

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottorssa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli

Consulenza normativa e disciplinare

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Così

Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'informazione e
della Partecipazione*



AII. F2

**Approfondimento aree a evoluzione
naturale oggetto di trasformazione
urbanistica e a fini produttivi agricoli**

Adottato con Del. C.C. n. del.
Approvato con Del. C.C. n. del.

Febbraio 2022

Sommario

Sommario.....	1
1. PREMESSA.....	2
2. AREE BOScate PIT-PPR.....	2
3. METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INCOLTE.....	2
4. CASISTICHE RILEVATE SUL TERRITORIO.....	3
<i>PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra.....</i>	<i>6</i>
<i>ID 18 Loc. Sant'Ellero – S.R. 69.....</i>	<i>8</i>
<i>AT 18 Loc. Ciliegi.....</i>	<i>10</i>
<i>AT 10 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini.....</i>	<i>13</i>
<i>ID 32 Loc. Vaggio – Via P. Borsellino.....</i>	<i>15</i>
<i>RQ 13 Loc. Vaggio – Via Torquato Tasso.....</i>	<i>17</i>
<i>AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro.....</i>	<i>20</i>
<i>RQ 6 Loc. Poggio ai Giubbiani.....</i>	<i>23</i>

1. PREMESSA

La presente relazione viene redatta a supporto del Piano Operativo del Comune di Reggello (FI). Il Comune di Reggello è dotato di Piano Strutturale approvato, con Delibera di C.C. n.25 del 28/03/2018 ad oggetto "Adeguamento del Nuovo Piano Strutturale agli esiti della Conferenza Paesaggistica Regionale di conferma al PIT-PPR e conseguentemente approvazione definitiva ai sensi dell'art.9 della L.R. 65/2014".

Con Delibera di C.C. n. 45 in data 08/05/2018 il Comune di Reggello ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2018.

Contemporaneamente è stato avviato il procedimento di VAS ai sensi dell'art. 7 della L.R. 10/2010. Il Documento preliminare VAS (Allegato B) della delibera è stato trasmesso ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 in data 18.05.2018 all'Autorità Competente per la VAS, ai soggetti individuati ai fini dell'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati ed ai soggetti ambientali competenti all'espressione di contributi tecnici e conoscitivi.

2. AREE BOSCHATE PIT-PPR

L'Allegato 8b del PIT-PPR disciplina le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice (cfr. Art. 1 comma 1 lett. b). In particolare "*... comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art.142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica in scala 1.10.000...*" (cfr. Art. 5 comma 1) ammettendo che la rappresentazione cartografica di dette aree "*per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B*" (cfr. Art. 5 comma 3). L'art. 5 comma 4 dell'elaborato 8B del PIT-PPR dispone: "*Gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, possono proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio che, una volta validate dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della LR65/ 2014*".

L'Allegato 7B del PIT-PPR descrive le fasi operative finalizzate all'identificazione delle aree tutelate per legge così come previsto dall'art. 143, comma 1 lettera c) del Codice.

In particolare per quanto attiene l'individuazione del vincolo relativo ai territori coperti da foreste e da boschi (Art. 142 comma 1, lettera g) del Codice), è stato fatto riferimento alle specifiche dettate dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, agli effetti del quale risulta che le normative regionali vigenti debbano stabilire la definizione di bosco.

Nel paragrafo 8.2 dell'Allegato 7B – *definizioni e criteri* viene affermato che i territori sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera g), del Codice sono quelli "*...coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, così come definiti dall'articolo 3 della legge regionale 39/2000 e s.m.i.*".

3. METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INCOLTE

Nella formazione del Quadro Conoscitivo del Piano Operativo Comunale per quanto attiene la perimetrazione delle Aree Incolte è stato utilizzato come dato di partenza il dato vettoriale relativo all'uso del suolo del Piano Strutturale Comunale approvato nel 2018.

