

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 92 e 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

Dottoressa 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

Laboratori Archeologici San Gallo soc. coop.

Aspetti relativi al potenziale e al rischio archeologico

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Così

Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'Informazione e
della Partecipazione*



Relazione di coerenza con il PIT-PPR

**Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica
STATO MODIFICATO**

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

Gennaio 2023

Indice

1. PREMESSA.....	2
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014.....	3
3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 11 – VAL D'ARNO SUPERIORE.....	7
4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR.....	16
5. I BENI PAESAGGISTICI.....	17
6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI NUCLEI STORICI E NUCLEI RURALI.....	21
7. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B E B1 DELLE NTA.....	22
7.1 La Cappella San Rocco in località Pian di Rona.....	28
7.2 Le verifiche VAS della previsione AT8 Loc. Ruota al Mandò.....	32
8. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE.....	36
9. LE ANALISI DEL RISCHIO/POTENZIALE ARCHEOLOGICO.....	37

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Il Comune di Reggello è dotato di **Piano Strutturale** redatto ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018 e conformato al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT.

Il **Piano Operativo**, adottato con Del. C.C. n. 56 del 22/07/2020 e di cui sono state approvate le Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute, è stato redatto in vigenza e coerenza del Piano Strutturale, il quale individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Alla luce di richieste degli operatori economici pervenute con il processo partecipativo del P.O., l'Amministrazione Comunale ha espresso la *volontà di redigere una Variante al Piano Strutturale* in modo da poter accogliere alcune delle suddette *istanze*, e allo stesso tempo apportare alcune modifiche di dettaglio alle cartografie e alla disciplina del PS in aggiornamento alla nuova Normativa e Disciplina sovracomunale entrata in vigore dopo l'Approvazione del PS, mantenendo inalterata la struttura dello strumento strategico vigente e conformato al PIT-PPR.



2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014

Il PS di Reggello, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, in attuazione dei disposti della l.r. 65/2014, non disponendo di una classificazione appropriata del territorio rurale, ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4, includendo per ciascuna frazione all'interno di tale perimetro le aree indicate dalla legge.

Nel Documento "*Allegato 2 – Relazione del Piano Strutturale*" si legge che:

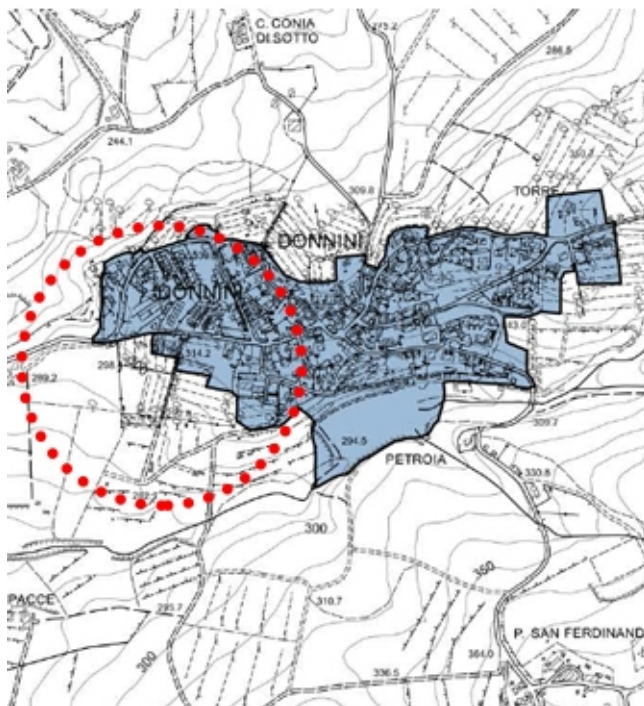
"Da un lato il PS ha evidenziato la necessità di creare un margine urbano là dove la dispersione insediativa con le relative urbanizzazioni si era ormai estesa al territorio rurale con modalità tali che rendevano impossibile procedere a un'inversione di tendenza per restituire all'agricoltura aree oramai compromesse e marginali, diventate residuali fra parti edificate. Dall'altro lato il PS non ha confermato quelle previsioni ritenute non coerenti con le disposizione della l.r. 65/2014.

Pertanto nel rispetto del sopraindicato art. 4 le perimetrazioni sono state effettuate collegando fra loro le aree edificate e già urbanizzate, includendo nel perimetro le aree pubbliche già attrezzate, convenzionate o comunque di proprietà pubblica destinate a servizi, parchi urbani e impianti tecnologici.

Nel cercare di dare una forma urbana agli insediamenti è stato fatto espresso riferimento agli abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee degli insediamenti definiti dal PIT, riferendo ciascun centro urbano allo specifico abaco maggiormente corrispondente alle sue caratteristiche e per il quale poi, nella disciplina dello Statuto relativa alla UTOE nella quale esso ricade, sono state inserite le specifiche disposizioni indicate dal PIT."

Con la Variante n.1 al Piano Strutturale sono state apportare solamente alcune modifiche puntuali a tale perimetrazione, legate a strategie volte alla *rigenerazione urbana*, ammessa ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014, e ad aggiornamenti cartografici come mostrati nel documento "**Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale**".

PIANO STRUTTURALE TAV.12



VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE TAV.13



Complessivamente, le modifiche apportate al T.U. sono di minima entità se si considera le superfici interessate, soprattutto alla luce del fatto che la maggior parte delle modifiche riguardano aggiornamenti cartografici a seguito di ricognizione dell'effettivo stato dei suoli.

	Superficie aggiunta (mq.)	Superficie ridotta (mq.)
Aggiornamento cartografico	62.521 *	1.066
Rigenerazione urbana	12.768	0
Tutela ambientale-paesaggistica	0	39.885

* di cui 45.304 mq. interessano la proprietà dell'attività turistico-ricettiva esistente "Villa Rigacci" in località Leccio.

Come specificato sopra, nel documento "**Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale**", è stata data contezza delle modifiche apportate al T.U. e la motivazione delle stesse. Di queste aree si specifica che:

- **Area 3 – Loc. Donnini:** la L.R. 65 all'art. 4, c.4 consente specifiche politiche per la rigenerazione urbana che nel caso in oggetto risultano strategiche per il nuovo assetto urbanistico per la frazione di

Donnini, anche alla luce dell'importante infrastruttura viaria. Alla luce però dell'Osservazione della Regione Toscana, è stato proposto di ridurre l'area oggetto di specifica strategia per la rigenerazione urbana, modificando anche il tracciato della viabilità di by-pass.

- **Area 9 – Loc. Vaggio:** è stata inserita nel Territorio Urbanizzato con la Variante al P.S. in quanto area di pertinenza di Villa Rigacci (come specificato nel Doc. Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale) e pertanto costituisce territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, c.3 della L.R. 65/2014.

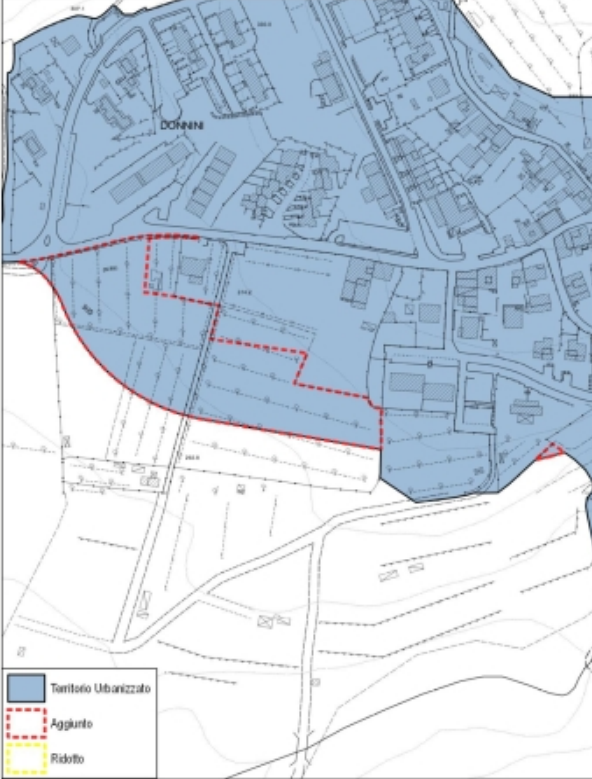
A seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica, svoltasi con verbale del 06.06.2022, sono state modificate l'**Area 3 – Loc. Donnini**, e **Area 9 – Loc. Vaggio** riconducendo la perimetrazione al PS approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018 e conformato al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT.

A seguito di tale modifica è stata riconteggiata la superficie aggiunta e ridotta del perimetro del Territorio Urbanizzato.

