

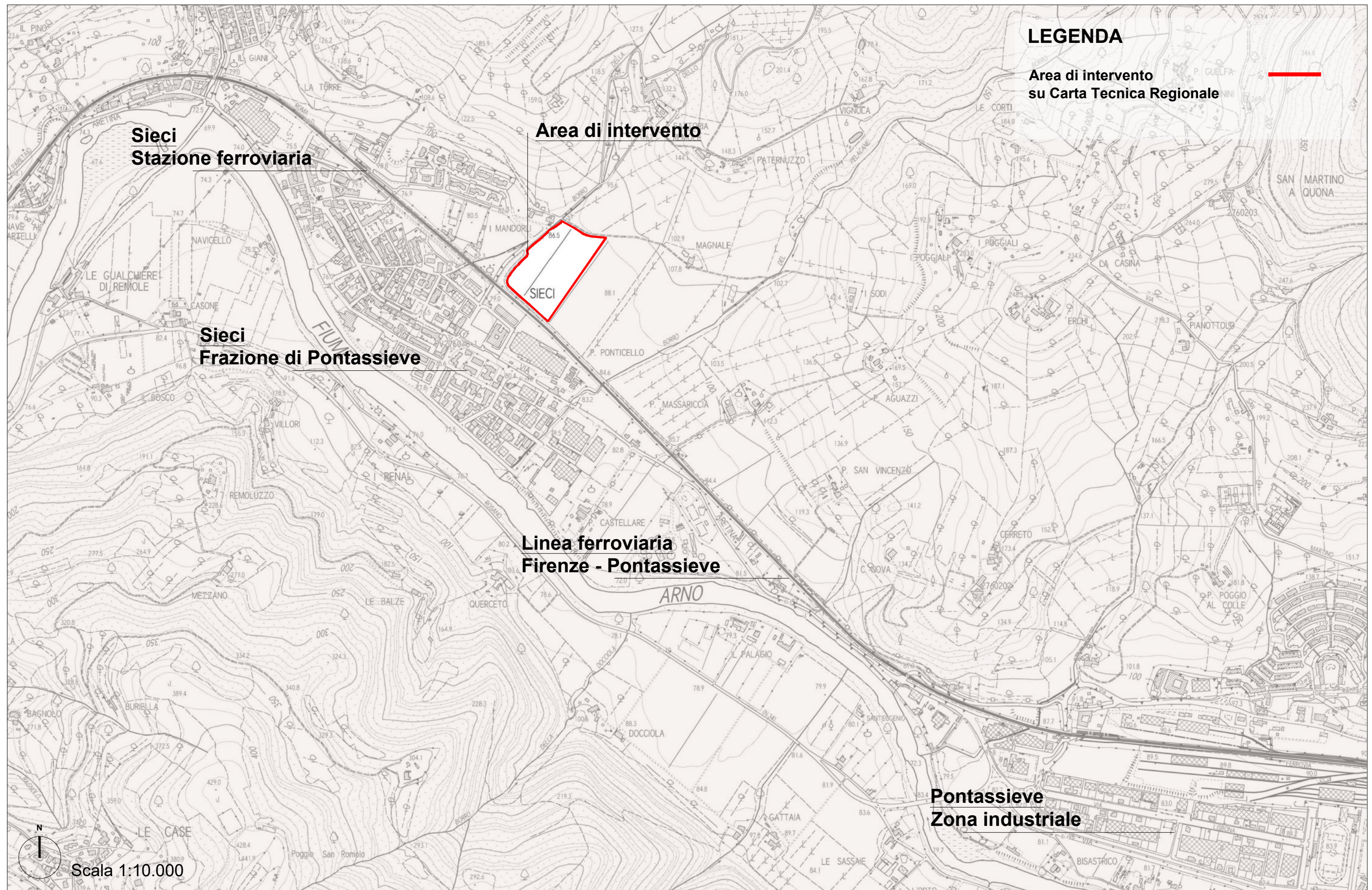
INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU CARTA TECNICA REGIONALE - Scala 1:10.000.....	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU BASE SATELLITARE - Scala 1:10.000.....	3
PREMESSA E INQUADRAMENTO LOCALE SU BASE SATELLITARE - Scala 1:5.000.....	4
RICOGNIZIONE SULLE DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO.....	5
IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO.....	8
USO E COPERTURA DEL SUOLO DELL'AREA DI INTERVENTO.....	11
ANALISI FOTOGRAFICO-DESCRITTIVA.....	12
INQUADRAMENTO VINCOLISTICO E URBANISTICO.....	15
STUDIO DEGLI ASPETTI VISUALI DEL LOTTO - Scala 1:500.....	18
LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE - Scala 1:500.....	19
LINEE GUIDA DELLE OPERE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	20
LINEE GUIDA PER LE OPERE DI MITIGAZIONE LUNGO I CONFINI.....	21
TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE LINEARI LUNGO I CONFINI.....	22
LINEE GUIDA PER LE OPERE DI MITIGAZIONE INTERNE AL LOTTO.....	23
TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE LINEARI INTERNE AL LOTTO.....	24
LINEE GUIDA PER LE OPERE IN CONTINUITA' CON I CARATTERI DEL PAESAGGIO.....	25
TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE IN CONTINUITA' CON I CARATTERI DEL PAESAGGIO.....	26
LINEE GUIDA PER LE OPERE DI COMPLETAMENTO INTERNE AL LOTTO.....	27
TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI COMPLETAMENTO INTERNE AL LOTTO.....	28

INQUADRAMENTO E ANALISI DEL LOTTO DI INTERVENTO

(Scheda PO_08 P.O.I.)

Dicembre 2025

INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU CARTA TECNICA REGIONALE



INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU BASE SATELLITARE



PREMESSA E INQUADRAMENTO LOCALE SU BASE SATELLITARE



Il presente documento individua e analizza gli aspetti ambientali, paesaggistici e urbanistici che caratterizzano **l'area destinata ad accogliere il nuovo insediamento manifatturiero delle Sieci**, al fine di comporre uno studio sul territorio di riferimento finalizzato alla strutturazione di un concept progettuale delle opere a verde che rispetti i contenuti della scheda norma del *Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago*, (approvato con DCC di Pontassieve e Pelago rispettivamente n. 74 del 31/07/2025 e n. 23 del 24/07/2025), così denominata: **QP.2 - Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma**.

Come si può vedere dall'inquadramento su base satellitare e leggere all'interno della specifica scheda norma sopra citata:

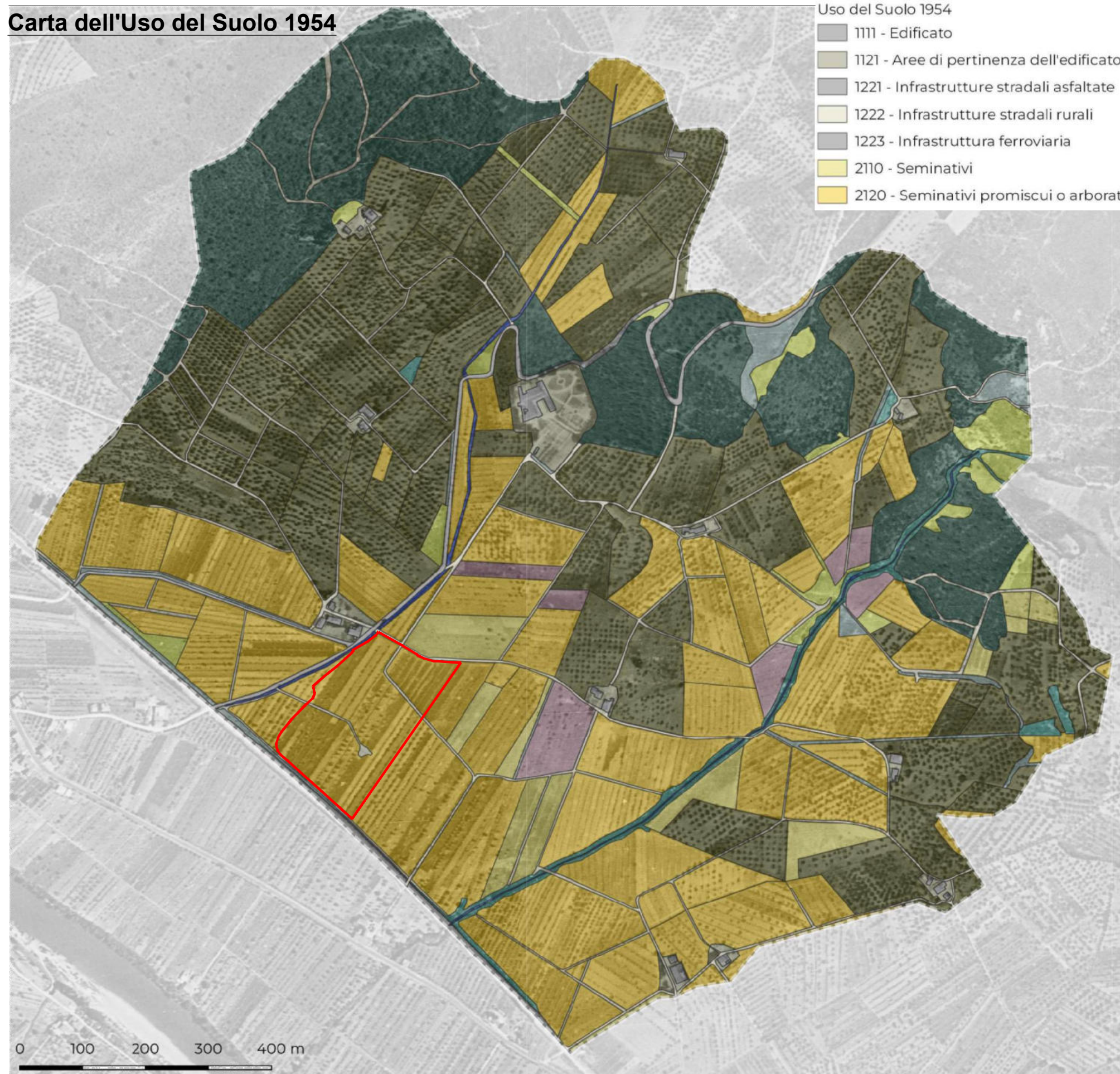
L'area è ubicata immediatamente a monte della ferrovia, in un contesto rurale caratterizzato, all'intorno, dalla presenza di:

- *complessi edilizi di impianto storico (I Mandorli e, più in lontananza, Fattoria di Remole, Paternuzzo, Magnale), presenti nel catasto leopoldino della prima metà del XIX secolo;*
- *paesaggio della monocoltura specializzata (vigneto) con ampi tratti, all'intorno, di mosaico tipico del paesaggio storico toscano, se pure semplificato (oliveto, vigneto, seminativo, vegetazione ripariale, macchie di bosco, vegetazione ornamentale, ecc.).*

La giacitura è semi pianeggiante, l'utilizzo a seminativo asciutto.

L'accesso all'area avviene attraverso Via dello Stracchino, che sottopassa la ferrovia collegando Piazza Aldo Moro con la Fattoria di Remole e garantendo il raccordo con la SS 67. Le relazioni con la stazione ferroviaria appaiono agevoli e sono garantite da Via dei Mandorli e da Via F.lli Bandiera, che danno accesso al parcheggio scambiatore ubicato a monte del tracciato ferroviario e collegato alla stazione da un sottopasso pedonale: la distanza tra l'area di intervento e il suddetto parcheggio è inferiore a 500 metri e consente spostamenti a piedi o in bicicletta.

Carta dell'Uso del Suolo 1954



- 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

Per l'identificazione delle dinamiche di trasformazione che hanno caratterizzato il 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 fotointerpretazione e verificato tramite raffronto con le indicazioni di UDS 1960, Carta tecnica Regionale e Carta dell'Uso del Suolo Regione Toscana 2019. Complessivamente l'area di indagine è di 167 ettari, pari allo 0,15% circa della superficie comunale di Pontassieve.

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 Rémole, 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.

0 100 200 300 400 m

RICOGNIZIONE SULLE DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO



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 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 urbano 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.