Dall'uso del suolo del Piano strutturale sono state estrapolate le Aree definite come "Vegetazione arborea e arbustiva in evoluzione, individuata dal codice "324". Questa classificazione, viene definita nell'elaborato "*Specifiche tecniche per l'acquisizione in formatodigitale di dati geografici*

tematici - La carta dell'Uso del Suolo” redatto dalla Regione Toscana, ed identifica tutti quei territori in cui sono presenti *“formazioni che possono derivare dalla degradazione della foresta o da rinnovazione della stessa per ricolonizzazione di aree non forestali o in adiacenza ad aree forestali... piuttosto ambiti misti di rovi, rocce e vegetazione varia che indipendentemente dalla posizione geografica, renda evidenti le dinamiche di successione ecologica”*. La suddetta classificazione viene normata dall'art. 3 comma 5 lett. c) della L.R. n. 39/2000 che indica come termine temporale di 15 anni la soglia limite per definire se un'area destinata a colture agrarie e/o pascolo risulta soggetta ad abbandono o se rientra nella definizione di area boscata.

Su queste aree si è concentrato l'approfondimento andando ad analizzare accuratamente le ortofoto disponibili sul portale Geoscopio e le ortofoto “Google satellite”. Tale analisi ha permesso una prima scrematura: tra i poligoni individuati come “324” sono stati individuati quelli *“recuperabili a fini produttivi agricoli”*. La selezione è stata effettuata attraverso un'analisi delle ortofoto storiche, della giacitura dei terreni e dell'ubicazione.

Successivamente questi dati sono stati validati da sopralluoghi in campo effettuati durante il mese di maggio 2020, per meglio definire quanto interpretato dalla documentazione ortofotografica, visto che le informazioni desumibili dalle fotografie aeree sono spesso parziali e possono descrivere una realtà modificata nel tempo.

Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle previsioni urbanistiche individuate dal POC è stato effettuato un ulteriore approfondimento.

4. CASISTICHE RILEVATE SUL TERRITORIO

Seguendo la metodologia precedentemente descritta è stato possibile individuare le seguenti casistiche:

- a) Aree individuate con il codice 324 dal PS non riconducibili ad aree produttive agricole;**
- b) Aree individuate con il codice 324 dal PS riconducibili ad aree produttive agricole;**
- c) Aree individuate con il codice 324 dal PS ricadenti all'interno delle previsioni urbanistiche;**

Di seguito andremo a descrivere e analizzare con maggior dettaglio le seguenti casistiche.

Nella casistica **a) Aree individuate con il codice 324 dal PS non riconducibili ad aree produttive agricole** rientrano le superfici che per motivazioni legate alle pendenze, alla consistenza vegetazionale attuale e degli anni precedenti e alle modalità di conduzione (abbandono), si ritiene non abbiano più una effettiva vocazione produttiva agricola e pertanto indirizzate a divenire bosco ai sensi della L.R. 39/2000.



OFC 2016, in evidenza le aree 324 (in verde)



Foto 1

Nella casistica **b) Aree individuate con il codice 324 dal PS riconducibili ad aree produttive agricole**, sono comprese quelle aree che palesano una vocazione produttiva data dalla presenza di olivi o piante da frutto in stato di abbandono o dalla quasi completa assenza di vegetazione arborea adulta e uno sviluppo prevalente di specie erbacee ed arbustive, oltre che da adeguate pendenze. Come descritto nel paragrafo precedente, tale analisi è stata possibile sia grazie alle OFC del 2016, 2010, 2007 e 2005, sia a sopralluoghi speditivi che hanno confermato l'attitudine produttiva agricola.



OFC 2016, in evidenza le aree 324 (in verde)



Nell'ultima casistica individuata, **Aree individuate con il codice 324 dal PS ricadenti all'interno delle previsioni urbanistiche**, ricadono quelle aree a vegetazione arborea ed arbustiva in evoluzione ricomprese all'interno dei perimetri individuati come trasformazioni urbanistiche dal Piano Operativo Comunale. Per questa tipologia si è ritenuto necessario analizzare ogni singola zona di previsione.

PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Tosi a nord del territorio comunale. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

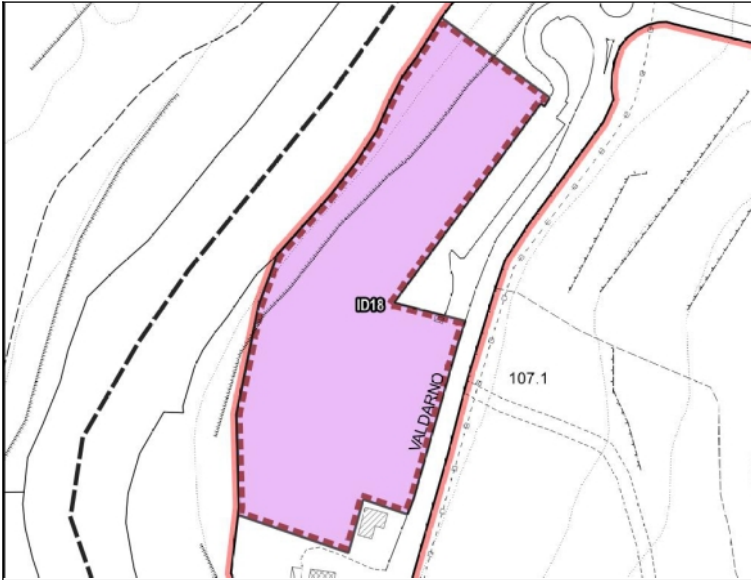


Foto 6

Come evidenziato da alcune fotografie precedenti, l'area in parte risulta interessata da vegetazione arbustiva (rovi) e piante arboree oggetto di taglio negli ultimi 15 anni, in parte da vegetazione arborea che si è sviluppata per abbandono dell'area (evoluzione naturale). Si ritiene che in sede di progettazione esecutiva della scheda norma, siano mantenute gli esemplari arborei di maggior valore, sia per portamento della pianta, sia per qualità delle specie.

ID 18 Loc. Sant'Ellero – S.R. 69

L'intervento comporta il completamento dell'area produttiva di Sant'Ellero per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 3.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml.



OFC 2007, in evidenza l'area di trasformazione e le aree 324 (in verde)



OFC 2013, in evidenza l'area di trasformazione e le aree 324 (in verde)



OFC 2016, in evidenza l'area di trasformazione e le aree 324 (in verde)

Dalle Ortofoto riportate precedentemente si evidenzia come nel degli ultimi 15 anni sia stata mantenuta attraverso ripuliture e tagli della vegetazione (OFC 2013). In particolare si evidenzia la presenza di aree con una vegetazione rada erbacea ed arbustiva intervallate da elementi arborei di maggior consistenza.

Come evidenziato dalle fotografie riportate di seguito la vegetazione dell'area risulta costituita principalmente da essenze arbustive e essenze arboree con età inferiore ai 10 anni. In particolare,

si riscontra la presenza di specie invasive non autoctone come *Ailanthus* e *Robinia* sp. e elementi arborei di *Populus* sp.

In fase progettuale si ritiene necessaria un'analisi dettagliata delle specie presenti con il mantenimento, per quanto possibile, delle essenze di maggior pregio paesaggistico e naturalistico ed in caso di progettazione di aree a verde le specie scelte dovranno essere autoctone e opportunamente valutate.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



