

# Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

## VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 92 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*

**Dott. For. Fabrizio D'Aprile**

*Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica*

**Piero Giunti**

*Sindaco*

**Andrea Cosi**

*Assessore all'urbanistica*

**Arch. Massimo Balsimelli**

*Responsabile del Procedimento*

**Dott.ssa Paola Aglietti**

*Garante dell'Informazione e della Partecipazione*

## Allegato 1

### Statuto del Territorio

Modificato a seguito delle controdeduzioni  
alle osservazioni  
**STATO MODIFICATO**

## PIANO STRUTTURALE

Sindaco e Assessore all'urbanistica

**Cristiano Benucci**

Responsabile del Procedimento

**Stefano Ermini**

Garante dell'informazione e della Partecipazione

**Simone Piccioli**

Coordinatrice del Gruppo di Lavoro

**Maria Clelia Mele**

Settore Urbanistica

**Mara Bertolini**

**Ilaria Caprini**

**Gianna Neroni**

**Alessandro Piantini**

**Daniele Trambusti**

Sistema Informativo e Cartografico

**LdP Progetti GIS S.r.l.**

Aspetti geologici ed Idraulici

**Geo Eco Progetti**

**West Systems S.r.l.**

Aspetti agronomici e forestali

**Patrizia Pacini**

**Andrea Trafficante**

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

**Fabrizio D'Aprile**

**Stefano Sati**

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

**Gennaio 2023**

**SOMMARIO**

TITOLO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	5
CAPO I – PRINCIPI GENERALI .....	5
Art. 1 - Contenuto .....	5
Art. 2 - Componenti .....	5
Art. 3 - Elementi costitutivi .....	6
Art. 4 - Elenco degli elaborati .....	8
Art. 5 - Monitoraggio .....	13
Art. 6 - Valenza degli elaborati del Piano Strutturale .....	14
Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale.....	14
TITOLO II - LA QUALITÀ DELLE RISORSE.....	15
CAPO I - DISPOSIZIONI.....	15
Art. 8 - Il patrimonio territoriale comunale .....	15
Art. 9 - Disposizioni per la risorsa aria e il clima acustico. ....	16
Art. 10 - Disposizioni per la risorsa acqua .....	17
Art. 11 - Disposizioni per la risorsa energia .....	17
Art. 12 - Disposizioni per la risorsa suolo e sottosuolo.....	19
Art.13 - Disposizioni in materia di inquinamento elettromagnetico .....	20
Art. 14 - Disposizioni in materia di rifiuti .....	21
Art.15 - Disposizioni per la struttura insediativa .....	22
Art. 16 - Disposizioni per le infrastrutture .....	23
TITOLO III – IL PATRIMONIO TERRITORIALE COMUNALE .....	24
CAPO I – PRINCIPI GENERALI .....	24
Art. 17 - Le invarianti strutturali .....	24
CAPO II – DISCIPLINA DELLA INVARIANTE I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” .....	25
Art. 18 – Caratteri generali .....	25
Art. 19 - Sistema Territoriale Montano.....	27
Art. 20 - Sistema Territoriale di Collina (comprensivo dei terrazzi del Valdarno Superiore) .....	28
Art. 21 - Sistema Territoriale di Pianura .....	29
CAPO III – DISCIPLINA DELLA INVARIANTE II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio” .....	30
Art. 22 – Caratteri generali .....	30
Art. 23 - Sistema Territoriale Montano.....	30
Art. 24 - Sistema Territoriale di Collina.....	31
Art. 25 - Sistema Territoriale di Pianura .....	32
CAPO IV - Disciplina della Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” .....	34
Art. 26 – Caratteri generali .....	34
Art. 27 - Sistema Territoriale Montano.....	35
Art. 28 - Sistema Territoriale di Collina.....	38
Art. 29 - Sistema Territoriale di Pianura .....	42

CAPO V - disciplina della Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali” .....	45
Art. 30 – Caratteri generali .....	45
Art. 31 - Sistema Territoriale Montano.....	45
Art. 32 - Sistema Territoriale di Collina.....	47
Art. 33 - Sistema Territoriale di Pianura .....	50
CAPO VI – CENTRI E NUCLEI STORICI.....	52
Art. 34 - Disposizioni .....	52
TITOLO IV - ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....	54
CAPO I – BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI .....	54
Art. 35 – Disciplina per la tutela dei beni culturali.....	54
Art. 36 – Disciplina dei beni paesaggistici .....	54
Art. 37 – Disciplina delle Aree tutelate per legge .....	55
Art. 38 - Disposizioni per l’intervisibilità dei beni paesaggistici .....	56
TITOLO V – LO SVILUPPO SOSTENIBILE .....	56
CAPO I - LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE .....	56
Art. 39 - Le strategie del Piano Strutturale .....	56
Art. 40 - Strategie per l’innovazione e la ricerca nel settore agricolo alimentare e forestale.....	57
Art. 41 - Strategie per la qualità urbana .....	58
Art. 42 - Strategie per la valorizzazione del sistema culturale.....	58
Art. 43 - Strategie per la valorizzazione del sistema sociale .....	59
Art. 44 – Strategie per il sistema commerciale.....	60
Art. 45 - Strategie per il sistema produttivo .....	61
Art. 46 - Strategie per il sistema turistico .....	61
Art. 47 – Ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza della Regione Toscana e della Città Metropolitana di Firenze (ai sensi del 4° comma - punto g) dell’art. 92 della LR 65/2014) .....	62
CAPO II – SISTEMI TERRITORIALI .....	64
Art. 48 – Aspetti generali .....	64
Art. 49 - Sistema Territoriale Montano.....	64
Art. 50 - Sistema Territoriale di Collina.....	64
Art. 51 - Sistema Territoriale di Pianura .....	65
CAPO III – IL TERRITORIO RURALE .....	65
Art. 52 – Disposizioni generali per il territorio rurale .....	65
Art. 53 - Disposizioni generali per la qualità del territorio rurale .....	67
Art. 54 - Disposizioni per i nuclei rurali.....	67
Art. 55 - Disposizioni per gli ambiti periurbani .....	68
CAPO IV – IL sistema insediativo .....	69
Art. 56 – Il sistema insediativo-obiettivi generali .....	69
CAPO V – LE UNITA’ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE) .....	71
Art. 57- Aspetti generali.....	71
Art. 58 - UTOE 1 La montagna del Pratomagno.....	71

Art. 59 - UTOE 2 I centri abitati della collina.....	75
Art. 60 - UTOE 3 Il fondovalle .....	87
Art. 61 – Criteri per il dimensionamento delle UTOE .....	101
CAPO VI– QUALITA’ DEGLI INSEDIAMENTI.....	104
Art. 62- Disposizioni generali .....	104
Art. 63 - Disposizioni per il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali.....	105
Art. 64 - Disposizioni per la promozione della edilizia sostenibile.....	106
Art. 65 – La rigenerazione urbana .....	107
CAPO VII – DISPOSIZIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....	108
Art. 66 – Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato .....	108
CAPO VIII - I SISTEMI FUNZIONALI.....	115
Art.-67 – Disposizioni generali .....	115
Art. 68– Disciplina del sistema funzionale della cultura .....	116
Art. 69 – Disciplina del sistema funzionale del sociale .....	116
Art. 70 - Sistema funzionale produttivo.....	117
Art. 71 - Sistema funzionale commerciale .....	117
Art. 72 - Sistema funzionale del turismo.....	118
Art. 73 - Sistema funzionale delle infrastrutture .....	119
TITOLO VI – LA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA DEL Piano Strutturale.....	120
CAPO I - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL Piano Strutturale .....	120
Art. 74 - Ruolo e compiti del Piano Operativo .....	120
Art. 75 - Pianificazione di settore.....	120
Art. 76 - I piani attuativi.....	121
CAPO ii - Valutazione ambientale strategica (VAS) .....	121
Art. 77 - Disposizioni per la VAS e contenuti degli atti di governo del territorio.....	121
Art. 78 - Monitoraggio degli effetti del Piano Strutturale.....	122
TITOLO VII – NORME A TUTELA DELL’INTEGRITA’ FISICA DEL TERRITORIO.....	122
CAPO I – DISCIPLINA GENERALE .....	122
Art. 79 - Disciplina di tutela dell’integrità fisica del territorio – contenuti e finalità .....	122
Art. 80 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione di aree ai fini idrogeologici .....	126
CAPO II - Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche .....	128
Art. 81 - Aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4).....	128
Art. 82 - Aree a pericolosità geologica elevata (G.3) .....	129
Art. 83 - Aree a pericolosità geologica media (G.2) .....	130
Art. 84 - Aree a pericolosità geologica bassa (G1) .....	131
Art. 85 - Aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) da processi geomorfologici di versante e da frana (P.A.I. Autorità di Bacino Fiume Arno).....	131
Art. 86 - Aree a pericolosità elevata (P.F.3) da processi geomorfologici di versante e da frana (P.A.I. Autorità di Bacino Fiume Arno).....	132
Art. 87 - Aree a pericolosità media (P.F.2) e moderata (P.F.1) da processi geomorfologici di versante e da frana (P.A.I. Autorità di Bacino Fiume Arno) .....	133
CAPO III – RISCHIO SISMICO .....	133

Art. 88 - Disposizioni connesse al rischio sismico .....	133
Art. 89 - Aree a pericolosità sismica molto elevata (S.4) .....	134
Art. 90 - Aree a pericolosità sismica elevata (S.3).....	134
Art. 91 - Aree a pericolosità sismica media (S.2).....	136
CAPO IV - Disposizioni relative al rischio idrogeologico e disciplina delle aree di tutela delle acque destinate al consumo umano .....	137
Art. 92 - Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità .....	137
Art. 93 - Disposizioni per le aree classificate ad elevata vulnerabilità degli acquiferi ....	139
Art. 94 - Disposizioni per le aree classificate ad alta e media vulnerabilità degli acquiferi .....	140
Art. 95- Attingimenti e derivazioni .....	140
Art. 96 - Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D.4) .....	140
Art. 97 - Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D.3).....	141
Art. 98 - Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D.2) e ad elevata disponibilità (D.1) .....	142
CAPO V - Disposizioni relative al contesto idraulico.....	146
Art. 99 - Reticolo idraulico e ambito di assoluta protezione del corso d'acqua .....	146
Art. 100 - Aree interessate da disposizioni della pianificazione sovracomunale .....	148
Art. 101 - Aree interessate da salvaguardie regionali sul rischio idraulico .....	159
TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI.....	170
CAPO I - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI FINALI.....	170
Art. 102 - Salvaguardie dei beni paesaggistici e ambientali.....	170
Art. 103 - Norme transitorie .....	170

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **CAPO I – PRINCIPI GENERALI**

#### **Art. 1 - Contenuto**

1. Il Piano Strutturale (PS), redatto in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTC) è strumento di pianificazione del territorio comunale ai sensi e per le finalità di cui all'art. 92 della legge regionale "Norme per il governo del territorio" n. 65 del 12.11.2014.
2. Il PS fa propri gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT e del PTC, ne specifica i contenuti per le parti relative al territorio comunale, stabilisce i principi, gli indirizzi, le regole per il governo del territorio e le modalità di attuazione. A tal fine lo Statuto del territorio, secondo i disposti degli artt. 6, 10 e 11 della l.r. 65/2014, introduce vincoli, direttive, indirizzi e prescrizioni per la redazione del Piano Operativo (PO), dei piani e programmi di settore e degli atti di programmazione, comunque denominati, qualora producano effetti territoriali o comportino variazioni agli strumenti della pianificazione territoriale o urbanistica comunale.
3. Il PS, redatto ai sensi del comma 3 dell'art. 31 della l.r. 65/2014, costituisce mero adeguamento e conformazione al Piano Paesaggistico. Per esso valgono pertanto le disposizioni contenute nel PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana e in particolare nella Disciplina del Piano e nelle disposizioni relative all'Ambito 11 Val d'Arno Superiore, oltre alle disposizioni contenute nel presente Statuto.
4. Il recepimento di disposizioni derivanti da normative regionali e statali, nonché di piani sovraordinati, avviene mediante varianti semplificate, ai sensi dell'art. 30 della l.r. 65/2014.

#### **Art. 2 - Componenti**

1. Il PS, secondo i disposti dell'art. 92 della l.r. 65/2014, si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.
2. Il Quadro Conoscitivo, redatto ai sensi della l.r. 1/2005, comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del territorio e a supportare la strategia

dello sviluppo sostenibile. Costituisce la base delle conoscenze della struttura del territorio da cui derivano gli obiettivi generali e di cui ci si avvale per la verifica degli obiettivi individuati. Esso è stato integrato ai sensi della l.r. 65/2014.

3. Lo Statuto del territorio comprende, con i necessari elementi di dettaglio riferiti al territorio comunale, quanto contenuto nel PIT e nel PTC. Esso costituisce l'atto di riconoscimento identitario del proprio patrimonio territoriale per la comunità locale che partecipa alla sua formazione, secondo le modalità indicate dall'art. 36 della l.r. 65/2014, ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3, e le invarianti strutturali di cui all'art. 5 della sopra citata legge. Costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio.
4. Il PS è corredato della Valutazione Ambientale Strategica di cui alla l.r. 10/2010 e smi e integrazioni.

### **Art. 3 - Elementi costitutivi**

1. Il PS è costituito:
  - a) dagli elaborati dell'Avvio del Procedimento redatto ai sensi dell'art. 15 della previgente l.r. 1/2005, comprendente:
    - il Documento di Avvio del procedimento contenente la definizione degli obiettivi del piano, delle azioni conseguenti, e degli effetti ambientali e territoriali attesi,
    - il Quadro Conoscitivo di riferimento comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere,
    - il Documento preliminare di VAS di cui alla l.r. 10/2010,
    - l'individuazione del Responsabile del Procedimento e sue funzioni,
    - l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali è stato richiesto un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo doveva pervenire,
    - l'individuazione del Garante della comunicazione;
  - b) dalle integrazioni del Quadro Conoscitivo necessarie a qualificare lo Statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ai sensi della l.r.65/2014;

c) lo Statuto del territorio contenente, ai sensi della l.r. 65/2014:

- il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'art. 5,
- la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4,
- l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'art. 66,
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del Piano Territoriale della Città Metropolitana (PTCM),
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT,
- i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;

d) la strategia dello sviluppo sostenibile che definisce:

- l'individuazione delle UTOE,
- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE,
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE,
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE,
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli artt. 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'art. 123, comma 1, lettere a) e b),
- gli ambiti di cui all'art. 88, comma 7, lettera c) , gli ambiti di cui all'art. 90, comma 7, lettera b) o gli ambiti di cui all'art. 91, comma 7, lettera b).

2. Il PS contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;



- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'art. 123, comma 1, lettere a) e b) della l.r. 65/2014;
- d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, come riportato nel Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA) approvato con Delibera di G.M. n. 118 del 25/06/2014;
- e) le misure di salvaguardia.
3. Le misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e) dell'art. 92 della l.r. 65/2014, sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione dell'atto fino al momento della pubblicazione dell'avviso della sua approvazione e comunque per un periodo non superiore a tre anni.
4. Il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti di cui al comma 4, lettera g), e delle misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e) dell'art. 92 della l.r. 65/2014.

**Art. 4 - Elenco degli elaborati**

- Quadro Conoscitivo: documento di avvio del procedimento, Quadro Conoscitivo, allegati al Quadro Conoscitivo;
- Tavole integrative del Quadro Conoscitivo:

TAVOLA 1	Periodizzazione dell'edificato e della viabilità_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 1	Periodizzazione dell'edificato e della viabilità_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 2	Uso del suolo_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 2	Uso del suolo_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 3	Assetti agrari_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 3	Assetti agrari_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 4	Aree a standard_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 4	Aree a standard_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 5	Mobilità_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 5	Mobilità_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 6	Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 6	Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali_sud	scala 1:10.000

TAVOLA 7	Criticità territoriali_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 7	Criticità territoriali_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 8	Rete ecologica_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 8	Rete ecologica_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 9	Intervisibilità	scala 1:20.000

- Relazione del Piano Strutturale
- Integrazione al Quadro Conoscitivo del settore agricolo e forestale
- Appendici all'Integrazione al Quadro Conoscitivo del settore agricolo e forestale
- Statuto del territorio
- Allegato A allo Statuto del territorio - Dimensionamento
- Elaborati grafici:

- Tavole dello Statuto del territorio:

TAVOLA 10	Patrimonio territoriale_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 10	Patrimonio territoriale_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 11	Invarianti strutturali	scala 1:40.000
TAVOLA 12	Perimetrazione del territorio urbanizzato_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 12	Perimetrazione del territorio urbanizzato_sud	scala 1:10.000

- Tavole della Strategia dello sviluppo sostenibile:

TAVOLA 13	UTOE e Sistemi territoriali_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 13	UTOE e Sistemi territoriali_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 14	Sistemi funzionali_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 14	Sistemi funzionali_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 15	Previsioni di infrastrutture sovraordinate_nord	scala 1:10.000
TAVOLA 15	Previsioni di infrastrutture sovraordinate_sud	scala 1:10.000
TAVOLA 16	La Conferenza di Copianificazione	scala 1:20.000

Elaborati relativi all'aspetto geologico e sismico:

R.GEO 01	Relazione geologico-tecnica	
T.GEO 01NW	Carta geologica	scala 1:10.000
T.GEO 01NE	Carta geologica	scala 1:10.000
T.GEO 01SW	Carta geologica	scala 1:10.000

T.GEO 01SE	Carta geologica	scala 1:10.000
T.GEO 02NW	Carta litologico-tecnica	scala 1:10.000
T.GEO 02NE	Carta litologico-tecnica	scala 1:10.000
T.GEO 02SE	Carta litologico-tecnica	scala 1:10.000
T.GEO 02SW	Carta litologico-tecnica	scala 1:10.000
T.GEO 03NW	Carta geomorfologica	scala 1:10.000
T.GEO 03NE	Carta geomorfologica	scala 1:10.000
T.GEO 03SE	Carta geomorfologica	scala 1:10.000
T.GEO 03SW	Carta geomorfologica	scala 1:10.000
T.GEO 04NW	Carta delle pendenze dei versanti	scala 1:10.000
T.GEO 04NE	Carta delle pendenze dei versanti	scala 1:10.000
T.GEO 04SE	Carta delle pendenze dei versanti	scala 1:10.000
T.GEO 04SW	Carta delle pendenze dei versanti	scala 1:10.000
T.GEO 05NW	Carta della pericolosità geologica	scala 1:10.000
T.GEO 05NE	Carta della pericolosità geologica	scala 1:10.000
T.GEO 05SE	Carta della pericolosità geologica	scala 1:10.000
T.GEO 05SW	Carta della pericolosità geologica	scala 1:10.000
T.GEO 06NW	Carta vulnerabilità degli acquiferi	scala 1:10.000
T.GEO 06NE	Carta vulnerabilità degli acquiferi	scala 1:10.000
T.GEO 06SE	Carta vulnerabilità degli acquiferi	scala 1:10.000
T.GEO 06SW	Carta vulnerabilità degli acquiferi	scala 1:10.000
T.GEO 07A	Carta delle indagini (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino)	scala 1:5.000
T.GEO 07B	Carta delle indagini (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio)	scala 1:5.000
T.GEO 08A	Carta delle frequenze (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino)	scala 1:5.000
T.GEO 08B	Carta delle frequenze (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio)	scala 1:5.000
T.GEO 09A	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi,	scala 1:5.000

	Matassino)	
T.GEO 09B	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio)	scala 1:5.000
T.GEO 10A	Carta delle MOPS (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino)	scala 1:5.000
T.GEO 10B	Carta delle MOPS (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio)	scala 1:5.000
T.GEO 11A	Carta della pericolosità sismica (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino)	scala 1:5.000
T.GEO 11B	Carta della pericolosità sismica (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio)	scala 1:5.000
T.GEO 12	Sezioni geologico-tecniche con indicazioni zone MOPS	scala 1:5.000
A.GEO 01	Allegato 01 – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi e analisi di laboratorio (elaborato in formato digitale)	
A.GEO 02	Allegato 02 – Dati di base – Prove penetrometriche (elaborato in formato digitale)	
A.GEO 03	Allegato 03 – Dati di base – Indagini sismiche (elaborato in formato digitale)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indagini sismiche in sito propedeutiche alla realizzazione della cartografia MOPS realizzate dalla Ditta Enki s.r.l.</li> </ul>	
MSL01	Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica e propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica MOPS e pericolosità sismica	
01A	Carta delle indagini	scala 1:5.000
01B	Carta delle indagini	scala 1:5.000
02A	Carta delle frequenza	scala 1:5.000
02B	Carta delle frequenza	scala 1:5.000
03A	Carta delle indagini_dettaglio	scala 1:500

03B	Carta delle indagini_dettaglio	scala 1:500
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborati relativi all'aspetto idraulico:</li> </ul>		
R.IDR.01	Relazione idrologica e idraulica	
A.IDR.01	Tabulati verifiche idrauliche	
A.IDR.02	Sezioni fluviali e livelli idrometrici	
T.IDR.01	Carta del contesto idraulico	scala 1:20.000
T.IDR.02_NW	Planimetria caratteristiche modello idraulico	scala 1:10.000
T.IDR.02_SW	Planimetria caratteristiche modello idraulico	scala 1:10.000
T.IDR.03.1	Profili longitudinali per i tempi di ritorno di 30, 200 e 500 anni, per borro Sant'Ellero, torrente Vicano, Marnia, borro Trana, di Capannone, fosso San Carlino, di Tornia, di Leccio e di Cetina [scala varie]	
T.IDR.03.2	Profili longitudinali per i tempi di ritorno di 30, 200 e 500 anni per torrente Chiesimone, borro di Ricavo, di Castelnuovo e Orecchie	scale varie
T.IDR.03.3	Profili longitudinali per i tempi di ritorno di 30, 200 e 500 anni per torrente Resco Cascese, torrente Resco Simontano, borro Pilano, borro di Colmate	scale varie
T.IDR.04.1_NW	Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 30 anni	scala 1:10.000
T.IDR.04.1_SW	Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 30 anni	scala 1:10.000
T.IDR.04.2_NW	Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 200 anni	scala 1:10.000
T.IDR.04.2_SW	Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 200 anni	scala 1:10.000

T.IDR.04.3_NW	Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 500 anni	scala 1:10.000
T.IDR.04.3_SW	Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 500 anni	scala 1:10.000
T.IDR.05_NW	Planimetria delle aree inondabili	scala 1:10.000
T.IDR.05_SW	Planimetria delle aree inondabili	scala 1:10.000
T.IDR.06_NW	Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del regolamento 53/R	scala 1:10.000
T.IDR.06_SW	Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del regolamento 53/R	scala 1:10.000
T.IDR.07_NW	Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA	scala 1:10.000
T.IDR.07_SW	Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA	scala 1:10.000

- Valutazione degli effetti attesi;
- Analisi di coerenza interna ed esterna delle previsioni di Piano;

**Elaborati di VAS (L.R. 10/2010):**

- Documento preliminare
- Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica;
- Studio di incidenza per il SIC IT5140012 Vallombrosa e Bosco di S. Antonio;
- Parere Motivato;
- Dichiarazione di Sintesi.

**Art. 5 - Monitoraggio**

Il Comune, ai sensi dell'art. 15 della l.r. 65/2014, sulla base del monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica effettuato dall'osservatorio paritetico della pianificazione di cui all'art. 54, verifica il perseguimento delle finalità di cui ai Principi generali delle Disposizioni Generali di cui al capo I della l.r.65/2014.

#### **Art. 6 - Valenza degli elaborati del Piano Strutturale**

1. Il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti di cui al comma 4, lettera g), e delle misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e) dell'art. 92 della l.r. 65/2014.
2. Gli elaborati grafici del PS sono riprodotti e firmati in forma digitale secondo le disposizioni di legge vigenti.
3. Il Quadro Conoscitivo conseguente alla lettura ed interpretazione del territorio comunale, sia in termini territoriali che socio-economici, è parte integrante del PS e contribuisce pertanto a determinarne obiettivi e strategie.