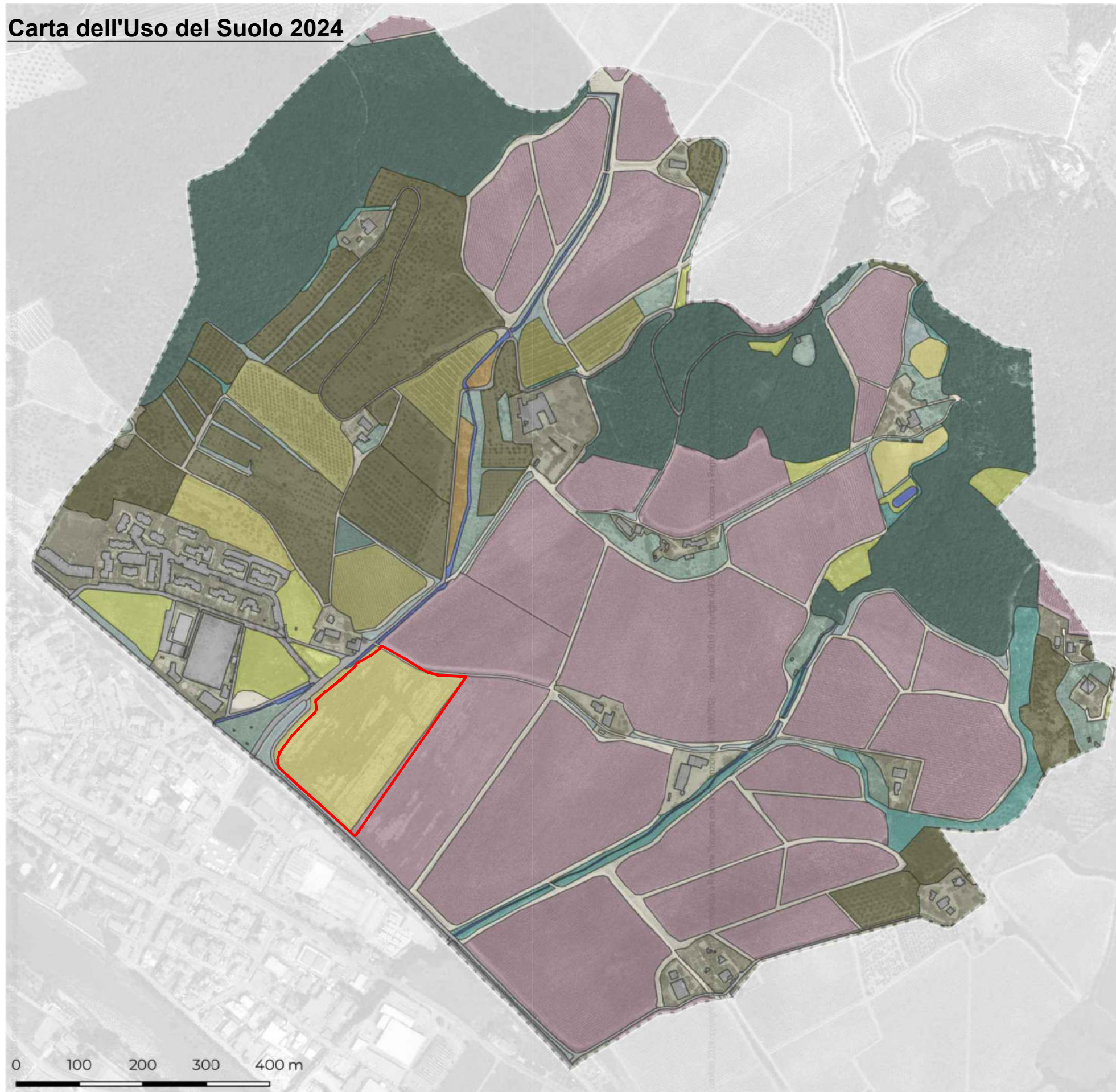
Dall'ortofoto del 1994 emerge evidente lo sviluppo dell'urbanizzazione dell'area compresa fra la ferrovia e l'Arno e primi tentativi di edificazione tangenti alla ferrovia verso Nord.

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.

Carta dell'Uso del Suolo 2024



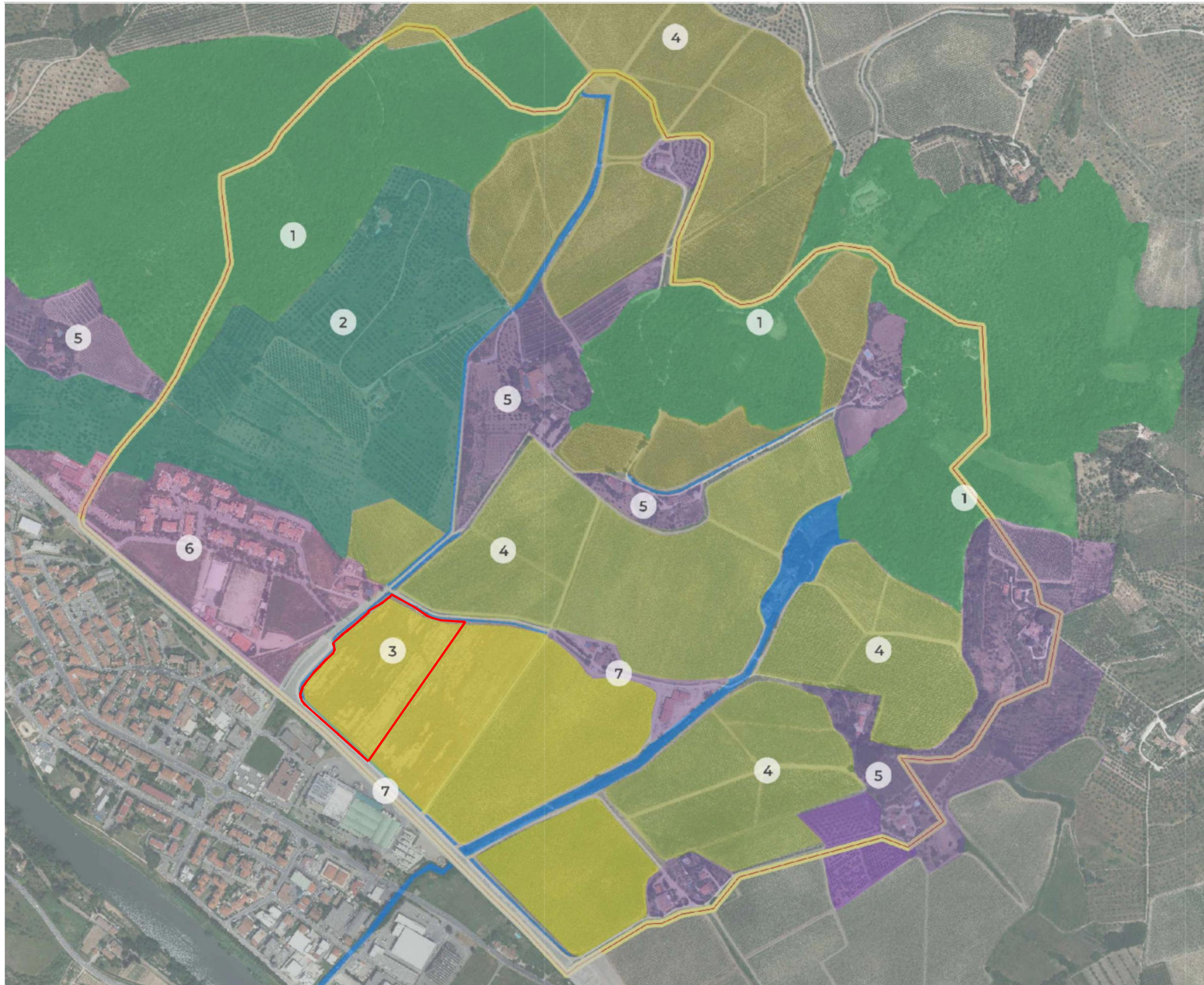
Uso del Suolo 2024

- 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

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 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 Rémoles, 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.

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO



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



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 geometria, 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 Remole, 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 reale.



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 attrezzate, 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.

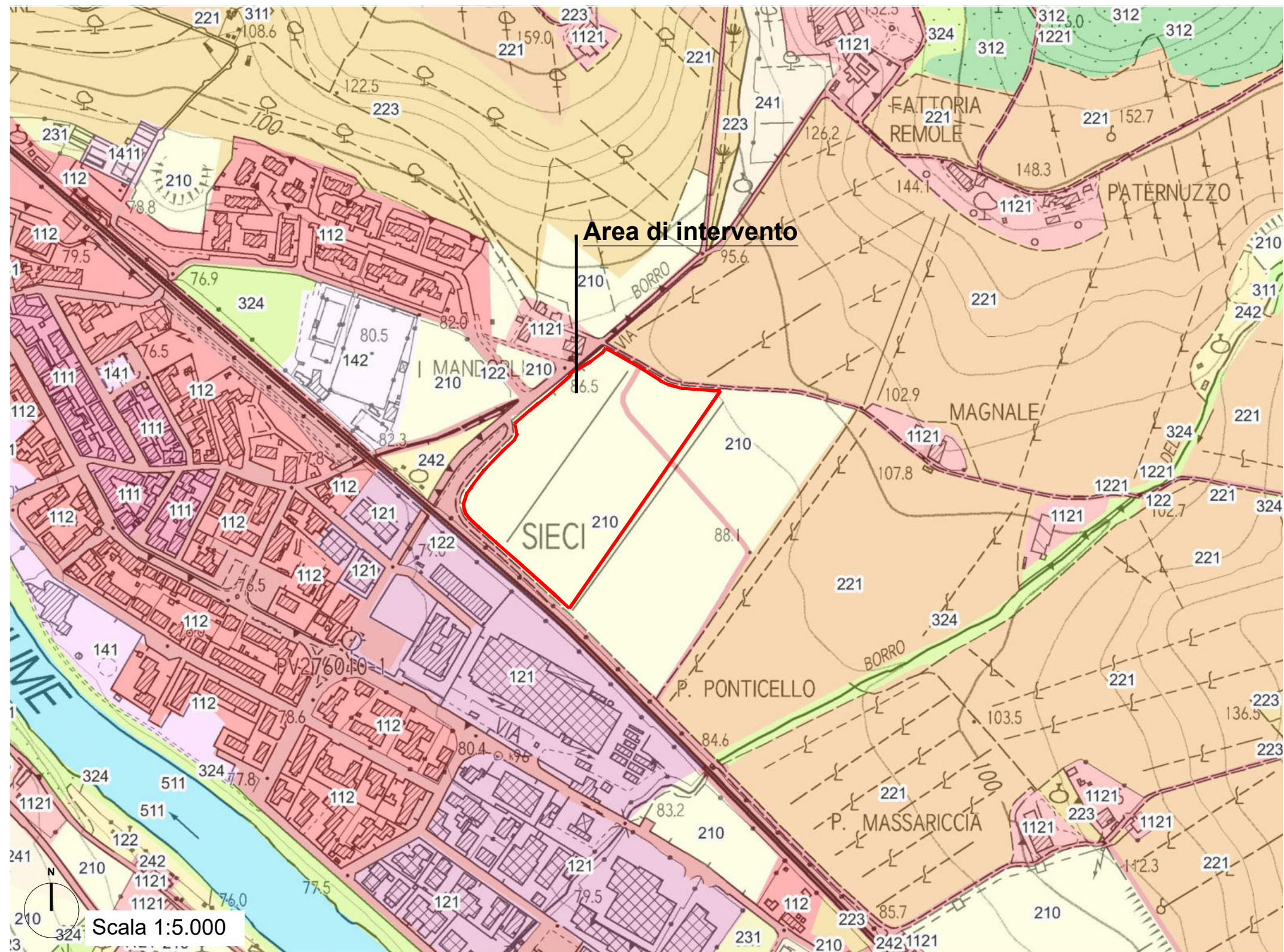


7. FASCIA FERROVIARIA

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.

USO E COPERTURA DEL SUOLO DELL'AREA DI INTERVENTO



- Uso e Copertura del Suolo**
- 111: Zone residenziali a tessuto continuo
 - 112: Zone residenziali a tessuto discontinuo
 - 1121: Pertinenza abitativa, edificato sparso
 - 121: Aree industriali e commerciali
 - 122: Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
 - 1221: Strade in aree boscate

- 141: Aree verdi urbane
- 1411: Cimiteri
- 142: Aree ricreative e sportive
- 210: Seminativi irrigui e non irrigui
- 2102: Vivai
- 221: Vigneti
- 223: Oliveti

- 231: Prati stabili
- 241: Colture temporanee associate a colture permanenti
- 242: Sistemi colturali e particellari complessi
- 311: Boschi di latifoglie
- 312: Boschi di conifere
- 324: Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- 511: Corsi d'acqua, canali e idrovie

In termini di uso e copertura del suolo, l'area di intervento, codificata come area a seminativo (210), risulta in continuità con le limitrofe aree coltivate ad uso vitivinicolo (221).



Dall'immagine di uso e copertura del suolo dell'intorno dell'area di intervento si nota la prevalenza di edificato promiscuo, residenziale (111 e 112) e commerciale-industriale (121), nella porzione sud oltre la linea ferroviaria e nella porzione ovest del complesso edilizio di impianto storico I Mandorli (112), che risulta in continuità con la stazione ferroviaria Sieci e un'area ricreativa e sportiva (142).



La porzione di territorio che si sviluppa a nord della linea ferroviaria, comprendente l'area di intervento, si sviluppa come un territorio a conduzione agricola intensiva (221) con presenza di edificato sparso (1121), spesso a servizio delle attività agricole.



