in vigneti specializzati. Anche il processo di urbanizzazione e infrastrutturazione ha avuto un discreto impatto, interessando circa 19 ettari, pari all'11% del territorio. In sintesi il brano di territorio indagato ha subito notevoli trasformazioni d'uso, tuttavia la connotazione paesaggistica legata ai crinali boscati e ai versanti ad oliveti, rappresenta ancora un importante elemento di caratterizzazione.

Processi di permanenza e trasformazione	Ettari	Percent.
Permanenza di edifici e infrastrutture	7,086	4,19%
Tessere di usi del suolo invariati (oliveti e vigneti)	20,702	12,23%
Tessere di usi del suolo invariati (coperture naturaliformi)	30,496	18,02%
Permanenza dei corpi idrici	1,3923	0,82%
Transizione di UDS tramite processi di estensivizzazione	8,013	4,73%
Transizione di UDS tramite processi di intensivizzazione	69,482	41,06%
Transizione di UDS tramite processi di disboscamento	2,798	1,65%
Transizione di UDS tramite processi di rinaturazione	10,350	6,12%
Transizione di UDS tramite processi di urbanizzazione o infrastrutturazione	18,920	11,18%
	169,240	100,00%





Componenti del paesaggio permanenti



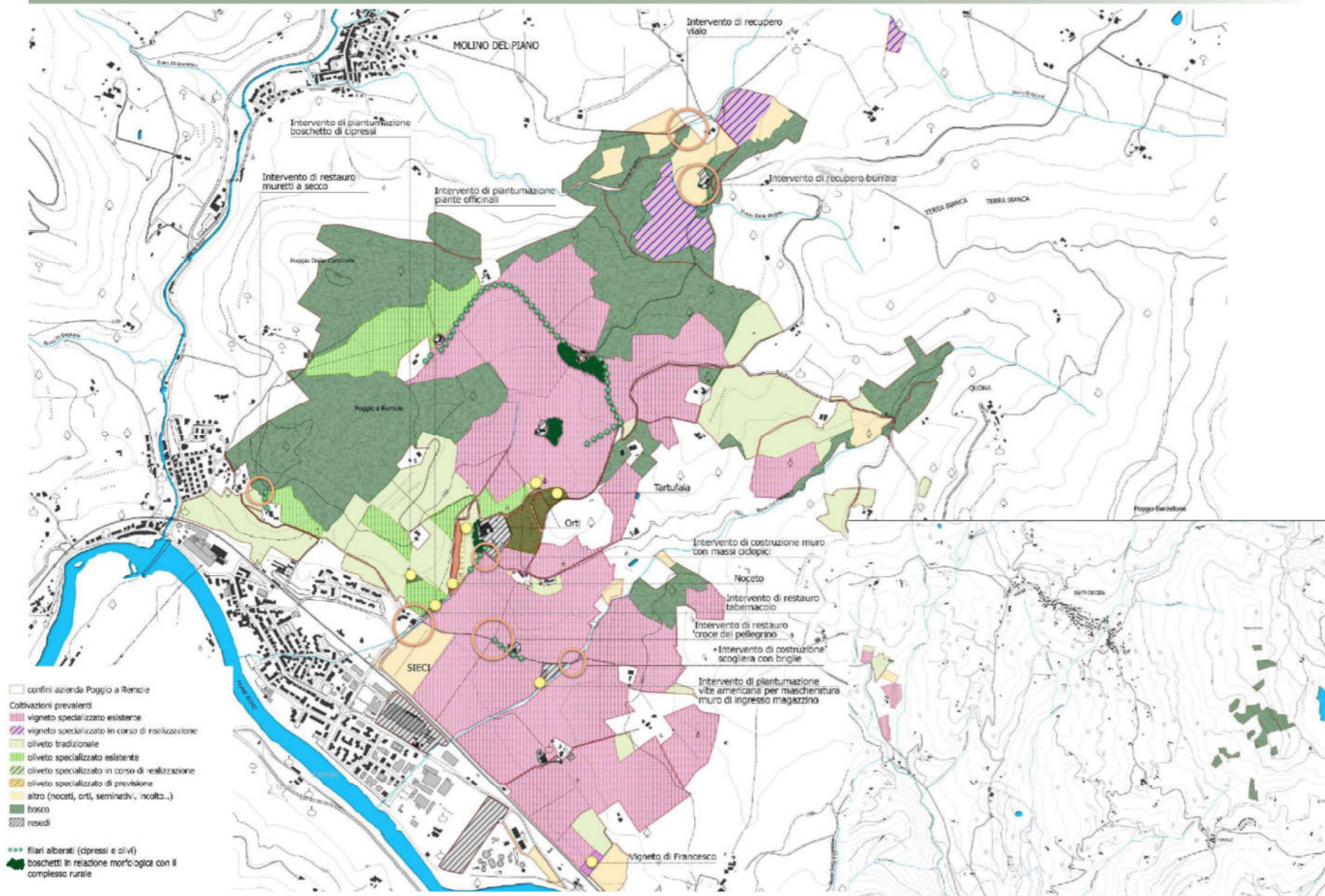
Componenti del paesaggio scomparse



Componenti del paesaggio aggiunte dopo 1954



## TIPOLOGIE CULTURALI E INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO REALIZZATI - Comune di Pontassieve



F.19-1: Estratto da PSI, Documento Integrativo alla Previsione di Nuovo Consumo di Suolo PO08 - Tipologie culturali e interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico realizzati

Come si può desumere dalla carta delle trasformazioni degli elementi del paesaggio, nel territorio oggetto di indagine si registra una notevole varietà di condizioni. Sui crinali collinari si rileva la permanenza del bosco che rappresenta un'importante quinta visiva: una componente del paesaggio che permane e caratterizza la corona sommitale del bacino imbrifero del torrente Stracchino e del borro della Ragnaia. Quest'ultimi definiscono il sistema della vegetazione ripariale, la cui struttura, pur modificandosi lievemente, è rimasta a definire dei corridoi di vegetazione e acqua che solcano i crinali e le zone pedecollinari. Nel versante ad Ovest si registrano i fenomeni di