#### **Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale**

1. La predisposizione degli atti di governo del territorio avviene in conformità al PS che ai loro fini definisce:
  - a) obiettivi e indirizzi programmatici da perseguire, articolati anche in funzione delle invarianti strutturali, delle risorse e delle UTOE;
  - b) prescrizioni finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali, ambientali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
  - c) salvaguardie, da attuarsi fino all'adozione del PO, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del PS.
2. Il PS si attua attraverso il PO di cui all'art. 95 della l.r. 65/2014, conformativo del suolo, composto da una parte valida a tempo indeterminato che contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e da una parte relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
3. Il PO attua gli obiettivi, le disposizioni e gli indirizzi contenuti nel PS, ne specifica le prescrizioni secondo le modalità indicate dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 95 della l.r. 65/2014, disciplina le trasformazioni degli insediamenti esistenti e degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
4. Nei casi in cui gli interventi presentino particolare rilevanza e complessità, tali da richiedere una esecuzione programmata, il PO può prevedere la possibilità di essere

attuato mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati di iniziativa privata. I programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art.120 della l.r. 65/2014, finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso interventi di nuova edificazione, costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi.

## **TITOLO II - LA QUALITÀ DELLE RISORSE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI**

#### **Art. 8 - Il patrimonio territoriale comunale**

1. Il PS, in coerenza con la Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico che all'art. 1, comma 1, indica attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero, la valorizzazione dei caratteri peculiari e della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio e gli aspetti territoriali fondanti da preservare il perseguimento dello sviluppo socio-economico sostenibile e durevole, nell'uso consapevole del territorio. Ai sensi dell'art. 5 della l.r. 65/2014 e del PIT il PS persegue lo sviluppo del territorio rurale e dei suoi centri urbani per conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica.
2. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:
  - a) la struttura idro-geomorfologica,
  - b) la struttura ecosistemica,
  - c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario,
  - d) la struttura agro-forestale.

Il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'art. 2 e il paesaggio così come definito all'art. 131 del D.Lgs. 42/2004.

Il patrimonio territoriale e le relative risorse non possono essere ridotti in modo irreversibile.

3. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti che il PO deve verificare in relazione alle previsioni in esso contenute.



**Art. 9 - Disposizioni per la risorsa aria e il clima acustico.**

1. Il PS assume l'obiettivo di garantire l'integrità dell'aria ed elevati livelli di qualità della stessa risorsa da perseguire attraverso misure di controllo delle emissioni in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili al fine di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico.

Per perseguire tale finalità la pianificazione comunale di settore deve prevedere il controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle zone interessate da più intenso traffico automobilistico e di mezzi pesanti lungo le strade provinciali e comunali.

Il miglioramento della qualità dell'aria è perseguito anche garantendo i livelli sonori ammissibili ai sensi del D.P.C.M. 01.03.1991 e della L. 26.10.1995 n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", ai sensi della l.r. 89/1998 "Norme in materia di inquinamento acustico", tenendo conto degli specifici atti settoriali di governo del territorio.

2. Il Comune di Reggello è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A) ai sensi della l.r. 89/1998 e, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, deve adottare gli eventuali piani di risanamento acustico.
3. Il Comune ha approvato il piano di azione per il contenimento delle emissioni in atmosfera con delibera di G.M. n.113 del 14/09/2016 predisposto dall'Ufficio Ambiente in coordinamento con gli altri Enti locali interessati che contiene le misure utili a contenere le emissioni inquinanti, sulla base delle "Linee guida per la redazione dei piani di azione comunale (PAC)" approvate con delibera della Giunta Regionale n.814 del 1 agosto 2016.
4. Il PS detta le ulteriori seguenti disposizioni per il clima acustico:
  - il PO deve essere adeguato al piano di zonizzazione e deve, eventualmente, prevedere un'identificazione di dettaglio di aree acusticamente omogenee sulla base di rilevazioni scientifiche e puntuali delle emissioni acustiche;
  - le previsioni devono essere coordinate con quelle dei comuni contermini;
  - devono essere effettuate le opportune verifiche con gli enti competenti e con le organizzazioni di categoria.

**Art. 10 - Disposizioni per la risorsa acqua**

Il PS persegue la tutela delle acque superficiali e sotterranee attraverso la regolazione degli usi del territorio modulata con riferimento alle specifiche normative vigenti e al Piano di Bacino del Fiume Arno, oltre che dal presente Statuto.

A tal fine il PS stabilisce che il PO e gli altri strumenti della pianificazione debbano:

- ricondurre i valori di bilancio idrico entro limiti socialmente accettabili nel rispetto degli assetti delle risorse naturali e dello sviluppo sostenibile del territorio;
- provvedere alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica;
- raggiungere e mantenere definiti livelli di qualità delle acque e dei corpi idrici ricettori;
- predisporre misure di risanamento e di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, definite mediante analisi dell'impatto antropico e delle condizioni ambientali del bacino;
- predisporre azioni per la riduzione degli apporti inquinanti diffusi e puntuali;
- definire azioni di sostegno al mantenimento del minimo deflusso vitale mediante la modulazione del rilascio idrico dalle sorgenti verso i corpi d'acqua, il controllo e la riduzione dei prelievi e degli emungimenti, l'ottimizzazione dei sistemi di utilizzazione e l'introduzione di pratiche colturali corrette;
- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.

**Art. 11 - Disposizioni per la risorsa energia**

1. Il PS del Comune di Reggello, in linea con quanto previsto dalla l.r. 39/2005 e s.m.i., dal Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.) e dal Programma energetico della Provincia di Firenze, si pone come obiettivo il contenimento dei consumi energetici, il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e l'incremento della produzione termica ed elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER), compatibilmente con le indicazioni contenute nel PIT e sua implementazione paesaggistica e con la tutela dei caratteri delle Invarianti come definita nel presente Statuto. Conseguentemente stabilisce che:

- relativamente all'individuazione di reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica deve essere considerato l'impatto paesaggistico delle linee aeree,

promovendone, nelle situazioni maggiormente critiche, la sostituzione con linee interrato;

- devono essere eliminate le reti e palificate in disuso e deve essere favorito lo spostamento di linee ed impianti caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani e rurali;

- deve essere incentivata la produzione di energia da fonti rinnovabili in una logica di compatibilità con le caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistiche dei contesti interessati.

2. A tal fine il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono prevedere:

- la realizzazione, per gli insediamenti, di impianti per la produzione di energie rinnovabili da pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di interesse storico individuati dal PO nel cui caso sono da collocarsi in posizione complanare alle falde del tetto. I pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra in siti che associno la corretta esposizione e la prossimità agli edifici con la assenza di significativi impatti sul paesaggio, se necessario prevedendo interventi di mitigazione;

- la produzione di energia diffusa tramite microgenerazione da fonti rinnovabili (pannelli solari termici, pannelli solari fotovoltaici, impianti di produzione energetica alimentati a biomassa, mini-eolico, mini-idro, ecc.).

- le modalità più idonee per assicurare il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento delle prestazioni in relazione all'uso razionale e integrato dell'energia sia in forma passiva, sia in forma attiva;

- regole per gli interventi edilizi mirate al contenimento dei consumi energetici, al ricorso a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte a consentire il risparmio energetico (es. orientamento e conformazione degli edifici per ottimizzare lo sfruttamento della irradiazione solare, sistemi di coibentazione, ecc.), allo sviluppo di tecniche di bioarchitettura nella realizzazione di nuovi edifici.

3. Le aree non idonee per la localizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse e le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio sono disciplinate dall'Allegato 1a del PIT con valenza di piano paesaggistico.

4. Le aree non idonee per la localizzazione di impianti eolici e le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio sono disciplinate dall'Allegato 1b del PIT con valenza di piano paesaggistico.
5. Le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra sono individuate dall'allegato A alla l.r. 11/2011 come modificata dalla l.r. 56/2011.

**Art. 12 - Disposizioni per la risorsa suolo e sottosuolo**

1. Al fine di garantire l'integrità della risorsa suolo e sottosuolo il PS individua le condizioni di fragilità geomorfologica e sismica del territorio negli specifici elaborati redatti secondo le disposizioni normative vigenti.
2. In considerazione del valore paesaggistico e ambientale del territorio il PS detta le seguenti ulteriori disposizioni:
  - prevedere il recupero ambientale delle aree in dissesto idrogeologico limitrofe ai centri abitati e lungo la viabilità preferendo, se possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - attuare una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale per le aree già costruite e per le nuove edificazioni, compresi anche i collegamenti stradali, prevenendo situazioni di rischio idrogeologico nelle zone a valle;
  - tutelare e salvaguardare il reticolo idraulico minore, in funzione delle trasformazioni edificatorie di piano e nei terrazzamenti delle zone agricole;
  - salvaguardare gli assetti urbanistici consolidati e prevedere il corretto inserimento ambientale delle nuove previsioni, ivi compresi i processi e le dinamiche di natura geomorfologica ed idraulica;
  - conseguire livelli adeguati di risparmio idrico mediante la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate per gli insediamenti industriali e artigianali, favorire il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, orti e degli altri spazi verdi, consentire la realizzazione di laghetti in aree agricole e forestali a scopi irrigui, di riserva idrica e anti-incendio, nonché di tutela della biodiversità;
  - privilegiare, per gli insediamenti non dotati di rete fognaria, modalità di depurazione di tipo naturale, favorendo la concentrazione rispetto a più fruitori del sistema;

- vietare nel territorio agricolo l'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e nei casi in cui essa contrasti con i caratteri delle invariants che devono essere tutelati.

**Art.13 - Disposizioni in materia di inquinamento elettromagnetico**

1. Il PO e gli altri atti di governo del territorio, conformemente alla disciplina regionale e nazionale vigente, individuano:
  - zone di interdizione differenziate per elettrodotti da 132 KV, da 220 KV, da 380 KV;
  - zone di rispetto differenziate per elettrodotti da 132 KV, da 220 KV, da 380 KV.
2. Nelle zone di interdizione non è consentita la presenza della popolazione. Nelle zone di rispetto non sono ammesse: abitazioni, strutture sanitarie, strutture per l'istruzione, attrezzature ricettive e qualsiasi insediamento per attività che comportino permanenze prolungate di persone.
3. La nuova edificazione di cabine di trasformazione MT/BT (media tensione/bassa tensione) è ammessa soltanto all'esterno degli edifici, a distanza conforme alle relative vigenti disposizioni. Ove siano collocate in aree esterne in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia o di ambienti scolastici esse devono essere recintate. Qualora non sia possibile la collocazione esterna, le cabine di trasformazione MT/BT devono essere costruite in modo tale che il campo elettrico e magnetico generato rimanga entro i limiti di esposizione della popolazione fissati dalla vigente normativa, con valutazioni e misurazioni dei campi.
4. Le antenne e le stazioni radio base per la telefonia mobile devono essere oggetto di una specifica pianificazione contenente l'identificazione delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità stabiliti dal Comune che garantisca la copertura del servizio, nel rispetto della salute della popolazione e della tutela del paesaggio, secondo i criteri stabiliti dalla Regione Toscana.
5. Nelle more del perfezionamento e dell'approvazione di specifico Regolamento per l'installazione di antenne e stazioni radio base per la telefonia mobile, fermo restando che il PO o altre disposizioni comunali potranno definire normative più specifiche in materia di inquinamento elettromagnetico, si applicano le seguenti disposizioni:
  - devono essere espressamente valutate le valenze paesaggistiche e ambientali dell'ambito territoriale interessato;

- devono essere espressamente rispettate le indicazioni e le direttive del PS e del PIT per la tutela del “*patrimonio collinare identitario*”, con particolare riferimento ai terrazzamenti e alle sistemazioni paesaggistiche;
- non è ammessa l'installazione in prossimità di strutture pubbliche o private di uso pubblico quali asili, scuole, case di cura, aree destinate all'infanzia, ecc.;
- devono essere salvaguardate le aree a castagneto da frutto e le aree dei SIR (comprese quelle limitrofe);
- devono essere privilegiate, per gli impianti di telefonia e radiofonia, aree che offrono ampia copertura del territorio, situate prioritariamente in prossimità di vie di comunicazione, di impianti di illuminazione e di altre attrezzature utilizzabili per il loro posizionamento;
- sono privilegiate soluzioni progettuali che consentono l'utilizzo dello stesso apparato o impianto da parte di più operatori.

#### **Art. 14 - Disposizioni in materia di rifiuti**

1. Il PS si pone l'obiettivo di incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e il loro recupero nei cicli produttivi, anche in virtù della stazione ecologia attrezzata presente sul territorio, dove possono essere conferiti gratuitamente diversi tipi di rifiuti urbani o assimilati ingombranti, al fine di impedire la diffusione di discariche abusive nel territorio rurale.
2. Il PO individua le aree soggette a piani attuativi e gli interventi nei quali si deve procedere al soddisfacimento delle seguenti condizioni alla trasformabilità:
  - per la realizzazione di nuovi insediamenti e la trasformazione di quelli esistenti, prevedere un piano di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non;
  - considerare nelle scelte localizzative delle funzioni, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti, con particolare attenzione al recupero della carta, del materiale organico e degli imballaggi da grandi utenze o da comparti territoriali omogenei;
  - individuare, per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di nuovo insediamento, non ancora interessati dalla raccolta porta a porta, appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi

fissati dalla vigente normativa e dai piani di settore sovracomunali, prevedendo prioritariamente il riutilizzo a tale fine di aree dismesse.

#### **Art.15 - Disposizioni per la struttura insediativa**

1. Il PO assicura la qualità degli insediamenti presenti nei centri urbani attraverso una disciplina che:
  - classifica l'intero patrimonio edilizio esistente in funzione del suo valore storico e testimoniale e delle caratteristiche dei tessuti insediativi e regola le trasformazioni al fine di tutelare gli elementi di valore storico, architettonico e tipologico e in generale la sua riqualificazione;
  - stabilisce le modifiche ammesse per gli edifici di modesto valore architettonico e per quelli privi di valore, da trasformare oppure da ricostruire, al fine di graduare gli interventi in funzione della riqualificazione edilizia e urbanistica del contesto di riferimento;
  - definisce le modalità per il risparmio energetico da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, in applicazione della normativa regionale vigente, prevedendo misure premiali quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e la non computabilità, ai fini degli indici di fabbricabilità, dei maggiori volumi e superfici realizzati per il risparmio energetico e per soddisfare i requisiti di visitabilità e accessibilità;
  - contiene disposizioni in applicazione delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" e dei "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali della aree produttive ecologicamente attrezzate" di cui alla DGRT 1245/2009;
  - fissa la quantità di verde urbano da prevedersi nella progettazione degli interventi di trasformazione urbana e di nuova edificazione, prioritariamente quelli da assoggettare alla pianificazione attuativa.
2. Il PS stabilisce l'obbligo di assicurare una configurazione sistemica al verde urbano e territoriale, in particolare curando le relazioni tra i corridoi con maggiore naturalità (reticolo idrografico, vegetazione ripariale) ed i parchi urbani e territoriali eventualmente attraversati. Esso è un elemento fondante della rete ecologica territoriale particolarmente importante anche per la mitigazione degli effetti del clima. Fanno parte di tale rete anche le fasce di rispetto stradale in ambito

periurbano, le propaggini della rete ecologica territoriale che lambiscono o attraversano i centri urbani, le aree verdi private.

#### **Art. 16 - Disposizioni per le infrastrutture**

1. Le infrastrutture della viabilità comprendono le diverse categorie di strade classificate ai sensi del Codice della strada (D.Lgs. 285/1992 smi) ovvero la rete extraurbana secondaria, la rete delle strade extraurbane locali comprensiva delle strade vicinali e la rete delle strade urbane locali.

2. Per esse il PS stabilisce le seguenti disposizioni:

- - mantenere in efficienza la rete con interventi di manutenzione e adeguamento, limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti nonché alla risoluzione di problematiche di traffico pregresse; anticipare nella progettazione di nuove infrastrutture viarie, nonché nella progettazione di ampliamenti e varianti di tracciati esistenti, una fascia di tutela ambientale all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati. Tale fascia, attuabile anche lungo infrastrutture viarie esistenti, deve assicurare l'intervisibilità ai fini paesaggistici e la sua ampiezza, salvo casi di comprovata necessità, non può eccedere quella della fascia di rispetto stabilita dal Codice della strada; nella progettazione di nuove strutture viarie o nell'adeguamento di quelle esistenti, il PO dovrà prevedere "corridoi infrastrutturali" tali da consentire la realizzazione o l'adeguamento senza che ciò costituisca variante al PS, anche se ricadente in territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato;
- qualora il PO preveda la realizzazione di nuova viabilità stradale funzionale alternativa al traffico all'interno dei centri urbanizzati e che il nuovo tracciato sia previsto in aderenza alla delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato, questa è da considerarsi a tutti gli effetti inglobata all'interno del perimetro stesso, senza che ciò costituisca variante al PS;
- assicurare il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante e con la tessitura agraria attraversata, la creazione di varchi per la fauna con intervalli idonei a garantire la funzionalità dell'intervento;



- ricondurre alle soglie di legge i livelli di inquinamento acustico da ottenersi sia con l'introduzione di elementi sia con pannelli fonoassorbenti;
- ripristinare la ferrovia a cremagliera S. Ellero-Saltino anche in attuazione delle disposizioni del PIT;
- includere in circuiti facilitati ciclopedonali, da realizzare secondo i criteri del D.M. 6792/2001, i tratti di maggiore rappresentatività paesaggistica ed ambientale assicurandone ove possibile la connessione con gli altri circuiti;
- realizzare interventi di rallentamento dello scorrimento veicolare necessari sulle tratte di attraversamento dei centri urbani ai fini di accrescere il livello di sicurezza della mobilità;
- migliorare le prestazioni funzionali sotto il profilo della sicurezza;
- incrementare nelle aree urbane gli spazi per parcheggi per i residenti e potenziare i nodi di interscambio;
- migliorare le connessioni con percorsi pedonali facilitati, anche ciclabili, con le attrezzature di servizio presenti nelle UTOE e con le parti storiche degli insediamenti;
- assicurare la manutenzione delle sedi viarie e dell'arredo vegetale delle strade esistenti.

## **TITOLO III – IL PATRIMONIO TERRITORIALE COMUNALE**

### **CAPO I – PRINCIPI GENERALI**

#### **Art. 17 - Le invarianti strutturali**

1. Ai sensi dell'art.5 della l.r. 65/2014 le invarianti strutturali 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. In particolare caratteri, principi e regole per il patrimonio territoriale riguardano:

- le tipologie morfologiche e paesaggistiche;
- le relazioni tra gli elementi costitutivi;
- le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

La loro individuazione costituisce il riferimento per stabilire le condizioni di trasformabilità.

2. La Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, cui il PS si conforma, individua all'art. 6 le seguenti invarianti strutturali le cui definizioni sono esplicitate al Capitolo 6 della Relazione del PS:

-Invariante I - *“I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”*,

-Invariante II - *“I caratteri ecosistemici del paesaggio”*,

-Invariante III - *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”*,

-Invariante IV - *“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”*.

Per ciascuna di esse il PS recepisce gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano.

## **CAPO II – DISCIPLINA DELLA INVARIANTE I - “I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI”**

### **Art. 18 – Caratteri generali**

Gli elementi che strutturano l'invariante e le sue relazioni con i paesaggi antropici nel territorio del Comune di Reggello sono la fragilità del suolo legata al dissesto idrogeologico, il rischio idraulico e della stabilità dei versanti, contestualizzati ed esaminati all'interno di unità territoriali *“tipi fisiografici”* semplicemente ed oggettivamente riconoscibili. Pur rilevando nella definizione del *“tipo fisiografico”* un forte accento relativo alla stratificazione verticale altimetrico/morfologica del territorio, da monte a valle, tale partizione del territorio, considera anche altri fattori fra cui la distribuzione degli insediamenti e le loro similitudini, l'uso del suolo, la distribuzione delle foreste, le caratteristiche del rilievo e il contributo della struttura geologica al paesaggio.

Tali aspetti hanno assunto livelli significativi negli ultimi decenni per il Sistema Territoriale di Collina nel quale il PS ha incluso la maggior parte del sistema insediativo di origine storica che si è sviluppato lungo la Strada dei Setteponti, con una specificità paesaggistica che deve essere valorizzata ma anche tutelata. Esso è contraddistinto dai terreni terrazzati costituiti da muretti a secco che nei mesi invernali sono il rifugio ideale per la fauna presente, coltivati prevalentemente a oliveti e vigneti e dalla presenza della conformazione geologica denominata *“Le Balze del Valdarno”*.

I terreni agricoli terrazzati e Le Balze sono i due elementi maggiormente significativi dell'invariante, che connotano paesaggisticamente il Sistema Territoriale di Collina e che devono essere tutelati.

Poiché i maggiori fattori di rischio per l'invariante sono i mutamenti climatici, l'abbandono delle attività agricole e con esso anche la mancata manutenzione del sistema di regimazione idraulica nei terreni terrazzati e dei coltivi in prossimità degli orli di scarpata che cingono "Le Balze", come evidenziato dalla Tavola 7 Criticità territoriali, il PS al fine della sua difesa e per la valorizzazione paesaggistica del territorio statuisce le seguenti disposizioni:

- per la tutela delle acque superficiali e profonde, delle strutture geologiche, litologiche e pedologiche, della dinamica geomorfologica, dei caratteri morfologici del suolo gli strumenti di attuazione del PS, a partire dal PO, devono assicurare la protezione dell'attività agricola storica di collina e con essa l'assetto dei terrazzamenti che sono l'elemento fondante dell'invariante per le problematiche legate al rischio idraulico e al rischio inerente la stabilità dei versanti. A tal fine il PS, a seguito di approfonditi studi di carattere geologico e idraulico, individua le parti del territorio esposte a maggiore pericolo e stabilisce le procedure e gli accorgimenti operativi necessari per mettere in sicurezza gli abitati e le infrastrutture oltre alle necessarie limitazioni d'uso;
- stabilisce di avviare politiche di riqualificazione della silvicoltura, dell'agricoltura collinare e delle zone della piana alluvionale dell'Arno indirizzate a contrastare l'abbandono, prescrivendo azioni finalizzate all'aumento sostenibile della produttività, della redditività e dell'efficienza delle risorse negli agroecosistemi, tenendo conto dei cambiamenti climatici, della biodiversità, della funzionalità dei suoli, anche attraverso lo sviluppo e la riorganizzazione del sistema della conoscenza. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono perseguire azioni mirate al coordinamento e integrazione dei processi di filiera per il potenziamento del ruolo dell'agricoltura, per elevare e tutelare la qualità e tipicità dei prodotti agricoli, per la sicurezza degli alimenti con il rafforzamento delle colture biologiche, promuovendo l'utilizzo sostenibile delle risorse biologiche a fini energetici e industriali e stili di vita sani;
- di assicurare la salvaguardia delle risorse idriche attraverso la tutela dei corsi d'acqua e della vegetazione ripariale, delle sorgenti e dei loro ecosistemi, dei punti di prelievo e captazione della risorsa idrica a fini acquedottistici per pubblica utilità con le relative

aree di tutela, prevenendo le alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime; tutela la sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido.

- stabilisce le regole per la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici e quaternari della bassa valle dell'Arno, il territorio delle Balze del Valdarno, l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL), evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale. A tali fini, considerata la propensione al dissesto idrogeologico di queste aree che si è accentuata negli ultimi decenni a causa delle mutazioni climatiche, assicura il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione.

Pertanto, in adeguamento alla disciplina del PIT, il PS fissa le salvaguardie di seguito evidenziate per ciascuno dei sistemi territoriali del presente PS, la cui descrizione è contenuta nella Relazione al Capitolo 10, che sono definiti come sotto specificato, uniformando la loro definizione secondo criteri che per lo più aderiscono agli accorpamenti dei *"tipi fisiografici"* dei sistemi morfogenetici del PIT. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono provvedere a tradurre in azioni concrete i relativi criteri di indirizzo riportati nel seguente dettaglio.

#### **Art. 19 - Sistema Territoriale Montano**

Vi sono compresi, per lo più, areali territoriali riconducibili ai sistemi morfogenetici di dorsale silicoclastica e montagna silicoclastica rispettivamente indicati con le sigle DOS e MOS nella cartografia del PIT (vedi Tavola 11 Invarianti strutturali).

- Al fine della prevenzione del rischio geomorfologico devono essere evitati gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti.

- Devono essere altresì evitati interventi sulla viabilità minore che possano destabilizzare i versanti, favorendo invece quelli che recuperino o migliorino l'assetto idrogeologico del territorio.