1



2



1. Visuale del 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. Visuale ampia del contesto di 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

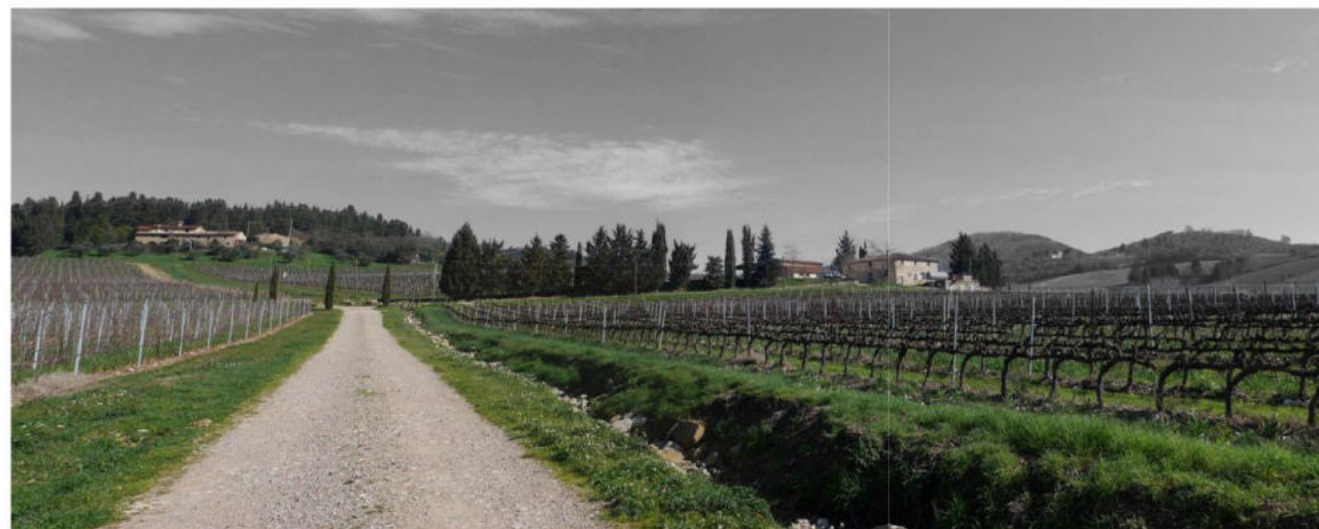


3. Lotto di confine dell'area di ingombro del complesso manifatturiero ed elementi del paesaggio storico rurale.

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. Insediamiento rurale storico in disuso circondato da impianto vinicolo intensivo.

4



5



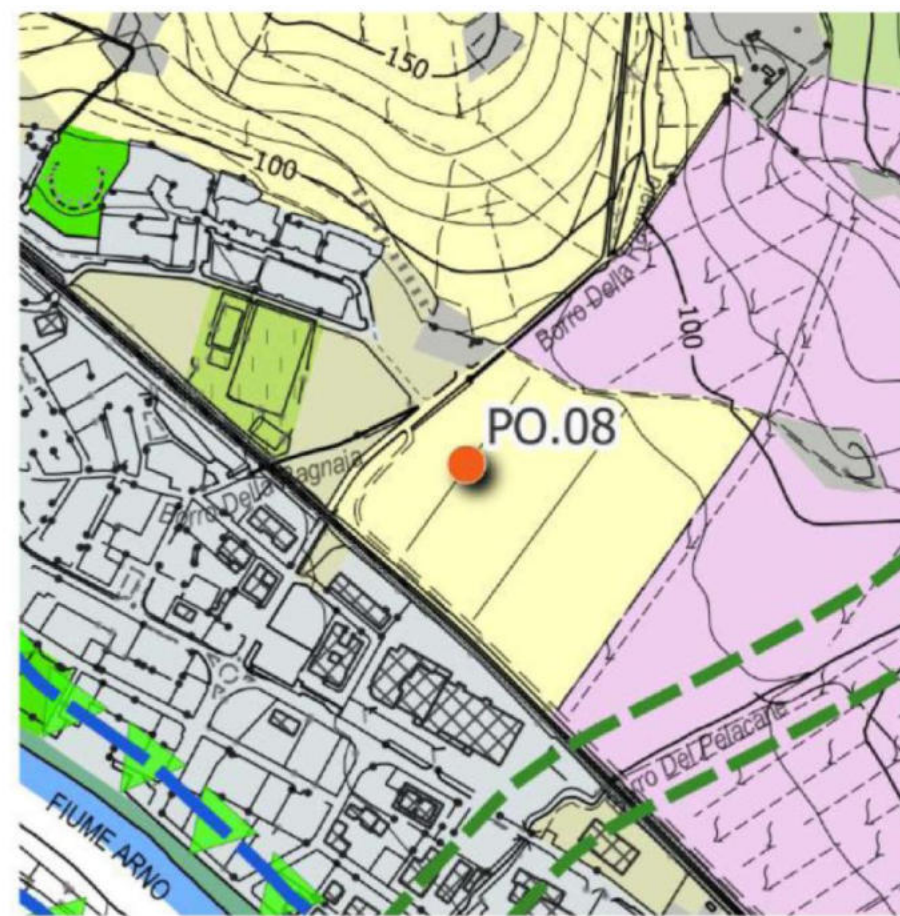


6. Visuale ampia del contesto di inserimento dell'insediamento manifatturiero. Le colline con gli impianti boschivi e gli oliveti storici e moderni, le vigne e la fascia di nuova urbanizzazione saranno lo sfondo del nuovo insediamento.
7. Elementi di caratterizzazione del paesaggio, silos di accumulo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

INQUADRAMENTO VINCOLISTICO E URBANISTICO



Vincoli Paesaggistici e aree naturali protette



Rete ecologica



Potenzialità insediative

L'area del nuovo insediamento manifatturiero delle Sieci dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico risulta normata da: Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Firenze, Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo e Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago (POI).

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 Piano Strutturale Intercomunale).

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 culturali sono infatti mutati a partire dagli anni '50.

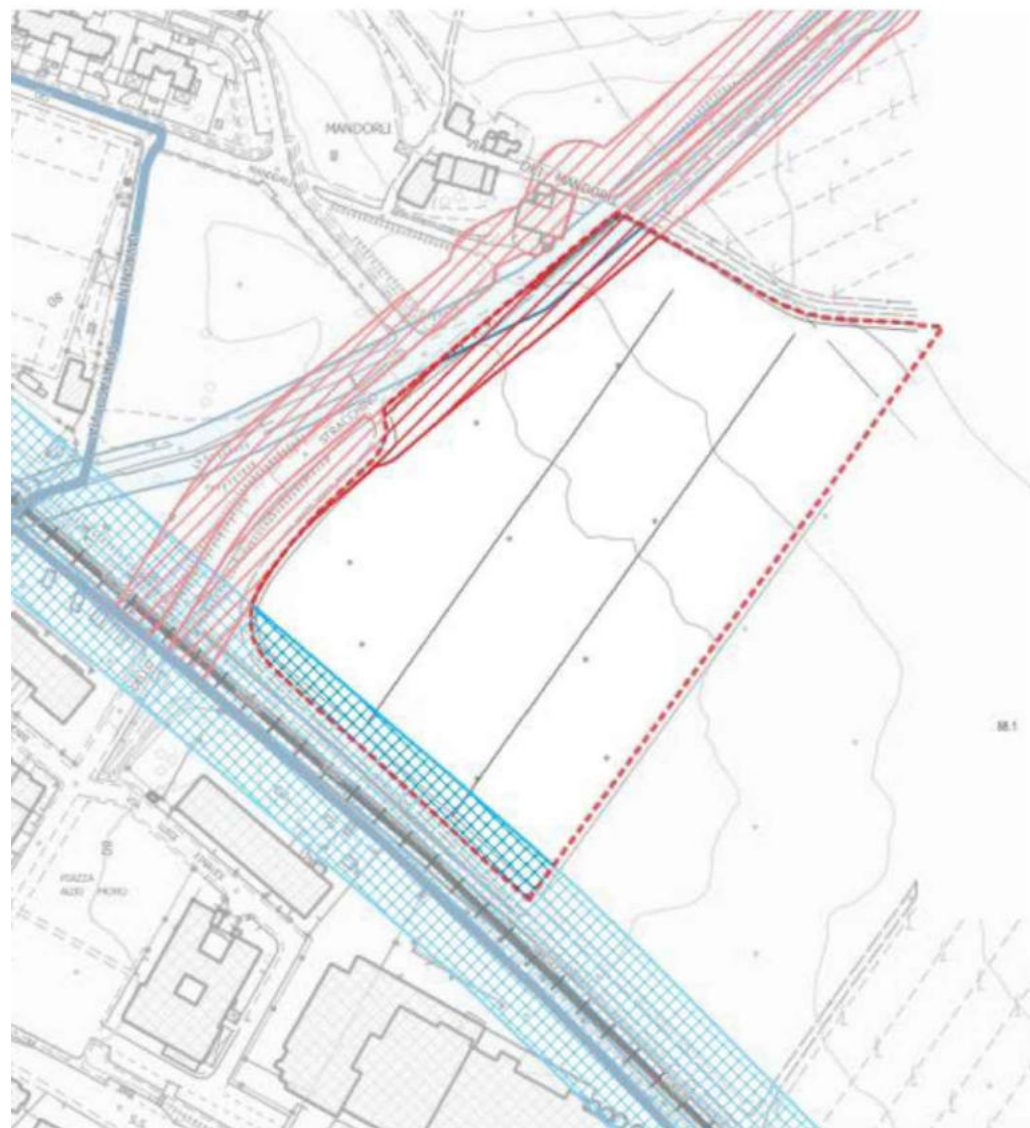
Per il PTCP fa parte del territorio aperto (art. 7) e delle "aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio 11) in particolare, rientra nella scheda AF07- pendici sud di Monte Giovi, in cui le vulnerabilità/fragilità sono il recente recupero delle residenze di campagna, finalizzato a realizzare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

L'area è individuata nel PSI dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo nella scheda **PO.08 - Sieci, industriale e artigianale**.

L'intervento ad oggetto del presente fascicolo è soggetto alla procedura autorizzativa tramite Progetto Unitario Convenzionato. In particolare nelle disposizioni e condizioni alla trasformazione contenute nel PSI 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.

INQUADRAMENTO VINCOLISTICO E URBANISTICO



Stratto dalla Tavola del PSI "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

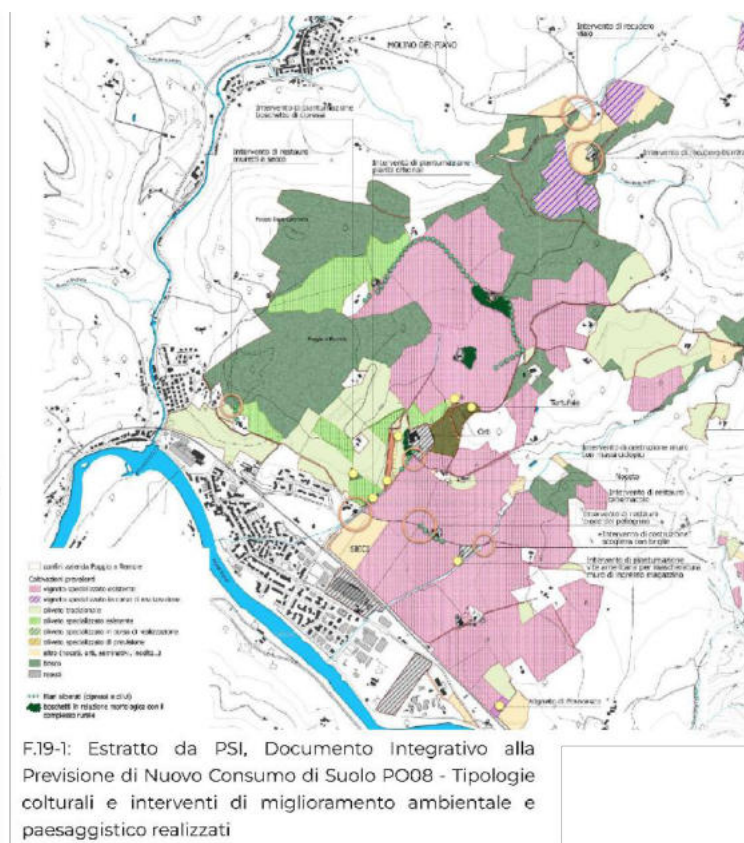


Fig. 3 - Distanza minima che deve esserci tra le piante di nuova piantagione e la rotaia più vicina



Fig. 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.

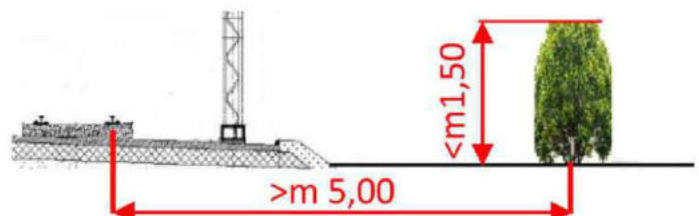


Fig. 2 - Distanza minima che deve esserci tra piante, siepi, muretti di cinta, steccati o recinzioni dalla rotaia più vicina se l'altezza di questi è inferiore a m 1,50



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

Stante la vicinanza con la ferrovia e le fasce di rispetto indicate all'interno del PSI si ricorda che 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 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).

