

Arch. Paolo Forgione

via del Bosco 4 - Santa Croce sull'Arno (PI)
tel/fax 0571.386021 - cell. 388.0432801 - paolo.forgione@awn.it

**B&B Architettura del Paesaggio
Biagini e Bartolozzi**

Vicchio Del Mugello (FI), Via G. Di Vittorio, 7
tel 0558448331 - fax 0558448470 - mail piscine@megip.it

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

TAV.

H

**PIANO ATTUATIVO "COMPARTO FONTANELLE
CENTRALE" CON MODIFICA ALLE AREE PUBBLICHE
E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI
ACCESSO ALL'AREA A SERVIZI COLLETTIVI**

UTOE 3 Fontanelle

Richiedente: Conad Del Tirreno s.c.

Proprietà: Conad Del Tirreno s.c.

Località: CAPANNE - Via J F Kennedy

RELAZIONE PAESAGGISTICA

vincolo lacuale "Le Conche"

Progettista capogruppo responsabile: Ing. Augusto Bottai

Co Progettisti: Arch. Paolo Forgione, Geom. Stefano Bertoncini,
Dr. Agrotecnico Biagini Francesco (studio del verde e paesaggio)

Aspetti Geologici: Geol. Paolo Giani, Geol. Giuseppe Lotti

Data: Ottobre 2015

Edizione definitiva del progetto: Settembre 2017

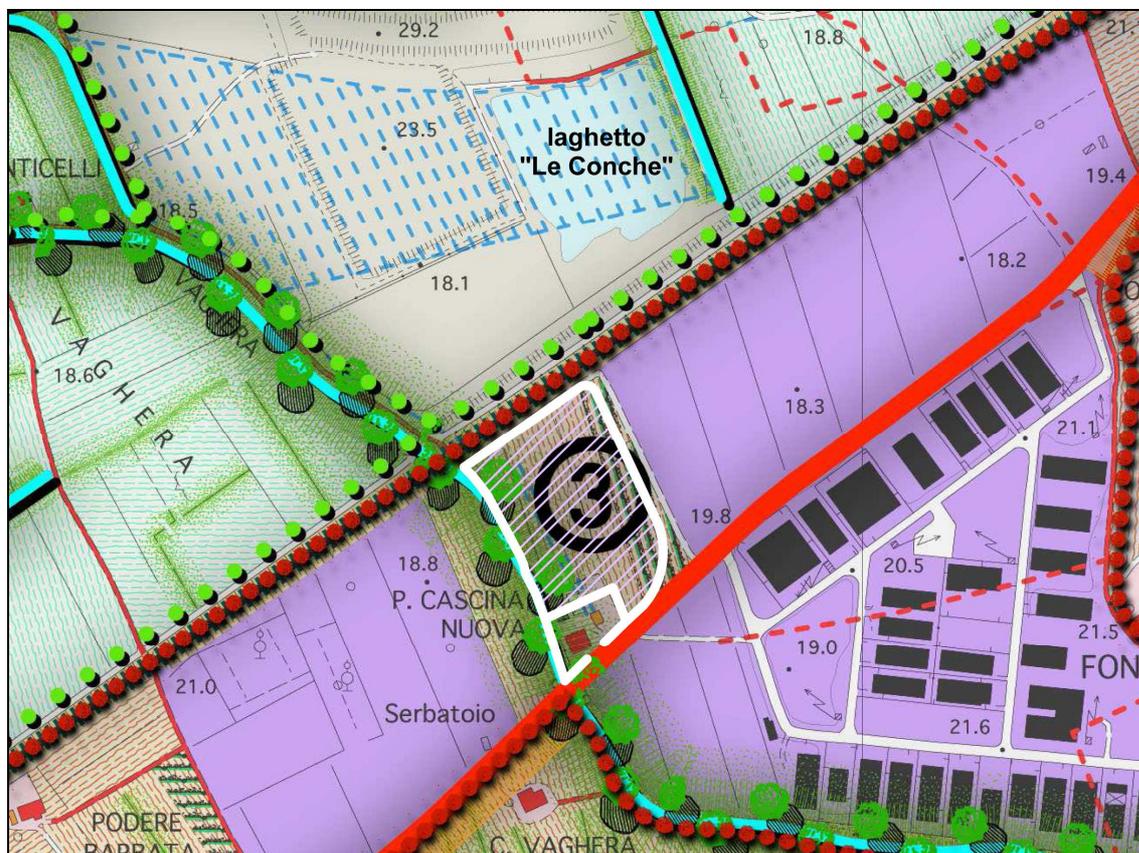
RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. Introduzione