- Devono essere tutelate le coperture forestali con un'utilizzazione sostenibile per prevenire la perdita di stabilità dei versanti e per incrementare la protezione del suolo e il valore ecologico.
- Devono essere favoriti interventi di prevenzione dei dissesti idrogeologici e di recupero per le opere di sistemazione idraulico- forestale - agraria esistenti, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

**Art. 20 - Sistema Territoriale di Collina (comprensivo dei terrazzi del Valdarno Superiore)**

Sono inseriti in tale sistema territoriale porzioni di territorio, per lo più, riconducibili ai seguenti sistemi morfogenetici del PIT: margine (MAR), collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate (CBA<sub>t</sub>), collina su depositi neoquaternari con livelli resistenti (CBL<sub>r</sub>), collina calcarea (Cca), collina a versanti dolci sulle unità liguri (CLV<sub>d</sub>) e collina a versanti dolci sulle unità toscane (CTV<sub>d</sub>), (vedi Tavola 11 Invarianti strutturali).

- Al fine della prevenzione del rischio geomorfologico devono essere evitati gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni permanenti della natura del suolo e del deflusso superficiale.
- Deve essere evitata l'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi se non si introducono misure idonee di carattere agronomico e idraulico che evitino il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti.
- Devono essere favorite le gestioni agro-silvo-pastorali che prevengono e riducono gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso.
- Devono essere evitati ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
- Deve essere mantenuta la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, privilegiando in particolare l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti.
- Deve essere limitato il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.
- Deve essere coniugata l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere.
- Devono essere favorite tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

- Deve essere favorita una gestione agricola che tenga conto del potenziale naturale dei suoli da preservare, tutelare e potenziare e della necessità di tutela delle falde acquifere.
- Devono essere evitati estesi rimodellamenti delle morfologie associati agli impianti di colture intensive.
- Devono essere evitati gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale.
- Devono essere altresì evitati interventi sulla viabilità minore che possono destabilizzare i versanti, favorendo invece quelli che recuperano o migliorano l'assetto idrogeologico del territorio.

#### **Art. 21 - Sistema Territoriale di Pianura**

Vi sono compresi, per lo più, areali territoriali riconducibili al sistema morfogenetico di fondovalle indicato con la sigla FON nella cartografia del PIT (vedi Tavola 11 Invarianti strutturali).

- Deve essere limitato il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.
- Deve essere perseguita l'ottimizzazione della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive esistenti e degli interventi di ripristino. A tal fine il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale favoriscono il ripristino ambientale dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola lungo il corso dell'Arno. Oltre alle attività in corso comprese quelle di lavorazione e trattamento di inerti, la presenza di numerose cave abbandonate e delle quali non è stato effettuato il ripristino ambientale, in specie quelle concentrate nel fondovalle alluvionale, rappresenta un rischio per le falde acquifere per le quali il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale devono prevedere programmi di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico secondo le disposizioni indicate dalle normative vigenti e in particolare dalla l.r. 35/2015, "Disposizioni in materia di cave".

### CAPO III – DISCIPLINA DELLA INVARIANTE II - “I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO”

#### **Art. 22 – Caratteri generali**

Le matrici che caratterizzano l’invariante nel territorio del Comune di Reggello sono quelle prevalentemente forestali del sistema della montagna (con prevalenza di faggete, castagneti e rimboschimenti di conifere), quelle agricole collinari terrazzate e delle piattaforme plioceniche (con oliveti e vigneti) caratterizzate dalla presenza dei caratteristici paesaggi geomorfologici delle Balze del Valdarno, derivanti dall’erosione dei sedimenti lacustri pliocenici e dal sistema della pianura alluvionale, fortemente urbanizzata e artificializzata, segnata dalla presenza del corso del Fiume Arno e dal fascio infrastrutturale. Per esse il PS assicura l’equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell’ecosistema, stabilendo indirizzi e prescrizioni per il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica. A tal fine individua la rete ecologica costituita dalle connessioni verdi e dal reticolo idraulico, prescrive il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali, la tutela degli ecosistemi naturali e degli *habitat*<sup>1</sup> di interesse regionale e/o comunitario presenti.

I maggiori fattori di rischio per l’invariante sono i processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche, con rilevanti processi di degrado delle aree agrosilvopastorali particolarmente concentrati nelle parti collinari, con il bosco che avanza a causa dell’abbandono delle attività agricole, e che costituisce esso stesso elemento di degrado del territorio rurale e più marginalmente degli *habitat* pratici di crinale del Pratomagno.

Il PS per la difesa e valorizzazione paesaggistica del territorio stabilisce per ciascun sistema territoriale, oltre alle disposizioni contenute nei Regolamenti di gestione delle ANPIL, le seguenti ulteriori disposizioni che il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono tradurre in azioni concrete.

#### **Art. 23 - Sistema Territoriale Montano**

- Deve essere contrastato l’abbandono delle attività forestali nei boschi e in particolare nelle foreste di S. Antonio e di Vallombrosa per assicurare il permanere degli elevati livelli

---

<sup>1</sup> insieme dei caratteri ambientali, climatici, geologici, geografici ecc. che favoriscono l’insediamento di certe specie animali o vegetali

di biodiversità e gli importanti valori naturalistici presenti e quello delle attività agricole collinari per contrastare l'avanzamento delle superfici boscate.

- E' indispensabile contrastare e prevenire gli incendi estivi con l'introduzione di modalità di gestione che migliorino i livelli di sicurezza per la frequentazione a fini turistici del territorio ed in particolare della Riserva Statale di Vallombrosa e dell'area protetta della Foresta di S. Antonio.

- Devono essere tutelati i nodi primari della rete ecologica forestale costituita prevalentemente da faggete, castagneti e abetine, cui si aggiungono ontanete e saliceti arbustivi e arborei dei corsi d'acqua montani.

- Deve essere tutelata e o recuperata la rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale degli ecosistemi torrentizi montani e primariamente il Borro di S. Antonio, interno all'ANPIL "Foresta di S. Antonio", nel quale è presente una importante fauna ittica e anfibia, del torrente Resco, Chiesimone, Vicano di S. Ellero e Vicano di Vallombrosa con i loro affluenti, vietando per essi la captazione delle acque nei periodi di scarsa piovosità.

#### **Art. 24 - Sistema Territoriale di Collina**

- E' necessario tutelare il paesaggio collinare caratterizzato nella quasi totalità dai terrazzamenti che circondano gli insediamenti partendo dalle Balze e arrivando sino al confine con le parti boscate soprastanti, in gran parte in abbandono, soprattutto alle quote più elevate e che costituiscono un rifugio ideale per la fauna. A tal fine il PO deve contenere specifiche norme che assicurano il permanere dei muri a secco e il loro restauro e ripristino.

- Deve essere valorizzata la coltura dell'olivo, che costituisce uno sviluppato sistema di nodi degli agroecosistemi, impiantato nelle parti terrazzate, in mosaico con gli elementi vegetali lineari o puntuali, con piccoli boschetti, seminativi, colture promiscue e vigneti, con l'introduzione di specifiche misure premiali nel PO e negli altri strumenti della pianificazione comunale.

- Deve essere assicurata la conservazione del mosaico ambientale complesso costituito dalle Balze che oltre a presentare uno scenario paesaggistico unico nella sua spettacolarità, offrono una grande eterogeneità di *habitat*<sup>2</sup> e numerose risorse ambientali

---

<sup>2</sup> insieme dei caratteri ambientali, climatici, geologici, geografici ecc. che favoriscono l'insediamento di certe specie animali o vegetali



per un elevato numero di specie animali. Poiché le alterazioni generate dal dilavamento di acque meteoriche hanno assunto maggiore rilievo a causa delle mutazioni climatiche, deve essere inibita qualsiasi trasformazione del suolo che, anche indirettamente, crei ulteriori alterazioni alla loro conformazione.

- Devono essere avviate politiche di contenimento energetico e delle emissioni inquinanti in atmosfera ai fini di contribuire al miglioramento della qualità dell'aria e alla lotta al riscaldamento globale.

- Devono essere salvaguardati gli ecosistemi fluviali, il reticolo idrografico, le aree umide e la vegetazione ripariale in quanto elementi fondanti di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A essi deve essere associato l'obiettivo della Strategia regionale della biodiversità per gli ecosistemi torrentizi, presenza fortemente caratterizzante l'ambito, assicurando la tutela degli ecosistemi naturali e degli *habitat* di interesse regionale e/o comunitario, ricreando un sistema di connessioni verdi che strutturi la rete ecologica.

- Devono essere analogamente salvaguardati gli ecosistemi rupestri, presenti soprattutto negli alti versanti del Pratomagno, con caratteristici affioramenti di rocce arenacee presenti nell'alta Valle di S. Antonio, anche in mosaico con lande di degradazione post incendio, balze, calanchi e pilastri d'erosione, ampiamente presenti e fortemente caratterizzanti il paesaggio dei bassi versanti. Tali emergenze geomorfologiche costituiscono, assieme alle aree agricole, agli arbusteti e ai boschi termofili o umidi degli impluvi, un complesso mosaico di alto valore naturalistico confermato dalla presenza dell'ANPIL che il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono salvaguardare con azioni concrete.

#### **Art. 25 - Sistema Territoriale di Pianura**

- Le principali criticità in questo sistema territoriale sono costituite dal processo di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle associata alla presenza di importanti infrastrutture stradali e ferroviarie che si sono sviluppate parallelamente e in adiacenza al corso del Fiume Arno e ai suoi ecosistemi ripariali. Tale processo ha determinato una elevata riduzione degli agroecosistemi di pianura e una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno costituendo un effetto di barriera ecologica. Il PS avvia politiche di

riqualificazione del territorio a fini ambientali e produttivi agricoli che il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono tradurre in azioni concrete, limitando le espansioni edilizie dei centri abitati all'ambito del territorio urbanizzato.

- Deve essere assicurata un'alta permeabilità ecologica della pianura alluvionale nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

- Devono essere salvaguardate le funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali di fondovalle, le aree di pertinenza fluviale e gli ecosistemi ripariali attraverso disposizioni del PO che leghino le trasformazioni al divieto di alterazione e frammentazione del paesaggio, promuovano la riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza delle zone industriali, attraverso politiche di adeguamento dei sistemi di depurazione e di divieto dello sversamento di sostanze inquinanti nei corsi d'acqua. In particolare devono essere riqualificate le pertinenze delle aree industriali realizzate nelle aree di pertinenza fluviale, a diretto contatto con la vegetazione ripariale e lungo le direttrici stradali principali interne, quali ad esempio Matassino - Piandiscò, ricreando un sistema di connessioni verdi che strutturi la rete ecologica. Tale azione deve essere associata all'obiettivo della Strategia regionale della biodiversità sugli ecosistemi fluviali, riguardante il corso del Fiume Arno, presenza che caratterizza fortemente il sistema territoriale, assicurando la tutela degli ecosistemi naturali e degli *habitat*<sup>3</sup> di interesse regionale e/o comunitario.

- Le espansioni residenziali dei centri abitati che hanno generato una artificializzazione dei paesaggi agricoli e forestali dei bassi versanti valdarnesi devono essere contenute nell'ambito dell'insediamento esistente urbanizzato, secondo le modalità indicate dal PIT per gli *"abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"* contenute nell'elaborato di livello regionale relativo alla III Invariante.

- Deve essere evitata qualsiasi espansione o incremento del carico urbanistico per le vecchie lottizzazioni sparse nel territorio rurale e a tal fine il PO deve prevedere una specifica disciplina che limiti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente a interventi di recupero edilizio senza incrementi del carico urbanistico.

---

<sup>3</sup> insieme dei caratteri ambientali, climatici, geologici, geografici ecc. che favoriscono l'insediamento di certe specie animali o vegetali

- devono essere avviate politiche di contenimento energetico e delle emissioni inquinanti in atmosfera ai fini di contribuire al miglioramento della qualità dell'aria e alla lotta al riscaldamento globale.

#### **CAPO IV - DISCIPLINA DELLA INVARIANTE III - "IL CARATTERE POLICENTRICO DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI"**

##### **Art. 26 – Caratteri generali**

Il sistema insediativo di Reggello è ripartito essenzialmente nei due sistemi territoriali di collina e di pianura così come individuati dal PS, in quanto il Sistema Montano presenta aspetti legati alle peculiarità funzionali dei due insediamenti di Vallombrosa e Saltino. La struttura degli Abachi del Piano paesaggistico considera il territorio di Reggello appartenente al *"Morfo tipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale"*. Questo morfotipo in realtà caratterizza solo la parte pianeggiante del suo territorio lungo il corso dell'Arno e l'asse infrastrutturale di rilevanza nazionale (Autostrada e ferrovia) parallelo al fiume e corrispondente al Sistema Territoriale di Pianura del PS.

La gran parte del territorio, compresa dal PS nel Sistema Territoriale di Collina, è caratterizzata da un sistema insediativo storico, costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico delle colline plioceniche e che costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, la consistenza della maglia viaria che connette i centri si dirada o si infittisce proprio come avviene nel Chianti e per queste motivazioni il PS assume, per il Sistema Territoriale di Collina, anche alcune delle regole riferite al *"Morfo tipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"* che il PIT individua per l'articolazione territoriale del Chianti. Con tale articolazione il Sistema Territoriale di Collina condivide non solo l'origine storica e i caratteri orografici ma anche il carattere policentrico e la definizione del paesaggio agrario, fortemente caratterizzato nel tempo dalla struttura mezzadrile.

L'evoluzione dei sistemi insediativi è stata accompagnata dalla proliferazione di morfotipi urbani con l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale, con tipi edilizi standardizzati e di bassa qualità architettonica. Essi hanno comportato la necessità di

nuova viabilità e parcheggi per i quali sono stati adottati modelli urbani che hanno alterato le relazioni storiche tra insediamenti, con tipologie urbanistiche che marginalizzano gli spazi pubblici e in generale con bassa qualità ambientale e paesaggistica delle urbanizzazioni, oltre al dissolvimento dei margini urbani nella campagna urbanizzata.

Il PS per la riqualificazione dell'invariante persegue la riaffermazione del valore del sistema insediativo policentrico storico, evitando la saldatura fra gli insediamenti, la definizione dei confini delle aree urbane e periurbane rispetto al territorio rurale con la conseguente tutela del suolo agricolo, evitando ulteriori forme invasive di urbanizzazioni con caratteri urbani. Il PS contiene inoltre indirizzi e criteri affinché il PO individui regole per la riqualificazione dei tessuti urbani, con particolare attenzione alle parti periferiche e alle urbanizzazioni contemporanee, per la dotazione di spazi e servizi pubblici connessi con le parti storiche, per un'articolazione dei sistemi funzionali che offrano al sistema insediativo nel suo complesso opportunità di sviluppo e valorizzazione.

Per individuare il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4, commi 2, 3 e 4, della LR 65/2014, il PS ha tenuto conto delle *"Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale"* di cui all'Abaco dell'Invariante strutturale del PIT *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"*.

#### **Art. 27 - Sistema Territoriale Montano**

1. Il PIT, al fine di preservare l'alto valore naturalistico e paesistico dei territori montani, prevede il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali anche attraverso forme di sostegno economico con azioni mirate alla riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione. Il PS recepisce tali indirizzi e dispone che il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale attuino politiche di contrasto agli abbandoni colturali, favoriscano 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. Devono essere inoltre evitati nuovi processi di artificializzazione per l'installazione di ripetitori e devono essere promossi interventi di riqualificazione delle infrastrutture esistenti incoerenti con il paesaggio.

2. Conseguentemente il PS stabilisce per il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale che siano assicurati:
- la tutela dei valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, costituiti dai complessi edilizi delle antiche pievi per i quali il PO integra il Quadro Conoscitivo individuando tutti gli edifici di interesse storico, architettonico e tipologico da tutelare dei quali deve contenere una puntuale classificazione ai sensi della l.r. 65/2014 e una specifica disciplina che ne assicuri la conservazione. In tale classificazione sono comprese le cappelle, i tabernacoli e gli altri elementi storici di carattere religioso presenti anche lungo la viabilità secondaria;
  - particolare attenzione ai fini della conservazione e della valorizzazione del complesso monumentale, soggetto a vincolo ministeriale, del Monastero di Vallombrosa, introducendo per esso anche funzioni di carattere culturale, formativo, turistico, che ne assicurino l'uso sostenibile e la fruizione dei valori storici, paesaggistici e ambientali presenti;
  - la puntuale classificazione, ai sensi della l.r. 65/2014, del patrimonio edilizio, dei giardini storici e degli elementi di arredo urbano presenti nel centro di Saltino, così come perimetrato negli elaborati del PS ai sensi dell'art.4 della suddetta legge. Per esso il PO deve contenere una specifica disciplina che assicuri la conservazione degli elementi storici e architettonici presenti e nel contempo preveda la riqualificazione degli edifici e delle parti in abbandono e da recuperare, della infrastrutturazione, dei percorsi pedonali e dell'arredo urbano, con specifico riferimento alla funzione ricettiva e agli obiettivi di qualità da conseguire per poter promuovere adeguate politiche di attrattività finalizzate anche al prolungamento della stagione turistica. Per l'intera area il PO individua le modalità per la riqualificazione in forma unitaria dell'intero insediamento;
  - inoltre, al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani e contrastare i fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei piccoli nuclei presenti nel territorio rurale, la loro riqualificazione e valorizzazione in chiave multifunzionale, sviluppando forme di integrazione con le attività agrosilvo-pastorali, favorendo l'introduzione di attività che coniughino competitività economica con ambiente e paesaggio. A tal fine il PO deve prevedere specifiche azioni indirizzate a preservare, ove possibile, le colture tradizionali e i terrazzamenti, contrastando

l'espansione del bosco, costituendo forme innovative per riabitare la montagna e promuovere la cultura locale quali alberghi diffusi, villaggi ecologici, forme di cohousing<sup>4</sup>, agriturismi, potenziando l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;

- favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

3. In ambito forestale il PS contiene azioni volte a assicurare 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, il recupero della coltura tradizionale dei castagneti da frutto compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi). A tal fine il PO deve prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione ed alla biodiversità negli ambienti forestali. Il PS favorisce la gestione forestale sostenibile finalizzata a migliorare la multifunzionalità dei boschi, compresa la funzionalità economica di assorbimento di CO<sub>2</sub>, a limitare la diffusione delle specie alloctone infestanti. Il PO deve prevedere le casistiche di eccezionalità di trasformazione delle aree boscate al fine di perseguire le finalità e gli obiettivi del PS.

4. Il PO deve prevedere il ripristino degli impianti sciistici del Monte Secchieta e relative attrezzature definite come "Zona F2" nel previgente PS, con materiali e dimensioni compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, finalizzati prioritariamente alla realizzazione di un campo scuola per l'attività sportiva dello sci e relative attrezzature. Tale ripristino deve comprendere il Rifugio e le altre eventuali attrezzature associate all'impianto sportivo. Si prescrive che in fase attuativa sia valutato che il progetto di ripristino di tali impianti non contrasti con i caratteri del SIR "*Pascoli montani e cespuglietti del Pratomagno*" che devono essere tutelati.

---

<sup>4</sup> complesso di abitazioni private con spazi e servizi collettivi

5. Si prescrive di individuare la zona a vincolo militare nella quale sono presenti le antenne di competenza e i limitrofi impianti dei ripetitori radio-TV e telefonia mobile presenti sul Monte Secchieta. Gli eventuali adeguamenti devono essere effettuati in modo tale da non incrementare l'impatto che essi costituiscono sull'ambiente e sul paesaggio.

#### **Art. 28 - Sistema Territoriale di Collina**

1. La valorizzazione e tutela dei caratteri del sistema insediativo collinare di Reggello, coincidente con la perimetrazione del Sistema Territoriale di Collina del PS che, come per tutti gli insediamenti delle parti collinari ha natura policentrica, parte necessariamente dalle regole contenute dalla disciplina del PIT e sua implementazione paesaggistica per la III invariante. Il PS, conformandosi alle indicazioni del PIT, al fine di prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, considerato che fenomeni erosivi sono attivi a breve distanza dai centri abitati, nuclei storici inclusi, garantisce la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, stabilisce che debbano essere mantenuti i varchi inedificati, le direttrici di connettività ecologica trasversali e siano migliorati i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e favorendo azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi indicati nella carta della rete ecologica del PIT. A tal fine il PS prescrive che il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale tutelino e valorizzino l'orditura agricola tradizionale con particolare riferimento ai terrazzamenti che circondano gli insediamenti partendo dalle Balze e arrivando sino al confine con le parti boscate soprastanti, i pascoli e le attività ad essi collegate, assicurando la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle.
2. Il PS al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, stabilisce che:
  - il PO contenga specifiche disposizioni volte a tutelare la struttura insediativa di lunga durata, costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, mantenendo la leggibilità della struttura insediativa di crinale, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti, preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali

insediamenti ed evitando nuove espansioni che alterino la percezione dei nuclei storici, urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa. È necessario tutelare altresì le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

- il PO con riferimento ai piccoli borghi rurali, alle fortificazioni, ville-fattoria, mulini e altri manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), compresi gli elementi di arredo urbano o di carattere religioso presenti anche lungo la viabilità storica di carattere locale, integra il Quadro Conoscitivo individuando tutti gli edifici di interesse storico, architettonico e tipologico da tutelare dei quali deve contenere una puntuale classificazione ai sensi della l.r. 65/2014 e una specifica disciplina che tuteli l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi, assicurando il permanere della relazione tra questi e il loro intorno territoriale, evitando anche la separazione fra edifici e fondo agricolo;

- analogamente il PO deve contenere una disciplina di dettaglio per la tutela e valorizzazione della rete della viabilità storica di valore paesaggistico individuata negli elaborati del PS, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti e alla viabilità di crinale, per le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, per la riqualificazione delle relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti. Inoltre il PO deve promuovere lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

- al fine di tutelare il territorio rurale e limitare il consumo di suolo il PO deve contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, così come individuato dal PS ai sensi dell'art.4 della l.r.65/2014. A tal fine il PO deve perseguire il recupero funzionale della centralità delle morfologie degli insediamenti, mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato, ristabilendo i margini fra edificato e territorio rurale e contenendo disposizioni per la valorizzazione delle parti storiche degli insediamenti. Il PS individua nelle parti di margine degli insediamenti, con specifiche perimetrazioni, le aree periurbane che hanno la funzione di favorire la riqualificazione morfologica e funzionale dell'intorno territoriale dei



centri urbani attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale, la cui estensione può essere ulteriormente ampliata per preservare i caratteri di ruralità che ancora permangono, prevedendo la conservazione delle fasce di coltivi d'impronta tradizionale e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani, anche con la costituzione di orti sociali, in particolare attorno ai nuclei storici. Sono vietate le lottizzazioni isolate e le superfetazioni a ridosso degli aggregati storici;

- per riqualificare le recenti edificazioni e superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurando qualità architettonica e paesaggistica agli insediamenti, il PO deve prevedere la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità secondo le modalità indicate dal PIT. Il PS stabilisce che le nuove edificazioni di carattere insediativo urbano debbano avvenire assicurando la stabilità dei versanti e evitando l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine. Il PO deve garantire inoltre che le nuove urbanizzazioni rispettino le regole insediative e architettoniche storiche, tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici, contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica. I nuovi interventi devono altresì essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e devono essere coerenti con le parti storiche dell'insediamento per tipi edilizi, materiali, colori e altezze.

3. Per tutelare il paesaggio del territorio collinare il PS dispone inoltre che gli interventi sul territorio rurale debbano:

- garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

- assicurare, negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

- nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

- il PO deve promuovere, anche attraverso incentivi pubblici, pratiche agricole che vadano verso la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche, 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 caratterizzati dalla diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali del PIT), forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la conservazione delle Balze, la gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali.

In ambito forestale il PS contiene azioni volte al miglioramento della gestione dei boschi collinari, planiziali e ripariali, compresa la viabilità di servizio. Il PS favorisce la gestione forestale sostenibile finalizzata a migliorare la multifunzionalità dei boschi, compresa la funzionalità economica di assorbimento di CO<sub>2</sub>, a limitare la diffusione delle specie alloctone infestanti. A tal fine il PO deve prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile e stabilire le casistiche di eccezionalità di trasformazione per le aree boscate al fine di perseguire le finalità e gli obiettivi del PS.

4. Il PS dispone infine che per le colture specializzate di grandi estensioni, con ridisegno integrale della maglia agraria, gli interventi di riqualificazione devono privilegiare la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e l'introduzione di connessioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

5. Il PO deve tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, costituita dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e da alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, così come individuate dalla Tavola 9 della intervisibilità del PS, l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle Balze e i calanchi del Valdarno e a

tal fine sono vietati interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

6. Il PO deve tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantenga una posizione di crinale e si adatti alla morfologia del terreno. Devono altresì essere tutelate e riqualificate le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti.
7. Il PO deve favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando la viabilità minore e i sentieri esistenti, qualificando i nuclei storici e i borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari, per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.