Infine 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.

PO_08: Sieci - Insediamento produttivo

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Sieci, via dello Stracchino	R	IA	CD	TR	DS	CI

INQUADRAMENTO

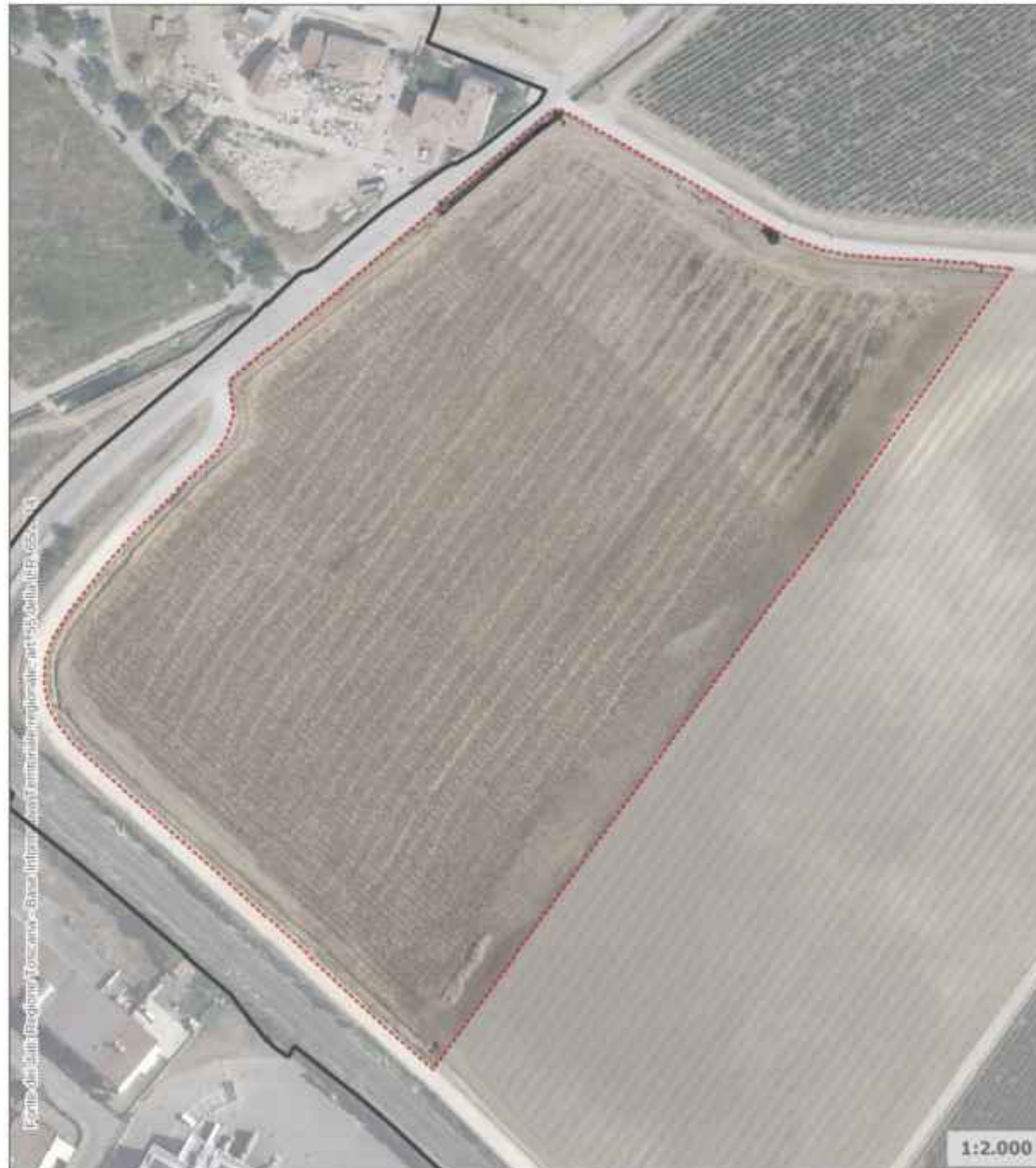


Immagine estratta da QP.2 - Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma

Il Piano Operativo Intercomunale - POI - dei Comuni di Pontassieve e Pelago è stato approvato con Deliberazioni dei Consigli Comunali di Pontassieve e Pelago rispettivamente n. 74 del 31/07/2025 e n. 23 del 24/07/2025.

La scheda norma, strumento operativo del Piano, descrive in modo puntuale uno specifico ambito territoriale, indicandone:

- inquadramento e descrizione dell'area;
- finalità e destinazioni d'uso ammesse;
- dati urbanistici e dimensionamento;
- modalità di attuazione dell'intervento;
- prescrizioni paesaggistiche;
- vincoli presenti e prescrizioni ad essi correlate;
- aspetti geologici, idraulici e sismici;
- prescrizioni relative alla fattibilità archeologica;
- valutazione di compatibilità e misure di mitigazione/compensazione.

La scheda norma **QP.2 - Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma**, parte integrante del POI di Pontassieve e Pelago, definisce quindi modalità di intervento sull'area individuata, in coerenza con gli obiettivi generali del piano.

L'area di realizzazione del nuovo complesso manifatturiero è individuata all'interno della scheda norma con il codice **PO_08: Sieci - Insediamento produttivo**.

All'interno della scheda, alla voce "finalità", si legge *Realizzazione di un complesso manifatturiero operante nell'alta moda, capace 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 Borro della Ragnaia e Borro del Pelacane;*
 - *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.).*
- rafforzare il sistema produttivo legato all'alta moda, che qui trova un importante distretto caratterizzato dalla presenza di grandi marchi della pelletteria e che, insieme ai grandi produttori agricoli (Frescobaldi, Antinori, Ruffino, ecc.), contribuisce a rafforzare l'identità territoriale della bassa Val di Sieve, superando il carattere di periferia della città e favorendo un brand originale fondato sul vino e sulla moda. In particolare:*
 - *caratterizzando quello delle Sieci come polo dell'alta moda legata a marchi di prestigio internazionale;*
 - *valorizzando il binomio luogo-prodotto e le reciproche interazioni positive;*
 - *sostenendo l'integrazione tra il territorio e i grandi marchi del vino e della moda, anche secondo la politica pluridecennale condotta dal Comune di Pontassieve attraverso Wine & Fashion.*

Nelle schede che seguono saranno delineate delle linee guida non vincolanti di orientamento relativamente al progetto delle opere a verde del nuovo complesso manifatturiero, che seguono le modalità di attuazione contenute nella scheda norma del POI per la migliore integrazione dell'intervento nel contesto paesaggistico.

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE A VERDE ALL'INTERNO DEL LOTTO

(Scheda PO_08 P.O.I.)

Ottobre 2025



LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Modalità di attuazione (tratte dalla scheda norma del POI):

L'intervento è attuabile nel rispetto delle *Disposizioni particolari* e delle *Prescrizioni paesaggistiche*. Le *Disposizioni particolari* attinenti alle opere a verde vengono trattate all'interno del presente fascicolo, mentre le *Prescrizioni paesaggistiche* sono affrontate all'interno del fascicolo **P.02 - Studio analitico diagnostico del paesaggio**.

Disposizioni particolari (attinenti alle opere a verde):

Ferma restando l'esigenza di garantire le condizioni di sicurezza idraulica prescritte dalla legge e le misure di inserimento paesaggistico (*Prescrizioni paesaggistiche*), il nuovo assetto dell'area deve:

- b.** 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.).
- d.** Occultare o mitigare l'impatto visivo di parcheggi e le zone di carico/scarico attraverso la previsione all'interno delle costruzioni o altre forme di mitigazione come schermature verticali o quinte vegetali arboreo-arbustive lineari.

Le linee guida qui esposte sono finalizzate ad adempiere alle disposizioni contenute all'interno delle norme di attuazione prevedendo:

- **opere lineari di mitigazione**, in forma di filari e/o masse arboreo-arbustive strategicamente posizionate nel lotto di intervento al fine di limitare la visibilità tra interno ed esterno, mascherando opportunamente gli elementi di maggiore criticità;
- **opere di continuità** con i caratteri circostanti, in forma di vigneti o frutteti, oltre che esemplari arborei singoli e in piccoli gruppi;
- **opere di completamento**, in forma di aree più ornamentali a servizio dei fruitori e poste in aree strettamente correlate con la nuova architettura.



LINEE GUIDA DELLE OPERE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Il presente schema rappresenta la sintesi delle linee guida progettuali per le opere a verde di inserimento paesaggistico del lotto di intervento nei confronti del contesto interessato dal nuovo complesso manifatturiero. Tale schema e gli interventi tipologici indicati, rappresentano un orientamento generale per i successivi livelli di progettazione. Tali tipologie sono descritte sinteticamente nelle schede che seguono, che devono essere ritenute non vincolanti e/o prescrittive, ma di solo indirizzo alla progettazione.

LEGENDA - Opere

OPERE DI MITIGAZIONE LUNGO I CONFINI:

- 1** Siepe campestre
- 2** Barriera arboreo arbustiva
- 3** Barriera arboreo arbustiva

OPERE DI MITIGAZIONE INTERNE AL LOTTO:

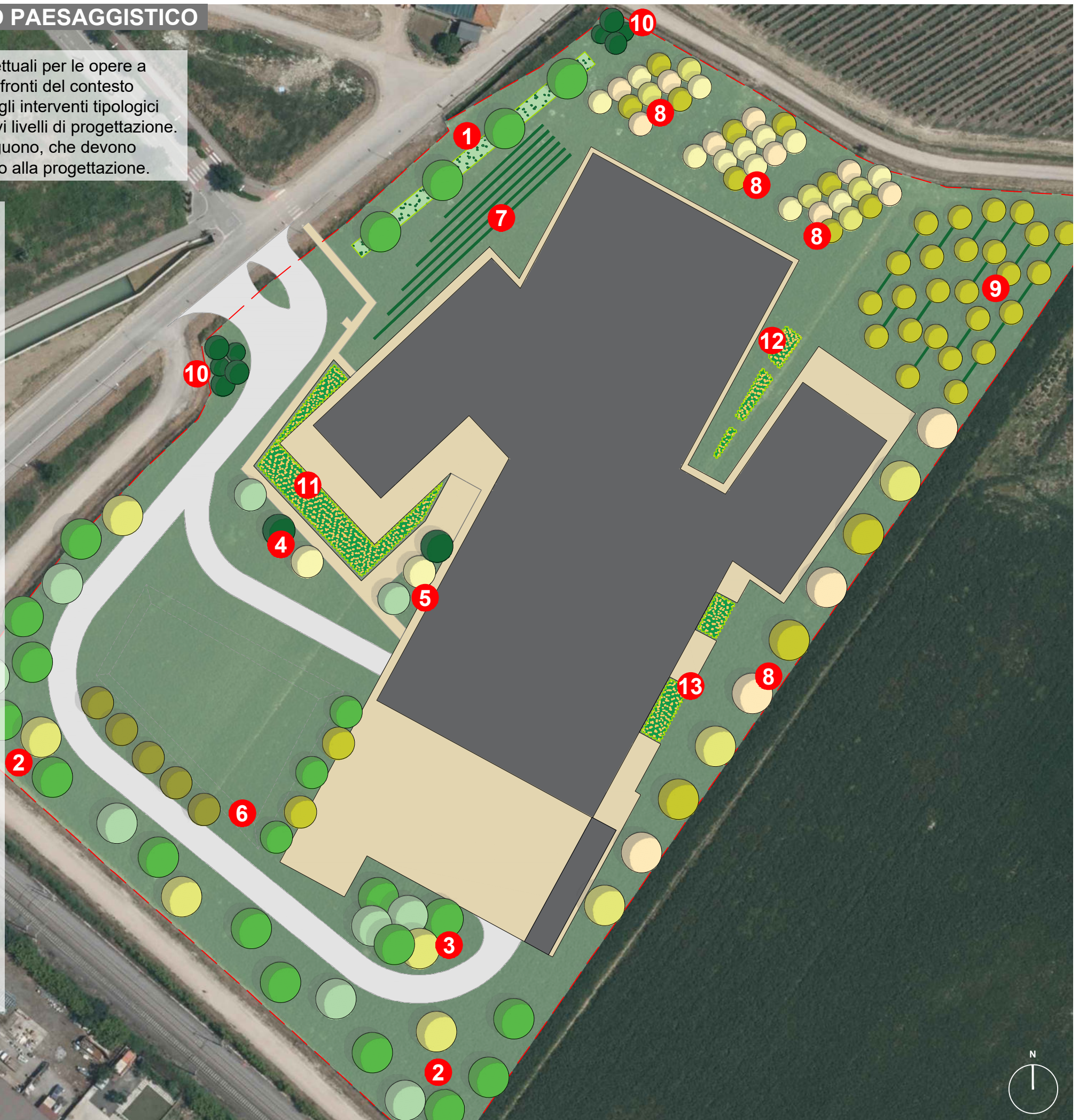
- 4** Filare alberato 1
- 5** Filare alberato 2
- 6** Filare alberato 3