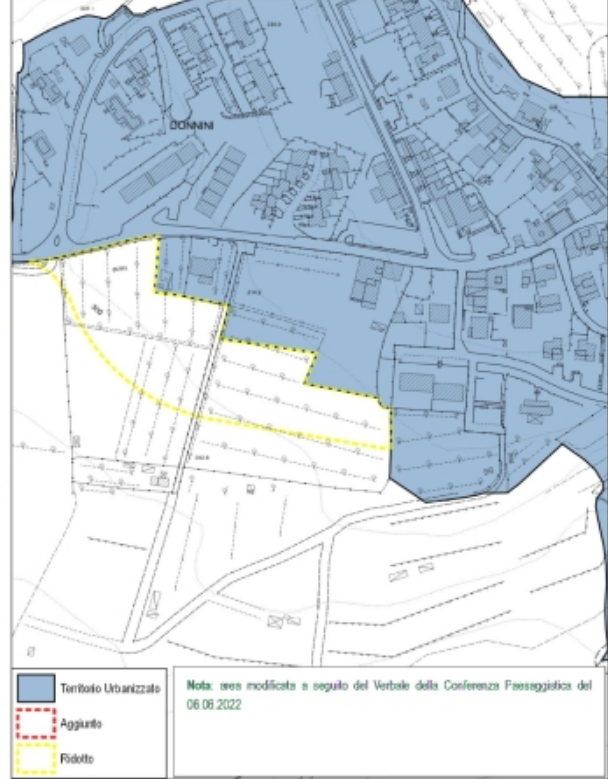
	Superficie aggiunta (mq.)	Superficie ridotta (mq.)
Aggiornamento cartografico	18.500	1.066
Rigenerazione urbana	0	0
Tutela ambientale-paesaggistica	0	39.885

3 - Loc. Donnini

Estratto TU stato modificato controdeduzioni osservazioni - Scala 12.000



Estratto TU stato modificato conferenza paesaggistica - Scala 12.000

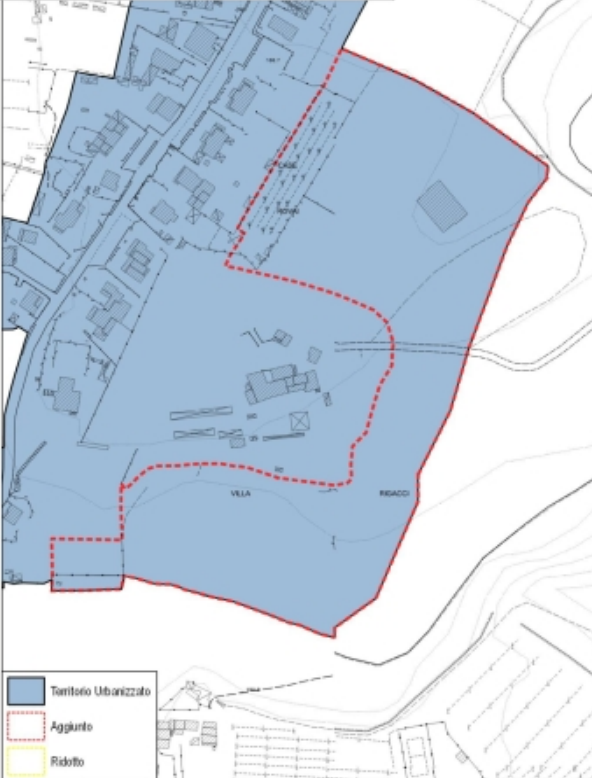


Variante n. 1 al Piano Strutturale - Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale

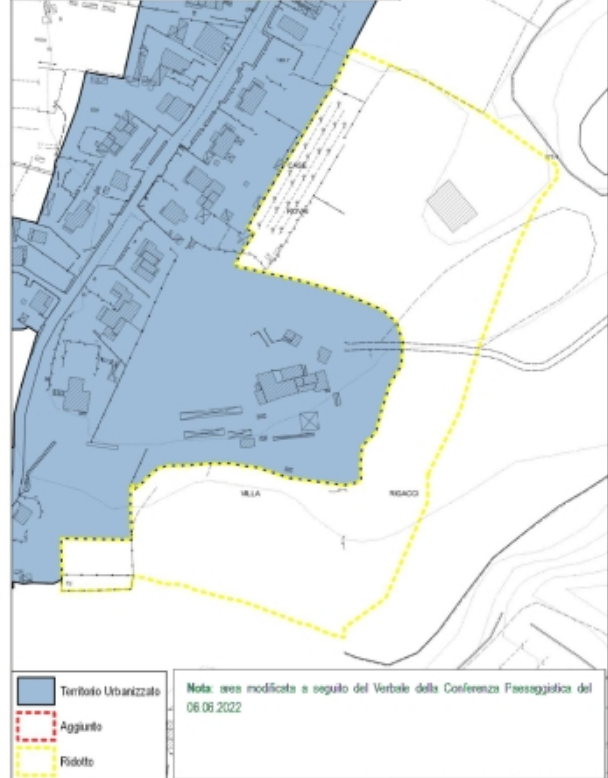
6

9 - Loc. Vaggio

Estratto TU stato modificato controdeduzioni osservazioni - Scala 12.000



Estratto TU stato modificato conferenza paesaggistica - Scala 12.000



Variante n. 1 al Piano Strutturale - Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale

13

3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 11 – VAL D'ARNO SUPERIORE

Il Piano Strutturale approvato nel 2018 è stato conformato al PIT-PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina e elaborati. La **Variante n.1 al P.S.** mantiene inalterata la struttura del Piano Strutturale già ritenuto conforme al PIT-PPR, apportando solo modifiche puntuali e parziali al quadro normativo e soprattutto di adeguamento ai “nuovi” disposti regionali.

Il **Piano Operativo**, di conseguenza è stato redatto in conformità del Piano Strutturale vigente e aggiornato con la Variante n.1.

Il Comune di Reggello ricade nell'AMBITO 11 – Val d'Arno superiore insieme ai Comuni di Bucine (AR), Castelfranco Piandiscò (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Figline e Incisa Val d'Arno (FI), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Montevarchi (AR), Pelago (FI), Pergine Valdarno (AR), Rignano sull'Arno (FI), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR).

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per questa scheda d'ambito sono stati individuati quattro gruppi di indirizzi: il primo riferito ai *sistemi della Montagna e della Dorsale*, il secondo riferito ai *sistemi della Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine*, il terzo riferito ai *sistemi della Pianura e Fondovalle*, e infine il quarto riferite a *tutto il territorio comunale*.

Visto che il Comune di Reggello ricade in parte in tutti i sistemi sopra menzionati, sono state analizzati tutti gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito. Di questi però sono stati evidenziati solamente quelli inerenti al territorio di Reggello.

Per ogni indirizzo è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Montagna e della Dorsale*

1. al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani (con particolare riferimento al crinale del Pratomagno e dei Monti del Chianti e alle lande di Montrago e Poggio Sarno) contrastare, anche attraverso adeguati sostegni economici, fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri abitati e del relativo territorio rurale:

- favorendo la loro riqualificazione e valorizzazione in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) e il riuso del patrimonio abitativo esistente;
- sviluppando forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi ecc.);
- potenziando l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;

- promuovendo forme innovative per riabitare la montagna (villaggi ecologici, forme di cohousing) e per la promozione della cultura locale.

Coerenza: Il Piano Operativo ha valorizzato la montagna del Pratomagno individuando i principali punti attrattori (come la loc. Vallombrosa) con specifiche discipline di dettaglio in base alla tutela da apporre, oltre ai principali luoghi di interesse come alberi monumentali e rifugi escursionistici. Inoltre il P.O. ha perseguito il recupero e potenziamento del patrimonio edilizio esistente finalizzato ad incrementare i servizi turistico-ricettivi territoriali, come il Vignale (loc. Saltino), il Circolo A.N.S.P.I. e il recupero dell'ex baita Cervo Bianco.

2. Al fine di preservare l'alto valore naturalistico e paesistico dei territori montani favorire, anche attraverso forme di sostegno economico, il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali:

- promuovendo la riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione;
- contrastando gli abbandoni colturali;
- favorendo la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- evitando, in particolare per il crinale del Pratomagno, ulteriori processi di artificializzazione riconducibili soprattutto alla realizzazione di nuovi impianti eolici o di ripetitori e promuovendo interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio.

Coerenza: Il Piano Operativo ha tutelato l'ambito montano del territorio comunale non prevedendo nuovo consumo di suolo in queste zone, salvo che per il potenziamento delle attrezzature esistenti. Inoltre il Piano Operativo ha redatto degli approfondimenti in merito alle aree colturali in abbandono (All. F alle NTA) individuandole cartograficamente e incentivando al recupero delle stesse.

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine*

3. Indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da:

- salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate;
- evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.

Coerenza: Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli.

4. Al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantire azioni e programmi volti a:

- tutelare la struttura insediativa di lunga durata costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti (Reggello, Pian di Sco', Castelfranco di Sopra, Loro Ciuffenna, San

Giustino Valdarno, Castiglion Fibocchi), preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa;

- favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa.

Coerenza: Il PO, recependo gli indirizzi e obiettivi del PS, pone particolare attenzione alla tutela dei centri collinari e di mezza costa individuando da un lato i centri storici, nuclei storici e nuclei rurali esistenti con apposita disciplina, e indirizzando i nuovi interventi al completamento dei sistemi insediativi esistenti, inserendo all'interno delle schede norme specifiche mitigazioni volte alla tutela delle visuali soprattutto dei tessuti storici e del Pratomagno.

6. sul versante occidentale del Pratomagno, il cui paesaggio è fortemente caratterizzato dalle balze, indirizzare gli interventi di trasformazione attraverso incentivi pubblici, che vadano verso:

- la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche;
- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali);
- la migliore gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali.

Coerenza: Il PO tutela le balze presenti nel territorio di Reggello, individuando le aree all'interno di una specifica zona E5 entro la quale sono ridotti al minimo gli interventi ammessi. Inoltre nelle Schede Norma riportate nell'allegato B sono state inserite specifiche prescrizioni che tutelano le visuali verso questi importanti affioramenti rocciosi.

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Pianura e Fondovalle*

9. al fine di riqualificare le aree di pianura e fondovalle, garantire azioni e programmi volti a:

- limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture;
- evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti. Tale obiettivo risulta prioritario per il varco tra Figline Valdarno e San Giovanni (Direttrice di connettività da riqualificare), tra Rignano e la zona industriale di Pian dell'Isola e tra questa ultima e Incisa Valdarno (Direttrice di connettività da ricostituire), così come nella pianura agricola di Laterina, strategica come elemento di connessione tra le due Riserve Naturali (Direttrice di connettività da riqualificare);
- favorire interventi di mitigazione dell'effetto di barriera ecologica provocato dagli assi infrastrutturali;

- evitare processi di frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione;
- migliorare i livelli di sostenibilità delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche, razionalizzando i siti estrattivi esistenti ed evitando la realizzazione di nuovi che interferiscano con tali emergenze. Tale indirizzo è prioritario per la pianura agricola di Laterina e le aree contigue alle Riserve Naturali.