#### **Art. 29 - Sistema Territoriale di Pianura**

1. La valorizzazione e tutela dei caratteri del Sistema Territoriale di Pianura del PS viene trattata dal PIT nel *morfotipo 2 – “Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale”*, in particolare nell'articolazione territoriale 2.1 Valdarno superiore. Si tratta, secondo il PIT, di un *“Sistema binario di medi centri di fondovalle e di piccoli centri di mezza costa”*. Il sistema insediativo è fortemente denotato dalla presenza del Fiume Arno che lo delimita e lo contraddistingue con i suoi caratteri ambientali e paesaggistici e dalla presenza dell'importante fascio infrastrutturale costituito dalla Ferrovia e dall'Autostrada del Sole. L'espansione edilizia sviluppatasi lungo tali direttrici in tempi recentissimi ha assunto connotazioni insediative e tipologico formali nettamente diverse da quelle della parte collinare, discostandosi dalle regole insediative che nel tempo l'avevano caratterizzata, generando fra i due sistemi territoriali problemi di relazioni funzionali e spostando il baricentro delle sue componenti economiche nella parte del fondovalle, aspetto questo al quale il PS tende a porre rimedio riportandolo nella parte collinare dove sorge il Capoluogo, con il rafforzamento del suo organismo urbano e l'introduzione dei sistemi funzionali. La viabilità di carattere minore lungo il fiume consente di apprezzare esclusivamente le residue porzioni di territorio rurale e pertanto gli insediamenti recenti non sono in

relazione visiva diretta con esso, piuttosto tale relazione è riservata all'Autostrada che svolge un ruolo di vetrina per le attività produttive e commerciali presenti.

2. Il PS al fine della difesa e valorizzazione paesaggistica del territorio stabilisce che il PO introduca misure per:
  - riequilibrare la crescita delle frazioni a valle rispetto ai centri matrice del Sistema Territoriale della Collina e contrastare la saldatura lungo l'asse viario a valle;
  - ricostituire le relazioni tra il Fiume e il contesto insediativo anche di matrice storica che presenta caratteri di degrado e abbandono;
  - riqualificare le aree perifluviali oggetto di consistenti interventi di urbanizzazione che hanno generato problemi rilevanti di natura idraulica;
  - mitigare l'effetto barriera generato dal corridoio infrastrutturale.
3. A tal fine il PS stabilisce che debbano essere evitati ulteriori processi di saldatura per gli insediamenti di fondovalle, contenendoli nell'ambito del territorio urbanizzato, così come individuato nelle perimetrazioni di cui all'art. 4 della l.r. 65/2014, e contiene disposizioni per proteggere le parti del territorio con caratteri rurali ancora presenti e le zone di pertinenza fluviale. Il PS promuove una nuova fruizione del Fiume valorizzando la parte rivierasca attraverso la creazione di percorsi storico naturalistici che prevedono il recupero dei manufatti di valore storico-culturale ancora presenti e conseguentemente la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole e naturali perifluviali.
4. Il PO deve 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 mediante previsioni che contengano i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, così come individuato dal PS, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale. Sono vietate le lottizzazioni isolate e le edificazioni tipologicamente incongrue a ridosso degli aggregati storici. È prescritto il recupero delle aree industriali/artigianali dismesse e la riqualificazione delle edificazioni recenti al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone la qualità architettonica e paesaggistica; le eventuali nuove espansioni e i nuovi carichi insediativi devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con le parti storiche degli insediamenti, opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

5. Nella formazione del PO devono essere perseguiti gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale del PIT *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"*, al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.
6. Ai fini della tutela e valorizzazione del Fiume Arno e dei suoi affluenti, per ridurre le condizioni di degrado che si sommano alla scadente qualità della acque del Fiume Arno, il PS vieta l'emungimento di acqua dagli affluenti nei periodi di siccità che ne prosciuga gli alvei con grave pregiudizio per l'ecosistema e stabilisce che il PO deve prevedere interventi tendenti a:
- riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei suoi affluenti (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati, riqualificare la viabilità rivierasca e gli spazi pubblici migliorando l'accessibilità al fiume e il suo ruolo connettivo storico, 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;
  - contrastare il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale, con una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale;
  - 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 i corridoi ecologici individuati dal PS;
  - promuovere lo sviluppo di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari con la fruizione turistica dei paesaggi;
  - mitigare e compensare l'impatto del fascio infrastrutturale costituito dall' Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità con le opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno, tutelando le visuali percepite anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue ad esse e di specifici punti di vista panoramici, migliorando 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 infrastrutturale.

7. Nel caso di integrazioni alle infrastrutture esistenti garantire che i tracciati dei nuovi interventi limitino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico.

8. Relativamente al territorio rurale il PO deve prevedere interventi volti a:

- mantenere gli spazi agricoli residui nella pianura alluvionale come varchi inedificati, riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume e salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari, promuovendo l'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;

- favorire il ripristino ambientale dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alla emergenze naturalistiche, scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alle aree contigue delle Riserve Naturali, ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

## **CAPO V - DISCIPLINA DELLA INVARIANTE IV - "I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI"**

### **Art. 30 – Caratteri generali**

Il PIT al fine di assicurare la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale del paesaggio rurale del territorio, tutelare la connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, prevede lo sviluppo delle produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, la costituzione di una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Il PS recepisce tali indirizzi e stabilisce le seguenti disposizioni che sono articolate per i tre Sistemi territoriali:

### **Art. 31 - Sistema Territoriale Montano**

1. Il PS al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani presenti nel Sistema Territoriale Montano, che corrisponde ai sistemi della Montagna e della Dorsale individuati dal PIT, e favorire anche attraverso adeguati

sostegni economici il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali promuovendo la riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione, stabilisce che il PO, gli altri strumenti della pianificazione e i Programmi aziendali introducono, per il proprio livello di competenza, misure per:

- 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, nel rispetto delle normative vigenti e in particolare della l.r. 39/2000 e del suo Regolamento d'attuazione;
- garantire azioni volte a promuovere il recupero dei castagneti da frutto;
- favorire forme innovative per riabitare la montagna (villaggi ecologici, forme di cohousing<sup>5</sup>), contrastare gli abbandoni colturali e promuovere la cultura locale;
- favorire le azioni che promuovono la multifunzionalità dei boschi, valorizzandone gli aspetti ambientali, quelli turistico/ricreativi e didattici nonché di fruibilità oltre che quelli produttivi, anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
- sviluppare forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi ecc.) e potenziare l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- promuovere la riattivazione di forme di economia che contribuiscano alla tutela e valorizzazione del Sistema;
- favorire la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- evitare, in particolare per il crinale del Pratomagno, ulteriori processi di artificializzazione riconducibili soprattutto alla realizzazione di nuovi impianti eolici o di ripetitori e promuovere interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio;

---

<sup>5</sup> complesso di abitazioni private con spazi e servizi collettivi

- evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi;
  - prevedere il recupero e il mantenimento in efficiente stato di manutenzione della rete scolante superficiale;
  - ostacolare processi di frammentazione fondiaria e, nel caso di frazionamenti fondiari derivanti da deruralizzazioni, i confini devono seguire limiti naturali (fossi, siepi, filari, strade, alberature in genere, muretti, ecc.);
  - favorire il recupero e il mantenimento dei edifici rurali;
  - limitare la realizzazione di nuove recinzioni, soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali, al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
  - mantenere la copertura vegetale permanente sulle aree coltivate con pendenze maggiori del 30% e incrementare le formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco);
  - istituire misure di premialità per favorire le aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica.
2. Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla l.r. 30/2003 e smi e dal Regolamento d'attuazione nonché dalle disposizioni contenute nel presente Statuto.

### **Art. 32 - Sistema Territoriale di Collina**

1. Il PS, al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantisce azioni e programmi volti a tutelare la struttura insediativa policentrica 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, preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti. A tal fine stabilisce che il PO contenga specifiche disposizioni per impedire urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa. Il PO, gli altri strumenti della pianificazione e i Programmi Aziendali devono contenere, per il proprio livello di competenza, misure per:
- 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;

- indirizzare la pianificazione dei completamenti insediativi urbani in modo da salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari e del Margine (*“così come definiti nel PIT”*);

- introdurre, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che garantiscono la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;

- introdurre specifiche disposizioni che assicurano la presenza di adeguate dotazioni (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

- indirizzare gli interventi di trasformazione sul versante occidentale del Pratomagno, il cui paesaggio è fortemente caratterizzato dalle balze, anche attraverso incentivi pubblici, che assicurino la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche;

- assicurare il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali del PIT);

- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;

- assicurare la gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali;

- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

- favorire e valorizzare l'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura integrata, biologica e biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione realizzata secondo un approccio bottom up<sup>6</sup>, creando un "luogo" di confronto in cui possono essere valorizzate le peculiarità locali e in cui le

---

<sup>6</sup> processi decisionali democratici, dal basso verso l'alto

produzioni di beni e di servizi agricoli ma anche la cultura, la tradizione e le risorse naturali e paesaggistiche diventano i fattori di uno sviluppo concertato e sostenibile;

- assicurare un adeguato stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti anche attraverso forme di premio/incentivo;

- ostacolare processi di frammentazione fondiaria, favorire la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservare l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise e assicurare la presenza di servizi e strutture centralizzati, ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;

- riqualificare i centri urbani e i nuclei edificati attraverso interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, l'adeguamento infrastrutturale, la creazione di percorsi facilitati, l'arredo urbano, la riqualificazione degli spazi periurbani degradati, anche mediante interventi che assecondino e valorizzino l'attività agricola, la promozione e commercializzazione dei prodotti del territorio circostante, la cura del verde pubblico e privato in coerenza con la flora tipica del luogo, creando spazi e strutture per la trasformazione e vendita dei prodotti agricoli in forma anche itinerante;

- salvaguardare gli assetti agricoli esistenti favorendo il mantenimento della biodiversità con adeguate misure di carattere ambientale che offrano la possibilità agli agricoltori di aderire a forme di certificazione collettiva delle proprie produzioni;

- incentivare la realizzazione di sistemi che consentono di raccogliere l'acqua piovana per poterla riutilizzare nei periodi di minor piovosità al fine di tutelare il più possibile la risorsa di falda;

- favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;

- proteggere i punti di sosta di interesse panoramico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo, esclusi gli impianti arborei di interesse agrario e delle piantagioni arboree da legno, così come evidenziato nella Tavola 9 della Intervisibilità.

2. Il PS stabilisce il divieto di abbattimento degli alberi monumentali e inoltre che i confini, in caso di frazionamenti fondiari derivanti da deruralizzazioni, devono seguire limiti naturali (fossi, siepi, filari, strade, alberature in genere muretti ecc.).

3. Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla l.r. 30/2003 e smi e dal Regolamento d'attuazione nonché dalle disposizioni contenute nel presente Statuto.

**Art. 33 - Sistema Territoriale di Pianura**

1. Il PS al fine di riqualificare le aree di pianura e fondovalle, limitando ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo contenendoli nell'ambito del territorio urbanizzato, così come individuato nelle perimetrazioni di cui all'art. 4 della l.r. 65/2014, stabilisce che debbano essere evitati ulteriori processi di saldatura per gli insediamenti di fondovalle, contiene disposizioni per proteggere le parti del territorio con caratteri rurali ancora presenti e le zone di pertinenza fluviale dove è necessario preservare i varchi inedificati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti. A tal fine dispone che il PO, gli altri strumenti della pianificazione e i Programmi Aziendali devono contenere, per il proprio livello di competenza, misure per:

- mitigare e compensare l'impatto del fascio infrastrutturale costituito dall' Autostrada A1/E35, dalla SR 69, dalla SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno, migliorando 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. Nel caso di integrazioni alle infrastrutture esistenti garantire che i tracciati dei nuovi interventi limitino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico.
- 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;
- il miglioramento dei livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alla emergenze naturalistiche scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola lungo il corso dell'Arno. Oltre alle attività in corso comprese quelle di lavorazione e trattamento di inerti, la presenza di numerose cave abbandonate e delle quali non è stato effettuato il ripristino ambientale, in specie quelle concentrate nel fondovalle alluvionale, rappresenta un rischio per le falde acquifere per le quali il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale devono prevedere programmi di riqualificazione e risanamento ambientale

e paesaggistico secondo le disposizioni indicate dalle normative vigenti e in particolare dalla l.r. 35/2015, “Disposizioni in materia di cave”.

- impedire la programmazione di nuovi interventi che generano frammentazioni e consumo di suolo della piana fluviale, inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale;
- preservare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale il fiume Arno, mediante azioni volte a migliorarne la qualità ecosistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
- 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 dal PIT come “*corridoio ecologico fluviale da riqualificare*”);
- 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;
- favorire la conservazione delle corone o fasce di coltivi d’impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- riqualificare i waterfront urbani<sup>7</sup> degradati, la viabilità e gli spazi pubblici rivieraschi, l’accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- indirizzare la pianificazione in modo da conservare le direttrici di connettività trasversali alle aree più intensamente artificializzate, favorire azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi indicati nella carta della rete ecologica del PIT e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio agricolo;
- migliorare la gestione dei boschi planiziali e ripariali;
- favorire e valorizzare l’agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura integrata, biologica e biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell’economia locale, attraverso una pianificazione realizzata secondo un approccio bottom up<sup>8</sup>, creando un “luogo” di confronto in cui possono essere valorizzate le peculiarità locali e in cui le produzioni di beni e di servizi agricoli ma anche la cultura, la tradizione e le risorse naturali e paesaggistiche diventano i fattori di uno sviluppo concertato e sostenibile;

---

<sup>7</sup> relazioni fra il corso d’acqua e la città

<sup>8</sup> processi decisionali democratici, dal basso verso l’alto

- assicurare un adeguato stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti anche attraverso forme di premio/incentivo;
  - ostacolare processi di frammentazione fondiaria, favorire la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservare l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise e assicurare la presenza di servizi e strutture centralizzati, ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane.
2. Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla l.r. 30/2003 e smi e dal Regolamento d'attuazione nonché dalle disposizioni contenute nel presente Statuto.

## **CAPO VI – CENTRI E NUCLEI STORICI**

### **Art. 34 - Disposizioni**

Il PS considera, così come indicato dal PIT, l'evoluzione storica degli insediamenti nel territorio comunale che ha generato la centralità collinare dei reticoli urbani e dei sistemi infrastrutturali derivanti dalle lucumonie etrusche, la rete montana degli incastellamenti altomedievali e i reticoli urbani collinari della civilizzazione dei comuni medievali, il nuovo sistema regionale lorenese delle bonifiche e del riequilibrio delle gerarchie regionali su cui si innesta il sistema urbano e infrastrutturale otto-novecentesco della modernità. Anche per Reggello gli aspetti più significativi nella lettura della periodizzazione degli insediamenti e delle grandi trasformazioni di carattere territoriale, in analogia alla periodizzazione storica effettuata per il PIT, si individuano con chiarezza nelle cartografie e nella documentazione fotografica del 1954 dalle quali si evince la matrice territoriale "storica" i cui elementi vengono considerati per la definizione delle regole di tutela e valorizzazione degli insediamenti e del territorio rurale.

Considerato che gli insediamenti collinari sono generalmente di antica formazione, in quanto costituiti lungo le principali direttrici di comunicazione che le popolazioni, a partire dagli Etruschi, avevano creato per collegare i territori che si affacciavano sull'Adriatico con quelli sul Tirreno, lungo i valichi appenninici, per essi si applicano le disposizioni contenute nell'art. 10 della Disciplina paesaggistica del PIT.

Il PS ha integrato il Quadro Conoscitivo con l'individuazione dei centri storici nell'ambito delle strutture urbane e dei nuclei storici disseminati nel territorio nonché la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio.

Al fine di assicurare come richiesto dal PIT *“la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze”* il PO deve:

- procedere all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'ambito di pertinenza, integrando il Quadro Conoscitivo e perfezionando per questi aspetti l'individuazione delle “zone A” esterne ai centri abitati effettuata dal precedente PS;
- procedere alla classificazione puntuale degli edifici storici che costituiscono gli aggregati del precedente alinea e di altri manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale disseminati nel territorio quali pievi, castelli, ville, fattorie, case coloniche, mulini, gli elementi di arredo urbano e di carattere religioso presenti anche lungo la viabilità storica di interesse locale, i manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica;
- tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza culturale degli insediamenti storici valorizzando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- procedere all'identificazione cartografica della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e stabilire per esse regole che ne assicurino la tutela e valorizzazione, compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata, gli elementi puntuali quali ponti, cappelle, tabernacoli, targhe;
- introdurre specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi coerenti con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto all'insediamento storico esistente e per la mitigazione dell'impatto visivo delle urbanizzazioni recenti;
- prevedere strutture di servizio e attrezzature pubbliche e private per migliorare la qualità funzionale dell'insediamento;
- assicurare l'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano così come specificato nella TAVOLA 9 Intervisibilità.

## TITOLO IV - ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

### CAPO I – BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

#### Art. 35 – Disciplina per la tutela dei beni culturali

1. I beni culturali individuati alla parte II del D.lgs.42/2004 sono soggetti alla specifica disciplina di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per essi il PS prevede la conservazione, il recupero e la valorizzazione, in quanto patrimonio culturale del Comune di Reggello e costituenti nodi del sistema funzionale della rete del Sistema funzionale della cultura.
2. Il PO deve effettuare la puntuale ricognizione dei beni soggetti a vincolo architettonico presenti nel territorio comunale e promuovere l'effettuazione delle verifiche di sussistenza dell'interesse culturale sui beni tutelati *ope legis*<sup>9</sup> ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.
3. Gli interventi sui beni culturali sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza su richiesta del proprietario o detentore del bene. Per essi valgono anche le disposizioni contenute nel presente Statuto relativamente agli insediamenti ed ai centri e nuclei storici.

#### Art. 36 – Disciplina dei beni paesaggistici

1. Nel territorio del Comune di Reggello sono individuate le seguenti aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/04):
  - "Zona di San Giovenale in comune di Reggello" identificata con D.M. 8/06/1977, G.U.174/1977;
  - "Zona del Pratomagno sita nel comune di Reggello" identificata con D.M. 26/04/1973 G.U. 152/1973;
  - "Zona Saltino Vallombrosa, sita nel comune di Reggello" identificata con D.M. 27/11/1952 G.U. 3/1953;
  - "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole" istituita con D.M. del 23/06/1967, G.U. 182/1967.

---

<sup>9</sup> per effetto di una norma di legge

2. Per esse il PS deve recepire gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione nonché misure e azioni per il controllo delle trasformazioni contenuti nella *“Sezione 4 delle Schede dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell’art.136 del D.lgs. 42/2004”* del PIT che il PO deve recepire nelle proprie disposizioni normative.
3. Ad esse si aggiungono le disposizioni contenute nel presente Statuto per le invarianti II *“I caratteri ecosistemici del paesaggio”* e III *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”* e per i tre sistemi territoriali del PS.
4. Il PO deve riportare nella propria cartografia la perimetrazione delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico.
5. La realizzazione di interventi negli immobili e nelle aree di interesse paesaggistico è oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.lgs. 42/2004 e secondo le disposizioni del Capo IV della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT.

**Art. 37 – Disciplina delle Aree tutelate per legge**

1. Le Aree tutelate per legge di cui all’art. 142 del D.lgs. 42/2004 e al Capo III della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT, presenti nel territorio del Comune di Reggello sono le seguenti:
  - b) i laghi,*
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua,*
  - d) le montagne per le parti eccedenti i 1200 metri sul livello del mare,*
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali,*
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi,*
  - h) le zone gravate da usi civici,*
  - m) le zone di interesse archeologico.*
2. Per ciascuna categoria di beni, in coerenza con la Disciplina dei beni paesaggistici del PIT, il PO e gli altri strumenti di attuazione del PS devono recepire le prescrizioni d’uso contenute negli artt. 8, 9, 11, 12,13 e 14 del Capo III della suddetta Disciplina e quelle contenute nel presente Statuto.
3. Nel caso in cui sullo stesso argomento siano presenti diverse prescrizioni prevale la disposizione più restrittiva.



### **Art. 38 - Disposizioni per l'intervisibilità dei beni paesaggistici**

Poiché il PIT intende preservare le caratteristiche identitarie qualificanti dei contesti locali, sia attuali e sia storiche, il PS con la Tavola 9 della Intervisibilità dei beni paesaggistici vuole garantire la persistenza delle visuali e degli assetti paesistici che storicamente connotano la percezione del territorio di Reggello. Essa comprende le parti del territorio nelle quali le condizioni visuali e percettive del contesto paesaggistico sono particolarmente rappresentative. Conseguentemente il PS stabilisce che il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono valorizzare i punti panoramici, con particolare riferimento alle aree turistico ricettive del Saltino, delle ANPIL delle Balze e di S. Antonio e l'intero complesso di Vallombrosa e a tal fine devono essere individuati aree di sosta e belvederi lungo le strade panoramiche e sulla viabilità storica.

Per le aree individuate nella suddetta Tavola 9 valgono le seguenti prescrizioni:

- la tutela degli aspetti morfotipologici e paesaggistici;
- la tutela delle relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- la definizione nel PO delle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza;
- la coincidenza nelle colture agrarie della fascia utile di margine con la fascia valida ai fini della intervisibilità;
- mantenere ed ove necessario migliorare la qualità delle relazioni percettive tra insediamenti e contesto paesaggistico, disciplinando le trasformazioni nelle aree di transizione tra insediamenti compatti recenti e territorio rurale;
- le trasformazioni di aree boscate devono considerare e tutelare l'intervisibilità.

## **TITOLO V – LO SVILUPPO SOSTENIBILE**

### **CAPO I - LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

#### **Art. 39 - Le strategie del Piano Strutturale**

La parte strategica del PS si presenta come un "Documento-programma" continuamente aggiornabile, di ampio respiro, che consente inserimenti per lo sviluppo di nuovi progetti e/o il superamento di alcune parti propositive a seguito di fatti non prevedibili, purché siano in coerenza con le sue linee generali. Ad essa ha contribuito il processo partecipativo con i cittadini, i rappresentanti delle categorie economiche, della cultura,

delle professioni, le imprese, le associazioni del volontariato culturali, sociali, sportive e le istituzioni che hanno offerto una “visione condivisa”.

Il primo meta-obiettivo da perseguire è quello della qualità insediativa che include la qualità sociale, architettonica, di progettazione urbanistica, di conoscenza della struttura economica, dove i parametri qualitativi prevalgono su quelli quantitativi.

La parte strategica del Piano fissa obiettivi, azioni e progetti da attuare nel territorio di Reggello su un arco di durata almeno quindicennale, sui quali il Comune assumerà il ruolo essenziale di regia e di coordinamento, valutando la trasversalità delle ipotesi progettuali che nel tempo saranno proposte, le fonti finanziarie da attivare, le strategie di investimento, il monitoraggio degli effetti prodotti dal Piano.

#### **Art. 40 - Strategie per l'innovazione e la ricerca nel settore agricolo alimentare e forestale**

Devono essere perseguite politiche che consentano l'incremento sostenibile della produttività, della redditività e dell'efficienza delle risorse negli agroecosistemi favorendo interventi indirizzati al potenziamento della biodiversità, alla multifunzionalità delle foreste, alla funzionalità dei suoli e al potenziamento di servizi ecologici e socialmente utili. Si favoriscono anche i processi di ecocertificazione forestale per la valorizzazione dei sistemi di gestione forestale sostenibile ed il mercato volontario dei crediti ambientali e di carbonio.

I punti di forza del settore dovrebbero diventare il coordinamento e l'integrazione dei processi di filiera e il potenziamento in generale del ruolo dell'agricoltura. Il suolo agricolo infatti, pur impegnando la gran parte del territorio comunale, svolge un ruolo del tutto marginale ai fini economici e dell'occupazione, considerata l'alta percentuale di abbandono rilevata dal Quadro Conoscitivo del PS.

L'altro obiettivo da perseguire è quello della trasformazione delle produzioni agricole, legata alla qualità e tipicità dei prodotti, indirizzata alla certificazione della sicurezza degli alimenti e per orientare i consumatori verso stili di vita sani.