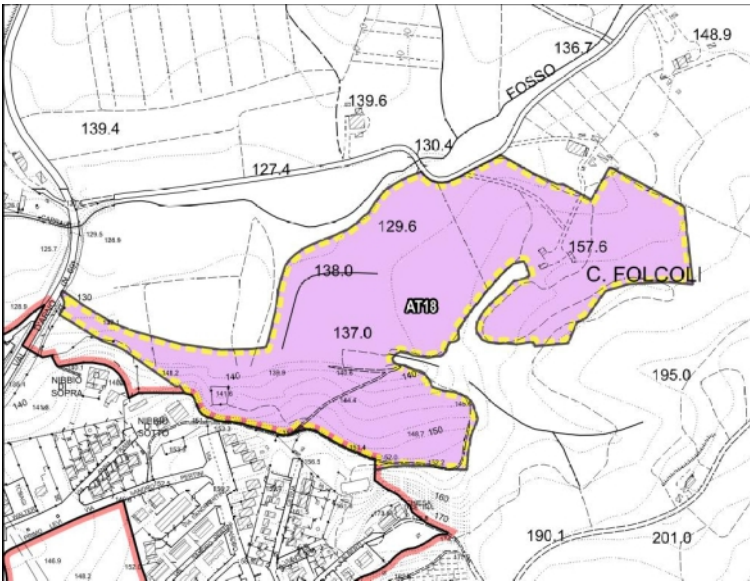
Foto 4

AT 18 Loc. Ciliegi

L'intervento è finalizzato a potenziare l'offerta turistica comunale tramite la realizzazione di una nuova struttura a campeggio, in località Ciliegi. Nel periodo precedente l'attuazione della Scheda Norma del POC vengono ammessi i seguenti interventi:

- sugli immobili esistenti, gli interventi previsti dalla Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente riportata nelle NTA del P.O.;
- attorno allo specchio d'acqua presente all'interno del comparto, la realizzazione di piccole strutture in materiale ecocompatibile finalizzate alla fruizione del lago anche ai fini sportivi e/o ricreativi

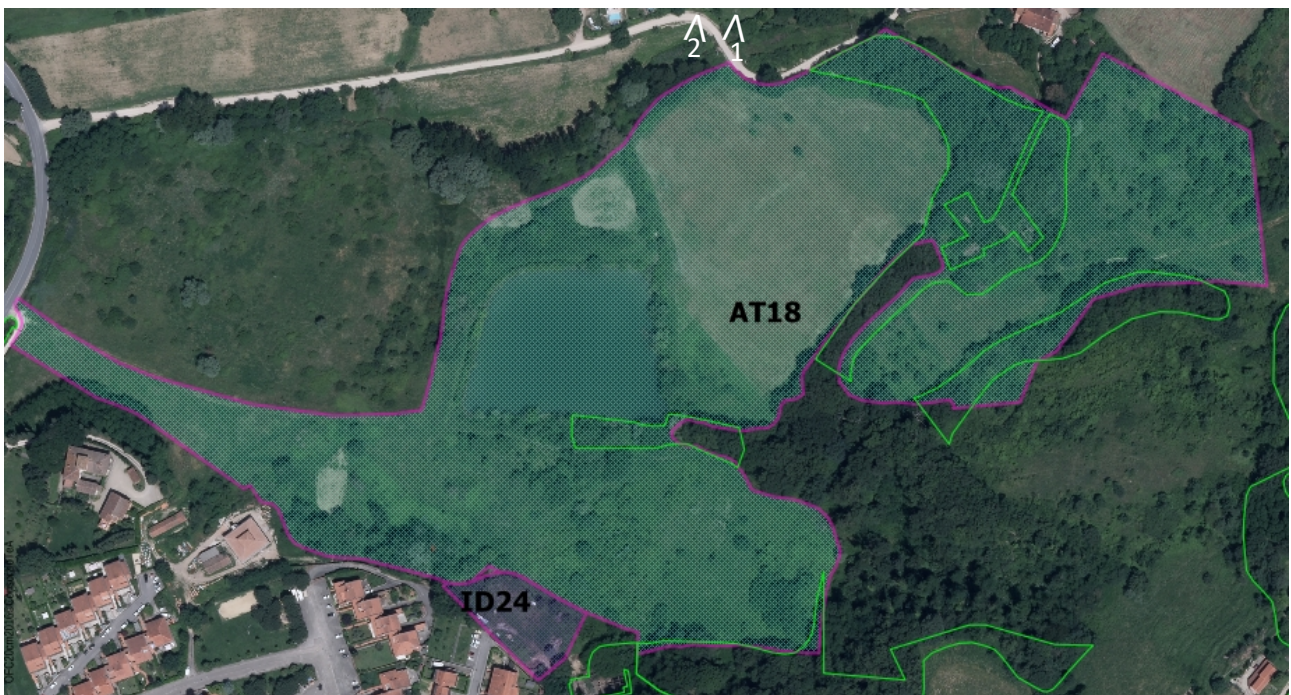
I servizi annessi all'attività dovranno essere realizzati recuperando la volumetria esistente all'interno del comparto. All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili. Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.