maggiore permanenza degli elementi del paesaggio, trattasi degli oliveti estensivi che continuano a definire i caratteri salienti di questo ambito. Ultimo elemento di permanenza è costituito dal sistema insediativo della Villa di Rempio, dei poderi e delle viabilità rurali, un sistema che, pur subendo semplificazioni, rimane tra gli elementi di caratterizzazioni più rilevanti del territorio.

Per quanto riguarda le trasformazioni intercorse tra il 1954 e l'attualità, possono essere lette nella carta delle trasformazioni, nella quale tutti gli elementi scomparsi sono identificati con colore giallo, mentre gli elementi non presenti al 1954 e dunque aggiunti nel tempo, sono identificati in rosso. Si osserva che a Sud-Ovest, tutto il sistema di organizzazione agricola a seminativo promiscuo alberato, ha lasciato il posto all'insediamento dei Mandorli, mentre su tutto il sistema pedecollinare e dei versanti Nord ed Est, l'agro-eco mosaico costituito dal seminativo promiscuo intervallato ad olivete estensivi ha lasciato il posto al regime colturale a vigneto intensivo. Tale trasformazione ha inciso non solo nella estrema riduzione della componente arborea, ma anche sul sistema delle viabilità rurali, sulla grandezza e varietà delle tessere agricole.

In sintesi si può affermare che l'intero ambito di indagine ha subito notevoli trasformazioni, tra le quali sicuramente spicca il processo di semplificazione e industrializzazione del sistema agricolo, che ha portato alla completa scomparsa di quell'ordinamento colturale a seminativo promiscuo alberato con filari di olivi e aceri ai quali spesso veniva consociata la vigna maritata, che costituiva la più diffusa componente di paesaggio dell'area di indagine. Si rileva tuttavia che, nonostante l'estrema semplificazione delle componenti del paesaggio, ancora oggi possono essere riconosciuti e ben identificabili alcuni tratti connotativi rilevanti quali, il sistema dei boschi della corona collinare, le fasce ripariali e in particolare quella del Borro della Ragnaia, il sistema insediativo della villa di Rempio con poderi e strade rurali e gli oliveti estensivi del versante Occidentale.