Occorre infine promuovere la ricerca e la sperimentazione per l'utilizzo sostenibile delle risorse biologiche a fini energetici e industriali, creando delle sinergie fra i produttori e i centri di formazione, includendo anche il livello di specializzazione universitaria.

#### **Art. 41 - Strategie per la qualità urbana**

La qualità urbana deve essere perseguita nei suoi risvolti di impianto urbano, sociale, architettonico, del sistema economico, dei valori culturali, di prevalenza dei parametri qualitativi su quelli meramente quantitativi, di maggior valore attribuito ai bisogni “post-materialistici” derivanti dal mutamento dei valori avvenuto nelle società occidentali che ha spostato l’attenzione dai temi del benessere materiale a quelli relativi allo stile di vita, a partire dal rilievo che hanno assunto temi quali la cultura e l’ambiente.

Il PS si indirizza alla valorizzazione dell’ambiente attraverso la tutela attiva degli elementi e delle aree che presentano valori significativi per gli aspetti paesaggistici ed ambientali, prevedendo interventi mirati alla tutela dei contesti rappresentati nei tre sistemi territoriali e dei caratteri rappresentati nella seconda invariante del PIT. Per essi il PO deve individuare degli indicatori territoriali strategici.

Il miglioramento dei livelli di qualità e di benessere nei centri urbani sono perseguibili attraverso la rivitalizzazione dei centri e nuclei storici conseguibile anche a partire da un adeguato sistema della mobilità lenta che assicuri spazi per la sosta, per agevolarne la pedonalizzazione, l’eliminazione delle barriere architettoniche, la città dei bambini e degli anziani e l’inclusione dei soggetti deboli, secondo i criteri della *Smart City*<sup>10</sup>.

Ai fini della qualità urbana è fondamentale un livello adeguato di accessibilità e conseguentemente deve essere valutato lo stato delle infrastrutture. Migliorare la rete delle infrastrutture in termini di efficienza e adeguamenti ai fini della sicurezza diventa quindi un obiettivo importante per l’attuazione delle previsioni del PS e analogamente si deve procedere per garantire l’accessibilità in tutte le parti del territorio, completando le reti della viabilità e prevedendo punti di snodo per l’intermodalità con il trasporto pubblico e con il sistema della mobilità lenta, sia di tipo urbano e sia di tipo escursionistico.

#### **Art. 42 - Strategie per la valorizzazione del sistema culturale**

Fatto salvo il sistema scolastico che fa capo alla pubblica amministrazione, che nel caso di Reggello si limita alla scuola dell’obbligo, le strutture della cultura sono generalmente

---

<sup>10</sup> Una città può essere definita intelligente, o smart city, quando gli investimenti effettuati in infrastrutture di comunicazione, tradizionali (trasporti) e moderne (TIC), riferite al capitale umano e sociale, assicurano uno sviluppo economico sostenibile e un’alta qualità della vita, una gestione sapiente delle risorse naturali, attraverso l’impegno e l’azione partecipativa

affidate al volontariato e pertanto è necessario promuovere sinergie fra di essi al fine di potenziare e migliorare l'offerta e contestualmente ottimizzare i costi per la promozione e la valorizzazione dell'importante patrimonio culturale presente in ambito comunale.

Per fare ciò occorre creare un sistema integrato e stabilizzato degli attori individuando la rete museale comunale il più possibile diffusa sul territorio, là dove sono presenti i beni culturali, siano essi mobili o immobili, al fine di divulgarne la conoscenza nei confronti dei residenti e migliorare l'offerta nei confronti dei turisti e degli specialisti in ambito sovralocale.

Analogamente risulta importante mettere in connessione la nuova Biblioteca comunale con quella dell'Abbazia di Vallombrosa al fine di offrire l'occasione per poter valorizzare il patrimonio librario anche con modalità di diffusione sul territorio.

Infine si prevede di poter attuare un processo di rivitalizzazione urbana attraverso la valorizzazione del patrimonio culturale architettonico, creando dei percorsi dei centri urbani e in particolare delle parti storiche, la realizzazione di laboratori per l'insegnamento degli antichi mestieri e lo sviluppo di un indotto culturale urbano.

#### **Art. 43 - Strategie per la valorizzazione del sistema sociale**

Reggello ha una importante propensione nei confronti del volontariato indirizzato in particolare allo sport, agli anziani, ai diversamente abili e in generale ad attività indirizzate al tempo libero e alla cultura. Per compiere un salto di qualità occorre promuovere una nuova cultura del *welfare*<sup>11</sup> con l'individuazione di indicatori di benessere sociale e della salute. Si tratta quindi di individuare modalità che consentano di meglio valorizzare il fattore umano da un lato e le strutture sociali dall'altro. In tal modo sarà possibile favorire la nascita di una nuova imprenditorialità sociale che possa ampliare il bacino di operatori e offrire un servizio a maggior diffusione nel territorio e qualitativamente significativo per i cittadini.

Il tema dell'immigrazione, che presenta ormai elementi significativi di problematicità anche per la comunità reggellese, richiede politiche specifiche tra le quali si possono trovare risposte valide anche in un sistema educativo integrato. Esso oltre a offrire un livello di integrazione importante per l'infanzia può anche agevolare l'inserimento lavorativo e sociale degli immigrati.

---

<sup>11</sup> *sistema sociale che vuole garantire a tutti i cittadini la fruizione di servizi sociali ritenuti indispensabili*

#### **Art. 44 – Strategie per il sistema commerciale**

Considerata la disponibilità di aree produttive e di edifici manifatturieri dismessi presenti lungo l'asse autostradale che dispongono di importanti volumetrie e di adeguate strutture di servizio si presenta la necessità di una loro riqualificazione urbanistica e paesaggistica/ambientale che richiede l'insediamento di nuove funzioni in luogo di quelle dismesse. Le stesse dispongono inoltre di un buon sistema di infrastrutturazione in quanto servite dall'interconnessione fra l'Autostrada e la SR 69.

In particolare il Polo della Moda, oltre a godere del sistema infrastrutturale sopra descritto, ha a disposizione gli strumenti per svolgere un ruolo competitivo grazie a un sistema di cablaggio che gli consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, con operazioni di marketing territoriale <sup>12</sup>. Tale livello di infrastrutturazione ha favorito lo sviluppo del sistema produttivo locale ed esistono pertanto buone possibilità che il suo ruolo si accresca ulteriormente e lo faccia diventare un importante attrattore non solo per il Comune di Reggello ma anche per l'intero ambito del Valdarno e per l'area fiorentina.

Inoltre è possibile allocare nelle aree produttive dismesse, presenti nel Sistema territoriale di pianura, medie strutture di vendita che possono rafforzare il polo commerciale il cui punto di forza è rappresentato proprio dal Polo della Moda.

La valorizzazione del Sistema Territoriale di Collina passa anche dalla valorizzazione del sistema commerciale per il quale è possibile avviare un processo di riqualificazione che può trovare, nella realizzazione dei centri commerciali naturali e nella valorizzazione dei prodotti alimentari tipici e di quelli artigianali, una sua giusta dimensione. Ad essi si aggiungono anche le possibilità offerte dalla localizzazione, nelle frazioni, di mercatali per la vendita di prodotti agricoli a chilometro zero. Per queste forme di commercio il PO può prevedere specifici incentivi, al fine di favorirne l'insediamento, in quanto si ritengono particolarmente efficaci per rivitalizzare i centri residenziali e soprattutto nelle frazioni più isolate possono svolgere un servizio socialmente utile.

---

<sup>12</sup> strumento di studio ed analisi con il quale definire e guidare il rilancio e lo sviluppo dei vari territori in funzione delle loro specifiche caratteristiche ed esigenze

#### **Art. 45 - Strategie per il sistema produttivo**

Occorre creare un sistema territoriale competitivo in grado di sviluppare politiche dell'economia locale inserendole in un quadro regionale, nazionale e internazionale. Partendo dalla considerazione che anche il sistema produttivo di Reggello ha subito i pesanti effetti della crisi del manifatturiero e che esso occupa un'ampia area lungo l'asse autostradale, si considera tale ambito una risorsa a disposizione delle imprese che devono procedere alla delocalizzazione delle proprie strutture. Tale offerta risulta particolarmente interessante, dato il livello di infrastrutturazione di cui dispone, per le imprese provenienti dall'area fiorentina e ciò consentirebbe un rafforzamento del polo produttivo della Città Metropolitana di cui anche Reggello fa parte e offrire una occasione di sviluppo delle attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto connesso al Polo della Moda.

Occorre anche acquisire adeguati livelli di conoscenza per creare un sistema territoriale competitivo attraverso il marketing territoriale, con una visione europea che consenta lo sviluppo del sistema produttivo locale, favorisca la crescita e lo sviluppo di imprese della *new-economy*<sup>13</sup> con il cablaggio dell'intero territorio, la circolazione della conoscenza e l'interazione delle risorse umane presenti nel territorio, la vendita on-line<sup>14</sup> delle produzioni locali.

Ai fini della valorizzazione delle aree produttive occorre migliorare lo stato delle infrastrutture in termini di efficienza e adeguamenti ai fini della sicurezza.

#### **Art. 46 - Strategie per il sistema turistico**

Il territorio di Reggello ha una vocazione storica per il turismo di cui l'insediamento turistico-residenziale di Saltino è una importante testimonianza. Il PS prende atto di tale vocazione e dispiega tutte le opportunità che il territorio comunale offre per valorizzarle, a partire dalle risorse ambientali più importanti quali il complesso delle foreste, le colline storicamente terrazzate a ulivi, il fenomeno geologico delle Balze e l'Arno, i beni culturali a partire dall'Abbazia di Vallombrosa, le pievi romaniche, i castelli tra cui un esempio

---

<sup>13</sup> attività, aziende e investimenti basati sulle nuove tecnologie informatiche e telematiche gestibili su Internet. Offre la possibilità di operare in un mercato globale abbattendo i costi di gestione e di non essere vincolati a uno spazio definito facente capo a una società o ad un esercizio commerciale

<sup>14</sup> in linea

unico in Italia di architettura moresca, le ville-fattoria, gli alberghi Liberty di Saltino, i numerosi centri e nuclei storici.

Il settore turistico pertanto assume tutt'oggi un'importanza strategica per la valorizzazione del territorio, a partire dal recupero delle strutture ricettive esistenti, quali l'insediamento di Saltino che necessita di adeguamenti funzionali e di attrezzature di servizio che rispondano alle esigenze rappresentate dalla domanda, pur conservando gli elementi di valore storico-tipologico che lo caratterizzano.

I centri e nuclei storici possono offrire nuove opportunità con la diffusione della formula dell'albergo diffuso che consente una maggiore distribuzione dell'offerta turistica sul territorio e contestualmente il recupero edilizio e quello urbanistico di nuclei storici altrimenti destinati all'abbandono. Altrettanto importante per il potenziamento del settore risulta essere la riqualificazione delle antiche ville padronali presenti nel Sistema Territoriale di Collina. Questo tipo di strutture può integrare l'offerta di carattere ricettivo svolta dagli agriturismi che sono una realtà molto importante per Reggello.

Ulteriori opportunità sono offerte nel sistema territoriale di pianura dalle aree produttive dismesse nelle quali è possibile allocare nuove strutture ricettive prossime alla viabilità di livello nazionale che rispondano a esigenze derivanti dalla Città Metropolitana e per il turismo d'affari.

Il turismo "verde", familiare e sportivo, costituisce un elemento importante da promuovere per cui si vogliono agevolare le azioni volte alla valorizzazione ed al potenziamento della multifunzionalità delle foreste. Il PO deve prevedere anche attività che mirano ad un uso non produttivo delle foreste, di fruizione ad uso ricreativo, sportivo, sanitario e didattico, anche in continuità delle aree rurali attigue, in particolare nelle aree protette ed in quelle a loro limitrofe.

Il PO deve prevedere inoltre, per le attività riferibili al turismo ambientale di cui sopra, i criteri e i limiti di sostenibilità.

**Art. 47 – Ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza della Regione Toscana e della Città Metropolitana di Firenze (ai sensi del 4° comma - punto g) dell'art. 92 della LR 65/2014)**

**1. AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

Le aree destinate alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio di Reggello comprendono le Casse di espansione del fiume Arno di “Leccio” e “Prulli”, come individuate nella tavola 15 delle previsioni urbanistiche del nuovo PS; per le relative prescrizioni si rimanda a quanto trattato all’art. 113 - punti a) e b) dello Statuto.

2. REALIZZAZIONE DELLA 3° CORSIA DELL’AUTOSTRADA “A-1” (MILANO-NAPOLI) NEL TRATTO “FI SUD – INCISA/REGGELLO – VALDARNO”

Il tratto della terza corsia dell’autostrada A1, che interessa il territorio comunale di Reggello, è attualmente nella fase di valutazione di impatto ambientale; in relazione a tale infrastruttura sovraordinata, il territorio di Reggello è interessato oltre che dalle relative terze corsie all’interno del corridoio infrastrutturale del tracciato autostradale, anche dall’area su cui sarà realizzato il tratto delle nuove corsie in distacco dalle preesistenti tramite realizzazione di una nuova galleria e di un ponte sul fiume Arno (vedi tavola 15).

3. VARIANTE IN RIVA DESTRA DELLA SR 69

Il PS recepisce l’adeguamento del tracciato approvato della SR 69 nel tratto da Ciliegi a Matassino.

4. CIRCONVALLAZIONE DI LECCIO

Il PS recepisce il tracciato di circonvallazione alla SR 69 in località Leccio, riportando nella cartografia le due rotatorie rispettivamente all’innesto Nord e Sud con la SR 69.

5. ROTATORIA CASELLO AUTOSTRADA “A1” DI INCISA/REGGELLO

Il PS recepisce la previsione sovraordinata di una nuova rotatoria all’ingresso del casello autostradale A1 di incisa/Reggello.

6. TRACCIATO DELLA VECCHIA FERROVIA DEL TRENINO DI VALLOMBROSA

Il PS riporta la previsione del tracciato storico della ferrovia a cremagliera da Sant’Ellero alla frazione di Saltino\_Vallombrosa.

7. IMPIANTI SCIISTICI

Il PS recepisce la perimetrazione dell’area interessata dall’ubicazione dei preesistenti impianti sciistici posti in località Secchieta-Capanna Grimaldi.



## CAPO II – SISTEMI TERRITORIALI

### Art. 48 – Aspetti generali

1. I sistemi territoriali rappresentano gli ambiti omogenei di territorio cartograficamente individuati e definiti in base ai caratteri fisiografici (clima, litologia e forme) e geografici. Essi sono rappresentati nella Tavola 13 UTOE e Sistemi territoriali.

I sistemi territoriali individuati dal PS sono tre, il Sistema Territoriale Montano, il Sistema Territoriale di Collina e il Sistema Territoriale di Pianura.

2. Per ciascuno di essi il PS stabilisce gli obiettivi prestazionali e gli specifici indirizzi e prescrizioni definiti per ciascuna invariante, in coerenza con quanto indicato dalla disciplina generale del PIT e da quella per l'ambito 11, Valdarno Superiore.
3. Ciascun sistema contiene nel suo ambito le UTOE.

### Art. 49 - Sistema Territoriale Montano

1. Il Sistema Territoriale Montano che coincide con l'UTOE n.1 comprende il sistema insediativo di antica formazione di Vallombrosa e quello a prevalente destinazione turistica di Saltino nel cui perimetro ricadono le due frazioni con carattere funzionale specifico, rientranti il primo nel sistema funzionale della cultura e l'altro, oltre che in quello della cultura anche nel sistema funzionale del turismo. Per esso oltre alla disciplina per le 4 invarianti valgono anche gli specifici indirizzi e prescrizioni contenuti nel PS per i sistemi funzionali, con particolare riferimento a quelle per la cultura e il turismo.

### Art. 50 - Sistema Territoriale di Collina

1. Il Sistema Territoriale di Collina che coincide con l'UTOE n.2 nella quali ricadono gli insediamenti della fascia collinare e precisamente Tosi, Donnini, Pietrapiana, Cancelli-Poggio ai Giubbiani, San Donato in Fronzano, Reggello-Cascia. Comprende il sistema insediativo policentrico per il quale sono previste specifiche tutele che, con l'individuazione dei perimetri dei territori urbanizzati, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, evita la saldatura fra i centri, ad eccezione sistemi insediativi di Reggello-Cascia, dove tale saldatura è già avvenuta e che costituiscono insieme una nuova centralità per il Capoluogo, snodo principale dal quale si dipartono i sistemi funzionali. Il PS tutela il sistema dei terrazzamenti che caratterizza il territorio rurale e la

conformazione geologica delle Balze, vietando interventi che alterino i loro caratteri paesaggistici e ambientali.

#### **Art. 51 - Sistema Territoriale di Pianura**

1. Il Sistema Territoriale di Pianura che coincide con l'UOTE n.3 comprende gli insediamenti di Vaggio, Montanino, Sant'Ellero, San Clemente, Leccio-Mandò, Ciliegi-Pian di Rona-Ricavo-Prulli-Matassino, contenenti i centri che negli ultimi venti anni si sono sviluppati attuando previsioni di carattere produttivo e commerciale. Essi hanno generato quello che il PIT definisce un *"Morfortipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale"*, caratterizzato ambientalmente e paesaggisticamente dalla presenza del Fiume Arno, il cui corso è parallelo al sistema insediativo, e dalla presenza del fascio infrastrutturale costituito dall' Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità che hanno creato una barriera i cui effetti devono essere mitigati, in relazione al contesto fluviale e al territorio rurale residuo. Il PS, anche con l'introduzione delle perimetrazioni dei territori urbanizzati, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, arresta il processo di saldatura fra centri e privilegia la riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree produttive dismesse, stabilisce che il PO valorizzi gli spazi agricoli residui della pianura alluvionale come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari, promuovendo l'agricoltura periurbana.

### **CAPO III – IL TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 52 – Disposizioni generali per il territorio rurale**

1. E' considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'articolo 4 della l.r. 65/2014 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità al PIT, al PTC e al PTCM.

2. Il PS considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico agrarie, la forma e la dimensione dei campi, la rete scolante e le solcature, le colture arboree, le piante arboree non colturali e le siepi vive, la viabilità campestre. In considerazione dell'alta percentuale di terreno abbandonato o incolto, come riportato nell'allegato alla Relazione "Quadro Conoscitivo del settore agricolo e forestale", risulta

prioritario il recupero degli ex coltivi, in linea con quanto previsto dal Regolamento d'attuazione della l.r. 39/2000 e quello delle Superfici Agricole Utilizzabili, aumentando così il presidio e la gestione del territorio anche livello idrogeologico.

3. Il paesaggio agricolo collinare è caratterizzato dai terrazzamenti in pietra, che accompagnano la coltivazione in prevalenza dell'olivo, su terreni in pendenza. Si tratta di un paesaggio storico che ha il suo fulcro nel periodo lorenese e che deve essere preservato come indicato dalla disciplina delle Invarianti II, III e IV del presente Statuto. A tal fine il PS stabilisce che il PO e gli altri strumenti della pianificazione debbano contenere specifiche disposizioni per:

- mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria ed in generale la rete scolante, limitando la trasformazione dell'uso dei suoli da agricolo ad artificiale e reintroducendo elementi vegetali lineari di diversificazione del paesaggio quali alberature e siepi, anche utilizzando aree non più coltivate, interpoderali o marginali agli ambiti urbanizzati;
- evitare ulteriori perdite di habitat<sup>15</sup> (comunità igrofile, arbusteti, canneti);
- intervenire sulla qualità dell'agricoltura al fine di ridurre l'uso di fertilizzanti e fitofarmaci per migliorare la qualità dei corpi idrici, parametro fondamentale per garantire la funzionalità ecologica degli ambienti umidi;
- introdurre delle fasce fra il territorio rurale e gli insediamenti nelle quali le coltivazioni devono essere effettuate secondo i principi dell'agricoltura biologica o con la lotta integrata al fine di limitare al massimo l'uso di fitofarmaci e pesticidi per la tutela delle acque e della salute umana.

4. Il territorio rurale comprende al suo interno insediamenti a struttura complessa, i nuclei rurali, piccoli insediamenti residenziali ascrivibili alla tipologia morfologica "T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani" contenute dalla disciplina del PIT, insediamenti elementari isolati, storici e recenti. Per essi il PS articola una specifica disciplina al fine di orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici propri delle differenti forme del paesaggio rurale che, nel caso di Reggello,

---

<sup>15</sup> insieme dei caratteri ambientali, climatici, geologici, geografici ecc. che favoriscono l'insediamento di certe specie animali o vegetali

corrispondono alle caratteristiche dei Sistemi Territoriali e assicurare la persistenza delle visuali e degli assetti paesistici che storicamente connotano la percezione del territorio. A tal fine il PO deve prevedere specifiche disposizioni contenenti anche forme di incentivazione per l'eliminazione, soprattutto nei contesti paesaggistici di maggiore qualità o comunque più visibili, delle costruzioni precarie e incongrue, la mitigazione di opere edilizie recenti che hanno alterato l'assetto dei luoghi quali la realizzazione di rimesse, cancellate e recinzioni incongrue nonché la sostituzione della vegetazione di arredo impropria. Le disposizioni del PO devono altresì stabilire che tutte le trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali, ivi comprese quelle previste dai Programmi Aziendali, siano coerenti con le caratteristiche del contesto e siano ove necessario accompagnate da misure di mitigazione e/o compensazione.

**Art. 53 - Disposizioni generali per la qualità del territorio rurale**

1. Le disposizioni specifiche sono articolate per ciascuna UTOE individuate dal PS di cui successivi articoli e tengono conto delle loro caratteristiche, e dei diversi obiettivi di qualità da conseguire, nel rispetto di quanto indicato dal PIT per l'ambito del Valdarno Superiore relativamente alle modalità colturali e all'edilizia rurale.

**Art. 54 - Disposizioni per i nuclei rurali**

1. Per i nuclei rurali individuati nella Tavola 10 Patrimonio Territoriale del PS valgono le seguenti disposizioni per le quali il PO deve:

- procedere all'identificazione cartografica dei nuclei rurali storici e all'individuazione dell'ambito di pertinenza, integrando il Quadro Conoscitivo e perfezionando per questi aspetti l'individuazione delle "zone A" esterne ai centri abitati effettuata dal precedente PS;
- procedere alla classificazione puntuale degli edifici storici che costituiscono gli aggregati del precedente alinea e di altri manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale presenti nell'ambito di pertinenza;
- tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici di matrice rurale,

- valorizzando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- procedere all'identificazione cartografica della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e stabilire per esse regole che ne assicurino la tutela e valorizzazione, compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata e gli elementi puntuali quali tabernacoli, targhe ed altri elementi di interesse storico – territoriale;
  - introdurre specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi coerenti con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto all'insediamento storico esistente e per la mitigazione dell'impatto visivo delle urbanizzazioni recenti.

**Art. 55 - Disposizioni per gli ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani identificati dal PS in alcune delle frazioni in fregio ai perimetri del territorio urbanizzato non presentano aspetti agronomici di pregio in quanto si tratta generalmente di tessuti agrari del promiscuo ovvero di aree incolte, aree in attesa di trasformazione, aree dismesse da riqualificare, piccoli boschetti residuali. Sono quindi aree non urbanizzate che pur non presentando elementi di pregio conservano elementi di ruralità che possono essere valorizzati.

2. Per essi il PS stabilisce le seguenti modalità d'uso che il PO deve individuare:

- la realizzazione e l'ampliamento degli orti urbani, da incentivare anche attraverso il partenariato con i proprietari dei suoli e coinvolgendo l'associazionismo;
- i boschi periurbani da destinare a fini sociali, culturali e didattici nei quali possono essere previsti interventi prevalentemente non produttivi a scopo di migliorare tali funzioni oltre a quelli di controllo e prevenzione da incendi boschivi ed in genere di igiene pubblica, in accordo alla normativa di settore L.R. 39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003;
- il recupero della capacità produttiva dei terreni ed in modo particolare degli oliveti attraverso operazioni di rinfittimento o rimpiazzi nelle fallanze, il tutto finalizzato

ad un aumento della produttività che consenta il mantenimento dell'attività agricola;

- l'utilizzo per attività sportive che non comportano l'alterazione dei suoli e non riducono i caratteri di ruralità del contesto;
- per il tempo libero, per la didattica e più in generale per la riqualificazione ambientale delle aree intorno agli insediamenti.

3. E' previsto il ripristino della viabilità minore esistente, per incrementarne la fruibilità pubblica e per incrementare il sistema della mobilità lenta in direzione del territorio agricolo.