Coerenza: Gli interventi previsti dal PO nel fondovalle sono tutti volti al completamento dei sistemi insediativi esistenti, completando i margini urbani individuati dal PS come Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. I pochi interventi posti al di fuori del TU e assoggetti a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, riguardano principalmente il completamento di piattaforme produttive esistenti, evitando così la formazione di nuovi poli produttivi isolati e ponendo particolare attenzione al mantenimento di opportuni varchi che salvaguardino le saldature tra le piattaforme produttive e gli ambiti urbani.

10. nella programmazione di nuovi interventi è necessario evitare ulteriori frammentazioni della piana fluviale a opera di nuove infrastrutture e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale. Nel caso di integrazioni alle infrastrutture esistenti (con particolare riferimento al corridoio costituito da Autostrada A1/E35, SR 69 e linea ferroviaria ad alta velocità) garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico;

Coerenza: Oltre a quanto già indicato per l'*indirizzo 9*, si specifica che per le aree ricadenti nella fascia paesaggistica dell'Autostrada A1 (Art.136 del D.Lgs. 42/2004) è stato indicato il rispetto delle prescrizioni del vincolo paesaggistico, sia nelle NTA che nelle singole schede norma ricadenti all'interno dell'area vincolata.

11. al fine di preservare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale il fiume Arno, avviare azioni volte a:

- migliorarne la qualità ecosistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
- contrastare il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- adottare una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");
- riqualificare i waterfront urbani degradati, la viabilità e gli spazi pubblici rivieraschi;
- migliorare l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- valorizzare il ruolo connettivo storico dell'Arno, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere e progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

Coerenza: Come riportato per gli indirizzi precedenti, il PO persegue come obiettivo la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, riportando specifiche prescrizioni in merito soprattutto nelle Schede Norma di cui all'allegato B. Per quanto concerne il Fiume Arno, soprattutto negli ambiti urbani di San Clemente e Sant'Ellero che affacciano sull'asta fluviale, sono stati previsti opportuni spazi verdi finalizzati alla riqualificazione del waterfront fluviale e a garantirne l'accessibilità.

Nelle aree riferibili a *sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito*

12. indirizzare la pianificazione in modo da conservare le direttrici di connettività trasversali alle aree più intensamente artificializzate (tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Santa Barbara), favorire azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi (indicati nella carta della rete ecologica) e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio agricolo, con particolare riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi (indicata come direttrice di connettività da riqualificare nella carta della rete ecologica);

Coerenza: Le nuove previsioni del P.O. sono inserite all'interno del Territorio Urbanizzato e prevedono il completamento dei tessuti insediativi esistenti. In questo modo il P.O. persegue l'obiettivo di tutelare i varchi ecologici esistenti del territorio. Nelle singole schede norma inoltre sono riportati specifici indirizzi volti alla tutela di varchi esistenti anche all'interno dei tessuti urbani. Per quanto riguarda nuovi interventi posti nel territorio rurale, essi riguardano il potenziamento di attività esistenti, o il completamento di piattaforme produttive esistenti tutelando comunque i varchi di pregio esistenti.

13. in ambito forestale garantire azioni volte a promuovere:

- il recupero dei castagneti da frutto;
- la conservazione degli importanti complessi forestali montani, con particolare riferimento alle faggete, alle abetine ai boschi misti di faggio e abete, alla Riserva Statale di Vallombrosa e all'ANPIL della Foresta di S. Antonio;
- il miglioramento della gestione dei boschi planiziali e ripariali.

Coerenza: Nelle aree boscate il PO indirizza gli interventi in coerenza con le prescrizioni del PIT-PPR per le aree vincolate per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. G del D.Lgs. 42/2004, e secondo i più recenti disposti normativi in materia di gestione forestale. Anche per l'ambito della Riserva Statale di Vallombrosa, individuata con apposito sottosistema E2, il PO prevede la tutela dell'area limitando gli interventi ammessi nella zona E2.

14. favorire iniziative e programmi volti a tutelare e valorizzare il patrimonio storico culturale dell'ambito costituito dai sistemi di pievi, complessi religiosi (con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa), borghi, fortificazioni, ville-fattoria e dalla rete della viabilità storica di valore paesaggistico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.

Coerenza: Il PO, recependo gli indirizzi e obiettivi del PS, pone particolare attenzione alla tutela dei centri storici, nuclei storici e nuclei rurali esistenti con apposita disciplina, e alla valorizzazione della montagna del Pratomagno individuando i principali punti attrattori (come la loc. Vallombrosa) con specifiche discipline di dettaglio in base alla tutela da apporre, oltre ai principali luoghi di interesse come alberi monumentali e rifugi escursionistici.

La Scheda d'Ambito individua inoltre gli obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n.11 Val d'Arno superiore. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Reggello.

Per ogni Obiettivi di qualità o direttiva correlata è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Obiettivo 1 - Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale

1.1 - mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;

1.2 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

1.3 - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

1.6 - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

Coerenza: Le nuove previsioni del P.O. sono inserite all'interno del Territorio Urbanizzato e prevedono il completamento dei tessuti insediativi esistenti. In questo modo il P.O. persegue l'obiettivo di tutelare i varchi ecologici esistenti del territorio. Nelle singole schede norma inoltre sono riportati specifici indirizzi volti alla tutela di varchi esistenti anche all'interno dei tessuti urbani. Per quanto riguarda nuovi interventi posti nel territorio rurale, essi riguardano il potenziamento di attività esistenti, o il completamento di piattaforme produttive esistenti tutelando comunque i varchi di pregio esistenti. Per le aree ricadenti nella fascia paesaggistica dell'Autostrada A1 (Art.136 del D.Lgs. 42/2004) è stato indicato il rispetto delle prescrizioni del vincolo paesaggistico, sia nelle NTA che nelle singole schede norma ricadenti all'interno dell'area vincolata.

Obiettivo 2 - Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio- lacustri del bacino dell'Arno

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi ineditati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.2 - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alla emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;
- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

2.5 - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.

Coerenza: Il PO persegue come obiettivo la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, riportando specifiche prescrizioni in merito soprattutto nelle Schede Norma di cui all'allegato B. Per quanto concerne il Fiume Arno, soprattutto negli ambiti urbani di San Clemente e Sant'Ellero che affacciano sull'asta fluviale, sono stati previsti opportuni spazi verdi finalizzati alla riqualificazione del waterfront fluviale e a garantirne l'accessibilità.

Obiettivo 3 - Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle

3.1 - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.

Coerenza: Il Piano Operativo ha valorizzato la montagna del Pratomagno individuando i principali punti attrattori (come la loc. Vallombrosa) con specifiche discipline di dettaglio in base alla tutela da apporre, oltre ai principali luoghi di interesse come alberi monumentali e rifugi escursionistici. Inoltre il P.O. ha perseguito il recupero e potenziamento del patrimonio edilizio esistente finalizzato ad incrementare i servizi turistico-ricettivi territoriali, come il Vignale (loc. Saltino), il Circolo A.N.S.P.I. e il recupero dell'ex baita Cervo Bianco. In merito alla valorizzazione del territorio rurale, il Piano Operativo ha tutelato l'ambito montano del territorio comunale non prevedendo nuovo consumo di suolo in queste zone, salvo che per il potenziamento delle attrezzature esistenti. Inoltre il Piano Operativo ha redatto degli approfondimenti in merito alle aree colturali in abbandono (All. F alle NTA) individuandole cartograficamente e incentivando al recupero delle stesse.

Inoltre ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre

nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli.

Infine il PO tutela le balze presenti nel territorio di Reggello, individuando le aree all'interno di una specifica zona E5 entro la quale sono ridotti al minimo gli interventi ammessi. Inoltre nelle Schede Norma riportate nell'allegato B sono state inserite specifiche prescrizioni che tutelano le visuali verso questi importanti affioramenti rocciosi.

Obiettivo 4 - Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno

4.1 - evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;

4.2 - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.

Coerenza: Il PO, recependo gli indirizzi e obiettivi del PS, pone particolare attenzione alla tutela dei centri storici, nuclei storici e nuclei rurali esistenti con apposita disciplina, e alla valorizzazione della montagna del Pratomagno individuando i principali punti attrattori (come la loc. Vallombrosa) con specifiche discipline di dettaglio in base alla tutela da apporre, oltre ai principali luoghi di interesse come alberi monumentali e rifugi escursionistici.

4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR

Le invarianti strutturali, secondo i disposti dell'art.5 della l.r. 65/2014, individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Le condizioni di trasformabilità sono quindi relative alle tipologie morfologiche e paesaggistiche, alle relazioni tra gli elementi costitutivi, alle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

Partendo da tali presupposti il PS, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, si è conformato alla Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico individuando le quattro invarianti strutturali e precisamente l'Invariante I (I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), l'Invariante II (I caratteri ecosistemici del paesaggio), l'Invariante III (Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali), l'Invariante IV (I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali). Per ciascuna di esse il PS ha recepito gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano e ha stabilito delle disposizioni per la sua tutela articolate per i tre sistemi territoriali individuati, ovvero il Sistema Territoriale Montano, il Sistema Territoriale di Collina e il Sistema Territoriale di Pianura.

Il Piano Operativo è stato di conseguenza costruito e redatto sulla base degli indirizzi e dalla struttura del PS, approfondendo la disciplina del territorio rurale in base a specifiche zone E che suddividono ulteriormente i Sistemi del PS, in base al grado di tutela e trasformabilità del territorio. Per quanto concerne l'ambito urbano, le zone che definiscono il territorio urbanizzato sintetizzano quelli che sono i morfotipi della città contemporanea individuati dal PIT-PPR secondo il seguente raggruppamento:

Morfotipi della città contemporanea	Zone del PO
TS – Tessuto storico	A1 – A2
TR7 – TR9	B0
TR2 – TR5 – TR6 – TR8	B1 – TR
TR3 – TR4	B2
TR11	Campagna Urbanizzata
TPS1 – TPS2	D1.1 – D1.2 – D2.1 – D2.2

Inoltre per i nuovi interventi riportati nell'allegato B del PO, finalizzati alla ricucitura e completamento del margine urbano del Territorio Urbanizzato, sono stati prodotti specifici schemi progettuali di coerenza paesaggistica che tengano conto anche dei tessuti di cui all'Invariante III del PIT-PPR presenti attorno, riportando anche apposito estratto all'interno della Scheda Norma.