OFC 2007, in evidenza l'area di trasformazione e le aree 324 (in verde)



OFC 2010, in evidenza l'area di trasformazione e le aree 324 (in verde)



OFC 2016, in evidenza l'area di trasformazione e le aree 324 (in verde)

Le aree classificate con il codice 324 dall'uso del suolo del PS ricadenti nell'area di intervento ricoprono una superficie ridotta (circa 1,4 ha) rispetto alla superficie oggetto della trasformazione che insiste su circa 10,5 ha. Le aree 324 sono costituite da elementi arborei adulti con un piano dominato costituito da vegetazione arbustiva spontanea, pertanto, come già prescritto all'interno della Scheda Norma si prevede che in tali aree le strutture da realizzare dovranno essere costituite da materiale leggero eocompatibile. Inoltre, gli elementi arborei di maggior pregio paesaggistico e naturalistico dovranno essere mantenuti.



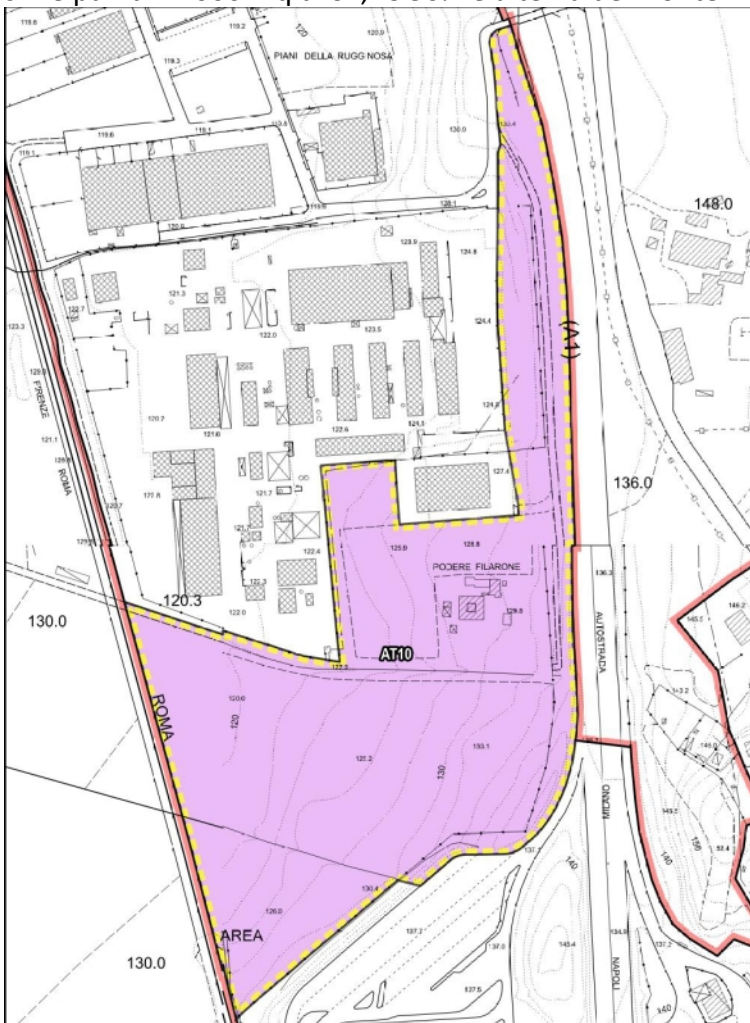
Foto 1



Foto 2

AT 10 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini

L'intervento è indirizzato alla ricucitura e al completamento della zona produttiva in località Piani della Rugginosa e prevede opere di nuova edificazione con funzione produttiva di dimensioni massime pari a 14.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..