4. Nel caso di terreni di proprietà di aziende agricole interessati da Programmi Aziendali approvati le previsioni in essi contenute prevalgono.

5. Il P.O. potrà nelle opportune scale di dettaglio, apportare modifiche ai perimetri individuati dal P.S.

#### **CAPO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO**

##### **Art. 56 – Il sistema insediativo-obiettivi generali**

1. Il PSI riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri, sistemi insediativi, la campagna abitata e quella urbanizzata, e i piccoli agglomerati isolati extraurbani la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti ed ai fruitori del territorio un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali si perseguono i seguenti obiettivi:

##### 1) Insediamenti collinari e montani

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri e dai nuclei esistenti;
- il recupero e la valorizzazione dei centri storici come individuati nelle Tavole 10 e 14;
- il controllo dei margini degli insediamenti pedecollinari anche a carattere produttivo;

- il riordino delle aree di pertinenza dell'edificato anche mediante l'incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia di manufatti precari o contrastanti con il contesto ambientale;
- la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- definizione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo;

## 2) Insediamenti di pianura e del fondovalle

- la protezione dei corsi d'acqua mediante l'individuazione di un sistema di aree a verde;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- l'allontanamento di attività industriali incompatibili con il contesto ambientale e la predisposizione di aree attrezzate per soddisfare il fabbisogno di nuovi insediamenti;
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti, concentrazione in tali luoghi di impianti ed attrezzature di interesse generale;
- il potenziamento del sistema delle attività terziarie;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico, soprattutto nei centri minori, oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti.

## **CAPO V – LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)**

### **Art. 57- Aspetti generali**

1. Le UTOE costituiscono le articolazioni e la suddivisione elementare del territorio comunale. Esse assicurano l'equilibrata distribuzione delle dotazioni insediative, funzionali, infrastrutturali e dei servizi necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale. Il PS individua le UTOE in base ai caratteri ambientali, territoriali ed insediativi, graficizzandole nella Tavola 13 UTOE e sistemi territoriali. Le UTOE coincidono con i Sistemi Territoriali.
2. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.
3. La Disciplina delle UTOE definisce specifiche azioni strategiche riferite al territorio rurale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale e definisce, altresì, il dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici del sistema insediativo.

### **Art. 58 - UTOE 1 La montagna del Pratomagno**

#### **Art. 58.1 – disposizioni per il territorio rurale**

1. Nel territorio rurale dell'UTOE 1 è necessario ostacolare i processi di frammentazione fondiaria e, nel caso di deruralizzazioni, i confini devono seguire i limiti naturali evitando il ricorso a recinzioni per mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto, mantenere in efficiente stato di manutenzione la rete scolante superficiale, mantenere la copertura vegetale permanente sulle aree coltivate con pendenze maggiori del 30%, prevedere il mantenimento e/o incremento delle formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco) e prevedere il recupero e mantenimento degli edifici rurali. Gli interventi nelle aree boscate dovranno essere in accordo alla normativa di settore L.R. 39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.



2. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 1:

- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d'acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la montagna e la pianura;
- promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale del sistema montano;
- favorire la permanenza della popolazione insediata, al fine di preservare il presidio dei territori montani;
- la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale

3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 1:

- l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi dovranno essere previsti solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, con opere edilizie che non contrastino con le proprietà tipologiche e

- morfologiche dell'edilizia rurale, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati manufatti esterni quali portici, loggiati e scale;
- la riqualificazione, il riuso e la valorizzazione in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) del patrimonio abitativo esistente, sviluppando forme di integrazione con le attività agro - silvo - pastorali;
  - la costruzione dei nuovi edifici rurali lontani dai nuclei storici al fine di preservare il valore storico testimoniale ricorrendo a tipologie edilizie e uso di materiali tradizionali o con il ricorso alla bioarchitettura;
  - dimensioni delle nuove abitazioni rurali commisurate alle esigenze dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia secondo le modalità indicate dalla l.r. 65/2014;
  - la predisposizione di accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, volti a mitigare le nuove costruzioni;
  - il potenziamento dell'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.
  - Per gli aspetti colturali il PO deve contenere specifiche regole che prescrivano:
    - la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
    - la valorizzazione delle aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
    - la multifunzionalità dei boschi, valorizzandone gli aspetti ambientali, quelli turistico/ricreativi e didattici nonché di fruibilità e di accessibilità oltre che quelli produttivi, anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
    - il contrasto agli abbandoni colturali.
4. Per gli insediamenti residenziali in zona agricola valgono le indicazioni relative alla tipologia morfologica "T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani" contenute dalla disciplina del PIT cui gli insediamenti sono ascrivibili. Il PO, al fine di non consentire ulteriori espansioni dell'insediamento inserito nel contesto rurale e arrestare il processo di dispersione insediativa con il blocco del consumo di suolo agricolo deve prevedere i seguenti interventi:
- dotare l'insediamento di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;

- sviluppare progetti di riqualificazione dei margini urbani, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.
5. Per gli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale, purché non assoggettati a vincoli di tutela storica da parte del MIBAC o dalla classificazione degli strumenti urbanistici comunali il PO, per incentivarne il recupero, stabilisce in relazione ai caratteri tipologici e dimensionali, le possibilità di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della superficie edificabile.

**Art. 58.2 – disposizioni per il territorio urbanizzato**

Art. 58.2.1 – disposizioni per l'Insediamento a carattere turistico di Saltino – N.1

1. L'insediamento a carattere turistico del Saltino, composto dal nucleo degli alberghi ottocenteschi, da ville private storiche, abitazioni e alberghi recenti, appartiene al morfotipo "T.P.S. 4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive" del PIT.
2. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti all'insediamento turistico di Saltino appartenente all'UTOE 1:
  - aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici che presentano elementi di elevato valore storico/testimoniale secondo la perimetrazione indicata dal PS e corrispondente al vincolo di tutela di beni storico/artistici da parte del MIBAC, integrando tale classificazione con l'individuazione degli ulteriori elementi da tutelare quali edifici di servizio, giardini storici, percorsi storici e di tutti gli altri elementi che presentano valori storico/ambientali;
  - favorire interventi prioritariamente indirizzati alla tutela e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico presente, mediante opere di riqualificazione e integrazione delle strutture ricettive con possibilità di adeguamento e potenziamento della ricettività e delle attrezzature sportive e di servizio, a condizione che venga elevata la qualità delle prestazioni alberghiere e in generale della ricettività;

- miglioramento dell'accessibilità al sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero e di punti vendita-vetrina delle produzioni;
  - adeguamento e il potenziamento delle strutture ricettive che non possono interessare aree naturali di pregio, salvo il recupero di strutture storiche;
  - identificazione cartografica della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e regole che ne assicurino la tutela e valorizzazione, compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata, gli elementi puntuali quali ponti, cappelle, tabernacoli, targhe;
  - il ripristino della ferrovia a cremagliera secondo le indicazioni contenute nel PIT, nell'ambito del potenziamento dell'accessibilità all'insediamento e allo sviluppo di forme di mobilità lenta e sostenibile con i caratteri ambientali del luogo.
3. L'insediamento del Saltino deve contenere gli interventi di adeguamento all'interno delle perimetrazioni del territorio urbanizzato così come individuate dal PS ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014.

## **Art. 59 - UTOE 2 I centri abitati della collina**

### **Art. 59.1 – disposizioni per il territorio rurale**

1. Nel territorio rurale dell'UTOE 2 è necessario ostacolare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola e preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente in prossimità delle aree edificate urbane.

E' necessario salvaguardare gli assetti agricoli esistenti favorendo il mantenimento della biodiversità e offrire, con adeguate misure sul territorio comunale di carattere ambientale, la possibilità agli agricoltori di aderire a forme di certificazione collettiva delle proprie produzioni. Il PS vuole inoltre favorire e valorizzare l'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione realizzata secondo un approccio bottom up. Creando un "luogo" di confronto in cui possono essere valorizzate le peculiarità locali e in cui le produzioni di beni e di servizi agricoli ma anche la cultura, la tradizione e le risorse naturali e paesaggistiche diventano i fattori di uno sviluppo concertato e sostenibile.

Gli interventi nelle aree boscate dovranno essere in accordo alla normativa di settore L.R. 39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

2. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 2:

- tutela e valorizzazione dei geotopi, in particolare di valore monumentale;
- mantenimento ed estensione delle copertura vegetale delle colline argillose;
- tutela dell'intero processo evolutivo naturale. La tutela comporta il controllo della possibile accelerazione dei fenomeni erosivi e gravitativi delle balze connessi al cattivo o anomalo deflusso delle acque di superficie provenienti dal sovrastante altopiano e dal sistema agricolo di crinale.
- Compressione delle modificazioni antropiche, che possono interagire negativamente nei confronti dei fenomeni geomorfologici di cui al precedente punto ivi compresi, dove necessario, il taglio del bosco, l'apertura di strade anche aziendali a fondo naturale, movimenti di terra.
- l'incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo;
- favorire, nell'ambito delle aree prossime ai centri abitati ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
  - evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
  - favorire la gerarchizzazione e conseguente limitazione delle criticità esistenti nella rete viaria;
  - favorire la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico ambientali comprese le modalità insediative tradizionali;
  - disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 2:
- nel caso di deruralizzazioni, i confini devono seguire i limiti naturali;
  - il mantenimento in efficiente stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti e la realizzazione di sistemi che consentano di raccogliere l'acqua piovana per poterla riutilizzare nei periodi di minor piovosità, al fine di tutelare il più possibile la risorsa di falda, anche attraverso forme di premio/incentivo;
  - per la protezione dei punti di sosta di interesse panoramico il divieto di realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
  - il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
  - la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;
  - il divieto di abbattimento degli alberi monumentali;
  - la valorizzazione delle aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi.

Per gli aspetti edilizi il PO deve contenere specifiche regole che prescrivano:

- l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, con opere edilizie che non contrastino con le proprietà tipologiche e morfologiche

- dell'edilizia rurale, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati manufatti esterni quali portici, loggiati e scale;
- la costruzione dei nuovi edifici rurali lontani dai nuclei storici al fine di preservare il valore storico testimoniale ricorrendo a tipologie edilizie e uso di materiali tradizionali o con il ricorso alla bioarchitettura;
  - dimensioni delle nuove abitazioni rurali commisurate alle esigenze dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia secondo le modalità indicate dalla l.r. 65/2014;
  - la predisposizione di accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, volti a mitigare le nuove costruzioni.
4. Per gli insediamenti residenziali in zona agricola valgono le indicazioni relative alla tipologia morfologica "T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani" contenute nella disciplina del PIT cui gli insediamenti sono ascrivibili. Il PO, al fine di non consentire ulteriori espansioni dell'insediamento inserito nel contesto rurale e arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo deve prevedere i seguenti interventi:
- dotare l'insediamento di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;
  - sviluppare progetti di riqualificazione dei margini urbani, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.
5. Per gli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale, purché non assoggettati a vincoli di tutela storica da parte del MIBAC o dalla classificazione degli strumenti urbanistici comunali il PO, per incentivarne il recupero, stabilisce in relazione ai caratteri tipologici e dimensionali, le possibilità di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della superficie edificabile.
6. Per la frazione in territorio rurale di La Canova valgono le indicazioni relative alla tipologia morfologica "T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani" contenute nella disciplina del PIT cui l'insediamento è ascrivibile. Il PO, al fine di non consentire ulteriori espansioni del piccolo nucleo insediativo inserito nel contesto rurale e

arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo, deve prevedere i seguenti interventi:

- dotare l'insediamento di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità.
  - sviluppare progetti di riqualificazione dei margini urbani, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.
7. Gli insediamenti produttivi esistenti con destinazione d'uso non agricola presenti nel territorio rurale conservano la loro funzione fino alla cessazione dell'attività. Ad essi si applicano le disposizioni contenute nell'art. 79 l.r. 65/2014 e il PO deve stabilire le modalità per la realizzazione delle addizioni volumetriche agli edifici esistenti.
8. Per gli insediamenti sportivi esistenti nel territorio rurale sono ammessi, oltre agli interventi previsti dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 79 della l.r. 65/2014, incrementi dell'esistente per adeguamenti funzionali che dovranno essere dimensionati dal PO.
9. Per le strutture ricettive presenti nel territorio rurale sono ammessi oltre agli interventi previsti dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 79 della l.r. 65/2014, incrementi dell'esistente per adeguamenti funzionali che dovranno essere dimensionati dal PO, purché gli edifici non siano assoggettati a vincoli di tutela storica da parte del MIBAC o dalla classificazione degli strumenti urbanistici comunali.
10. Per l'impianto sportivo di Donnini, previsto negli strumenti urbanistici vigenti e nel quale sono state già realizzate opere di urbanizzazione, è possibile attuarne il completamento.
11. I Programmi di Miglioramento Agricolo Aziendale devono prevedere:
- il mantenimento della copertura vegetale permanente sulle aree con pendenze maggiori del 30% finalizzata alla salvaguardia della stabilità dei versanti, salvo usi agronomici adeguati e /o il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e della rete scolante;
  - il mantenimento e/o incremento delle formazioni vegetali non produttive in particolare negli impluvi (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco);
  - l'infittimento degli oliveti, finalizzato ad un aumento della produttività;



- il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni economici, dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità storica;
- la tutela della struttura insediativa storica costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti, 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.
- una limitata impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.

**Art. 59.2** – disposizioni per il territorio urbanizzato

Art. 59.2.1 – disposizioni per l'Insediamento di Tosi- N.2

1. La perimetrazione della frazione ai sensi dell'art. 4 della l.r.65/2014 contiene al suo interno il nucleo storico originario comprendente la Chiesa di Sant'Andrea
2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.6 Tessuto a tipologie miste" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Tosi appartenente all'UTOE 2:
  - prevedere l'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
  - contenere una specifica disciplina finalizzata all'uso e valorizzazione del Bosco Parco.
  - ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso

- lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - sostituire gli edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di “albergo diffuso”, accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

Art. 59.2.2 – disposizioni per l’Insediamento di Donnini- N.3

1. La perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 4 della l.r.65/2014, comprende anche l’invaso artificiale di proprietà dell’Amministrazione comunale in quanto facente parte della struttura urbana e caratterizzante paesaggisticamente la frazione.
2. L’insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica “T.R.6 Tessuto a tipologie miste” nell’ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Donnini appartenente all’UTOE 2:
  - ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso

- lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali esistenti e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla riqualificazione del margine urbano;
  - valorizzare il parco urbano di proprietà comunale;
  - migliorare il margine a valle dell'edificato associato alla definizione di una nuova viabilità di collegamento in sintonia con le strategie della conferenza di copianificazione di cui al successivo art.65;
  - prevedere interventi mirati alla rigenerazione urbana, da attuare nelle aree appositamente indicate nella tav.13 e secondo quanto disposto al successivo art.64
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
  - Prevedere una specifica disciplina finalizzata all'uso e valorizzazione del laghetto post a sud dell'abitato

Art. 59.2.3 – disposizioni per gli Insediamenti di Cancelli-Poggio ai Giubbani- N.4

1. Le due frazioni sono state oggetto di specifica perimetrazione ai sensi dell'art. 4 della l.r.65/2014.
2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.6 Tessuto a tipologie miste" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.

3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti ai sistemi insediativi di Cancelli-Poggio ai Giubbani appartenenti all'UTOE 2:
- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano, temperandole ambientalmente con la presenza del torrente Chiesimone;
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di “albergo diffuso”, accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

Art. 59.2.4 – disposizioni per l'Insediamento di Pietrapiana- N.5

1. La perimetrazione della frazione ai sensi dell'art. 4 della l.r.65/2014 esclude il nucleo storico originario comprendente la Chiesa di Sant'Agata, essendo lo stesso al margine dell'abitato pur costituendone comunque l'elemento maggiormente caratterizzante oltre che di valore architettonico e paesaggistico. Per esso il PO deve procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica “T.R.6 Tessuto a tipologie miste”
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Pietrapiana appartenente all'UTOE 2:

- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- migliorare l’accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di “albergo diffuso”, accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

Art. 59.2.5 – disposizioni per l’Insediamento di San Donato in Fronzano- N.6

1. La perimetrazione della frazione ai sensi dell’art. 4 della l.r.65/2014 contiene al suo interno il nucleo storico originario della Chiesa di San Donato. Per esso il PO deve procedere all’aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
2. L’insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica “T.R.6 Tessuto a tipologie miste” nell’ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di San Donato in Fronzano appartenente all’UTOE 2:
  - ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;

- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- sostituire gli edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- attuare strategie per il potenziamento dell'insediamento produttivo/artigianale del settore alimentare e sviluppo di attività per la loro valorizzazione.

Art. 59.2.6 – disposizioni per l'Insediamento di Reggello-Cascia- N.7

1. L'UTOE comprende oltre al Capoluogo, Reggello, la frazione di Cascia che con l'attuazione delle previsioni del precedente PS ha di fatto saldato due realtà urbane costituendone una unica che comprende nella sua parte centrale importanti attrezzature pubbliche. La perimetrazione ai sensi dell'art. 4 della l.r.65/2014, ricomprende al suo interno i nuclei storici originari costituitisi intorno alla Pieve di San Pietro a Cascia, di San Michele a Caselli e di San Iacopo a Reggello. Per essi il PO deve procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.6 Tessuto a tipologie miste" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.

3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Reggello-Cascia appartenente all'UTOE 2:
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - sostituire gli edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - prevedere interventi mirati alla rigenerazione urbana, da attuare nelle aree appositamente indicate nella tav.13 e secondo quanto disposto al successivo art.64
  - attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA);
4. Per il sistema insediativo di Reggello-Cascia il PS stabilisce la presenza di massimo due nuove medie strutture di vendita ai sensi della l.r. 62/2018 e smi.

## **Art. 60 - UTOE 3 Il fondovalle**

### **Art. 60.1 – disposizioni per il territorio rurale**

1. Nel territorio rurale dell'UTOE 3 è necessario ostacolare i processi di frammentazione fondiaria e, nel caso di deruralizzazioni, i confini devono seguire i limiti naturali evitando il ricorso a recinzioni per mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto, mantenere in efficiente stato di manutenzione la rete scolante superficiale, mantenere la copertura vegetale permanente sulle aree coltivate con pendenze maggiori del 30%, prevedere il mantenimento e/o incremento delle formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco) e prevedere il recupero e mantenimento dei edifici rurali.
2. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 3:
  - Tutela e "incentivazione" con processi attivi dell'evoluzione naturale del manto vegetale, ove la sua carenza possa essere causa di accelerazione dei fenomeni geomorfologici in atto o potenziali.
  - promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
  - la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
  - evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
  - la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;.
  - disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale;
  - la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;



- la disciplina delle aree agricole limitrofe alle aree produttive poste in area di fondovalle;
  - la tutela dei corsi d'acqua e della falda idrica oltre che dell'ambiente fluviale, degli elementi vegetazionali e degli habitat;
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 3:
- la valorizzazione del 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;
  - evitare ulteriori frammentazioni della piana fluviale a opera di nuove infrastrutture e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale;
  - la riqualificazione dei water front urbani degradati, della viabilità e degli spazi pubblici rivieraschi;
  - il contrasto al consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
  - il miglioramento dell'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
  - 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 dal PIT come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");
  - favorire la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
  - il divieto di abbattimento degli alberi monumentali;
  - migliorare la qualità eco-sistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
  - favorire il ripristino ambientale dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche, scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola lungo il corso dell'Arno.
  - disciplinare le modalità di attuazione per la coltivazione delle aree estrattive individuate come giacimenti nella Tav.13- *Strategie dello Sviluppo Sostenibile*

*UTOE e Sistemi Territoriali* , in coerenza con il Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019

Per gli aspetti edilizi il PO deve contenere specifiche regole che prescrivano:

- la riqualificazione e il riuso del patrimonio abitativo esistente in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità);
- il potenziamento dell'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, con opere edilizie che non contrastino con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati manufatti esterni quali portici, loggiati e scale;
- la costruzione dei nuovi edifici rurali lontani dai nuclei storici al fine di preservare il valore storico testimoniale ricorrendo a tipologie edilizie e uso di materiali tradizionali o con il ricorso alla bioarchitettura;
- dimensioni delle nuove abitazioni rurali commisurate alle esigenze dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia secondo le modalità indicate dalla l.r. 65/2014;
- la predisposizione di accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, volti a mitigare le nuove costruzioni;
- di favorire le aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
- di prevedere la costruzione dei nuovi edifici rurali lontano dai nuclei storici e dalle aree individuate nella Tavola 9 della intervisibilità, al fine di preservare il valore storico testimoniale e paesaggistico;
- di impedire interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio.

4. Per gli insediamenti residenziali in zona agricola valgono le indicazioni relative alla tipologia morfologica "T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani" contenute dalla disciplina del PIT cui gli insediamenti sono ascrivibili. Il PO, al fine di non consentire ulteriori espansioni dell'insediamento inserito nel contesto rurale e arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo deve prevedere i seguenti interventi:

- dotare l'insediamento di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;
  - sviluppare progetti di riqualificazione dei margini urbani come definiti dal PIT, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.
5. Per gli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale, purché non assoggettati a vincoli di tutela storica da parte del MIBAC o dalla classificazione degli strumenti urbanistici comunali il PO, per incentivarne il recupero, stabilisce in relazione ai caratteri tipologici e dimensionali, le possibilità di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della superficie edificabile.
6. Il Castello di Sammezzano e il suo parco così come individuati dal "Piano Unitario d'Intervento Parco Castello di Sammezzano", sono soggetti ai seguenti vincoli:  
Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923; Vincolo sismico ex art. 158 l.r. 65/2014; Vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004 Parte III, TITOLO I; Vincolo monumentale D.lgs. 42/2004 Parte II, TITOLO I; R.D. 523/1904 Testo unico sulle opere idrauliche; Delibera R.T. 12/2000 Ambito "AB" (rischio idraulico).
- Oltre a recepire gli obblighi normativi derivanti dagli atti sopra citati il PS conferma la destinazione turistico-ricettiva e sportiva per gli immobili ricadenti in tale ambito unitario. Per gli edifici ricadenti nel vincolo monumentale valgono le disposizioni contenute nello specifico Decreto di vincolo. Per gli altri edifici il PO deve procedere con la classificazione puntuale degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
- Per il manufatto edilizio incompiuto presente nel parco, al fine di eliminare un elemento di grave degrado paesaggistico ed ambientale, è ammesso un intervento di sostituzione edilizia, così come disciplinato dall'art. 134 comma 4 lettera l) della l.r.65/2014, mediante il ricorso a modalità costruttive di bioarchitettura e uso dei materiali coerente con il contesto storico/ambientale di riferimento.
- Per l'intero ambito è ammessa la destinazione "turistico-ricettiva" nelle tipologie consentite dalla vigente normativa regionale.

Nel parco, ad eccezione della parte definita “parco storico” per la quale sono ammessi unicamente interventi di conservazione, è consentita la realizzazione di strutture sportive quali piscina, campi da tennis, campo da golf.

È ammesso il ripristino della viabilità secondo modalità e uso dei materiali che non alterino i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto. Tale ripristino deve comprendere il recupero dei manufatti di valore storico-culturale ancora presenti, la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole e naturali, la creazione di percorsi storico naturalistici.

Il Castello di Sammezzano rappresenta uno dei nodi maggiormente significativi del Sistema funzionale del turismo.

7. Gli insediamenti produttivi esistenti con destinazione d’uso non agricola presenti nel territorio rurale conservano la loro funzione fino alla cessazione dell’attività. Ad essi si applicano le disposizioni contenute nell’art. 79 l.r. 65/2014 e il PO deve stabilire le modalità per la realizzazione delle addizioni volumetriche agli edifici esistenti.
8. Per gli insediamenti sportivi esistenti nel territorio rurale sono ammessi, oltre agli interventi previsti dai commi 1, 2 e 3 dell’art. 79 della l.r. 65/2014, incrementi dell’esistente per adeguamenti funzionali che dovranno essere dimensionati dal PO.
9. Per le strutture ricettive presenti nel territorio rurale sono ammessi oltre agli interventi previsti dai commi 1, 2 e 3 dell’art. 79 della l.r. 65/2014, incrementi dell’esistente per adeguamenti funzionali che dovranno essere dimensionati dal PO, purché gli edifici non siano assoggettati a vincoli di tutela storica da parte del MIBAC o dalla classificazione degli strumenti urbanistici comunali. (proposta di recepimento dell’osservazione d’Ufficio)
10. I Programmi di Miglioramento Agricolo Aziendale devono prevedere:
  - l’incremento della consistenza della vegetazione ripariale, da ottenersi arretrando le coltivazioni di almeno 10 m dalla vegetazione ripariale esistente o, in sua assenza, dal ciglio di sponda del corso d’acqua, e consentendo il progressivo affermarsi della vegetazione naturale arborea;
  - l’incremento dei filari e delle siepi lungo il bordo dei campi, delle strade poderali, dei corsi d’acqua minori e della rete scolante;
  - l’incremento delle superfici boscate presenti nella azienda.