La presente relazione paesaggistica, unitamente agli elaborati progettuali a corredo degli stessi, ha lo scopo di fornire tutti gli elementi necessari, per la verifica della compatibilità paesaggistica delle opere che si intendono realizzare inerente all'attuazione di un procedimento edilizio che riguarda un comparto urbanistico nel quale insiste, su una porzione di esso, il rispetto lacuale, come individuata ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera b) del D.Lgs n. 42/2004.

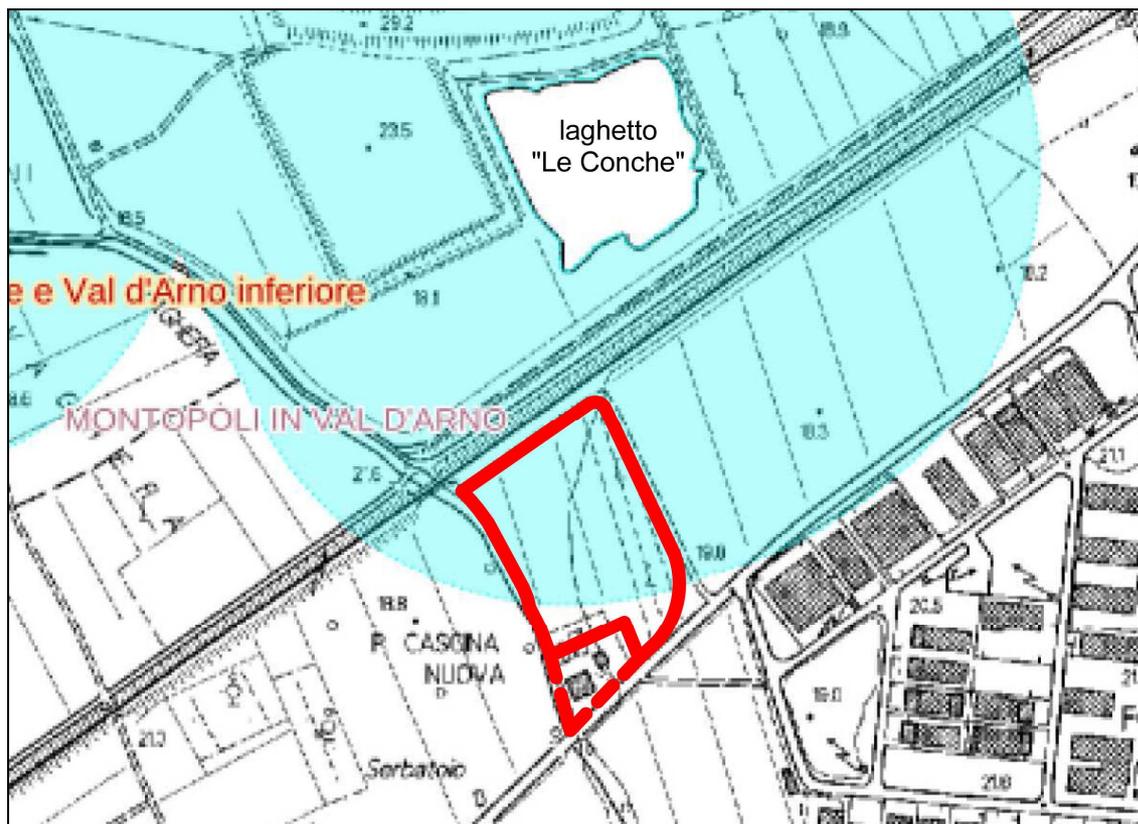
Il progetto riguarda la verifica di compatibilità paesaggistica di un Piano Attuativo relativo all'attuazione del "Comparto Fontanelle Centrale", che si colloca all'interno della zona produttiva denominata Fontanelle del Comune di Montopoli, inserito nell'UTOE 3 del vigente Regolamento Urbanistico sul quale insiste il vincolo di rispetto del vicino laghetto denominato "Le Conche", situato a nord del comparto in oggetto, oltre la linea ferroviaria.