L'area è destinata quasi esclusivamente a seminativi, solo una esigua superficie, di circa 350 mq, rientra nella classificazione di "Vegetazione arborea ed evolutiva in evoluzione". Dall'analisi delle

OFC storiche si evince come questa sia costituita da vegetazione spontanea che si è sviluppata nell'ultimo decennio e rappresenta un semplice filare arborato.



OFC 2010, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2013, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2016, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)

ID 32 Loc. Vaggio – Via P. Borsellino

L'intervento diretto andrà a completare il tessuto insediativo in località Vaggio. Questo prevede la realizzazione di un nuovo edificio monofamiliare e/o bifamiliare con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.



L'area classificata con il codice 324 dal PS comunale che ricade all'interno del perimetro dell'intervento è di circa 200 mq.



OFC 2016, in evidenza l'area d'intervento e l'area 324 (in verde)

Principalmente risulta occupata da vegetazione spontanea invasiva come il bambù e reminescenze dell'attività agricola quali tiglio e ricacci di vite.



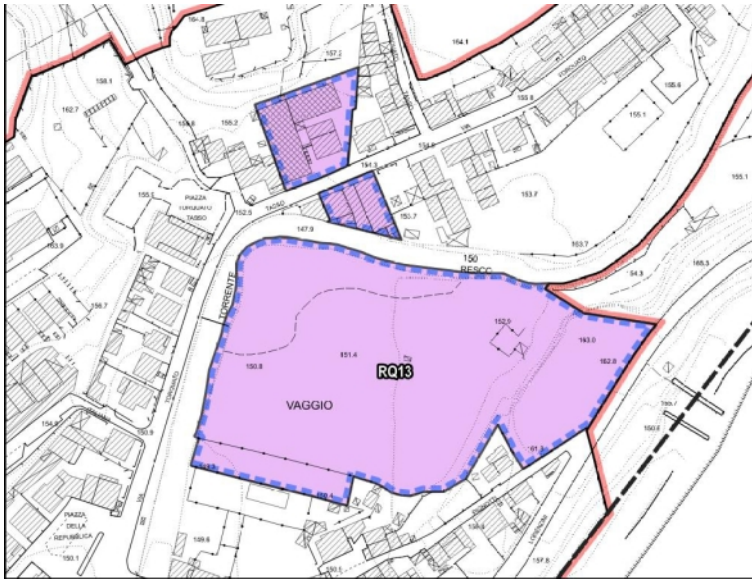


Gli esemplari arborei di maggior pregio potranno essere mantenuti al fine di garantire una salvaguardia sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico, seppur trovandosi a margine di un tessuto residenziale di recente formazione.

RQ 13 Loc. Vaggio – Via Torquato Tasso

L'intervento consiste nella riqualificazione del tessuto insediativo della località Vaggio. Si prevede la demolizione della volumetria esistente interna al comparto e posta lungo Via Torquato Tasso, e la conseguente ricostruzione, a parità di S.E., nell'area interna al comparto a sud-est del Torrente Resco, con destinazione residenziale, in particolare con una tipologia edilizia monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare. L'indice di copertura (I.C.) ammesso è del 40% e l'altezza del fronte massima (H.F.) è 7,0 ml. L'intervento risulta subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., nelle aree libere derivanti dalla demolizione delle volumetrie lungo Via Torquato Tasso;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.; piazza pubblica e luoghi di aggregazione, nelle aree libere derivanti dalla demolizione delle volumetrie lungo Via Torquato Tasso, da individuarsi in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.