5. I BENI PAESAGGISTICI

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 22 (Nord/Sud) - Vincoli sovraordinati, già rappresentati dal Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018 e conformato al PIT-PPR. In particolare nel territorio comunale di Reggello sono presenti:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)

- Zona ai lati dell'Autostrada del Sole (D.M. 13.06.1967, G.U. 182/1967);
- Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa (D.M. 26.04.1967, G.U. 152/1973);
- Zona dell'area di San Giovenale (D.M. 08.06.1977, G.U. 174/1977);
- Zona panoramica Saltino-Vallombrosa (D.M. 27.11.1952, G.U. 3/1953);

Aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004)

- Lett. b) I territori contermini ai laghi
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. d) Le montagne eccedenti i 1.200 m.s.l.
- Lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi
- Lett. m) Le zone di interesse archeologico

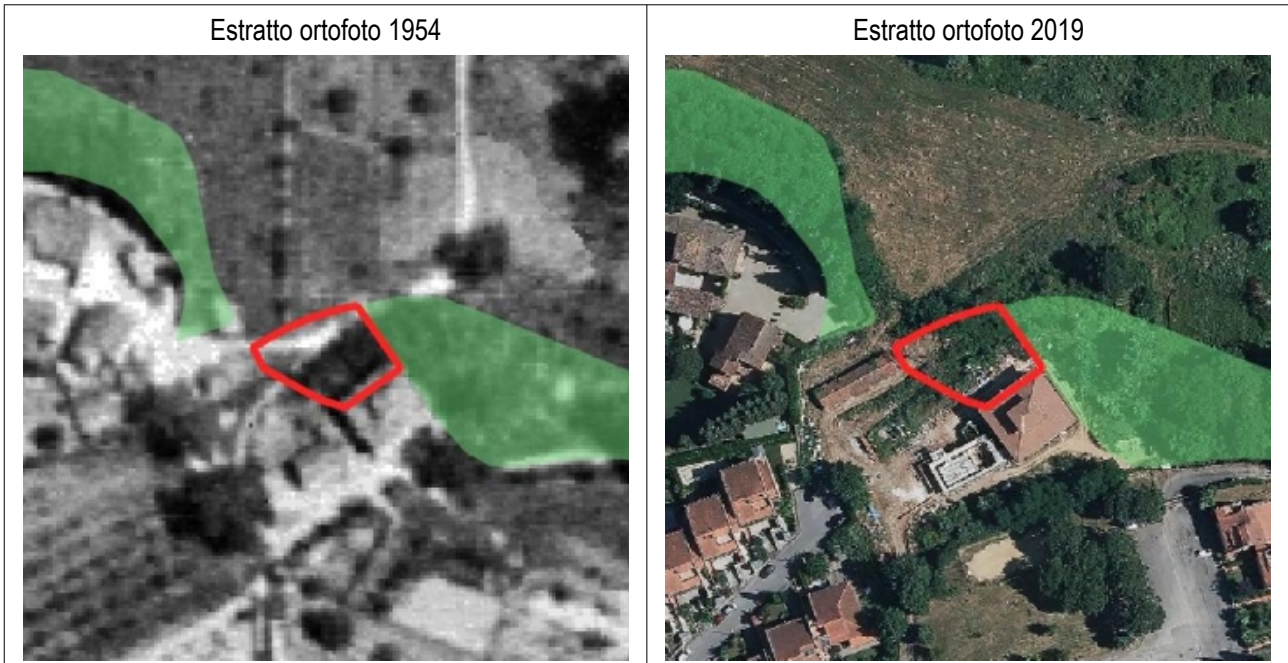
La disciplina del P.O. riporta specifici riferimenti agli interventi ammissibili nelle aree oggetto di vincolo in coerenza con la Disciplina del PIT-PPR di cui allegato 8b del PIT-PPR:

- art. 32 Disciplina per i nuovi edifici rurali
- art. 33.2 Manufatti aziendali
- art. 33.3 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
- art. 33.3.3 Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali
- art. 34 Aree boscate
- art. 35 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- art. 61 Beni Paesaggistici
- All.B per le Schede Norma che intercettano le aree vincolate
- All. C per i centri storici e nuclei rurali che intercettano le aree vincolate

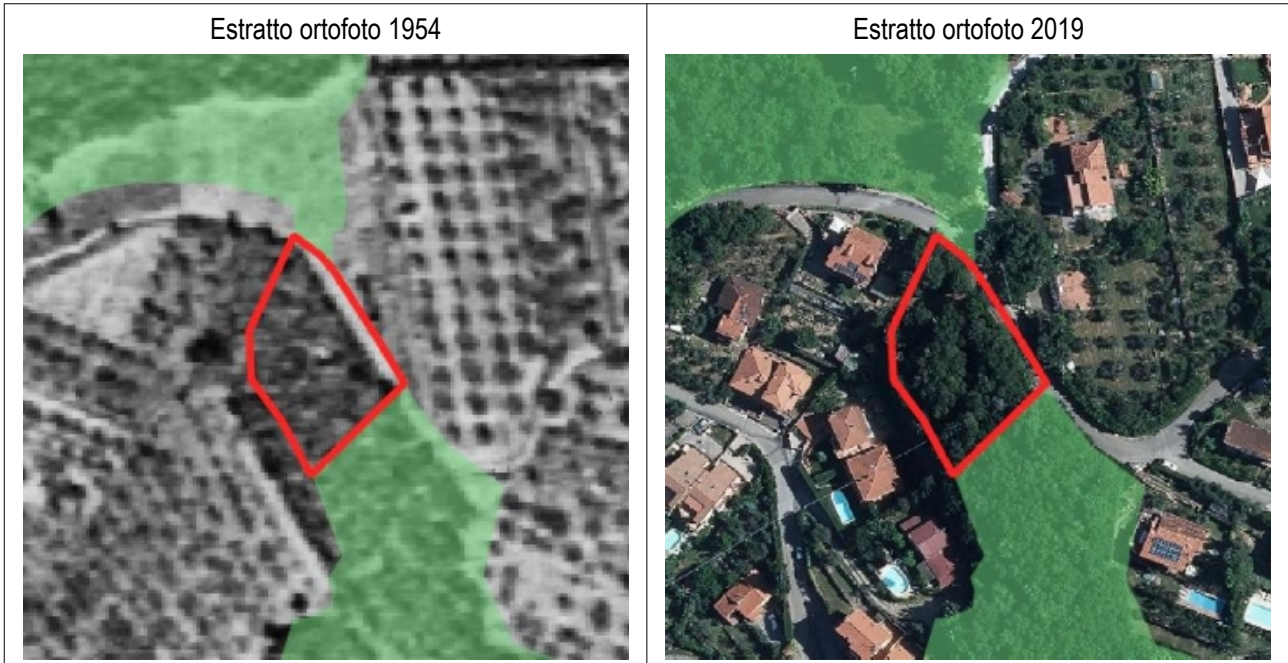
In merito agli *immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, il P.O. ha ritenuto non necessario individuare le aree di pertinenza paesaggistica degli immobili di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 poiché quest'ultimi nel territorio comunale di Reggello identificano porzioni di territorio vasto, che già costituiscono area di pertinenza paesaggistica dell'area dell'Autostrada del Sole, del Pratomagno, dell'Abbazia di Vallombrosa, di Saltino e di San Giovenale.

In merito all'individuazione delle alle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. G, G.Lgs. 42/2004, il Piano Operativo ha ritenuto opportuno apportare puntuali modifiche a seguito di osservazioni pervenute. Tali modifiche devono essere valutate nel procedimento di conformazione paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina di PIT-PPR. Si allega al presente documento, l'**All.1 – Relazione vincolo aree boscate** il quale approfondisce le modifiche apportate alle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. G, G.Lgs. 42/2004.

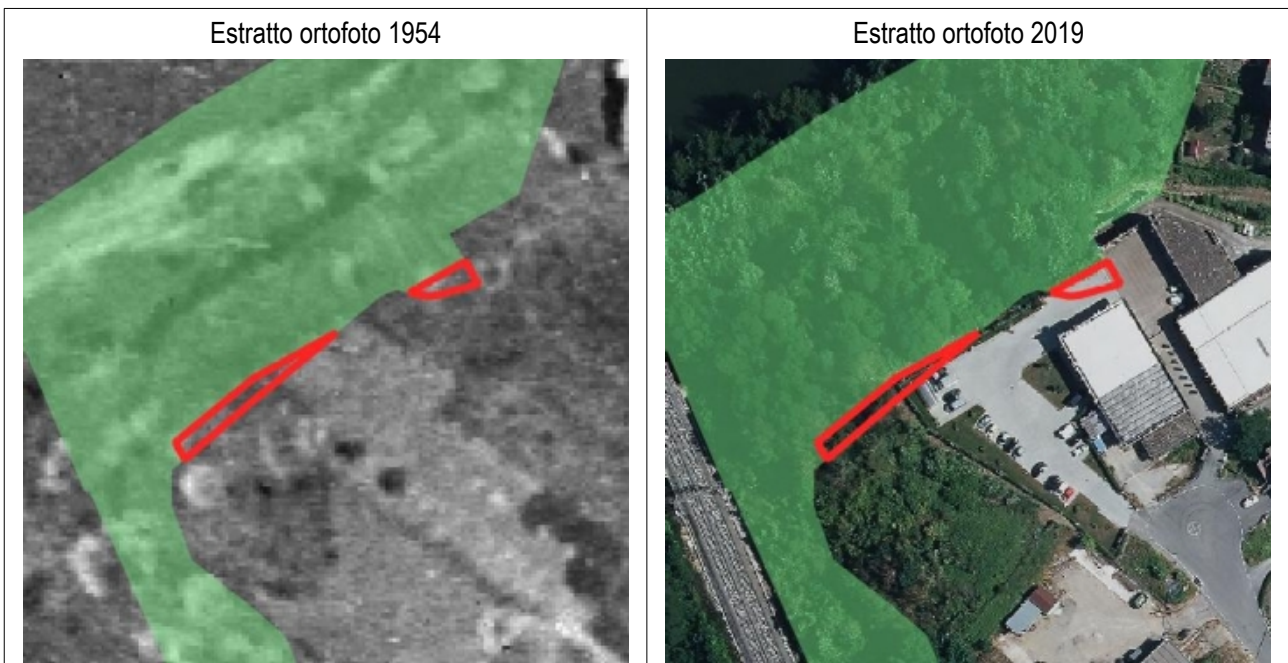
- 1) Oss. 19 alla Variante al PS - Oss. 94 al PO: loc. Ciliegi – trattasi di porzione di area pertinenziale privata (giardino) che ha subito negli anni una costante manutenzione a verde pertinenziale