ESEGUITE



F.20-1



F.20-2



F.20-3



F.20-4



F.20-5



F.20-6

IN PREVISIONE DI MIGLIORAMENTO



F.20-7



F.20-8



F.20-9



F.20-10

Tra le opere già eseguite si possono menzionare: la sistemazione del versante collinare a Ovest, nel quale, contestualmente all'impianto di nuovi appezzamenti a oliveto intensivo sono state realizzate opere di mitigazione paesaggistico-ambientale, come ad esempio l'inserimento di un gruppo di cipressi (F.20-1) e il mantenimento o trapianto degli olivi presenti (F.20-2); la gestione e la manutenzione del reticolo idraulico minore di valore storico testimoniale (F.20-3); lo spostamento e il restauro della croce collocata lungo un diverticolo della Via di Francesco (F.20-4); la sistemazione a orti sociali per gli ex dipendenti dell'azienda (F.20-5 e F.20-6). Tra le opere in previsione sono da menzionare le opere di mantenimento e manutenzione del reticolo idraulico minore e dei fossi campestri (F.20-7; F.20-8; F.20-9; F.20-10).

## 2. QUADRO DELLE SINTESI INTERPRETATIVE



VISUALI E TEMI PROGETTUALI



F.22-1



F.22-2



F.20-3



F.22-4



F.22-6

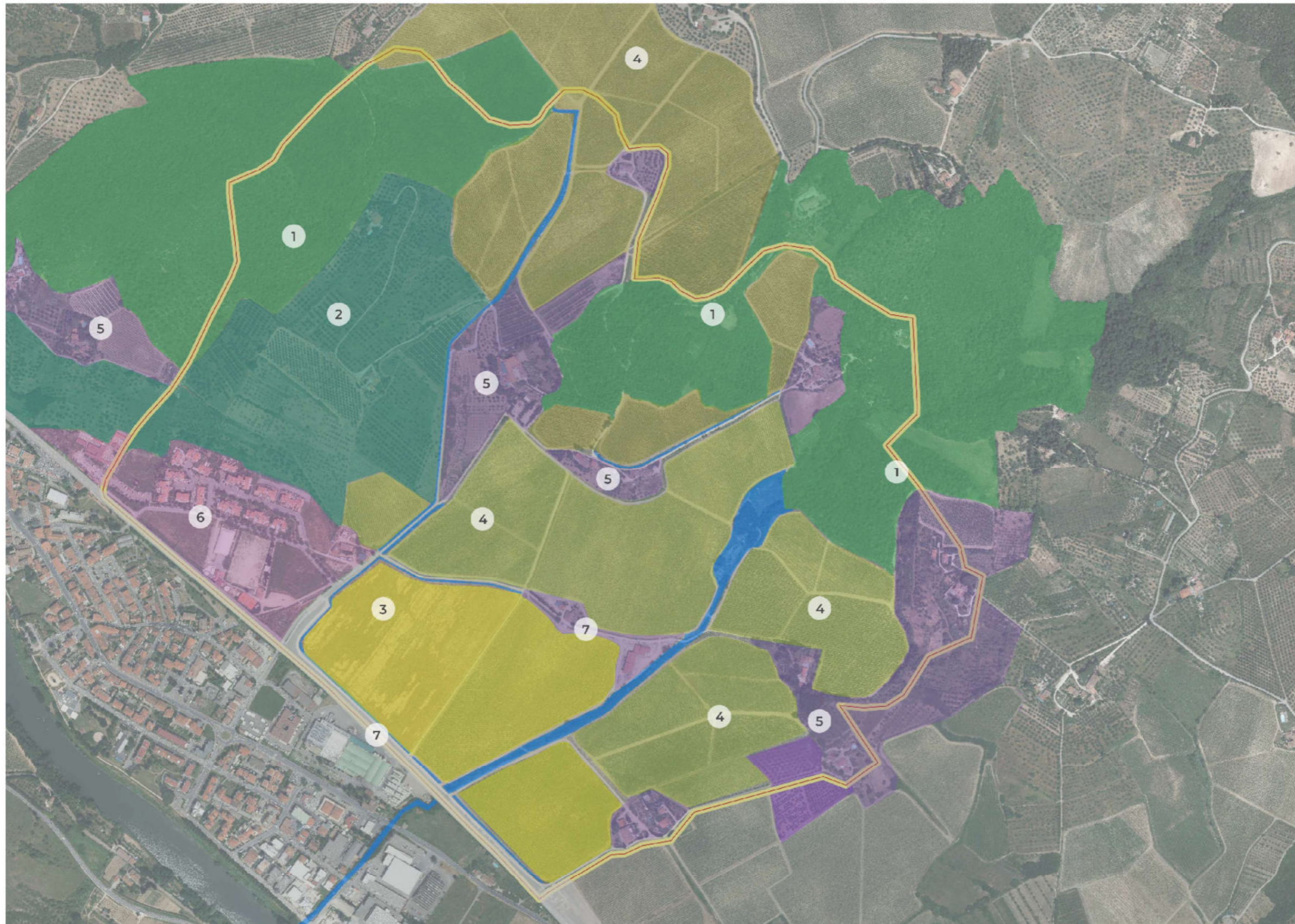


F.20-7



F.22-5

Tra i temi progettuali legati alle visuali, si possono menzionare: la morfologia leggermente ondulata della quinta collinare (F.22-1); il sistema insediativo storico e la villa fattoria di Poggio a Rémoles (F.22-2); la scansione geometrica lineare dei vigneti industrializzati (F.22-3); la presenza delle macchie boscate dei versanti più acclivi (F.22-4); la sequenza ricorrente di vigna di pianura, vigna di versante e quinta boschiva di sommità (F.22-5); la presenza dei sentieri e degli itinerari religioso-culturali (F.22-6); i punti di riferimento e gli elementi vegetali verticali (F.22-7)