La zona interessata dall'intervento risulta nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno perimetrata come area di nuovo impianto denominata "Comparto Fontanelle Centrale" ed è identificata catastalmente nel foglio di mappa n. 6, particelle n. 1150 e 1278.



Estratto Piano Strutturale

Il Piano Attuativo interessa un'area della superficie di circa 30.000 mq, prevalentemente pianeggiante e di forma quadrangolare, di cui circa 21.000 mq. ricadente nel vincolo in oggetto, ubicata all'altezza dell'incrocio a rotatoria tra la Strada Provinciale Romanina e la Via J.F. Kennedy ed è delimitata a Nord dalla Ferrovia FI-PI a cui si frappono per mezzo di una strada comunale secondaria che collega l'area PIP con la Via Dei Girasoli attraverso un sottopasso della ferrovia di dimensioni ridotte, mentre sul lato Ovest il confine è caratterizzato dalla presenza del Torrente Vaghera.



Estratto carta dei vincoli

2. Descrizione del contesto territoriale generale e locale

Il suddetto intervento si colloca nel comune di Montopoli in V/Arno in un ambito territoriale pianeggiante di fondovalle a sud dell'Arno.

Morfologicamente, l'area è totalmente pianeggiante ed è collocata ad una quota di circa 19,00 ml s.l.m., posta ad una quota inferiore rispetto al tessuto urbano circostante.

L'area in esame ricade all'interno di un'area completamente urbanizzata, dove è presente un tessuto consolidato di tipo essenzialmente produttivo a carattere artigianale;

L'intervento va ad inserirsi in un contesto privo di elementi di riconoscibilità, e comunque privo di emergenze paesaggistiche a carattere territoriale; senza

presenza alcuna di tessiture territoriali storiche nonché di sistemi tipologici rurali, tipici o di forte caratterizzazione.

Il comparto sostanzialmente si configura come vuoto nel tessuto urbano, circondato e perimetrato da un sistema infrastrutturale esistente, che non presenta caratteristiche panoramiche rilevanti e non è attraversato da percorsi o viabilità di particolare rilevanza ambientale.

Per i fattori di rischio paesaggistico, non si riscontrano caratteristiche di particolare sensibilità e/o vulnerabilità della zona, che ha ormai da tempo perduto qualsiasi carattere connotativo, assorbendo le modificazioni attuate negli ultimi decenni e presentando ad oggi un assetto antropico consolidato.

Dalla vista aerea sottostante, rappresentante lo stato attuale dell'area di intervento e del contesto, si evince come il comparto sul quale s'interviene sia inserito in un territorio per la gran parte usato, con la presenza di un tessuto edilizio produttivo ormai consolidato, con edifici circostanti realizzati in periodi recenti, taluni di tipo "intensivo", caratterizzati da un linguaggio architettonico più disparato: unica eccezione è rappresentata dai fabbricati due esistenti inseriti nella porzione di comparto non oggetto d'intervento, caratterizzati da una architettura che rimanda alle tipiche strutture agricole/abitative del territorio non urbanizzato.



Vista aerea del contesto territoriale con perimetrazione del comparto

3. Valutazioni alle invarianti strutturali del PIT

Il PIT con valenza di piano Paesaggistico Regionale definisce 4 invarianti strutturali avente carattere sovraordinato rispetto alla pianificazione comunale, risulta pertanto opportuno valutare il rispetto delle stesse per intervento in progetto.

INVARIANTE I: Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idro-grafici e dei sistemi morfogenetici.