Complessivamente, l'area di riqualificazione risulta costituita da superfici occupate da radure e seminativi ed aree con un soprassuolo composto da essenze arboree e arbusti che con una densità maggiore in prossimità del Torrente e nella porzione a sud e sud-est.



OFC 2007, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2013, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2016, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)

Nello specifico l'area a confine con il Torrente Resco, classificata dal PS come area a "Vegetazione arborea ed evolutiva in evoluzione", ricopre una superficie di circa 2.950 mq. Le foto riportate di seguito mostrano che l'area classificata 324 è costituita da un piano dominante con esemplari di acacia e un piano dominato con essenze arbustive ed erbacee sviluppatasi in seguito all'abbandono. Si ritiene che in sede di progettazione esecutiva si debba mantenere le essenze arboree di pregio riqualificando l'intera area. Inoltre, vista le previsioni di una piazza pubblica, luoghi di aggregazione e 2000 mq di verde pubblico, potrebbe essere predisposta un'analisi vegetazionale propedeutica alla progettazione dell'infrastruttura verde collegata ai suddetti interventi. Come prescritto nella Scheda Norma, la scelta delle specie arboree e arbustive dovrà essere rivolta a specie autoctone, mantenendo una coerenza paesaggistica con il contesto.



Foto 1



Foto 2



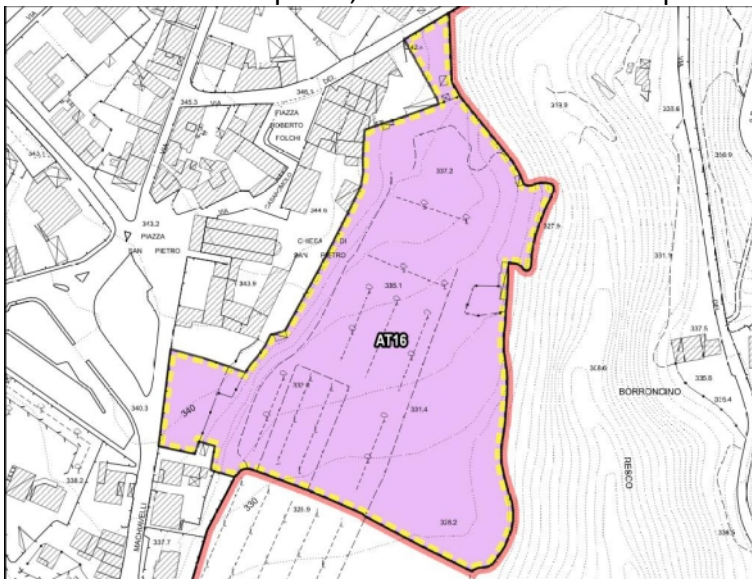
Foto 3



Foto 4

AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro

L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi di interesse pubblico nei pressi del capoluogo comunale. Questo prevede la realizzazione di attrezzature religiose e servizi connessi per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. massima pari a 7,5 ml.



Le OFC storiche riportate di seguito evidenziano come l'area sia caratterizzata quasi esclusivamente da colture temporanee associate a coltivazione arborea miste come olivi e piante da frutto.



OFC 2007, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2013, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2016, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)

Nella porzione nord dell'area di trasformazione ricade una superficie di circa 1000 mq classificata come 324 dal PS comunale. Anche quest'area risulta occupata da orti familiari e in minima parte da vegetazione arbustiva e arborea, caratterizzata anche dalla presenza da esemplari di Abete, come mostrato dalle foto riportate di seguito. Si indica, ove possibile il mantenimento di piante di rilevanza paesaggistica e naturalistica dovuta anche alla prossimità con il corso d'acqua, seppur tenendo presente la localizzazione dell'area di trasformazione in contiguità con il capoluogo.