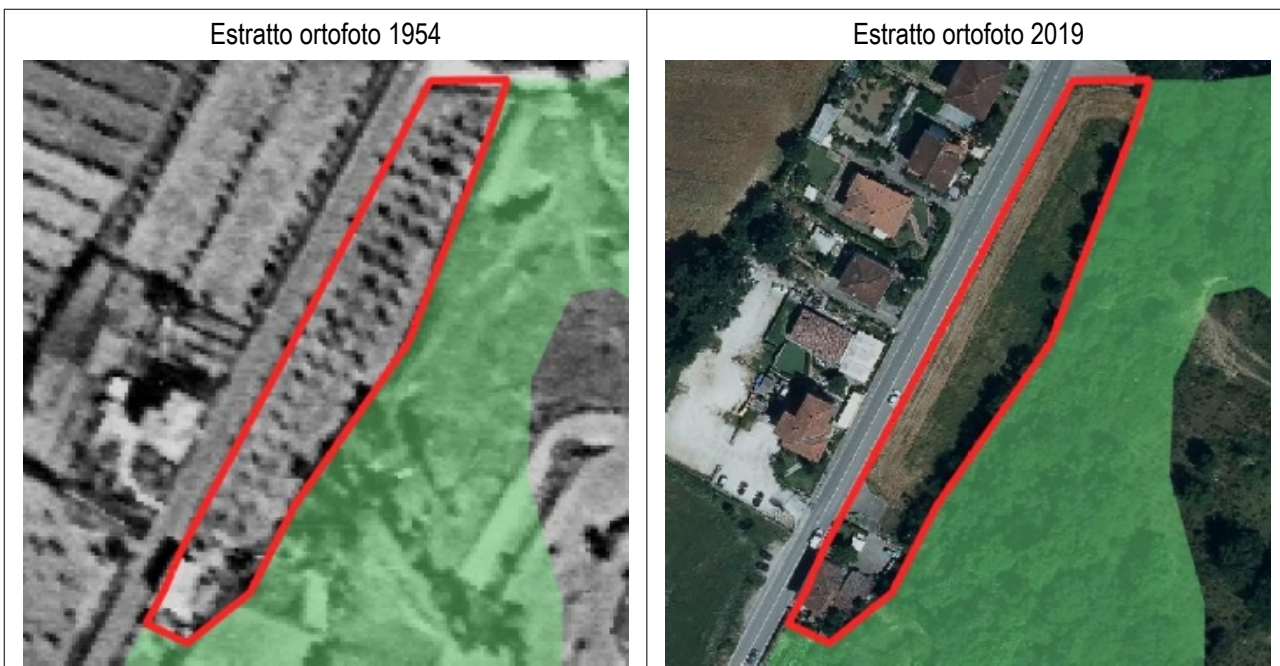
2) Oss. 29 alla Variante al PS - Oss. 125 al PO: loc. Poggio ai Giubbiani – ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), punto 2 del Regolamento Forestale n. 48/R/2003 in applicazione della L.R. 39/2000, l'area non è da considerarsi area boscata poiché pertinenza privata (giardino), a condizione che le opere di recinzione abbiano regolarità edilizia/urbanistica



3) Oss. 17 alla Variante al PS: loc. Ciliegi – trattasi di piccola smarginatura dell'area boscata in base allo stato attuale dei luoghi, vista la presenza del piazzale pertinenziale.



4) Oss. 18 alla Variante al PS: loc. Leccio-Ruota al Mandò – trattasi di piccola radura lungo strada priva di alberature e vegetazione boschiva.



A seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica del 17/11/2022 sono stati fatti ulteriori approfondimenti in merito all'area n.2 - **loc. Poggio ai Giubbiani** e relativa alla recinzione esistente. Trattandosi di una recinzione risalente agli anni '70 non sono presenti atti abilitativi inerenti alla sua realizzazione in quanto la disciplina urbanistica-edilizia del tempo consentiva questo genere di interventi senza la presentazione di specifici atti abilitativi. Pertanto, non disponendo di specifici atti che ne confermino la regolarità edilizio/urbanistica, si recepisce quanto riportato dal verbale della Conferenza Paesaggistica di cui sopra, confermando la presenza del **vincolo paesaggistici di cui all'art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004**.



[Estratto Tav.22 – Vincoli sovraordinati, del P.O.]

6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI NUCLEI STORICI E NUCLEI RURALI

Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici all'interno del Territorio Urbanizzato, dei centri storici e dei nuclei rurali nel Territorio Rurale, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'elaborato 8b del PIT-PPR, individuandoli con apposito segno grafico nelle Tavole di PO. Tali ambiti individuano oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

Il P.O. disciplina all'art. 36 e 46 delle NTA gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti, tutti volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto storico in cui sono inseriti.

7. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B E B1 DELLE NTA

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B** e **all.B1**), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- ID n°: Intervento diretto;
- PUC n°: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- AT n°: Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.
- RQ n°: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- OP n° Progetto di opera pubblica.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2016, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 22 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna;
- schema di inserimento paesaggistico della previsione e analisi dei tessuti dell'invariante III del PIT-PPR presenti nel contesto.

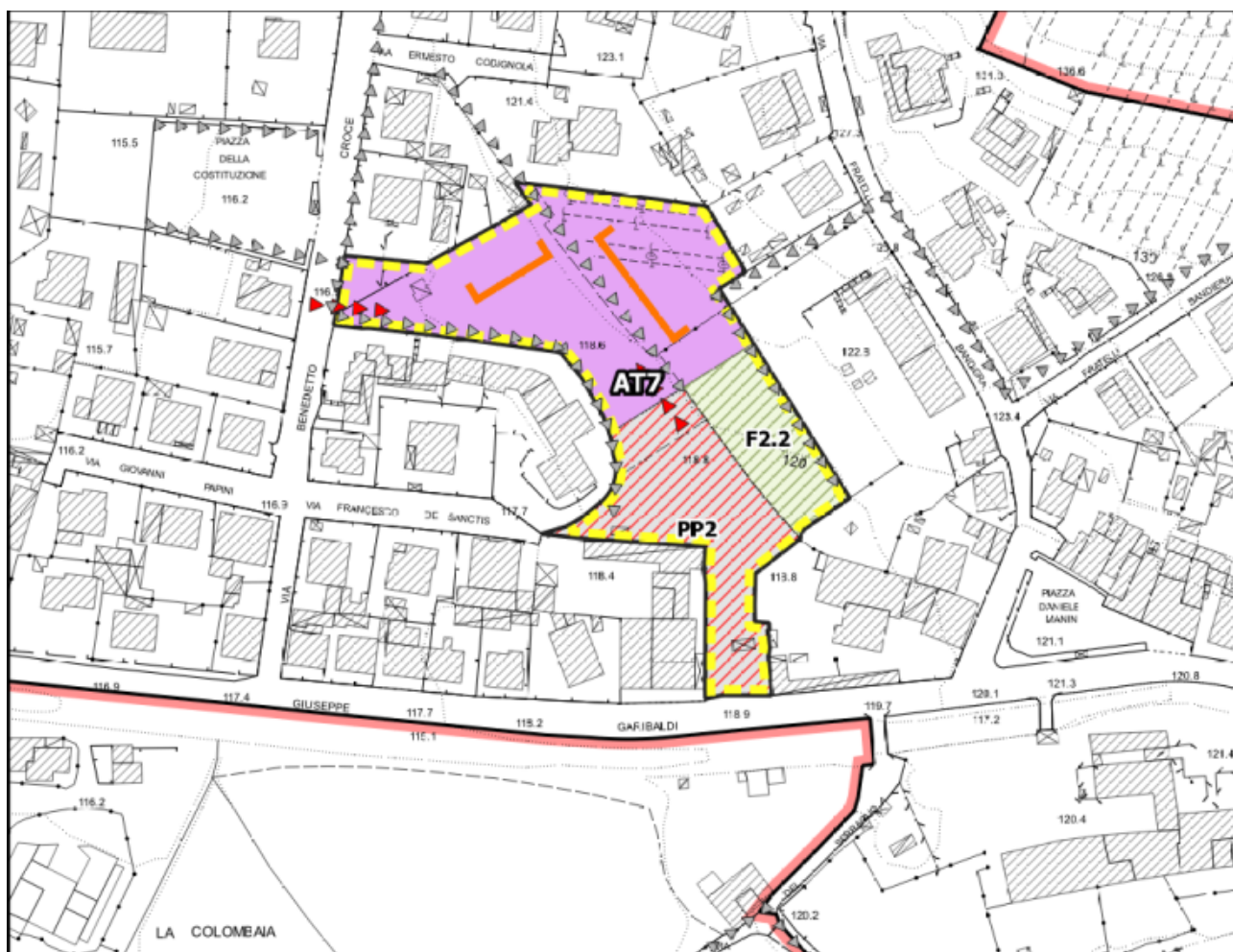
Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento. Le nuove strategie volte alla Rigenerazione Urbana individuata dalla Variante al Piano Strutturale, sono state indicate con apposita sigla "R". Tali aree si caratterizzano quali aree di atterraggio per volumetrie attualmente incongrue rispetto al contesto in cui sono inserite.