OPERE IN CONTINUITA' CON I CARATTERI DEL PASAGGIO:

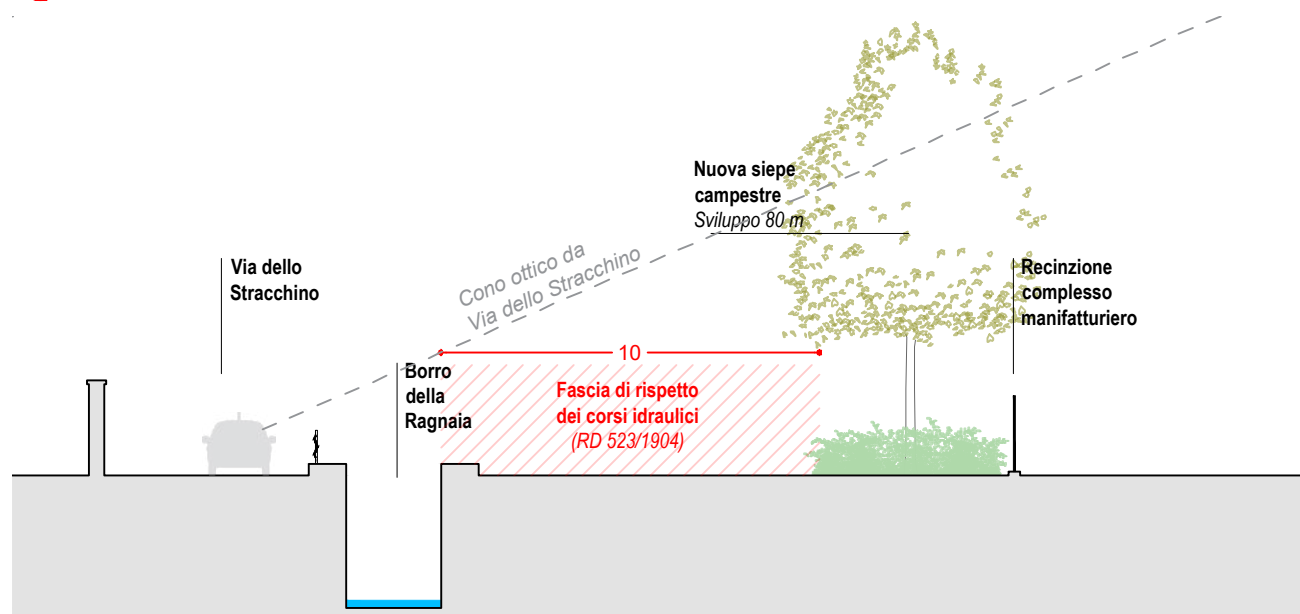
- 7** Filari di vite
- 8** Frutteti di cultivar antichi (in gruppo ed in filare)
- 9** Vigneto maritato
- 10** Gruppi di alberi

OPERE DI COMPLETAMENTO INTERNI AL LOTTO:

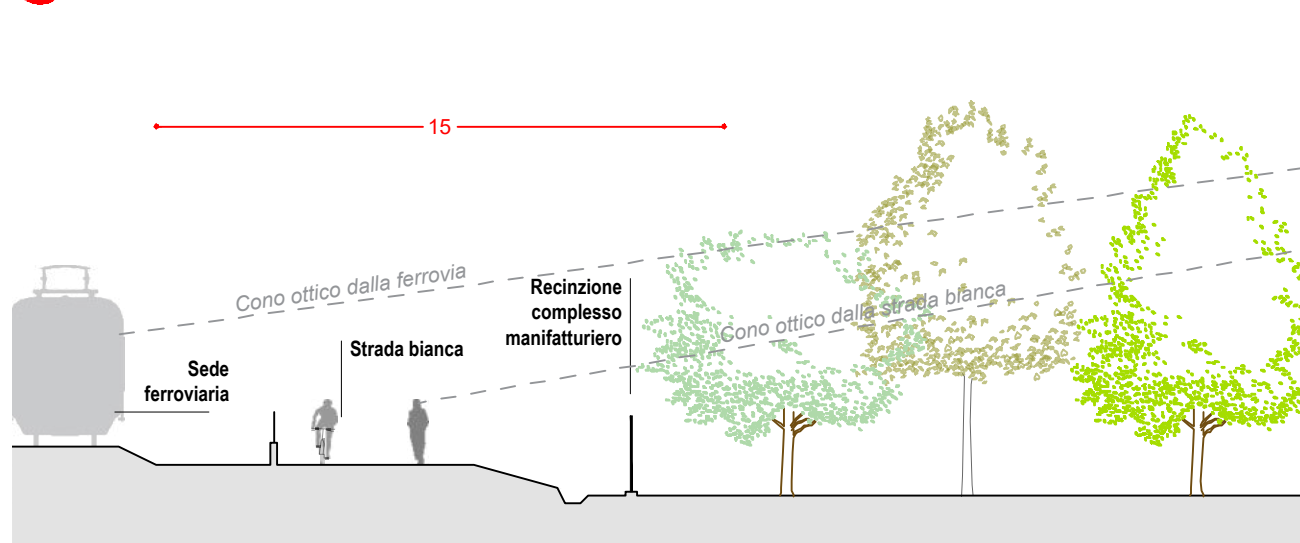
- 11** Scarpata di arbusti ornamentali
- 12** Aiuola di ornamentali e arbusti a portamento arboreo
- 13** Aiuola di ornamentali e tappezzanti



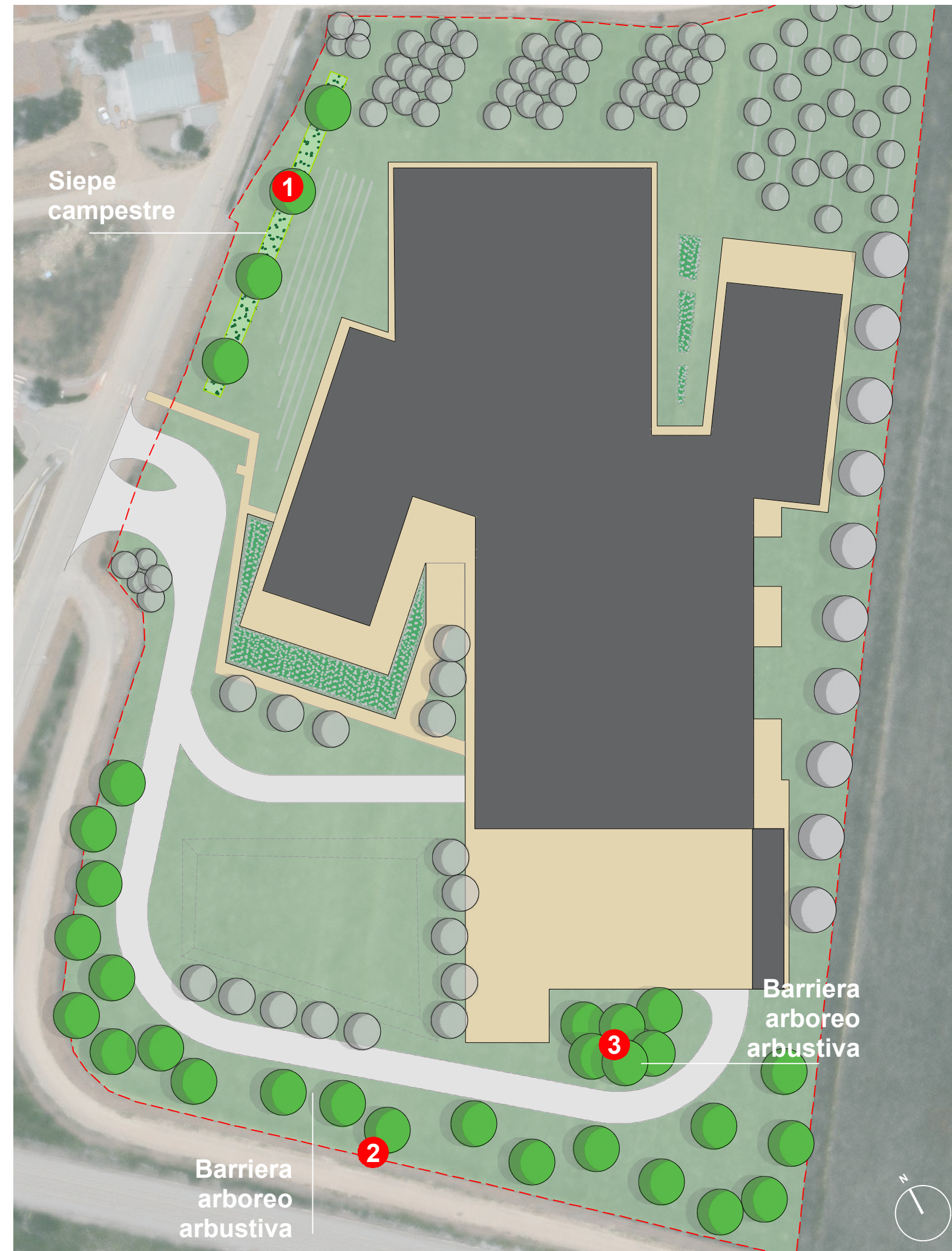
1 Siepe campestre - Via dello Stracchino



2 Barriera verde arboreo-arbustiva - Al limite con la ferrovia



3 Barriera arboreo-arbustiva - A Sud del piazzale logistica



1 Siepe campestre - Via dello Stracchino

Trattasi di intervento finalizzato alla realizzazione di una siepe campestre collocata lungo il tratto di Via dello Stracchino in corrispondenza dell'incrocio con la strada di mezza costa per Magnale. Il filare sarà costituito da specie arboree ed arbustive rustiche in varietà, in continuità e coerenza con la composizione floristica delle siepi campestri esistenti.

Fig. A - risultato tipo atteso dall'intervento 1

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

1. *Rosa canina*
2. *Crataegus monogyna*
3. *Acer campestre*



Fig. A

2 Barriera verde arboreo-arbustiva

Al limite con la ferrovia

Trattasi di intervento a carattere arboreo-arbustivo in prossimità del margine meridionale del lotto, in prossimità della linea ferroviaria. L'intervento sarà a carattere boschivo con prevalenza di alberature di II e III grandezza, realizzate nel rispetto della norma vigente (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, artt. 36, 52 e 53).

Fig. B - risultato tipo atteso dall'intervento 2

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

4. *Quercus ilex*
5. *Fraxinus ornus*
6. *Quercus pubescens*



Fig. B



4

5

6

3 Barriera verde arboreo-arbustiva - A Sud del piazzale logistica

Trattasi di intervento a carattere arboreo-arbustivo che interesserà la porzione verde compresa tra piazzale logistica e la viabilità interna al lotto. Al fine di mascherare la vista in direzione Sud-Nord verso il piazzale di carico e scarico merci, così come prescritto dalla scheda norma nelle disposizioni particolari.