**Art. 60.2 – disposizioni per il territorio urbanizzato**

Art. 60.2.1 – disposizioni per l'Insediamento di Vaggio- N.8

1. L'insediamento è incluso in parte nel Comune di Castelfranco Piandiscò. La parte di competenza del Comune di Reggello, perimetrata ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, ricomprende al suo interno la parte più antica della frazione e ha uno sviluppo di tipo lineare lungo la SP 87. Per essa il PO deve procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.8 Tessuto lineare" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Vaggio appartenente all'UTOE 3:
  - identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi

in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;

- prevedere interventi mirati alla rigenerazione urbana, da attuare nelle aree appositamente indicate nella tav.13 e secondo quanto disposto al successivo art.64
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta.

Art. 60.2.2 – disposizioni per l'Insediamento di Montanino- N.9

1. La perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 4 della l.r.65/2014, comprende al suo interno la parte più antica della frazione, che si trova nella porzione residenziale, di scarsa consistenza, sviluppatasi con andamento lineare lungo la strada per Cascia, così come gli stabilimenti produttivi. Per essa il PO deve procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.8 Tessuto lineare" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Montanino appartenente all'UTOE 3:
  - identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;

- riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
- migliorare l’accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta.

Art. 60.2.3 – disposizioni per l’Insediamento di Sant’Ellero- N.10

1. La perimetrazione ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014, non ricomprende al suo interno i nuclei storici originari del Castello e della antica Abbazia Benedettina. Per essi il PO deve procedere all’aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.
2. L’insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica “T.R.6 Tessuto a tipologie miste” nell’ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Sant’Ellero appartenente all’UTOE 3:
  - ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - migliorare l’accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - ripristinare la ferrovia a cremagliera secondo le indicazioni contenute nel PIT, nell’ambito del potenziamento dell’accessibilità all’insediamento e allo sviluppo di forme di mobilità lenta e sostenibile con i caratteri ambientali del luogo;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso

- lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di “albergo diffuso”, accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - prevedere un programma di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico, secondo le disposizioni indicate dalle normative vigenti e in particolare dalla l.r. 35/2015, per il sito di escavazione dismessa, assicurando il ripristino dei livelli di sostenibilità rispetto alle emergenze naturalistiche, con particolare riferimento alle parti agricole lungo il corso dell’Arno;
  - in zona agricola, purchè limitrofa alla risorsa estrattiva, sono ammesse le lavorazioni all'aperto di materiali lapidei nei limiti indicati dalla L.R.T. 35/2015 e sue disposizioni applicative. Il P.O. dovrà a tal fine stabilire specifiche norme di dettaglio.

Art. 60.2.4 – disposizioni per l’Insediamento di San Clemente- N.11

1. Confina con il capoluogo del Comune di Rignano sull’Arno dal quale è separata dal corso dell’Arno e collegata con l’antico ponte mediceo e la perimetrazione, ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014, ricomprende al suo interno gli edifici storici che sono la cappella e la chiesa. Per essi il PO deve procedere all’aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.



2. L'insediamento è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di San Clemente appartenente all'UTOE 3:
  - arrestare il processo di dispersione insediativa evitando il consumo di suolo agricolo;
  - adeguare la dotazione di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;
  - sviluppare progetti di riqualificazione dei margini urbani, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna;
  - migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero.

Art. 60.2.5 – disposizioni per gli insediamenti di Leccio-Mandò- N.12

1. Gli insediamenti comprendono la frazione residenziale di Leccio e la zona del Polo commerciale della moda, la zona prevalentemente produttivo-commerciale di Mandò e una zona per l'escavazione e la lavorazione di inerti. Le perimetrazioni ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 sono due, una relativa a Leccio e l'altra comprendente

Mandò. Per Leccio tale perimetrazione ricomprende al suo interno gli edifici storici e la Chiesa di San Salvatore. Per essi il PO deve procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.

2. L'insediamento di Leccio è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.6 Tessuto a tipologie miste" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Leccio appartenente all'UTOE 3:
  - ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
  - valorizzare e rafforzare il Polo della Moda che, oltre a godere di un sistema infrastrutturale importante, dispone di strumenti utili a svolgere un ruolo competitivo nell'ambito della Città Metropolitana, grazie anche a un sistema di cablaggio che gli consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, attraverso operazioni di marketing territoriale<sup>16</sup>.
  - attuare strategie per lo sviluppo di attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto connesso al Polo della Moda;
  - rafforzare e mettere a sistema le attività afferenti al Polo della Moda con l'inserimento di attività di servizio e direzionali;

---

<sup>16</sup> strumento di studio ed analisi con il quale definire e guidare il rilancio e lo sviluppo dei vari territori in funzione delle loro specifiche caratteristiche ed esigenze

- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di “albergo diffuso”, accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
  - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - prevedere per il “Polo della Moda” la creazione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con la frazione di Leccio e il suo contesto rurale, anche attraverso un piano di inserimento paesaggistico che ridisegni i suoi margini mitigando l’impatto edilizio dell’insediamento con adeguate schermature e interventi di arredo verde utilizzando specie arboree autoctone.
4. Per l’UTOE il PS, ai sensi della L.R. 28/2005 e smi, stabilisce:
- la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), anche attraverso l’aggregazione di medie superfici di vendita esistenti con possibilità di sviluppare superfici di vendita alimentare legate a prodotti enogastronomici ed agroalimentari del territorio;
  - la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), mediante l’adeguamento delle grandi strutture esistenti anche attraverso l’aggregazione di medie strutture ed esercizi di vicinato;
  - la presenza di massimo tre nuove medie strutture di vendita.
5. L’insediamento di Mandò è ascrivibile alla tipologia morfologica “T.PS3. Insule specializzate” nell’ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT
6. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al sistema insediativo di Mandò appartenente all’UTOE 3:
- attuare strategie di rilocalizzazione di attività produttive, commerciali, direzionali e ricettive prioritariamente con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);

- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative;
- perseguire l'ottimizzazione della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica dell'attività estrattiva esistente, assicurando la razionalizzazione e il miglioramento dei livelli di sostenibilità e di coerenza rispetto alla emergenze naturalistiche, con particolare riferimento alle parti agricole lungo il corso dell'Arno.

Art. 60.2.6 – disposizioni per gli insediamenti di Ciliegi-Pian di Rona-Ricavo-Prulli-Matassino- N.13

1. Gli insediamenti comprendono alcune frazioni sviluppatesi lungo l'Autostrada, a carattere prevalentemente produttivo, con modalità insediative tali da costituire un sistema lineare che culmina con la frazione di Matassino, compreso in una unica perimetrazione ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 anche se spesso fra i nuclei la connessione è assicurata, al fine di limitare il consumo di suolo, esclusivamente dalla viabilità.
2. Il sistema insediativo è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.8 Tessuto lineare" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT.
3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti ai sistemi insediativi di Ciliegi-Pian di Rona-Ricavo-Prulli-Matassino appartenenti all'UTOE 3:
  - identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;

- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - attuare strategie di rilocalizzazione di attività produttive, commerciali, direzionali e ricettive prioritariamente con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.);
  - mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
  - incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
  - sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative.
  - prevedere la riqualificazione complessiva del viale sul quale si assesta l'area produttiva di Pian di Rona, secondo un progetto organico di recupero e valorizzazione delle aree pubbliche, delle aree di pertinenza stradali residuali e di ammodernamento dell'*immagine* dell'area produttiva esistente.
4. Per la frazione di Matassino il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso

- lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- incentivare il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
  - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - ricorrere a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
  - attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
  - prevedere interventi mirati alla rigenerazione urbana, da attuare nelle aree appositamente indicate nella tav.13 e secondo quanto disposto al successivo art.64
  - prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero.
5. Per l'UTOE il PS stabilisce la presenza di massimo cinque nuove medie strutture di vendita ai sensi della l.r. 28/2005 e smi, inoltre è ammessa la trasformazione di due medie strutture di vendita esistenti in una grande struttura, con superficie di vendita compresa tra i 5.000 e i 10.000 mq e senza incremento della stessa, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
6. Il P.O. dovrà disciplinare le modalità attraverso le quali dovrà essere assicurata l'armonizzazione tra le zone a prevalente destinazione residenziale e quelle a prevalente destinazione produttiva, evitandone commistioni e saldature.

#### **Art. 61 – Criteri per il dimensionamento delle UTOE**

##### **Art. 61.1 – Dimensionamento e localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche**

1. Ai sensi dell'articolo 3 del DM n. 1444/68, anche ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014 e dell'art. 5 comma 5 del

DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R, la verifica della dotazione di standard urbanistici, ovvero dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, è effettuata dal PS sulla base del territorio comunale, fermo restando le specifiche disposizioni applicative individuate a livello delle singole UTOE.

2. Il Piano Strutturale, in conformità alle indicazioni del PTC, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante, riferita ai singoli territori comunali. Gli standard sono così definiti:
  - parcheggi pubblici 2,50 mq/ab.
  - verde pubblico 9,00 mq/ab.
  - Attrezzature scolastiche 4,50 mq/ab.
  - Attrezzature collettive 2,00 mq/ab.
3. A livello comunale, in conformità al DM 1444/1968 ed alle disposizioni del PTC, il PS prevede una dotazione di standard pubblici pari a 18 mq./abitante. Prevede, altresì, una dotazione di standard pubblici pari ad almeno il 10% della superficie territoriale nelle zone artigianali e industriali e all'80 % della superficie edificabile negli insediamenti commerciali e direzionali.
4. Ai fini del rispetto degli standard, a cui dovrà attenersi anche il PO, la popolazione di nuovo insediamento viene calcolata sulla base di 1 abitante = 40 mq. di SE per la destinazione residenziale.
5. Il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva può essere calcolato anche in posti letto sulla base del rapporto 1 posto letto/ 35 mq. SE.
6. Il PO dovrà definire la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso anche a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione.

**Art. 61.2 – Dimensionamento e qualità dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni**

1. In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PS,

che sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con diversi PO è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

2. Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:
  - a) residenziale;
  - b) industriale e artigianale;
  - c) commerciale al dettaglio;
  - d) turistico-ricettiva;
  - e) direzionale e di servizio;
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi
3. Il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), comprende le previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione di cui al precedente articolo 66 in modo differenziato rispetto al dimensionamento interno al Territorio Urbanizzato.
4. Il dimensionamento del PS, non comprende le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente . Non sono comunque da computare nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 95, comma 2, della L.R. 65/2014, anche quando tali interventi comportino il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari e l'ampliamento degli edifici esistenti.
5. Alla predisposizione del primo PO, dovrà essere effettuato il monitoraggio delle previsioni attuate nei RU vigenti, definendone il dimensionamento delle superfici. Tale dimensionamento dovrà essere detratto dal dimensionamento generale del PS.
6. Il PO potrà trasferire i dimensionamenti previsti dal PS tra UTOE esclusivamente per interventi soggetti a Riuso come indicato anche nella tabella del dimensionamento, motivando adeguatamente tale scelta. Sono sempre ammessi i trasferimenti dei dimensionanti tra i sistemi insediativi appartenenti alla stessa UTOE.



7. Il primo PO comunale, potrà prelevare il 60% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità delle risorse idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa).
8. Il dimensionamento del PS suddiviso per UTOE è riportato nell'Allegato A alla presente disciplina.

## **CAPO VI– QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI**

### **Art. 62- Disposizioni generali**

Al fine di assicurare la qualità degli insediamenti il PO deve:

- contenere specifiche indicazioni per la riqualificazione dei margini urbani comprensivi delle aree periurbane, dove presenti, e improntati alla tutela dei valori paesaggistici, storici e ambientali, oltre che di tutela degli aspetti di ruralità presenti. Il PO deve altresì considerare il fronte costruito al fine di prevedere interventi di riqualificazione urbanistica che consentano l'eliminazione delle superfetazioni incongrue e in generale il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppare un progetto urbano per ciascuna frazione che garantisca una idonea dotazione di spazi pubblici, assicurando le connessioni del verde urbano anche ai fini ecologici e una rete della mobilità lenta interconnessa alle infrastrutture per la mobilità e al trasporto pubblico, migliorare la qualità degli insediamenti recenti attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, con l'inserimento di aree a verde attrezzato e gioco, nuovi spazi di aggregazione e nuove strutture sociali per offrire servizi alla comunità e alla persona, con particolare attenzione ai giovani e alla popolazione anziana;
- prevedere una adeguata dotazione di attrezzature e servizi comprensiva di valutazioni sulle prestazioni degli stessi ai fini del miglioramento della qualità della vita per gli abitanti, ivi compresi gli interventi di arredo urbano;
- incentivare l'eliminazione di edifici precari o incongrui;
- prevedere idonee dotazioni di standard per qualificare la presenza di attività per il commercio al dettaglio di vicinato, viste anche come presidio sociale e punto di

promozione e vendita dei prodotti locali, utilizzando anche la forma dell'emporio polifunzionale (art.20 della l.r. 28/2005 e smi) e dei mercatali;

- prevedere specifiche disposizioni per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, con particolare riferimento agli spazi di relazione, di sosta e in generale alle pertinenze degli edifici;
- contenere disposizioni per la tutela delle acque superficiali e sotterranee finalizzate a ricondurre i valori di bilancio idrico al rispetto degli assetti delle risorse naturali, alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica, alla qualità delle acque e dei corpi idrici ricettori, predisponendo misure di risanamento e di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, la tutela delle aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile, prevedendo la riduzione dei prelievi per usi industriali mediante l'ottimizzazione dei cicli produttivi e il riutilizzo delle acque reflue, riducendo i prelievi per uso agricolo con una maggiore diffusione di colture meno idroesigenti e l'approvvigionamento da acque invasate.

#### **Art. 63 - Disposizioni per il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali**

1. Il PS stabilisce che il verde urbano e territoriale debba assumere una configurazione sistemica, assicurando le relazioni tra i corridoi con maggiore naturalità (reticolo idrografico, vegetazione ripariale) ed i parchi urbani e territoriali eventualmente attraversati. Esso è quindi parte della rete ecologica territoriale, perseguendo la continuità biologica tra le aree verdi urbane ed i serbatoi di naturalità costituiti dalla rete ecologica stessa.
2. Fanno parte del verde urbano:
  - le aree verdi urbane esistenti o di progetto, costituite da parchi, giardini e spazi verdi pubblici esistenti o in via di realizzazione, concorrenti al soddisfacimento degli standard urbanistici ex D.M. 1444/1968;
  - le fasce di rispetto stradale in ambito periurbano;
  - le propaggini della rete ecologica territoriale che lambiscono o attraversano i centri urbani (aree incolte, aree in attesa di trasformazione, aree dismesse, ecc.);
  - le aree verdi private;
  - gli ambiti periurbani di cui al successivo art. 87 individuati in alcune frazioni in fregio ai perimetri del territorio urbanizzato e gli orti urbani;

- i tessuti agrari del promiscuo che fanno da cornice agli insediamenti urbani.
- 3. Il PO localizza le aree destinate a verde urbano di corredo ai nuovi interventi di edificazione, siano essi soggetti a piano attuativo, per i quali si devono rispettare anche i disposti dell'art. 107 della l.r.65/2014, siano interventi diretti di riqualificazione urbana. Esso stabilisce le quantità e le modalità costruttive e di uso dei materiali per recinzioni, percorsi pedonali, illuminazione e gli altri elementi di arredo urbano secondo i criteri della bioingegneria e della *Smart City*<sup>17</sup> finalizzati al contenimento energetico e a ridurre l'inquinamento luminoso nelle aree periurbane.
- 4. Il PO può stabilire modalità per la realizzazione delle aree verdi previste nella pianificazione attuativa che consentano l'impianto della vegetazione arborea sin dalla fase dell'avvio dei cantieri.

#### **Art. 64 - Disposizioni per la promozione della edilizia sostenibile**

1. Il PS, al fine di assicurare una maggior convenienza per i cittadini, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, la minore dipendenza dalle fonti energetiche fossili e lo sviluppo delle energie rinnovabili, stabilisce che il PO contenga modalità premianti per la realizzazione di edifici ecoefficienti. Tali incentivi, nel rispetto della normativa regionale vigente, possono consistere in sconti sugli oneri di costruzione (fino al 70%) e/o premi volumetrici (fino al 10% del volume costruibile). A tal fine, secondo le disposizioni contenute nella suddetta normativa, si rende necessario il suo recepimento nel Regolamento Edilizio (RE).
2. Il PO, in applicazione delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" e dei "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle aree produttive ecologicamente attrezzate" di cui alla DGRT 1245/2009, in coordinamento con il RE, definisce le modalità per conseguire il risparmio energetico negli edifici esistenti ed in quelli di nuova costruzione, prevedendo pertanto incentivi quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e la non computabilità, ai fini degli indici di fabbricabilità, dei maggiori volumi e superfici realizzati per il risparmio energetico e per soddisfare i requisiti di visitabilità e accessibilità.

---

<sup>17</sup> Una città può essere definita intelligente, o smart city, quando gli investimenti effettuati in infrastrutture di comunicazione, tradizionali (trasporti) e moderne (TIC), riferite al capitale umano e sociale, assicurano uno sviluppo economico sostenibile e un'alta qualità della vita, una gestione sapiente delle risorse naturali, attraverso l'impegno e l'azione partecipativa

**Art. 65 – La rigenerazione urbana**

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.
3. Il PS incentiva il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2.
4. La strategia definita dal PS riferita alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla rigenerazione urbana, trova origine nell'individuazione di aree o fabbricati degradati presenti nel territorio comunale e per le quali occorre attivare politiche di riqualificazione e rigenerazione, rivolte anche alla trasformazione profonda del tessuto urbanistico esistente.
5. Il PS considerando le peculiarità del territorio comunale, promuove la riqualificazione e rigenerazione urbana, anche tramite meccanismi perequativi, che prevedano trasferimenti volumetrici, finalizzati al miglioramento e alla qualificazione del tessuto insediativo.
6. Nell'ambito di queste strategie di carattere generale il PS, si prefigge i seguenti indirizzi verso il PO:
  - Il PO individua le aree soggette a degrado e quelle in cui sono presenti fabbricati o complessi edilizi incongrui in riferimento al contesto urbano o al contesto agricolo in cui sono collocate;
  - Il PO nei casi ritenuti opportuni , definisce specifici meccanismi perequativi, finalizzati alla riqualificazione dei tessuti urbanistici, comportanti il diradamento dei volumi esistenti e la ricollocazione degli stessi in specifici comparti di atterraggio interni al territorio urbanizzato, che dovranno concorrere al ridisegno

del margine urbano, ove sarà possibile trasferire le volumetrie incongrue verso destinazione prevalentemente residenziale;

## CAPO VII – DISPOSIZIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

### Art. 66 – Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato

1. Il PS individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nelle sedute del 23.10.2018, del 13.11.2019, del 05.03.2020 e del 18.05.2021, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014.
2. Le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione trovano rappresentazione grafica nella Tav.16 – *La Conferenza di Copianificazione*.
  - **A1 – Area 1 – Loc. Ciliegi: Nuove strutture commerciali**  
*Destinazione d'uso:* Commerciale  
*Superficie Territoriale (ST):* 25.383 mq  
*SE Nuova Edificazione:* 2.000 mq  
*Altezza del fronte (H.F.):* 7,5 ml  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento. La scheda norma dovrà garantire che sia mantenuta una fascia di rispetto di 30 mt dal limite del tracciato della Strada Regionale in fase di realizzazione. Inoltre il P.O. dovrà fornire apposite indicazioni alla realizzazione dell'intervento volte a tutelare i coni visivi da e verso l'Autostrada del Sole, e apposite schermature vegetali che abbiano funzione di filtro e schermatura tra l'intervento a destinazione commerciale e il tessuto residenziale esistente.
  - **A2 – Area 2 – Loc. Matassino: Nuove strutture produttive**  
*Destinazione d'uso:* Produttivo-Commerciale  
*Superficie Territoriale (ST):* 27.000 mq  
*SE Nuova Edificazione:* 4.600 mq  
*Altezza del fronte (H.F.):* 7,5 ml

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento. La scheda norma dovrà garantire che sia mantenuto un ampio varco ecologico-paesaggistico tra l'intervento produttivo e il tessuto residenziale della loc. Matassino. Inoltre il P.O. dovrà fornire apposite indicazioni alla realizzazione dell'intervento volte a mantenere una altezza moderata delle volumetrie, le quali non potranno essere realizzate ad una quota di terreno non superiore ai 128 m.s.l., e ad attestare le stesse il più vicino possibile alla viabilità principale, compattando allo stesso tempo il tessuto produttivo. Inoltre la scheda norma del P.O. dovrà prevedere apposite prescrizioni di tutela ambientale-paesaggistica quali la tutela dei coni visivi da e verso l'Autostrada del Sole, la tutela dei filari alberati esistenti nell'area, interventi di ricucitura tra il tessuto insediativo e il territorio rurale come la gradonatura della parte retrostante l'intervento e l'impiego di alberature.

- **A3 – Area 3 – Loc. Leccio: Nuova circonvallazione lungo la S.R. 69 e ampliamento area Commerciale e Servizi del “Polo della moda” (accordo di Pianificazione del 2002)**

*Destinazione d'uso:* Commerciale e Servizi

*Superficie Territoriale (ST):* 207.789 mq

*SE Nuova Edificazione:* 10.000 mq (grande struttura di vendita)

*SE Nuova Edificazione:* 1.500 mq (media struttura di vendita)

*SE Nuova Edificazione:* 3.000 mq (attrezzature e servizi)

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere un apposito progetto unitario e complessivo dell'area comprendente sia la realizzazione della circonvallazione viaria, che la riqualificazione e ampliamento del polo commerciale.

- **A4.1 – Area 4.1 – Loc. Ruota al Mandò: Nuove strutture produttive**

*Destinazione d'uso:* Produttivo

*Superficie Territoriale (ST):* 67.233 mq

*SE Nuova Edificazione:* 18.000 mq

*Altezza del fronte (H.F.):* 10,5 ml

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento. La scheda norma dovrà essere accompagnata da simulazioni planimetriche dell'inserimento dei volumi nell'area di intervento. Inoltre il P.O. dovrà fornire apposite indicazioni alla realizzazione dell'intervento volte a tutelare l'ambito fluviale del Fiume Arno e del corso d'acqua posto a sud; incentivare interventi di ricucitura tra il tessuto produttivo e il territorio rurale attraverso l'impiego di alberature con funzioni di filtro; preservare i coni visivi e paesaggistici da e verso il Fiume Arno. A tal fine il P.O. potrà prevedere una Superficie Coperta (SC) pari alla SE assegnata così da realizzare le volumetrie su un unico piano e mantenere altezze moderate dei volumi.

- **A4.2 – Area 4.2 – Loc. Ruota al Mandò: Nuovo depuratore**

*Destinazione d'uso:* Servizi (Depuratore)

*Superficie Territoriale (ST):* 25.000 mq

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento. Il P.O. dovrà fornire apposite indicazioni alla realizzazione dell'intervento volte a tutelare l'ambito fluviale del Fiume Arno e l'intorno rurale, tramite anche l'individuazione di apposite aree di filtro e/o destinate a volume di compenso. Il P.O. dovrà inoltre prevedere che l'intervento sia coerente con le indicazioni formulate al comma 4 dell'art. 10 delle N.A. del PTCP di Firenze, ed ai criteri di localizzazione e le direttive formulate al par. 2.1.5 del Titolo II dello Statuto del Territorio del medesimo PTCP.

- **A6 – Area 6 – Loc. Ciliegi: Nuova area a campeggio**

*Destinazione d'uso:* Turistico-ricettivo (campeggio)

*Superficie Territoriale (ST):* 109.155 mq

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento, la quale dovrà prevedere il recupero delle volumetrie esistenti all'interno dell'area di intervento, al fine di impiegarle per i servizi associati all'attività turistica.