Le aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici, sulle quali sono già state realizzate le opere di urbanizzazione previste, sono state individuate con specifica simbologia (**LL**) e riportati nell'allegato **B1**, al fine di permettere il completamento degli interventi edilizi ancora non realizzati. Si specifica che le opere di urbanizzazione già realizzate erano state commisurate sulla base della potenzialità edificatoria prevista nei precedenti strumenti, e pertanto le Schede Norma LL si configurano come il completamento di tali interventi.

A seguito della Conferenza Paesaggistica, svolta con i verbali del 06/06/2022, 13/06/2022, 04/07/2022, 11/07/2022, sono state modificate tutte le schede norma inserendo specifici richiami grafici **prescrittivi** e **indicativi** per l'attuazione dell'intervento. Inoltre, è stata inserita una disciplina generale valida per tutte le schede norme ad introduzione dell'allegato, mentre per ogni scheda norma sono state inserite *prescrizioni* o *indicazioni* specifiche per i singoli interventi.



Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

UTOE 3	Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano
AT 7 Loc. Leccio – Via Benedetto Croce	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.480 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.681 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.150 mq

IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.900 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)





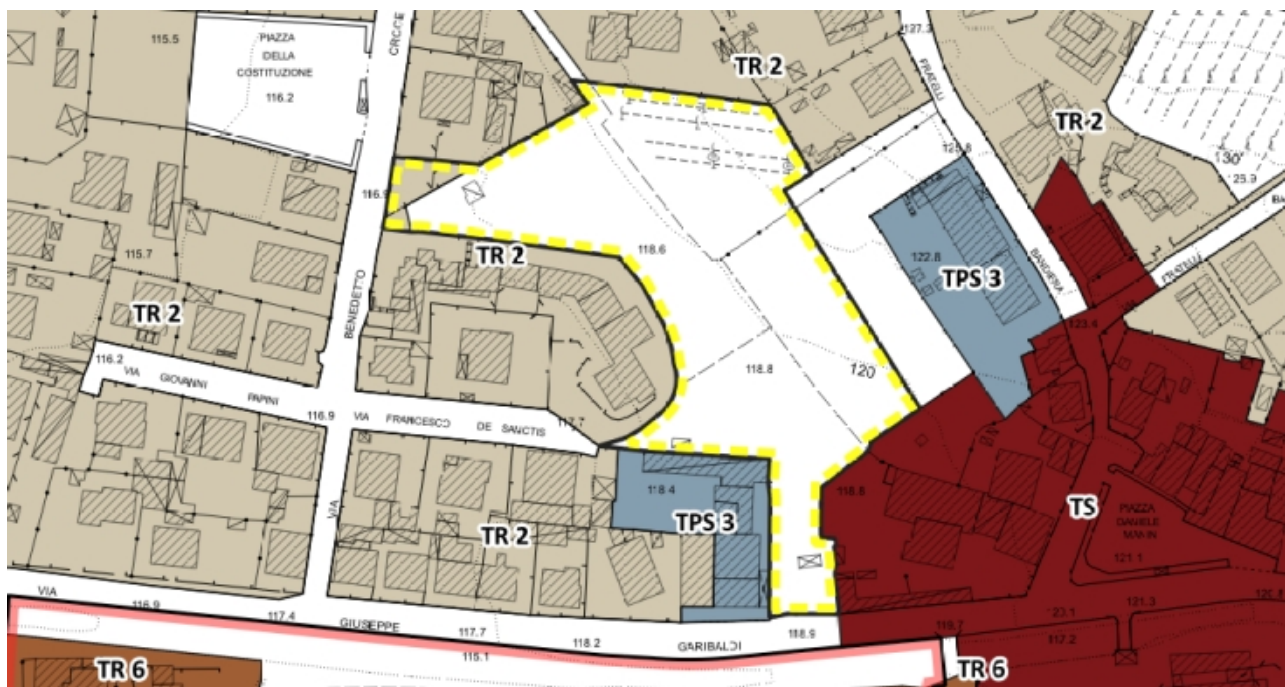
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Percorso ciclo-pedonale



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo di Leccio, dotando l'area centrale di nuove attrezzature a standard.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.150 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentrato edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e mantenendo i percorsi pedonali dell'area-

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico (PP2) di progetto.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la

sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

Per ogni area pubblica o opera pubblica di progetto è da ritenersi prescrittiva la posizione indicata dalla scheda norma, mentre è da ritenersi indicativa la relativa distribuzione la quale dovrà essere approfondita in fase di progetto.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**MITIGAZIONI DELLE
CRITICITA'
AMBIENTALI E
DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PIT

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Una delle strategie fondanti la Variante n.1 al P.S. e il Piano Operativo è la *riqualificazione urbana*, finalizzata a riqualificare tutte le aree del territorio (rurale o urbanizzato) interessate da tessuti o fabbricati connotati da condizioni di degrado che costituiscono elementi di criticità paesaggistico-ambientale nonché di discontinuità con il sistema insediativo. Gli interventi di riqualificazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

Partendo dagli obiettivi di cui sopra, il P.O. ha individuato una selettiva disciplina delle aree oggetto di *riqualificazione urbana*, incentrata sul trasferimento di volumetrie per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili di scarso valore, collocati in contesti impropri o in aree da riqualificare; a tal fine il P.O. distingue le aree di atterraggio e le aree di decollo delle volumetrie oggetto di trasferimento.

Aree di decollo: il P.O. definisce e individua (in alcuni casi) gli immobili per i quali è ammessa la demolizione, la conseguente acquisizione di un credito edilizio e il trasferimento di tale credito in altra area definita area di atterraggio. L'obiettivo cardine del P.O. è quello di individuare le volumetrie che rappresentano un elemento di criticità per il territorio di Reggello (da un punto di vista ambientale-paesaggistico-funzionale) e trasferirne il credito edilizio in specifiche aree ben definite. Gli immobili oggetto di *decollo* sono quelli appartenenti ad una delle seguenti categorie:

- gli immobili ricadenti in apposita scheda norma ID o RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;

Di questa categoria fanno parte:

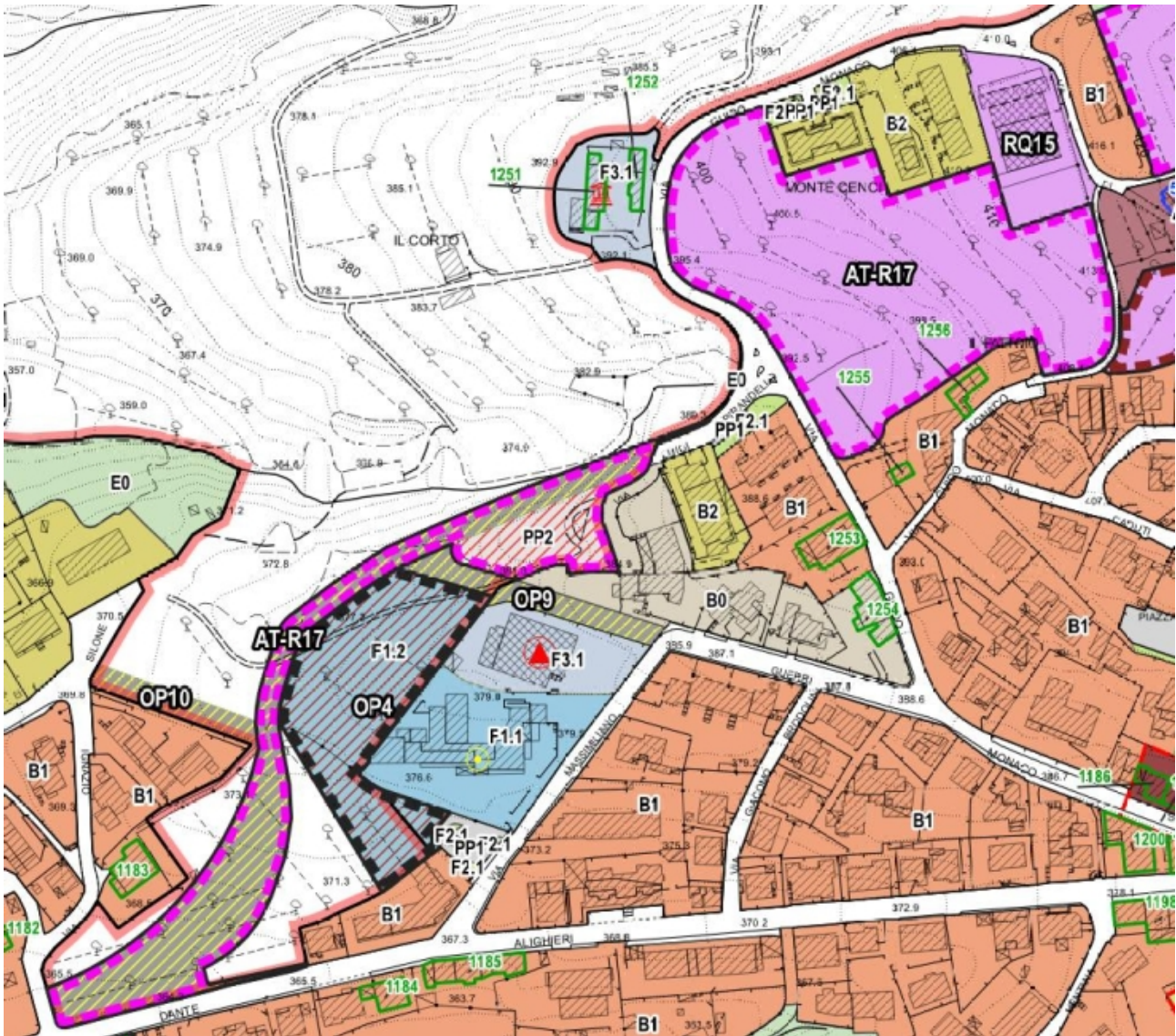
- ID1 – Loc. Tosi
- RQ1 – Loc. Tosi
- RQ2 – Loc. Tosi
- RQ14 – Loc. Tosi
- RQ5 – Loc. Pietrapiana
- RQ6 – Loc. Poggio ai Giubbiani
- RQ7 – Loc. Cancelli
- RQ13 – Loc. Vaggio
- RQ15 – Loc. Reggello

Aree di atterraggio: sono le aree appositamente definite ed individuate dal P.O. esclusivamente all'interno del Territorio Urbanizzato, per le quali è ammesso l'atterraggio delle volumetrie delle aree di decollo; in questo modo il P.O. assicura la riqualificazione soprattutto dell'ambito rurale, trasferendo le volumetrie incongrue all'interno del Territorio Urbanizzato in aree più congrue. In queste aree il dimensionamento ammesso dal P.O. è indirizzato a prediligere la riqualificazione urbana anziché la nuova edificazione, salvo casi di pubblica utilità finalizzati all'attuazione di opere pubbliche di importanza strategica. Tali aree si distinguono in:

- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
- aree di riqualificazione urbanistica RQ che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio.