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

7. *Crataegus monogyna*
8. *Prunus avium*
9. *Acer campestre*



7

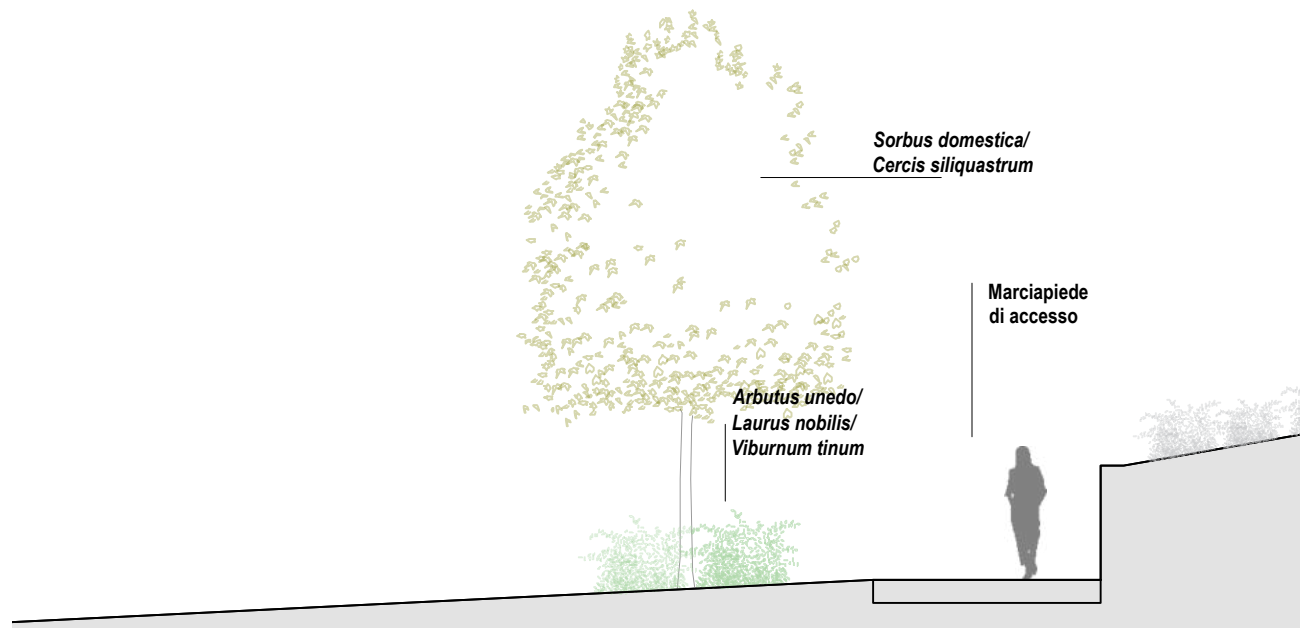


8

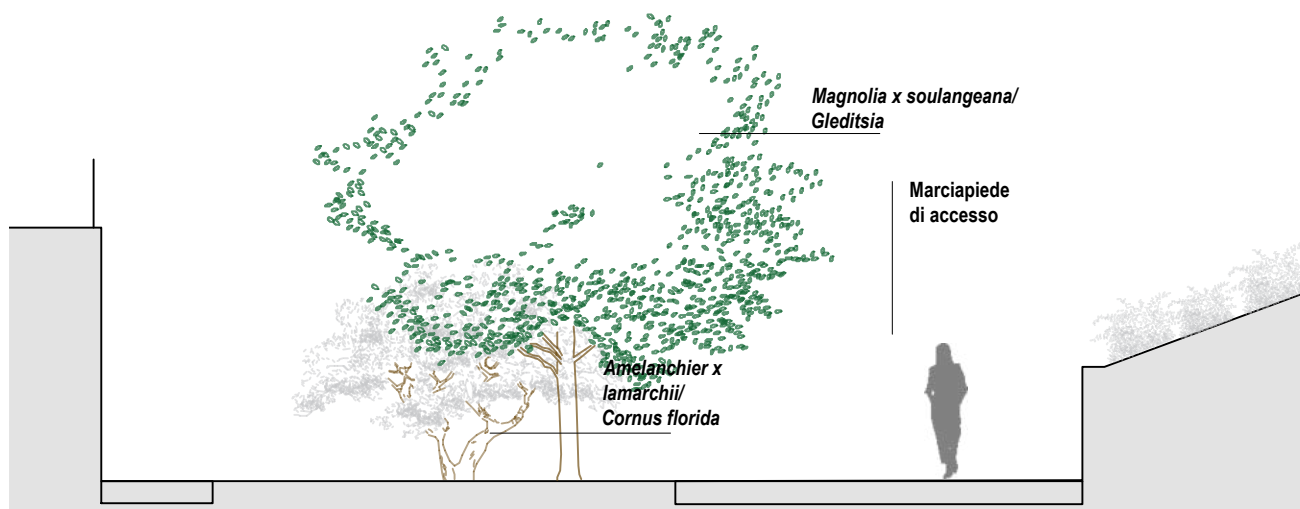


9

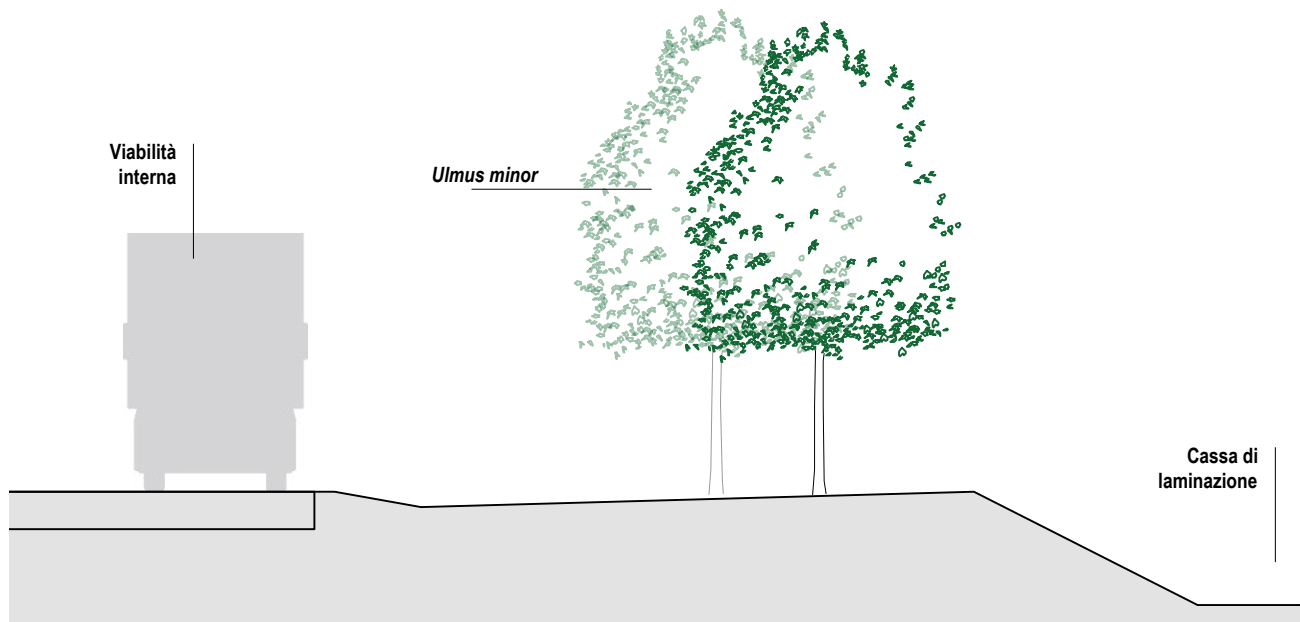
4 Filare alberato 1 - A Sud della zona Patio



5 Filare alberato 2 - In corrispondenza dei parcheggi ipogei



6 Filari alberati 3 - In corrispondenza della cassa di laminazione



4 Filare alberato 1 - Marciapiede di ingresso

Trattasi di intervento lineare a carattere arboreo-arbustivo volto alla definizione di una quinta vegetale tra il marciapiede di accesso e la viabilità interna di accesso ai parcheggi seminterrati.

Il piano arboreo sarà composto da alberi caducifoglie di dimensioni contenute e dalla crescita lenta.

Il piano arbustivo sarà invece composto da esemplari a portamento espanso e rapido accrescimento.

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

Piano arbustivo:

1. *Arbutus unedo*
2. *Laurus nobilis*
3. *Viburnum tinus*

Piano arboreo:

4. *Cercis siliquastrum*
5. *Sorbus domestica*



5 Filare alberato 2 - Zona Ingresso

Trattasi di intervento a carattere arboreo-arbustivo realizzabile attraverso la messa a dimora su filari di specie arbustive o arbustive a portamento arboreo in corrispondenza dell'ingresso agli edifici al fine di mascherare la vista dall'interno verso piazzali e viabilità.

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

Piano arboreo:

6. *Magnolia soulangeana*
7. *Gleditsia spp.*
8. *Amelanchier lamarckii*

6 Filare alberato 3 - Tra vasca di laminazione e piazzale logistica

Trattasi di intervento a carattere arboreo-arbustivo realizzabile attraverso la messa a dimora di un filare specie arboree o arbustive a portamento arboreo tra la cassa di laminazione e la viabilità interna di accesso al piazzale logistica, al fine di mitigare la visuale sul piazzale logistica.

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

Piano arboreo:

- 9/10. *Ulmus minor*



7 Filari di vite - Sui fronti Est ed Ovest

L'intervento è finalizzato all'impianto di filari di vite su fronte Ovest del lotto, che contribuirà al dialogo tra il lotto di intervento e le vigne di versante e di pianura presenti a Nord e ad Ovest, di cui ricalcheranno le rispettive direzioni dei filari. Ciò contribuirà non solo all'inserimento organico dell'intervento, ma anche alla scansione regolare e geometrica degli spazi aperti intorno agli edifici.

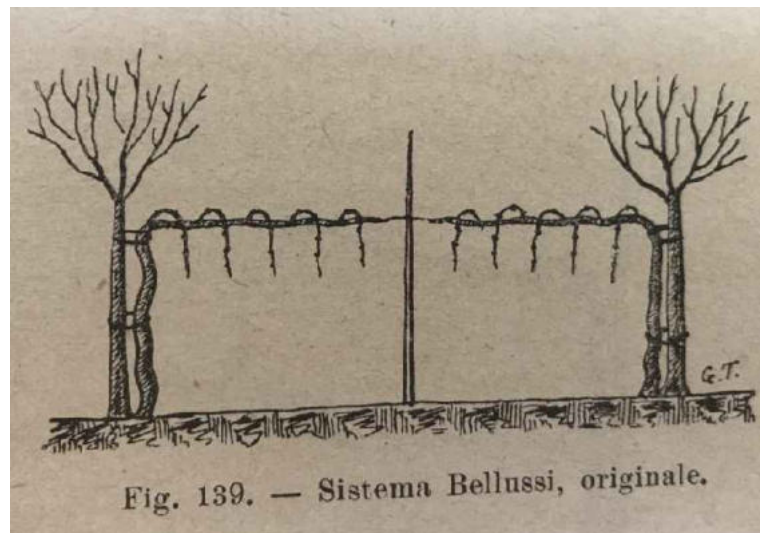


8 Frutteto e filare di cultivar antichi

Trattasi di intervento finalizzato alla realizzazione di un frutteto regolare, composto da cultivar antiche tipiche del territorio toscano, che non solo si relaziona con l'area all'intorno grazie all'utilizzo delle cultivar di frutti antichi, ma anche grazie al disegno. Per assolvere a questa particolarità specifica i filari del frutteto dovranno seguire con il disegno lo stesso andamento delle vigne esistenti che si trovano nelle aree limitrofe all'area di intervento.

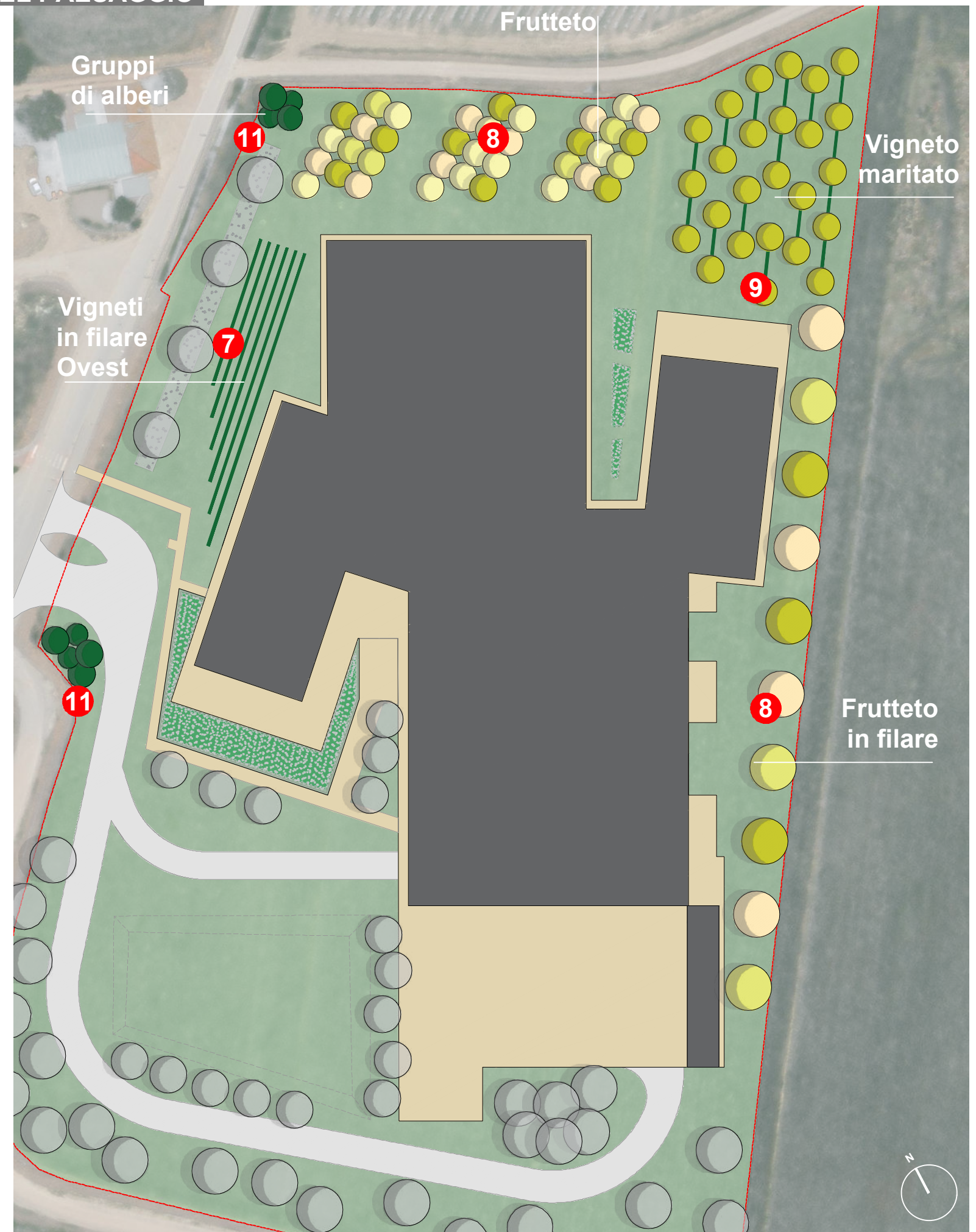
9 Vigneto maritato

Trattasi di intervento lineare di memoria storica, finalizzato alla realizzazione di un vigneto maritato ad alberi di piccole o medie dimensioni (es. *Acer campestre*, *Morus alba*, *Morus nigra*, ecc.) che si inserisca all'interno dell'area con lo stesso andamento della vigna classica che si trova all'esterno del perimetro di intervento.