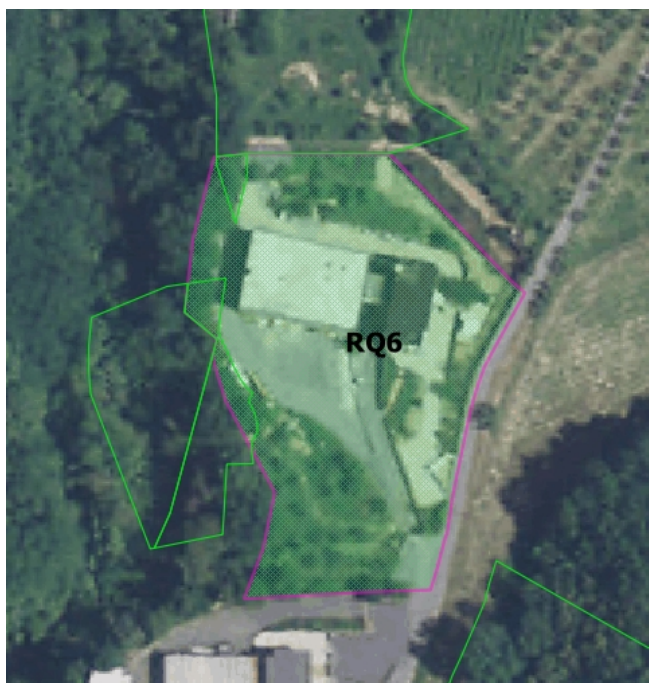
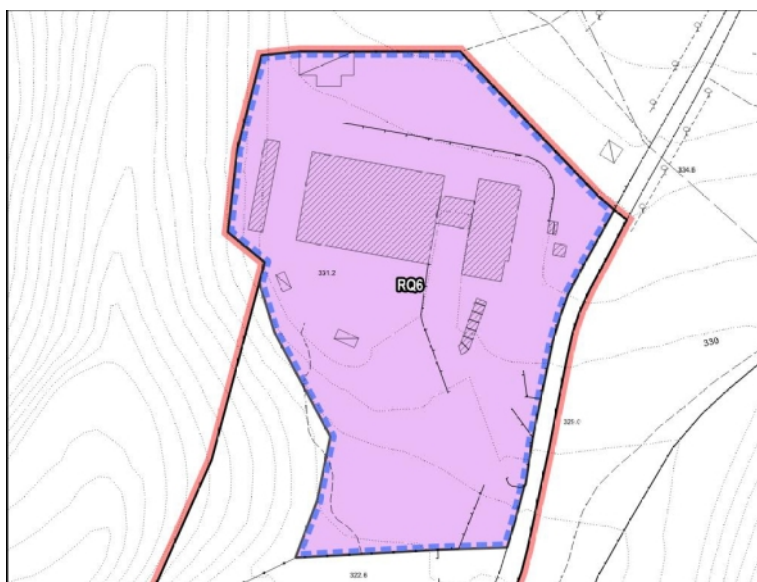
Foto 1



Foto 2

RQ 6 Loc. Poggio ai Giubbiani

L'intervento prevede il mantenimento della volumetria residenziale esistente all'interno del comparto e la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto, con cambio di destinazione d'uso verso residenziale, con S.E. massima pari all'esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml., al fine di riqualificare il tessuto insediativo della località Poggio ai Giubbiani.



OFC 2007, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2013, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)



OFC 2016, in evidenza l'area di trasformazione e l'area 324 (in verde)

La porzione a sud dell'area di riqualificazione è occupata prevalentemente da vegetazione arbustiva sviluppatasi in seguito all'estirpazione di alcune piante di olivo (visibili nella OFC 2007) e al conseguente abbandono. Inoltre risultano presenti sul confine dell'area degli esemplari di *Quercus* sp. e acacia. L'area classificata 324 dal PS che ricade all'interno della superficie destinata all'intervento, si trova al margine ovest/nord-ovest del comparto e ricopre una superficie complessiva di circa 300 mq. Si indica, ove possibile il mantenimento di piante di rilevanza paesaggistica e naturalistica dovuta anche alla prossimità con il Torrente Chiesimone.



Foto 1



Foto 2



Foto 3