Di questa categoria fanno parte:

- AT-R12 – Loc. Matassino
- AT-R13 – Loc. Vaggio
- AT-R17 – Loc. Reggello



Estratto intervento AT-R 17 (Area di atterraggio) oggetto di Rigenerazione urbana

7.1 La Cappella San Rocco in località Pian di Rona

In località Pian di Rona, lungo la Strada Regionale è presente un edificio denominato *Cappella San Rocco* dalla toponomastica cartografica, posto in posizione retrostante rispetto alla viabilità regionale lungo un viale interno delimitato per un breve tratto da cipressi.

L'edificio di impianto pre-ottocentesco, è denominato "La Badia" e un tempo era adibito a cappella privata della vicina Fattoria di Monitoro, ed è stato oggetto di interventi edilizi volti al recupero generale del fabbricato e al cambio della sua destinazione d'uso in uffici privati (Aut. Edilizia n.90/2001).

Nella relazione allegata alla pratica si legge che prima degli interventi la cappella risultava dismessa. Sempre nella relazione si legge che:

"La costruzione si sviluppa quasi interamente al piano terra ed è composta: da un portico di ingresso sul fronte, da un locale ex-cappella ora magazzino, da un locale ex sagrestia ora magazzino e da un sottotetto a cui si accede tramite botola nel solaio. L'edificio è stato probabilmente costruito

nell'ottocento ampliando una precedente piccola cappella. La struttura è composta da paramenti murari in pietra e mattoni intonacati da ambo i lati; il solaio del sottotetto è costituito da trave in metallo con travicelli in legno e impalcato in mezzane."

Pertanto a seguito degli interventi che si sono susseguiti sull'immobile, l'edificio ha perso la sua funzione originaria e il suo valore architettonico, rimanendo comunque un elemento patrimoniale della memoria storica del territorio.



Foto allegate alla Aut. Edilizia n.90/2001 – pre intervento



Foto allegate alla Aut. Edilizia n.90/2001 – pre intervento



Foto allegate alla Aut. Edilizia n.90/2001 – pre intervento



Foto attuali – anno 2022



Foto attuali – anno 2022



Foto attuali – anno 2022



7.2 Le verifiche VAS della previsione AT8 Loc. Ruota al Mandò

Per la previsione **AT8** in loc. Ruota al Mandò, in fase di Conferenza di Copianificazione svolta con verbale del 13.11.2019, era stato prodotto uno schema analitico ipotetico della distribuzione delle nuove volumetrie e delle relative aree pertinenziale al fine di analizzare l'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce. La Conferenza di Copianificazione, nel verbale sopra richiamato, ha espressamente richiesto di elaborare una seconda ipotesi dello schema analitico ipotetico, al fine di fornire un ulteriori spunti progettuali al momento della redazione del Piano Attuativo.

In fase di Conferenza Paesaggistica, a seguito delle ulteriori approfondimenti richiesti, si è reso necessario produrre una nuova ipotesi ipotetica come spunto progettuale per la redazione del Piano Attuativo relativo alla Scheda Norma. Si specifica che gli schemi analitici sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Le tre ipotesi seguivano i seguenti principi generali:

- il mantenimento di una fascia verde inedificabile a ovest e a sud del comparto, quale area di filtro tra il corso d'acqua presente a sud del comparto e il paesaggio dell'Arno a ovest (area oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c) D.Lgs. 42/2004);
- il rispetto della distanza dal depuratore di progetto (previsione **OP2**) prevedendo la nuova edificazione al di fuori della stessa;
- l'accentramento della nuova edificazione lungo Via Sant'Anna di Stazzema, al fine di compattare la nuova edificazione con gli edifici esistenti;
- il mantenimento di alcuni varchi visuali verso il paesaggio fluviale.

Mantenendo fermi i principi di cui sopra, le tre ipotesi differiscono tra loro per la distribuzione spaziale degli **ipotetici ingombri** degli edifici, rappresentati negli in modo esemplificativo non ritenendo opportuno scendere a livello architettonico in questa fasi di pianificazione urbanistica del P.O..

Rispetto alle prime due ipotesi, riteniamo la terza ipotesi prodotta in fase di Conferenza Paesaggistica migliorativa in quanto è stato ricercato l'allineamento dei fabbricati rispetto al contesto produttivo-commerciale esistente al fine di mascherare i nuovi edifici dalla S.R. 69.

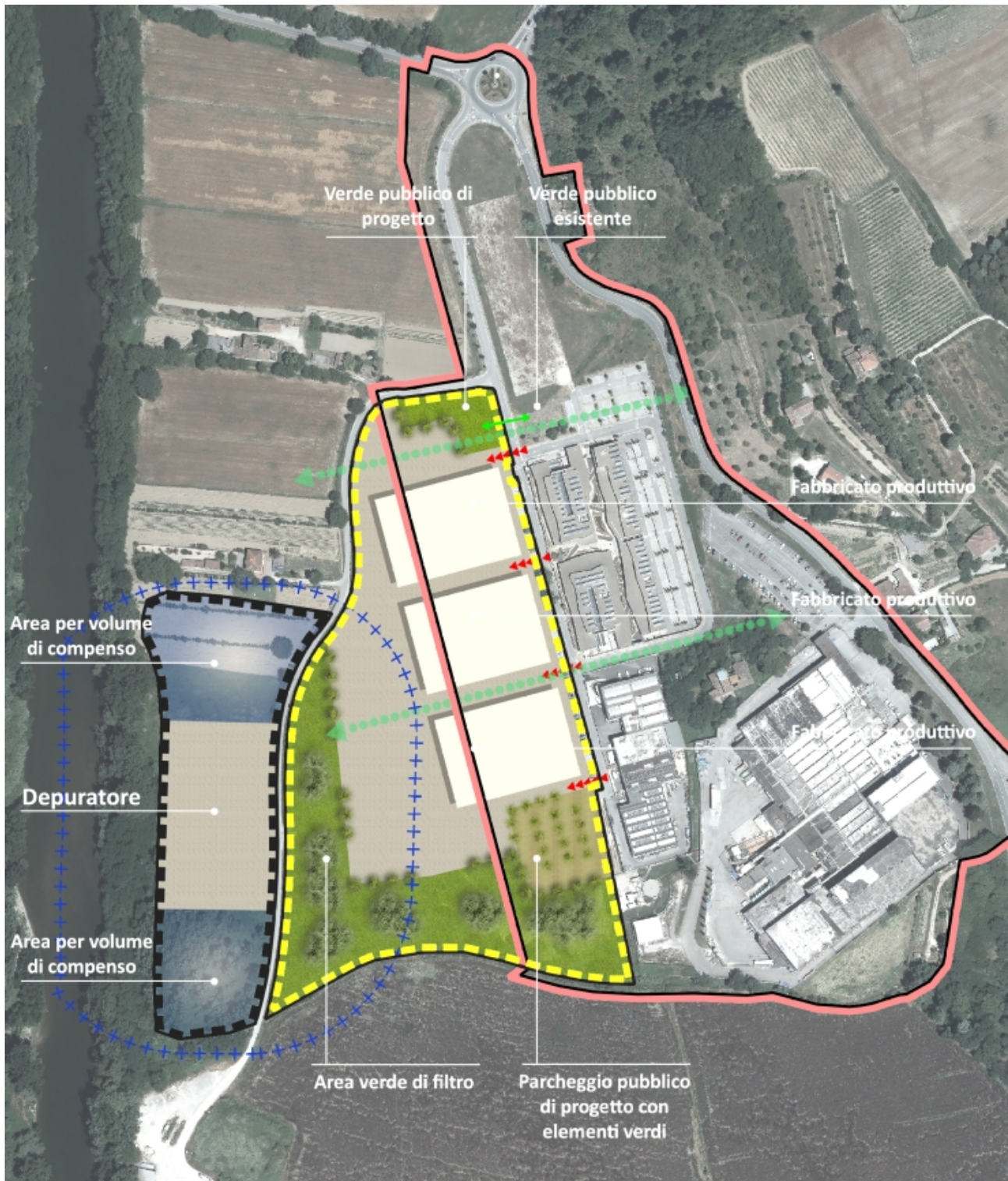
Per mantenere questo allineamento sono stati spostati gli standard pubblici a nord del comparto (area a verde pubblico) e a sud del comparto (area a parcheggio pubblico) i quali concorrono a mantenere dei corridoi visuali verso il territorio e ad accentrare l'edificato al centro del comparto.

Dagli inserimenti paesaggistici prodotti emerge che con questa terza ipotesi percorrendo la S.R. 69 in direzione Leccio (verso nord) l'intervento risulta quasi totalmente mascherato dai fabbricati esistenti, rimanendo visibile solo le aree a verde di filtro e il parcheggio pubblico il quale dovrà essere opportunamente integrato con sistemi verdi e piantumazioni idonee.