Tale invariante prende in considerazione il sistema geomorfologico del territorio toscano, ovvero la base fisica del paesaggio, e la sua "ossatura". A tale riguardo viene suddiviso il territorio in sistemi così detti *FISIOCRATICI* per la necessità di inquadramento del territorio per unità semplici e oggettivamente riconoscibili.

A tale riguardo il territorio su cui ricade l'intervento viene classificato come "**Bacini di Esondazione**", che mostra le seguenti tipicità e caratteristiche:

- **conformazione:** bacini depressi, a pendenze minime e non percepibili direttamente; nella assoluta maggioranza, queste aree possiedono un denso sistema di drenaggio assistito, costituito soprattutto da opere minori e realizzato nel corso dei secoli per poter utilizzare le superfici; l'idrografia naturale non è più visibile. Gli insediamenti storici sono comunque rari e concentrati lungo le principali vie di comunicazione.
- **valori:** i Bacini di Esondazione, insieme alle aree di Alta Pianura, hanno svolto il ruolo storico di campagna prossimale ai grandi centri urbani; in questo ruolo, il sistema offre un'elevata produttività agricola potenziale.
- **dinamiche di trasformazione e criticità:** i Bacini di Esondazione sono storicamente uno dei teatri della bonifica, spesso bonifica "diffusa", meno appariscente e costruita progressivamente nel tempo, data la non necessità di grandi opere. La bonifica ha ricavato grandi superfici agricole molto produttive, mentre l'insediamento restava storicamente concentrato su aree più appetibili. In tempi recenti, la ricerca di aree edificabili, in particolare per gli insediamenti produttivi, si è riversata su questo sistema morfogenetico dai sistemi adiacenti, con un pesante consumo di suolo. L'inevitabile interruzione delle dinamiche naturali proprie del sistema, implicita nella bonifica, crea una tensione che si materializza nel rischio idraulico.

VERIFICA dell'intervento nei riguardi delle tipicità dell'invariante I:

L'intervento prevede un accurato studio idraulico che riduce e compensa il rischio, mediante un insieme sistematico di opere propedeutiche alla messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto, cercando di mantenere un'adeguata permeabilità del suolo. L'intervento sostituisce l'attuale rete di smaltimento delle acque superficiali con una corretta regimazione idraulica dell'intero comparto.



Cartografia PIT a valenza paesaggistica – Invariante 1 carta dei sistemi morfogenetici

INVARIANTE II : i caratteri ecosistemici del paesaggio

Le componenti ecosistemiche, e in particolare quella vegetazionale, costituisce uno degli elementi principali nella “costruzione” dei paesaggi.

In considerazione di tale aspetto, legato all'opera antropica si definiscono i cosiddetti *MORFOTIPI* ecosistemici.

Sotto tale aspetto l'area in esame s'inserisce nel Morfotipo a “**matrice agroecosistemica di pianura**”, che mostra le seguenti tipicità e caratteristiche:

- **descrizione:** Pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. Presenza di matrici dominanti con prevalenza di seminativi e colture orticole e con elevata densità del reticolo idrografico minore e della rete di bonifica.

- **valori:** aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali più tipiche degli ecosistemi agropastorali. Aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere una funzione di matrice di connessione tra i nodi.

- **criticità:** La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.), la diffusione di colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari.

VERIFICA dell'intervento nei riguardi delle tipicità dell'invariante II:

L'intervento non produce particolari effetti negativi nei confronti di tale invariante, in quanto oramai inserito in un contesto già antropizzato. Lungo la viabilità pubblica esistente, che perimetra il comparto verrà ricreata una cortina di verde di mitigazione paesaggistica in modo creare un filtro ecologico tra l'area urbanizzata

esistente e quella di progetto con un buon risultato anche dal punto di vista microclimatico utilizzando idonee essenze arboree che ombreggiano in estate e permettono l'irraggiamento solare in inverno. Si veda a maggior chiarimento lo schema d'inserimento di mitigazione paesaggistica riportato negli elaborati grafici allegati.