10 Gruppi di alberi

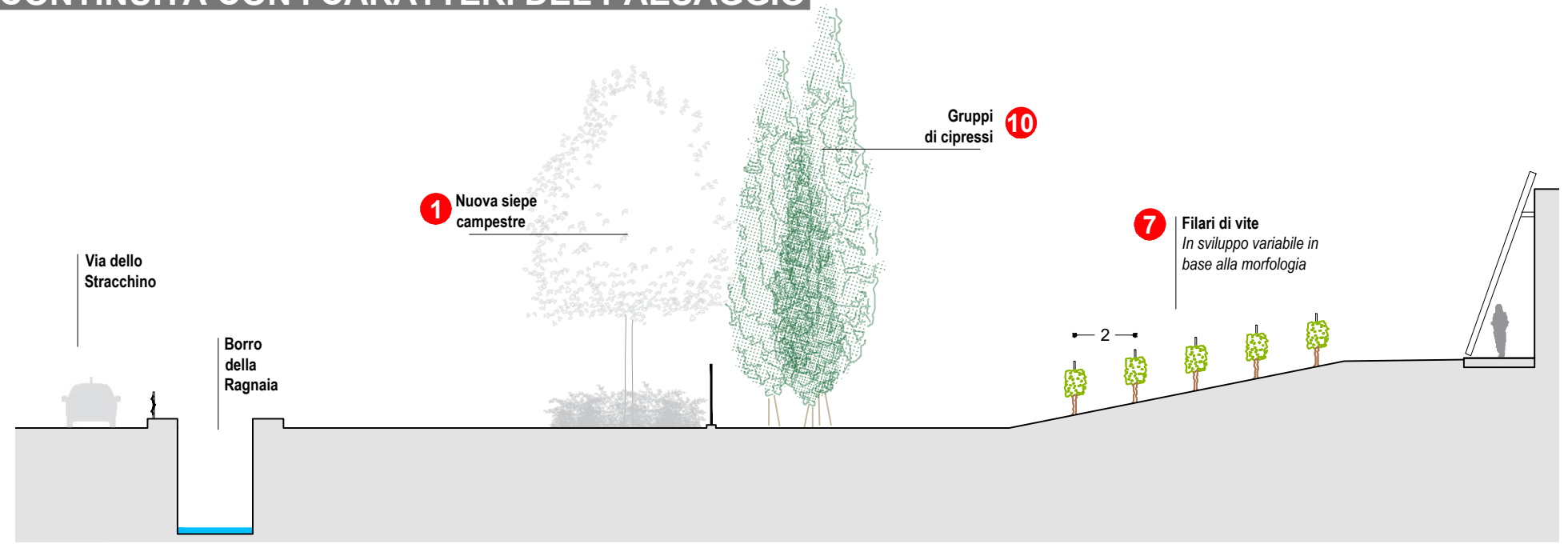
Trattasi di intervento che prevede la realizzazione di piccoli gruppi di alberi composti da 3-5 esemplari della stessa specie, ad esempio *Cupressus sempervirens*, collocati nel lotto in aree circoscritte e in corrispondenza del confine.



7 Filari di vite - Sui fronti Est ed Ovest

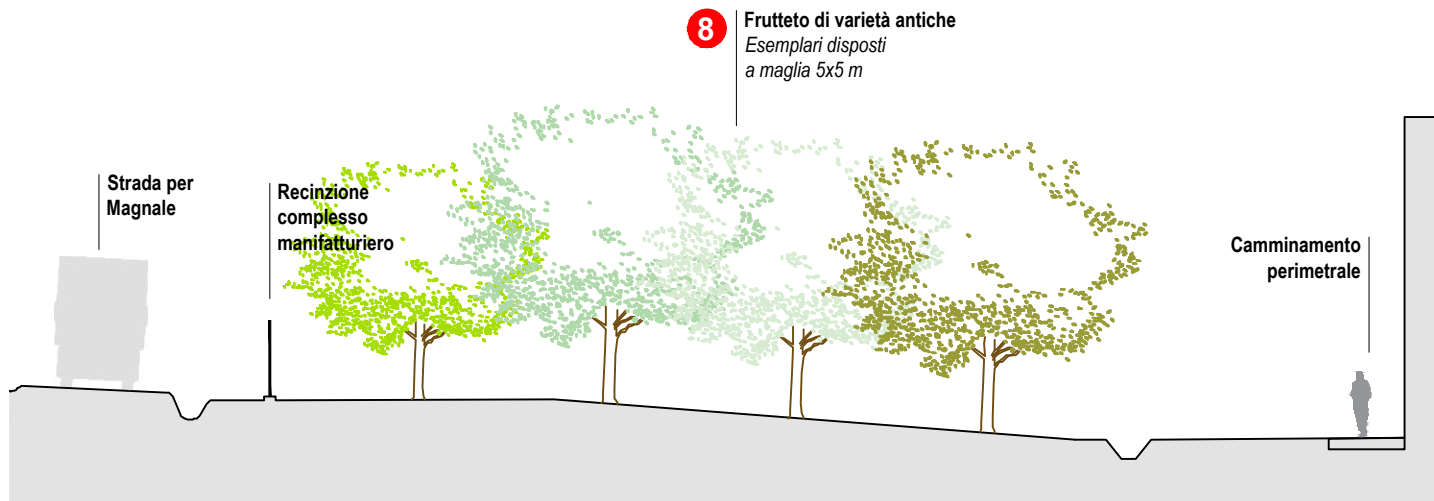
Sui fronti Est ed Ovest del lotto si prevederà l'impianto di filari di vite sulle scarpate di raccordo tra il piano di campagna e la quota di imposta dell'edificio.

Suddetti filari seguiranno le direttrici dei vigneti produttivi esistenti nei lotti confinanti il lotto di intervento.



8 Frutteto di cultivar antiche - Sul fronte Nord-Ovest e sul fronte Est

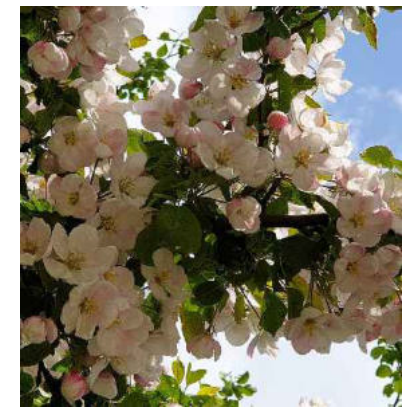
L'intervento consiste nell'impianto di un frutteto a carattere ornamentale sul fronte Nord-Ovest, e di un filare sul fronte Est, composti da esemplari di alberi da frutto provenienti da cultivar antiche e caratteristici della zona.



Pyrus communis



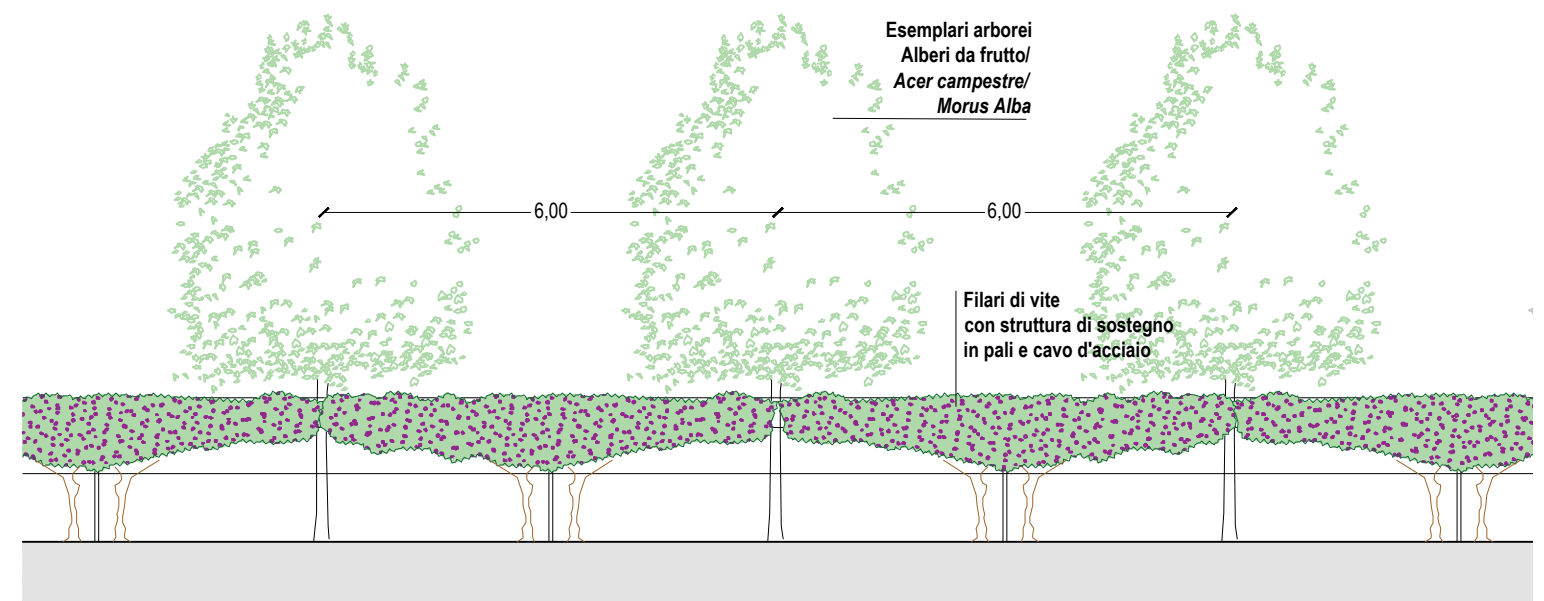
Prunus persica



Malus domestica

9 Vigneto maritato Sul fronte Nord-Ovest

Trattasi di intervento a carattere storico culturale di inserimento all'interno dell'area di una forma di coltivazione della vite che ha origini etrusche e si è diffusa nel paesaggio toscano dove è stata adottata fino al dopo guerra.



11 Scarpata di arbusti e tappezzanti ornamentali

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 1. <i>Salvia greggii</i> | 4. <i>Rosmarinus officinalis</i> |
| 2. <i>Calamagrostis acutiflora</i> | 5. <i>Helichrysum italicum</i> |
| 3. <i>Nepeta nervosa</i> | 6. <i>Cistus florentinus</i> |