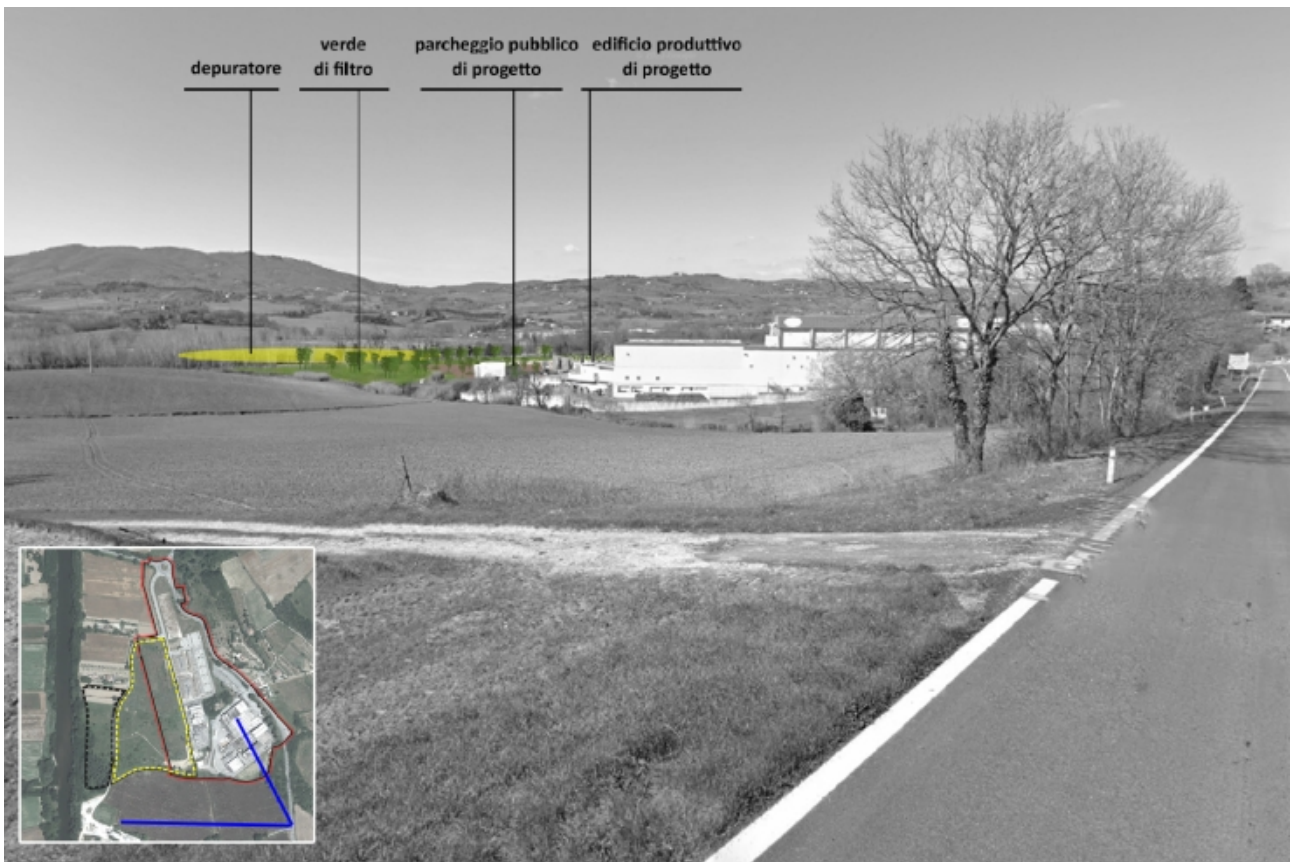
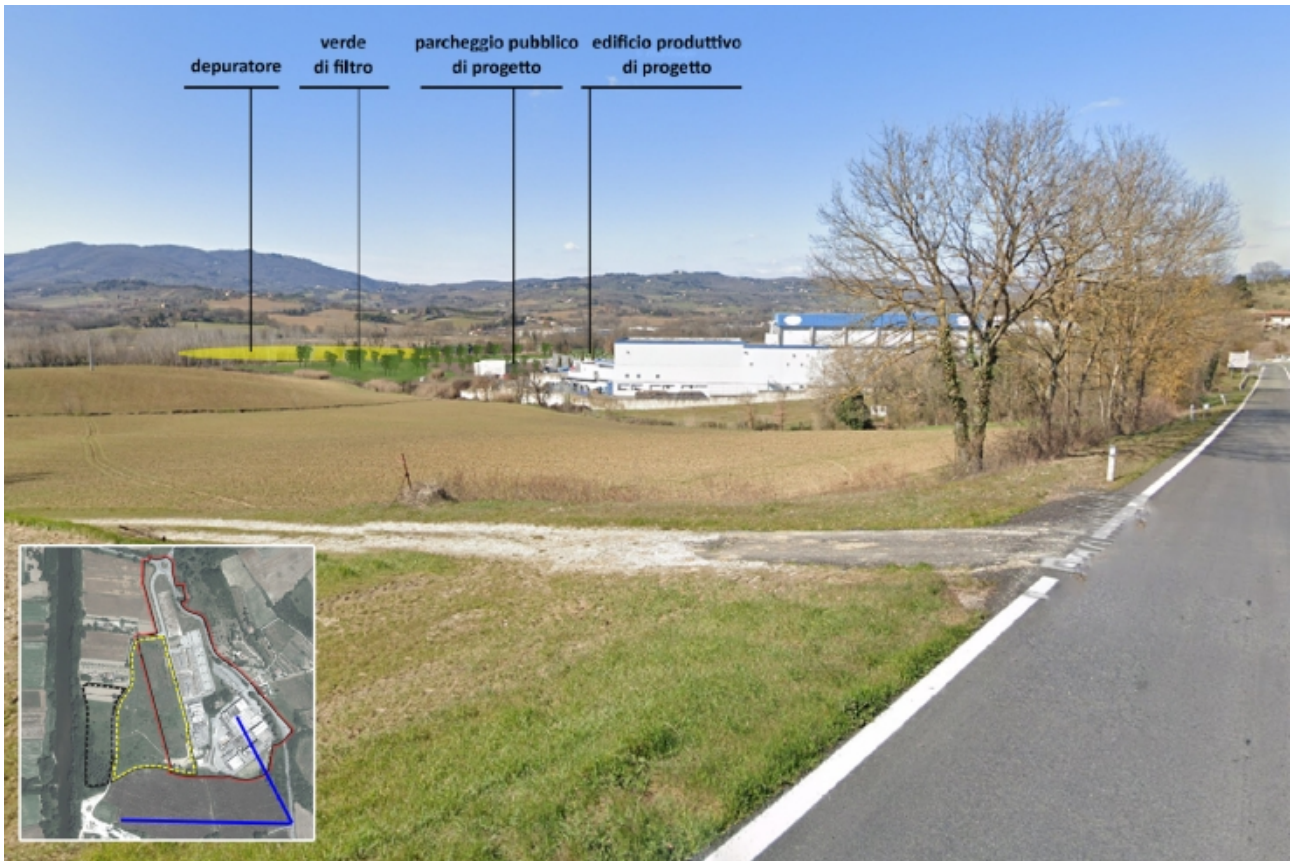
Provenendo invece dal senso contrario (verso sud) l'intervento risulta comunque visibile in parte, seppur l'accentramento dell'edificazione in continuità con le strutture esistenti produce un minore impatto sull'area;

inoltre l'inserimento dell'area a verde pubblica in testa alla previsione avrà l'ulteriore funzione di mascherare i nuovi edifici da realizzare.

Si specifica che all'interno della fascia di rispetto del depuratore, purché al di fuori dalle aree verdi di filtro, è comunque ammessa la realizzazione delle aree pertinenziali delle nuove attività che si andranno ad insediare nell'area (la medesima possibilità era data anche alle prime due ipotesi prodotte).







8. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, sono stati inseriti nelle NTA del P.O. specifici riferimenti agli elaborati del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b) che normano le installazioni in base alla presenza di Beni Paesaggistici e a precise definizioni fisico/tecniche degli impianti, in particolare:

- Art. 53 – Impianti fotovoltaici e solari termici: specifico riferimento alle prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR;
- Art. 54 – Impianti a biomasse: specifici riferimenti all'Allegato 1a capitolo 1, 2 e 3 del PIT-PPR;
- Art. 55 – Impianti eolici: specifici riferimenti all'Allegato 1b capitoli 2 e 3 del PIT-PPR

9. LE ANALISI DEL RISCHIO/POTENZIALE ARCHEOLOGICO

Con il Piano Operativo è stato redatto un apposito studio e analisi del *grado di rischio archeologico* presente nel territorio comunale.

La “Carta del Potenziale e del Rischio Archeologico” (elaborato QA-01), corredata dalle “Schede dei siti archeologici” (elaborato QA-02), è da considerarsi parte integrante del Quadro Conoscitivo del territorio comunale ed è stata redatta sulla base di una ricognizione dei dati bibliografici, degli archivi degli enti, di indagini archeologiche pregresse e dei vincoli esistenti, con riferimento anche a quelli di carattere monumentale, sia per il loro valore intrinseco che per quello di potenziali indicatori di preesistenze archeologiche. L’arco cronologico preso in esame è ampio, dalla Preistoria al Medioevo.

Le analisi hanno definito le seguenti 4 *gradi di rischio/potenziale*¹ con specifica disciplina annessa riportata nelle NTA del PO all’art. **65BIS**:

- **Grado 1** – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note.
- **Grado 2** - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d’archivio collocabile in modo generico all’interno di un areale definito.
- **Grado 3** – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.
- **Grado 4** – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

Si specifica che dalle analisi condotte, nessuna nuova previsione di PO (di cui agli allegati B e B1) intercetta le aree di rischio o potenziale archeologico.

¹ La specifica dei gradi di rischio è in prevalenza tratta da: MILLETTI M., TABOLLI J., SALVI A., *L’Archeologia nei piani. La redazione della Carta del potenziale e del rischio archeologico*, in DI BENE A. (a cura di), *Di Bene, A. (ed.) (2019). “Camminando Si impara. Atti della seconda Giornata Nazionale di Studi sul paesaggio” - Indicazioni metodologiche per l’adeguamento e la conformazione della pianificazione urbanistica comunale al PIT*, Roma 2019, pp. 81-83.