Cartografia PIT a valenza paesaggistica – Invariante 2 carta della rete ecologica

INVARIANTE III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

La città policentrica è assunta quale invariante strutturale, con la motivazione che “il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dallo statuto del PIT”

Il tessuto urbano in cui si va ad inserire il comparto in oggetto è classificato come “Morfotipo insediativo **lineare a dominanza infrastrutturale multimodale – Valdarno Inferiore**” che mostra le seguenti tipicità e caratteristiche:

- **descrizione:** sistema insediativo di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione sono orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale.
- **criticità** sono rappresentate dalla contrazione e semplificazione del corridoio infrastrutturale fluviale; congestione e degrado dei delicati ambiti peri-fluviali e compromissione delle relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche tra la risorsa idrica e il sistema insediativo della piana fluviale.

VERIFICA dell'intervento nei riguardi delle tipicità dell'invariante III:

Il Piano Attuativo si configura come intervento di ricucitura del territorio produttivo recentemente urbanizzato, attuando opere che vanno ad integrarsi e a completarsi con quelle esistenti risolvendo le criticità esistenti del traffico veicolare e generando una riqualificazione e valorizzazione del sistema viario infrastrutturale circostante.

Con il progetto delle aree a verde si mira a mitigare comunque l'impatto paesaggistico delle nuove costruzioni che andranno ad insediarsi, inoltre dal punto di vista urbanistico, architettonico e visivo, l'area così come progettata ne trarrà un sicuro giovamento in confronto alla situazione esistente.

INVARIANTE IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Tale invariante riguarda essenzialmente l'uso del suolo ed i sistemi di coltivazione. L'area ricade nel "**Morfotipo dei seminativi semplificati di pianure e fondovalle**" caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi.

Le criticità sono rappresentate da semplificazione ecologica e paesaggistica, dal basso livello di infrastrutturazione ecologica, dalla tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione, dalla frequente localizzazione del morfotipo in aree sottoposte a forte rischio idraulico (zone esondabili).

VERIFICA dell'intervento nei riguardi delle tipicità dell'invariante IV;

L'intervento proposto riguarda l'ordinamento colturale di un'area agricola non adeguatamente utilizzata, dove non vi è presenza di elementi o parti dell'infrastruttura storica rurale (siepi, filari arborei e arbustivi o alberi isolati). Nel caso specifico essendo in ambito urbano, quindi non in ambito agricolo e periurbano, non vi è necessità di contrastare fenomeni di urbanizzazione a macchia d'olio, o evitare la frammentazione di superficie agricole, anzi l'intervento in oggetto si pone l'obiettivo di dare continuità al sistema infrastrutturale esistente provvedendo ad un'operazione di ricucitura del tessuto urbano, tramite un adeguato studio di messa in sicurezza idraulica di tutta l'area, sempre naturalmente accompagnato da un adeguato studio di mitigazione paesaggistica.

4. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

Circa gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico relative all'intervento previsto, come si rileva anche dalla elaborazione paesaggistica dell'intervento, si prevede che queste non siano significative soprattutto in considerazione dello stato attuale dei luoghi.