12 Aiuola di arbusti ornamentali e a portamento arboreo

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

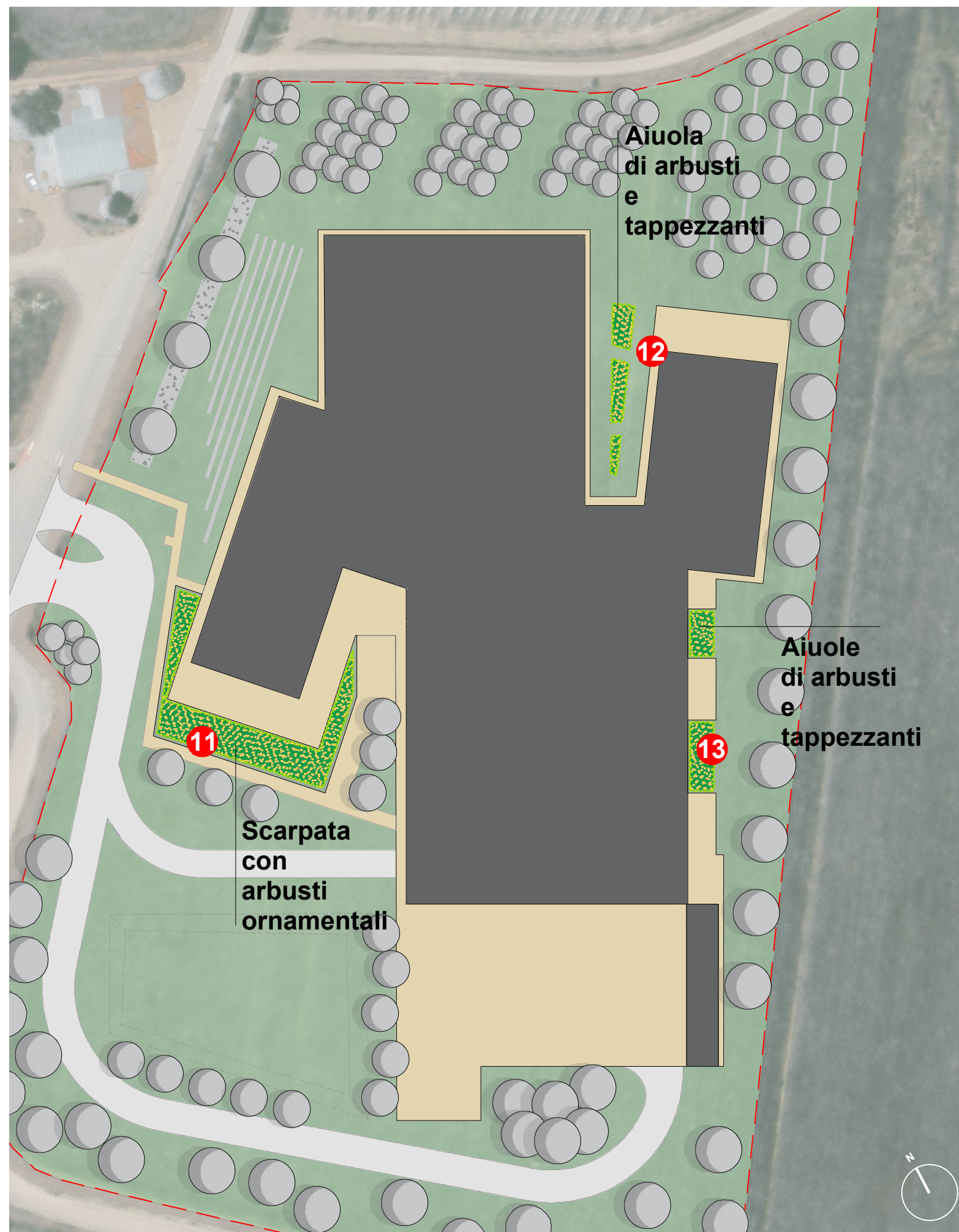
- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 7. <i>Amelanchier lamarckii</i> | 10. <i>Iris germanica</i> |
| 8. <i>Cornus florida</i> | 11. <i>Jacobea maritima</i> |
| 9. <i>Koelreuteria paniculata</i> | 12. <i>Gaura lindheimeri</i> |



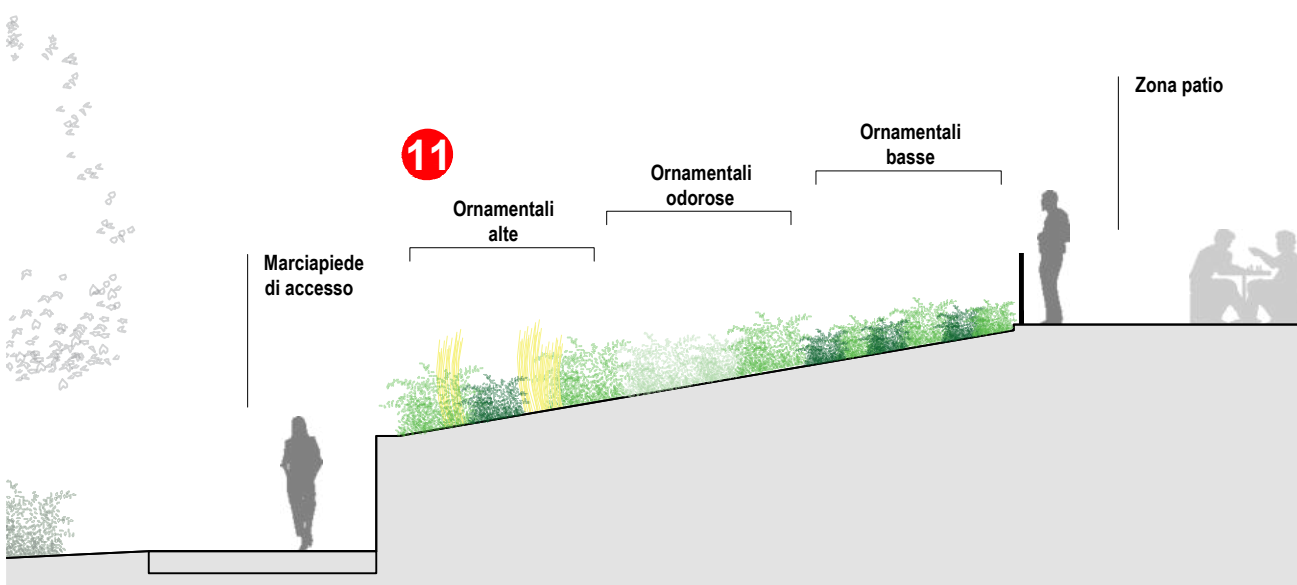
13 Aiule di arbusti e tappezzanti ornamentali

Elenco di possibili specie utilizzabili per l'intervento:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| 13. <i>Lavandula stoechas</i> | 16. <i>Cistus hirsutus</i> |
| 14. <i>Echinacea purpurea</i> | 17. <i>Teucrium chamaedrys</i> |
| 15. <i>Santolina chamaecyparissus</i> | 18. <i>Cistus florentinus</i> |



TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI COMPLETAMENTO INTERNE AL LOTTO



11 Scarpate ornamentali - Zona Ingresso - Zona patio

Possibili specie utilizzabili

Ornamentali alte:

1. *Salvia greggii*
2. *Calamagrostis acutifolia*



Ornamentali odorose:

3. *Nepeta nervosa*
4. *Rosmarinus officinalis*



Ornamentali basse:

5. *Helichrysum italicum*
6. *Cistus florentinus*

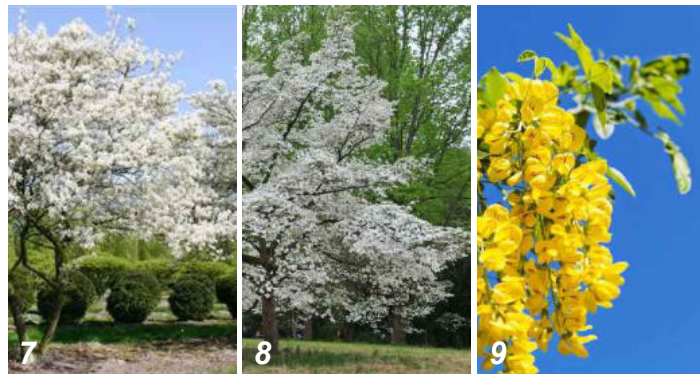


12 Aiuola di ornamentali e arbusti a portamento arboreo - Zona Modelleria

Possibili specie utilizzabili:

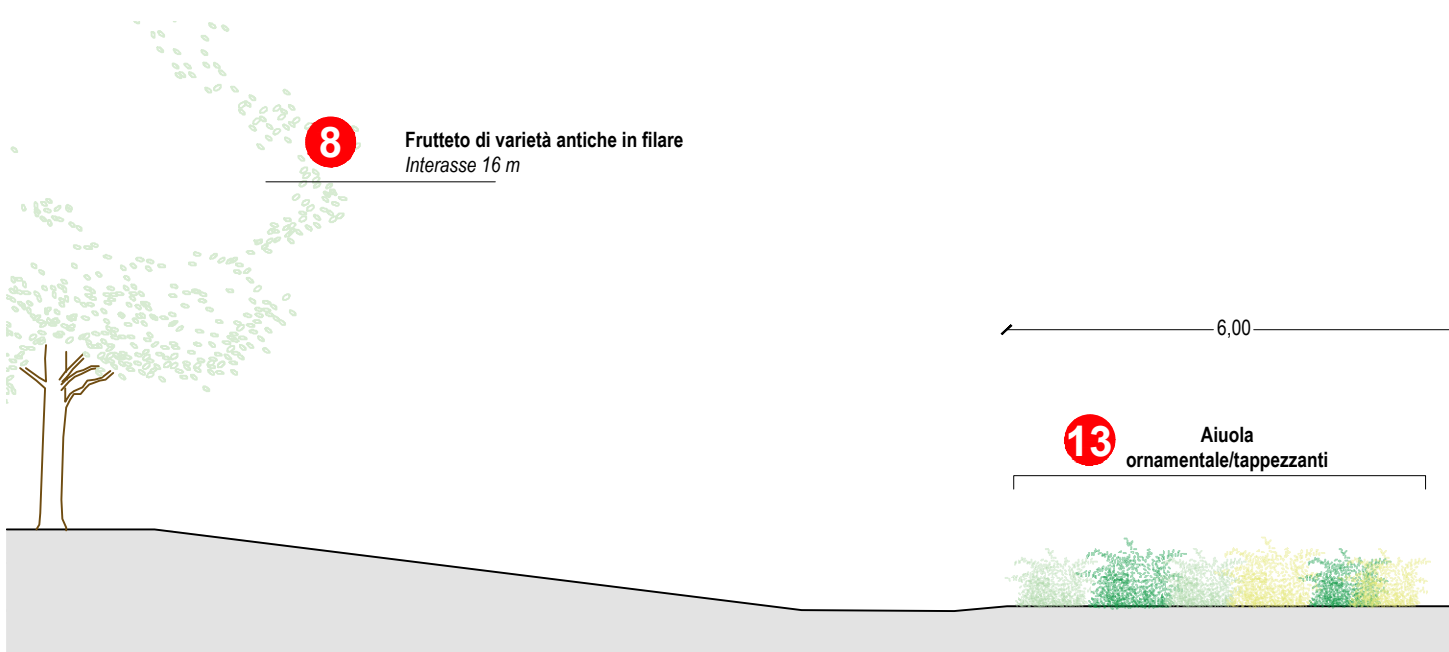
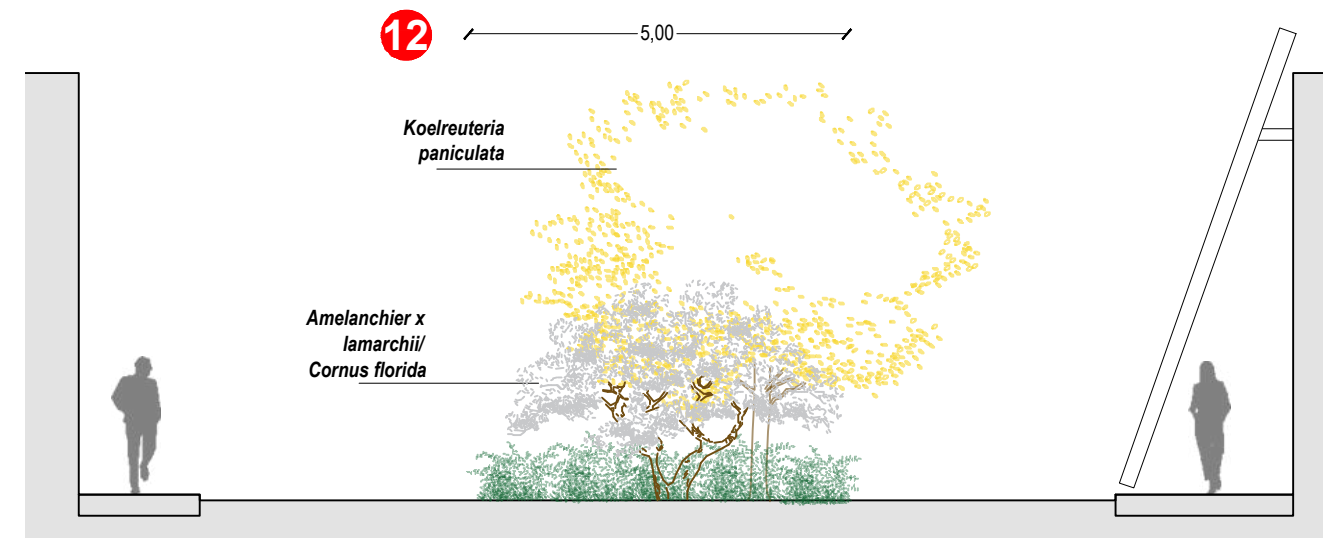
Arbusti a portamento arboreo:

7. *Amelanchier lamarckii*
8. *Cornus florida*
9. *Koelreuteria paniculata*



Arbusti ornamentali:

10. *Iris germanica*
11. *Jacobea maritima*
12. *Gaura lindheimeri*



13 Aiuole di arbusti e tappezzanti ornamentali - Fronte Est

Possibili specie utilizzabili:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| 13. <i>Lavandula stoechas</i> | 16. <i>Cistus hirsutus</i> |
| 14. <i>Echinacea purpurea</i> | 17. <i>Teucrium chamaedrys</i> |
| 15. <i>Santolina chamaecyparissus</i> | 18. <i>Cistus florentinus</i> |