ELENCO AMBITI

- 1 Boschi
- 2 Oliveti
- 3 Vigne di pianura
- 4 Vigne di versante
- 5 Insediamenti agricoli storici
- 6 Nuove urbanizzazioni
- 7 Fascia ferrovia

**1 - Boschi**

Le aree boscate sono collocate nei versanti e nei crinali delle colline a nord dell'area di studio ed in particolare nei pressi della villa Poggio a Remole.

Le aree boscate sono circa 30 ettari e corrispondono all'incirca al 17% della superficie indagata. Questi sono tendenzialmente dei querceti cedui dai quali si ricava legno ed una parte di essi sono impiegati come tartufaia.

Tali aree caratterizzano il versante nord della collina e ne costituiscono elemento caratterizzante e di permanenza storica. Nonostante la consolidata frequentazione del bosco e delle sue percorribilità, si denota una mancanza di gestione della sentieristica.

La costante frequentazione di tali luoghi dimostra l'attenzione e la necessità per le persone del luogo di vivere e godere di tale risorsa.

**2 - Oliveti**

Gli oliveti presenti sono collocati sui versanti delle colline ad est e ovest dell'area di studio. Oliveti e vigneti, alternandosi a lamine boschive costituiscono e caratterizzano il paesaggio di tale area. Si osservano diversi stadi e di maturità e tipologia di allevamento, in particolare si rileva che nelle colline ad ovest, a partire dalla sommità del versante sono presenti tessere di oliveti specializzati con sestri di impianto tradizionali con esemplari maturi. Proseguendo invece verso le pendici sono presenti nuovi impianti ad oliveto intensivo a gestione meccanizzata. Si nota inoltre che dal versante est sono presenti anche piccole e medie appezzamenti ad oliveto in prossimità degli insediamenti storici.