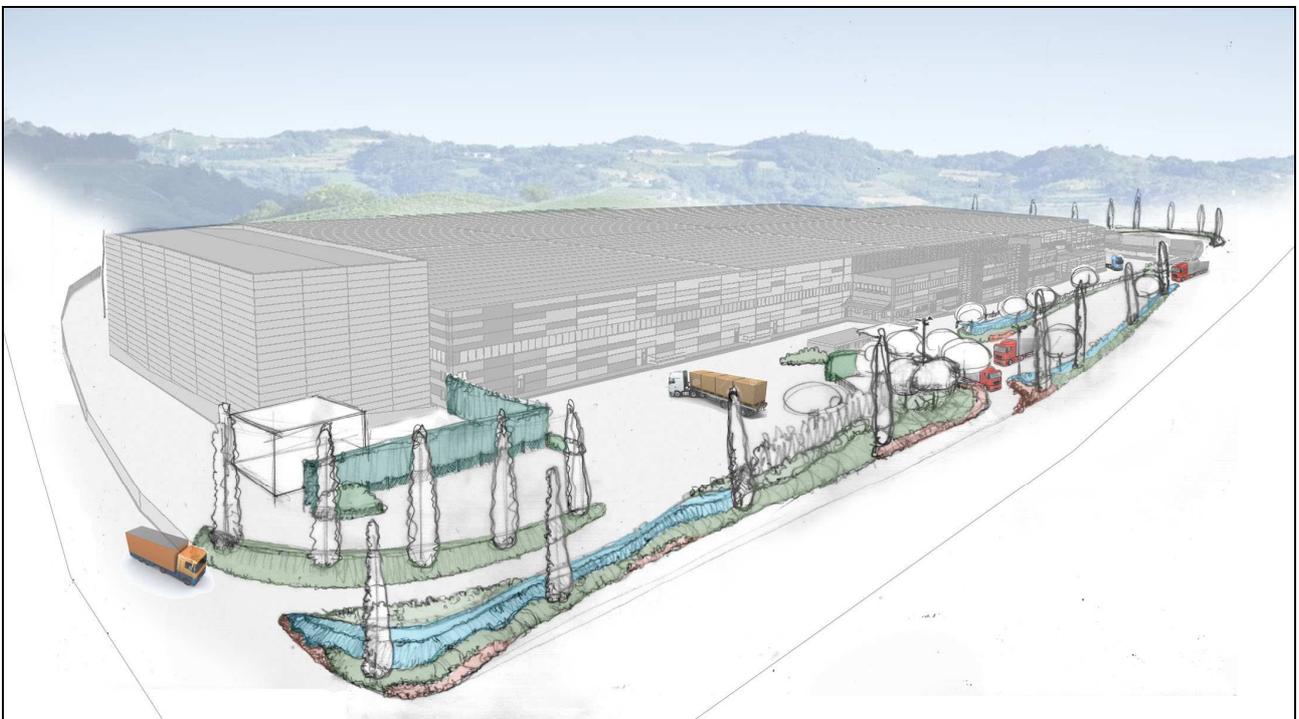
A prescindere da quanto scaturito dall'analisi della situazione di partenza, in fase di progetto del Piano Attuativo previsto, sono state perseguite soluzioni finali ampiamente compatibili con il contesto di inserimento e che, pur nella trasformazione, garantissero almeno una non diminuzione delle sue qualità attuali.

Quindi, partendo da una incontestabile situazione attuale di scarso valore paesaggistico, si è prima di tutto verificata la non incidenza rilevante dell'intervento sul contesto territoriale, analizzando le eventuali possibili modificazioni e/o alterazioni principali, di tipo:

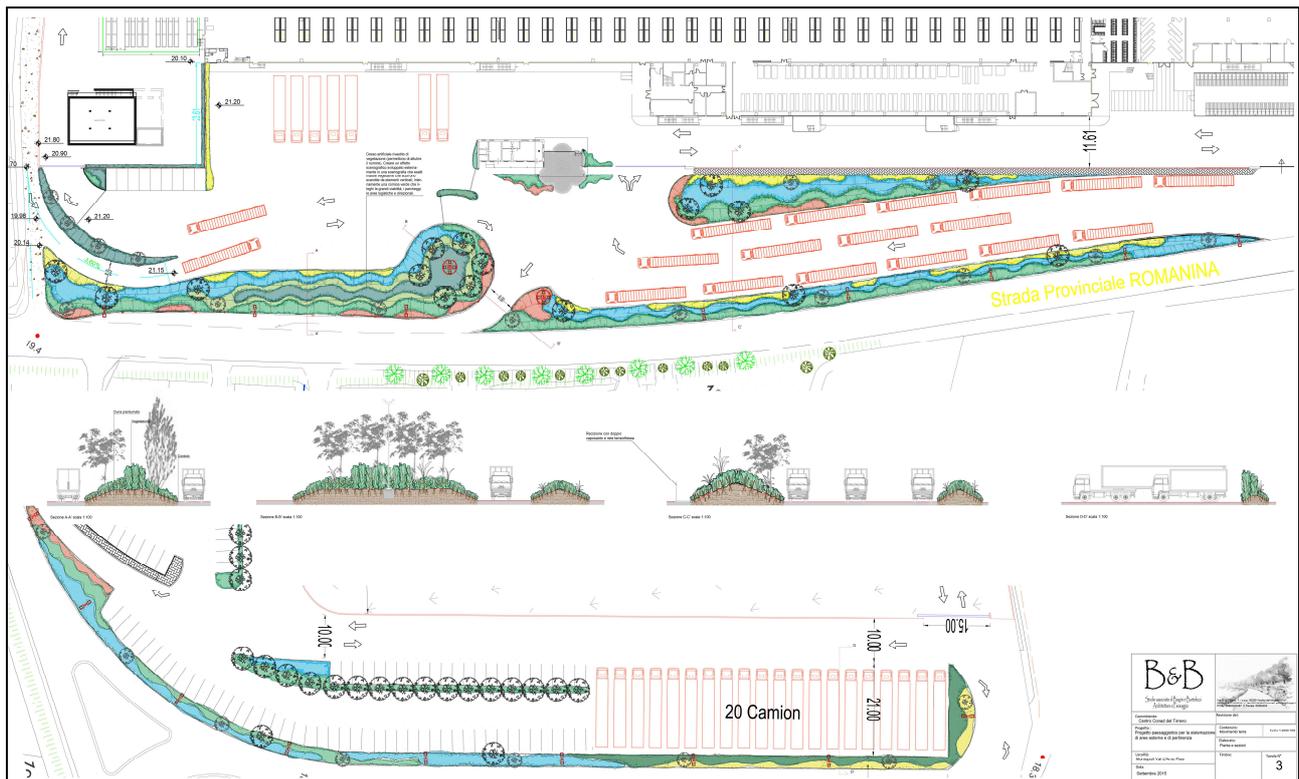
- morfologico: l'intervento tende a risolvere gli elementi di criticità infrastrutturali della viabilità locale;
- vegetazionale: l'intervento non prevede abbattimento di alberi di alto fusto o di essenze pregiate;
- naturale e antropico: l'intervento non comporta modificazione di crinali o alterazione di agglomerati storici o con valenze particolari;
- idraulico e idrogeologico: l'intervento non va a pregiudicare i relativi equilibri, saranno variate le caratteristiche idrauliche del comparto seguendo le indicazioni di un accurato studio idraulico di fattibilità.

Inoltre, in conseguenza di quanto analizzato relativamente alla situazione attuale, non si sono rilevate alterazioni dell'integrità e della coerenza del contesto di inserimento.

In seconda battuta, dal punto di vista strettamente architettonico, si è ricercata una soluzione di mitigazione paesaggistica che ben si coniuga e s'inserisce con l'intervento di urbanizzazione.



Estratto Tav 1 Progetto paesaggistico per sistemazione aree esterne – vista prospettica d'insieme



Tav 3 Progetto paesaggistico per sistemazione aree esterne – piante e sezioni

Conclusioni

L'intervento in progetto è stato improntato ad una linea urbanistico-architettonica semplice e lineare che rispecchia i canoni classici del tipico tessuto urbano produttivo.

E' doveroso considerare che l'inserimento progettuale si confronta con tre scale rappresentative che devono essere tra loro collegate:

- 1) quella paesaggistica a scala territoriale rappresentata dal PIT;
- 2) quella urbanistica che è la scala rappresentativa della progettazione proposta;
- 3) quella di maggior dettaglio a scala edilizia dove verranno poi definiti in modo esecutivo le colorazioni i materiali ed in generale le finiture che però sono già stati tipologicamente individuati nella scala intermedia.

Con la scelta oculata dei materiali delle coloriture e delle rifiniture esterne, l'intervento appare essenziale ed il suo inserimento nel contesto poco invasivo.

In sostanza, considerata la zona in cui si cala l'intervento, si può affermare che lo stesso, nel suo complesso, non può che migliorare le condizioni ambientali ed infrastrutturali dell'area, senza modificarne l'attuale assetto morfologico e paesaggistico.

Il Progettista Capogruppo Responsabile

FOTO AMBIENTALI STATO ATTUALE