La presenza di appezzamenti di oliveto condotti in forma intensiva e meccanizzata risulta essere attualmente limitata a poche aree e tuttavia il rischio di trasformazione degli uliveti tradizionali ancora presenti con questa forma colturale, rappresenta una forte criticità dal punto di vista della configurazione nota del paesaggio tradizionale.

Il mosaico di paesaggio legato

all'olivicoltura in quest'area rappresenta una forma di gestione del territorio rurale di forte resilienza e di grande valore testimoniale, determinando una decisa caratterizzazione dell'intero contesto. Gli uliveti fanno parte di alcuni degli interventi di compensazione e mitigazione delle trasformazioni della tenuta e sono stati attrezzati degli orti urbani per progetti di valorizzazione sociale.

**3 - Vigne di pianura**

Le vigne di pianura presenti nell'area sono probabilmente tra le più giovani di tutta la tenuta, caratterizzate da paletti acciaio ed una coltivazione intensiva di impianto non tradizionale. Si presentano come grandi appezzamenti messi a coltura con un impianto a scansione regolare e geometrica, con un ritmo a filari accoppiati definiti dagli spazi necessari alla gestione meccanizzata della vigna. La maggior parte degli appezzamenti sono esposti a pieno sole a Sud, tale condizione, favorevole fino ad oggi alla produzione, potrebbe diventare in futuro un problema a causa della temperatura media in aumento, in questo senso l'azienda Frescobaldi ha da anni avviato un piano di miglioramento agricolo che comprende anche l'impianto di vigne sui versanti Nord, è possibile che nel medio-lungo periodo si assista ad un cambio di tipologia di coltivazione.



#### 4 - Vigne di versante

Le vigne di versante, situate su pendii mediamente acclivi ed esposte a sud in coltivazione intensiva, sono caratterizzate da appezzamenti medio-grandi, messi a coltura con un impianto a scansione regolare e geometrica, a rittochino, con un ritmo a filari accoppiati definiti dagli spazi necessari alla gestione meccanizzata della vigna.

Anche per questa tipologia di configurazione paesaggistica è possibile che nel medio-lungo periodo si assista ad un cambio di tipologia di coltivazione.



#### 5 - Insediamenti agricoli storici

La collina è dominata dalla Villa di Poggio a Ré mole, tutelata ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

La villa ha un impianto medievale e inizialmente appartenuta alla famiglia Albizi, è poi passata di proprietà ai conti Frescobaldi nella seconda metà dell'800, insieme alla fattoria e ai terreni. Attorno alla villa fattoria si organizzava il sistema tipico della campagna mezzadrile, con poderi, mulini e coltivazioni fitte e promiscue. Le regole compositive del sistema mezzadrile comprendevano una trama poderale molto fitta, sulla quale si sono mantenute le coloniche sparse ma che oggi, per la quasi totalità, non hanno mantenuto un ruolo produttivo rurale.



#### 6 - Nuove urbanizzazioni

Tale ambito è definito dagli sviluppi della recente urbanizzazione oltre il limite della linea ferroviaria. Nella zona denominata "I mandorli", si sono attuate alcune iniziative a carattere edilizio residenziale, come il complesso di 68 unità abitative di varie tipologie suddivise in 15 edifici, che prende il nome "I mandorli" e risale all'anno 2008 realizzata dalla cooperativa edificatrice "sieci Nuova"

A corredo dell'intervento sono state realizzate importanti opere di urbanizzazione, quali strade, fognature, impianto di illuminazione, acquedotto e antincendio, aree a verde attrezzato, isole ecologiche, piste ciclabili, parcheggi pubblici, rete per le forniture dei servizi luce, gas acqua e telefono. oggi risulta, un'area in fase di consolidamento e saturazione.



#### 7 - Fascia ferroviaria

La ferrovia per lungo tempo ha rappresentato un limite fisico all'espansione urbana delle Sieci ed è stata parte costituente dello sviluppo urbanistico della frazione. Ad oggi il percorso pedonale che la costeggia rappresenta un importante collegamento per la fruizione pedonale di tutta la zona collinare.