- **A7 – Area 7 – Loc. Donnini: Nuova attività sportivo-ricreativa e turistica ad incremento di Azienda Agricola**  
*Destinazione d'uso:* Turistico-servizi  
*Superficie Territoriale (ST):* 28.523 mq  
*SE Nuova Edificazione:* 300 mq  
*Altezza del fronte (H.F.):* 4,5 ml  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento, la quale dovrà garantire la tutela delle aree boscate confinanti con la proprietà dell'Azienda Agricola.
- **A8 – Area 8 – Loc. Leccio: Progetto di recupero del complesso Fattoria il Serraglio al fine turistico-ricettivo**  
*Destinazione d'uso:* Turistico-ricettivo  
*Superficie Territoriale (ST):* 50.460 mq  
*SE Nuova Edificazione:* 500 mq (servizi annessi all'attività)  
*SE Riuso:* 3.433 mq (recupero turistico-ricettivo)  
*Altezza del fronte (H.F.):* esistente (recupero); 3,5 ml (servizi)  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini complessivamente gli interventi previsti dalla strategia di P.S., tra cui la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Giuseppe Garibaldi a servizio del centro abitato di Leccio, e di apposita passerella carrabile per l'attraversamento del Fosso di Leccio.
- **A9 – Area 9 – Loc. Olmo: Nuova attrezzatura socio-sanitaria e per ricovero**  
*Destinazione d'uso:* Servizi Socio-sanitario  
*Superficie Territoriale (ST):* 13.063 mq  
*SE Nuova Edificazione:* 3.600 mq (servizi annessi all'attività)  
*Altezza del fronte (H.F.):* 6,0 ml  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.
- **A10 – Area 10 – Loc. Olmo: Ampliamento di area produttiva**



*Destinazione d'uso:* Produttivo (ampliamento)

*Superficie Territoriale (ST):* 11.233 mq

*SE Nuova Edificazione:* ampliamento dell'attività esistente

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che consenta il mantenimento e ampliamento dell'attività produttiva esistente. La Scheda Norma dovrà inoltre prevedere specifici criteri di mitigazione ambientale paesistica da condursi con piantumazioni e vegetazione arborea, oltre al mantenimento (preferibilmente) del fondo sterrato o a ghiaia nella pertinenza.

- **A11 – Area 11 – Loc. Saltino: Riqualificazione di area ai fini turistico-ricettivi e ricreativi, Il Vignale**

*Destinazione d'uso:* Turistico-ricettivo

*Superficie Territoriale (ST):* 95.519 mq

*SE Nuova Edificazione:* ampliamento delle volumetrie esistenti

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che consenta il recupero e ampliamento delle volumetrie esistenti con finalità turistico-ricettiva, secondo un progetto conforme al PIT-PPR.

- **A12 – Area 12 – Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation**

*Destinazione d'uso:* Servizi di interesse territoriale

*Superficie Territoriale (ST):* 13.950 mq

*SE Nuova Edificazione:* 400 mq

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che consenta la realizzazione di una struttura che consenta nuove funzioni collegate all'attività esistente, quali: uffici, cucina e sala da pranzo per gli ospiti, biblioteca, archivio e sala per incontri e riunioni. L'intervento dovrà essere valutato attentamente rispetto al contesto.

- **A13 – Area 13 – Loc. Cascina Vecchia: Potenziamento di attrezzatura di interesse territoriale, Circolo A.N.S.P.I.**

*Destinazione d'uso:* Servizi di interesse territoriale

*Superficie Territoriale (ST):* 41.420 mq

*SE Nuova Edificazione:* 500 mq

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che consenta il mantenimento e ampliamento dell'attività esistente con ampliamento della stessa per ulteriori 500 mq di SE per strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, servizi igienici e spogliatoi, nonché strutture di adeguamento alle normative igienico sanitarie. Il progetto dovrà essere conforme al PIT-PPR.

- **A14 – Area 14 – Riqualificazione di strutture esistenti per servizi di interesse territoriale, ex ristorante Stroncapane**

*Destinazione d'uso:* Servizi di interesse territoriale

*Superficie Territoriale (ST):* 13.310 mq

*SE Nuova Edificazione:* ampliamento dell'esistente

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che consenta il recupero delle volumetrie esistenti e loro ampliamento secondo un progetto conforme al PIT-PPR.

- **A15 – Area 15 – Loc. San Donato in Fronzano: Potenziamento di attrezzatura di interesse territoriale, Casa di riposo Delfino**

*Destinazione d'uso:* Servizi di interesse territoriale

*Superficie Territoriale (ST):* 4.380 mq

*SE Nuova Edificazione:* 1.000 mq

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che valuti il corretto inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie da realizzare in ampliamento all'attività esistente. La tipologia edilizia dovrà essere correttamente rapportata al contesto urbanistico esistente, valorizzando il ruolo di cerniera con il territorio rurale.

- **A16 – Area 16 – Potenziamento di maneggio esistente, Maneggio San Giovenale**

*Destinazione d'uso:* Maneggio

*Superficie Territoriale (ST):* 49.597 mq

*SE Nuova Edificazione:* ampliamento dell'attività esistente

*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che consenta il recupero delle volumetrie esistenti e loro ampliamento secondo un progetto conforme al PIT-PPR, nel rispetto inoltre del PTCP di Firenze.

- **F1 – Loc. Vaggio: Nuovo plesso scolastico**

*Destinazione d'uso:* Attrezzature scolastiche

*Superficie Territoriale (ST):* 11.541 mq

- **F2 – Loc. Reggello: Ampliamento del plesso scolastico**

*Destinazione d'uso:* Attrezzature scolastiche

*Superficie Territoriale (ST):* 7.114 mq

- **F3 – Loc. Donnini: Parcheggio pubblico a servizio del cimitero**

*Destinazione d'uso:* Parcheggio pubblico

*Superficie Territoriale (ST):* 1.585 mq

- **F4 – Loc. Pietrapiana: Nuovo parcheggio pubblico a servizio del centro urbano**

*Destinazione d'uso:* Parcheggio pubblico

*Superficie Territoriale (ST):* 3.023 mq

- **F5 – Loc. Ciliegi: Nuovo parcheggio pubblico a servizio degli impianti sportivi esistenti**

*Destinazione d'uso:* Parcheggio pubblico

*Superficie Territoriale (ST):* 1.793 mq

- **F6 – Loc. Canova: Nuovo parcheggio pubblico a servizio della località**

*Destinazione d'uso:* Parcheggio pubblico

*Superficie Territoriale (ST):* 1.345 mq

- **F7 – Loc. Reggello: Nuovo parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico**  
*Destinazione d'uso:* Parcheggio pubblico  
*Superficie Territoriale (ST):* 1.815 mq  
*SE Nuova Edificazione:* ampliamento dell'attività esistente  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che inserisca la previsione in un progetto unitario e completo con la viabilità di progetto **V1**.
- **V1 – Loc. Reggello: Nuova infrastruttura viaria SP87-SP85**  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. operativo dovrà valutare e individuare il migliore inserimento del tracciato viario a tutela delle olivete esistenti. La porzione di tracciato posto a sud di Via Dante Alighieri è da considerarsi come *corridoio infrastrutturale* e dovrà essere oggetto di ulteriore approfondimento strategico.
- **V2 – Loc. Donnini – Nuova infrastruttura viaria SP86-SP88**  
*Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione:* Il P.O. operativo dovrà valutare e individuare il migliore inserimento del tracciato viario a tutela dell'ambito perilacquale dello specchi acqueo esistente a sud del tracciato viario. Inoltre il P.O. dovrà prevedere (per quanto possibile) il recupero e la sistemazione dei tracciati viari esistenti, purchè sia mantenuta la funzionalità della viabilità di progetto.
- **V3 – Loc. Reggello: prolungamento di Via Massimiliano Guerri**
- **V4 – Loc. Reggello: prolungamento di Via Ignazio Silone**

## CAPO VIII - I SISTEMI FUNZIONALI

### Art.-67 – Disposizioni generali

Il PS assegna ai Sistemi funzionali il compito di rendere dinamiche le strategie dello sviluppo sostenibile assicurando nel contempo una distribuzione delle opportunità all'intero territorio e un rafforzamento della struttura economica e sociale

contemperando la sostenibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni. Il PS stabilisce per ciascuna funzione gli indirizzi e le regole per la loro concretizzazione.

**Art. 68– Disciplina del sistema funzionale della cultura**

1. Per la messa in opera del sistema funzionale della cultura, fatti salvi gli aspetti legati all'istruzione e in particolare alle scuole dell'obbligo che fanno capo a disposizioni sovraordinate, la cui attuazione è curata direttamente dalla Pubblica Amministrazione, il PS stabilisce che si debba procedere alla realizzazione di sistemi integrati pubblico-privati per la valorizzazione dei beni culturali siano essi mobili o immobili al fine di divulgarne la conoscenza nei confronti dei residenti e migliorare l'offerta nei confronti dei turisti e degli specialisti in ambito sovralocale.
2. Conseguentemente il PO deve individuare i nodi e le reti attraverso i quali deve essere fondato il sistema funzionale a partire dalle strutture già esistenti, siano esse pubbliche o private. In particolare si individuano i seguenti elementi:
  - gli spazi e le relazioni più idonee a creare un sistema scolastico che sia in linea con lo sviluppo futuro del territorio;
  - la valorizzazione dei beni culturali attraverso la loro localizzazione, la creazione di percorsi tematici, la realizzazione della rete museale, la formazione;
  - risulta importante mettere in connessione la nuova Biblioteca comunale con quella dell'Abbazia di Vallombrosa al fine di offrire l'occasione per poter valorizzare il patrimonio librario anche con modalità di diffusione sul territorio;
  - la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico con la creazione di percorsi pedonali facilitati che rendano facilmente visitabili le parti storiche delle frazioni e la creazione di laboratori per l'insegnamento degli antichi mestieri e lo sviluppo di un indotto culturale urbano.

**Art. 69 – Disciplina del sistema funzionale del sociale**

1. Per la realizzazione del sistema funzionale del sociale è necessario individuare modalità che consentano di valorizzare la propensione al volontariato dei cittadini e le strutture sociali a partire da quelle esistenti.
2. Il PO deve valutare l'adeguatezza dei servizi offerti ai cittadini in termini di distribuzione sul territorio e qualità delle prestazioni, favorendo così anche la nascita di una nuova imprenditorialità sociale.

Il tema dell'immigrazione, che presenta ormai elementi significativi di problematicità anche per la comunità reggellese, può trovare risposte valide anche in un sistema educativo integrato, offrendo un livello di integrazione importante per l'infanzia che può agevolare l'inserimento lavorativo e sociale.

3. Il Comune potrà dotarsi di un sistema di monitoraggio che consenta di individuare nuovi indicatori di benessere sociale e adeguati strumenti di comunicazione.

#### **Art. 70 - Sistema funzionale produttivo**

1. Il sistema produttivo di Reggello occupa un'ampia area lungo l'asse autostradale che ha subito i pesanti effetti della crisi del manifatturiero. Tale ambito, ricadente nel *Sistema Territoriale di Pianura*, costituisce una importante risorsa a disposizione delle imprese che devono procedere alla delocalizzazione delle proprie strutture.
2. Il PS stabilisce, anche in considerazione del livello di infrastrutturazione di cui dispone, che le aree e gli immobili non più utilizzati siano resi disponibili per funzioni produttive, commerciali, direzionali e turistico/ricettive, nei limiti dei dimensionamenti stabiliti dalle UTOE, anche per imprese provenienti dall'area fiorentina.
3. Il PS promuove inoltre la crescita del sistema produttivo locale, attraverso l'insediamento e lo sviluppo di imprese della *new-economy*<sup>18</sup> con il cablaggio dell'intero territorio, la circolazione della conoscenza, l'interazione delle risorse umane presenti, la vendita on-line delle produzioni locali.
4. Ai fini della valorizzazione delle aree produttive si rende necessario adeguare il sistema infrastrutturale in termini di efficienza e sicurezza.

#### **Art. 71 - Sistema funzionale commerciale**

1. Il PS prende atto della disponibilità, nel *Sistema Territoriale di Pianura*, di aree produttive e di edifici manifatturieri dismessi presenti lungo l'asse autostradale che dispongono di importanti volumetrie e di adeguate strutture di servizio, oltre che di un buon sistema di infrastrutturazione in quanto servite dall'interconnessione fra l'Autostrada e la SR 69. Per esse prevede la possibilità dell'allocazione di medie strutture di vendita che possono rafforzare il polo commerciale esistente, il cui punto

---

<sup>18</sup> attività, aziende e investimenti basati sulle nuove tecnologie informatiche e telematiche gestibili su Internet

di forza è rappresentato dal Polo della Moda, nei limiti dei dimensionamenti stabiliti dalle UTOE, anche per imprese provenienti dall'area fiorentina.

2. Per il *Sistema Territoriale di Collina* il PS prevede la possibilità di avviare in tutte le frazioni un processo di riqualificazione del sistema commerciale che passa anche attraverso la realizzazione dei centri commerciali naturali, nei quali sia possibile valorizzare i prodotti alimentari tipici e quelli artigianali.
3. Analogamente è ammessa per tutte le frazioni la localizzazione di mercatali per la vendita di prodotti agricoli a chilometro zero da parte del PO che può prevedere specifici incentivi al fine di favorirne l'insediamento in quanto rappresentano anche un servizio socialmente utile.

#### **Art. 72 - Sistema funzionale del turismo**

1. Il PS, in considerazione della vocazione storica per il turismo del territorio comunale, stabilisce di rafforzare l'importanza strategica di questo settore per la valorizzazione del territorio, a partire dal recupero delle strutture ricettive esistenti, quali l'insediamento di Saltino, nel *Sistema Territoriale Montano*, che necessita di adeguamenti funzionali e di attrezzature di servizio che rispondano alle esigenze rappresentate dalla domanda, pur conservando gli elementi di valore storico-tipologico che lo caratterizzano.
2. I centri e nuclei storici offrono nuove opportunità con la possibilità della diffusione della formula dell'albergo diffuso che consente una maggiore distribuzione dell'offerta turistica sul territorio e contestualmente il recupero edilizio e quello urbanistico di nuclei storici altrimenti destinati all'abbandono. Tali strutture possono integrare l'offerta di carattere ricettivo attualmente svolta quasi esclusivamente dagli agriturismi.
3. Ulteriori opportunità possono essere offerte nel *Sistema Territoriale di Pianura* dalle aree produttive dismesse nelle quali è possibile allocare nuove strutture ricettive che dispongono di un sistema di infrastrutturazione adeguato rispondenti a esigenze derivanti dalla Città Metropolitana e per il turismo d'affari, nei limiti dei dimensionamenti stabiliti dalle UTOE.

**Art. 73 - Sistema funzionale delle infrastrutture**

1. Oltre alle disposizioni contenute nell'art. 16 "Disposizioni per le infrastrutture" che costituiscono il riferimento per lo sviluppo della pianificazione delle infrastrutture per il PO, il sistema funzionale della rete viaria disegna la sua strutturazione a livello territoriale e le prestazioni richieste.
2. Per la rete extraurbana secondaria il PS affida al PO il compito di:
  - mantenere l'efficienza della rete limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti nonché alla risoluzione di problematiche pregresse, in particolare quelle connesse al traffico di attraversamento dei centri urbani e per esigenze di protezione civile;
  - prevedere, nella progettazione di eventuali nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento, un corretto inserimento paesaggistico e ambientale anche attraverso schermature di tipo vegetale;
  - realizzare interventi di rallentamento dello scorrimento veicolare, necessari ai fini di una maggiore sicurezza della mobilità, sulle tratte di attraversamento dei centri urbani con particolare riferimento alle aree scolastiche e agli spazi di relazione;
  - includere in circuiti facilitati ciclopedonali i tratti di maggiore rappresentatività paesaggistica ed ambientale.
3. Per la rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali il PS stabilisce per il PO il compito di:
  - mantenere l'attuale assetto e configurazione, limitando ai casi di comprovata necessità gli interventi di stabilizzazione o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato;
  - incrementare la disponibilità di percorsi facilitati pedociclabili;
  - migliorare le prestazioni funzionali sotto il profilo della sicurezza.
4. Per la rete delle strade urbane locali il PS stabilisce che il PO debba:
  - riorganizzare il sistema dell'accessibilità della sosta tenendo presente sia la dimensione territoriale (sosta di lungo termine) sia la dimensione urbana;
  - incrementare la disponibilità di parcheggi per i residenti e per gli utenti dei nodi logistici;
  - migliorare le connessioni tra i centri di servizio principali delle diverse UTOE;
  - adeguare la rete dei percorsi pedonali;



- migliorare i livelli di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

## **TITOLO VI – LA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA DEL PIANO STRUTTURALE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

#### **Art. 74 - Ruolo e compiti del Piano Operativo**

1. Il PO In conformità al PS regola l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.
2. Esso si compone di due parti:
  - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
3. Esso contiene disposizioni per la tutela e valorizzazione di centri e nuclei storici, la disciplina del territorio rurale, l'individuazione degli interventi da attuare mediante piani attuativi, di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati e gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ivi compresi quelli relativi all'edilizia residenziale sociale. Esso comprende anche l'individuazione delle aree di standard ai sensi del D.M. 1444/1968 e tutti gli altri interventi indicati all'art. 95 della l.r. 65/2014.
4. Il PO comprende inoltre disposizioni volte alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale e paesaggistica del territorio, anche relativa a componenti non considerate dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, in riferimento al Quadro Conoscitivo del PO e la definizione dei fabbisogni da soddisfare nell'arco quinquennale temporale di validità del PO.

#### **Art. 75 - Pianificazione di settore**

La pianificazione di settore e il suo adeguamento deve essere conforme al PS e alla pianificazione sovraordinata e deve applicare le disposizioni normative regionali e statali vigenti.

I principali Piani di settore sono:

- Piano di protezione civile,

- Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.),
- piano di commercio su aree pubbliche,
- Piano di localizzazione distributori di carburante,
- Piano triennale delle opere comunali.

**Art. 76 - I piani attuativi**

I piani attuativi definiscono e dettagliano le previsioni del PS secondo le finalità, i contenuti e le procedure di cui agli artt. 107, 108, 109, 110, 111 e 112 della l.r. 65/2014.

**CAPO II - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

**Art. 77 - Disposizioni per la VAS e contenuti degli atti di governo del territorio.**

1. Gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicate dalla l.r. 10/2010.
2. Gli atti di governo del territorio assoggettati al procedimento di VAS secondo quanto indicato dalla l.r. 10/2010 sono:
  - a) il PO;
  - b) i piani complessi di intervento;
  - c) i piani attuativi, quando determinano variazioni degli strumenti della pianificazione sovraordinati;
  - d) le varianti agli atti nei casi previsti dalla l.r. 10/2010.
3. In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, di cui all'art. 8 della l.r. 10/2010, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.
4. Le misure e le prescrizioni del PS congiuntamente a quanto indicato nel Rapporto ambientale, riferite alle componenti territoriali e più in generale alle risorse essenziali, costituiscono il riferimento principale per l'effettuazione delle valutazioni ambientali e strategiche degli atti di governo del territorio, in conformità alle norme, ai regolamenti e alle direttive regionali e nazionali in materia. La dimostrazione del loro rispetto è condizione per l'ammissibilità delle trasformazioni e degli interventi previsti negli atti di governo del territorio.

5. Ai sensi della l.r. 65/2014, gli atti di governo del territorio contengono:

- le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
- la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

#### **Art. 78 - Monitoraggio degli effetti del Piano Strutturale**

1. Ai sensi dell'art. 13 della l.r. 65/2014 il PS è soggetto ad attività di monitoraggio e ad attività di aggiornamento svolte dall'Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale. Le attività di monitoraggio sono restituite in un "Rapporto" sullo stato del governo del territorio comunale che dia conto:

- delle azioni contenute in piani, progetti e programmi operativi pubblici e privati, attuativi del Piano, specificandone le attività di valutazione svolte e i relativi esiti;
- di disposizioni normative statali o regionali, di atti di programmazione e pianificazione o di atti di governo di altri enti competenti nel governo del territorio, incidenti sul PS, per le quali sia necessario procedere all'aggiornamento del Piano.

2. Dall'approvazione del PS l'ufficio competente redige il rapporto di cui al precedente comma in corrispondenza di ogni variazione di strumento o atto di governo del territorio che produca effetti sulle risorse territoriali, relativamente al settore oggetto di modifica.

3. Oltre al monitoraggio svolto ai sensi dell'art. 29 della l.r. 10/2010, il Comune svolge il monitoraggio degli effetti dei propri strumenti di pianificazione e dei propri atti di governo del territorio che, dalle previsioni di detti strumenti e atti, derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e della salute umana. I relativi risultati sono trasmessi al sistema informativo regionale.

## **TITOLO VII – NORME A TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

### **CAPO I – DISCIPLINA GENERALE**

#### **Art. 79 - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio – contenuti e finalità**

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Capo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute

negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa di indirizzo urbanistico e con le indicazioni e scelte di cui al presente PS.

Ne fanno parte:

- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico in funzione della riscontrata pericolosità;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le norme relative alle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica;
- le norme di indirizzo riferite agli interventi di trasformazione urbanistica e le prescrizioni relative alla caratterizzazione “geologica” delle aree oggetto di futura pianificazione nei successivi S.U. (PO, Piani Attuativi, ecc.).

La tutela dell’integrità fisica del territorio è pertanto definita dalla presente disciplina in relazione ai caratteri geomorfologici, idraulici, idrogeologici e sismici. Tali caratteri sono parte costitutiva della struttura profonda del territorio.

2. La presente disciplina si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute nei seguenti elaborati cartografici (tavole di quadro conoscitivo del presente nuovo PS) elaborate su base C.T.R. in scala 1:10.000/1:5.000:

- *“Carta della vulnerabilità degli acquiferi” – tavv.n T.GEO.06*
- *“Carta della pericolosità geologica” – tavv. T.GEO.05*
- *“Carta della pericolosità idraulica” – tavv. T.IDR.06*
- *“Carta della pericolosità sismica” – tavv. T.GEO.11A e T.GEO.11B.*

3. Gli obiettivi prestazionali individuati in merito alla tutela dell’integrità fisica del territorio sono:

- a. il contenimento di nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica molto elevata, con limitazioni a quelli di rilevante e inderogabile interesse pubblico, e comunque sottoposti alla disciplina regionale e nazionale vigente;
- b. la messa in sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti in aree soggette a rischio geomorfologico, sismico e idraulico.

4. Le disposizioni relative alla integrità fisica del territorio e gli elaborati di cui al

precedente punto 2 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti repertori normativi, strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio di valenza sovracomunale:

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"rischio idraulico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999);

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005), limitatamente agli aspetti inerenti la pericolosità geomorfologica e per frana; .

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005);

- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*"Norme in materia ambientale"*) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (*"Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche"*);

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) della U.o.M. Arno approvato con delibera del Comitato Istituzionale Autorità di Bacino el Fiume Arno n. 235 del 3 marzo 2016, secondo le due direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE;

- Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R);

- L.R. 21.05.2012, n. 21 (*"Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"*).

5. Le disposizioni relative alle caratteristiche geomorfologiche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche prevalgono, in caso di contrasto, su quelle relative alle trasformazioni e utilizzazioni ammissibili sul territorio. Esse hanno valore prescrittivo per gli atti di governo del territorio e per ogni azione di trasformazione del territorio.

6. Le disposizioni e le prescrizioni contenute nella presente articolato a compendio del PS mirano al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 4:

a) mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di

livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:

- sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
- difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
- moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b) mitigazione della pericolosità sismica;

c) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).

7. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale (Regolamento Regionale 48/R e successive modifiche ed integrazioni).
8. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 2 e/o delle presenti norme a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente PS, è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale per presa d'atto, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti e/o Autorità competenti se previsti.

**Art. 80 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione di aree ai fini idrogeologici**

Gli elementi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:

- condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti e/o fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geomorfologico e sismico;
- condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno che definiscono la pericolosità e il rischio idraulico;
- vulnerabilità dei terreni all'inquinamento per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee.

In ordine ai menzionati rischi territoriali, il PS e le sue eventuali varianti devono adottare, una metodologia di previsione d'intervento mirata a eliminare o ridurre gli interventi strutturali e infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto, nei casi in cui la loro potenziale futura fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si tenderà comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a realizzare, quando possibile, gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione.

*Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela*

Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata

vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali.

In relazione a tale rischio, il RU ha verificato per le aree soggette a nuova previsione, almeno nelle aree a maggiore vulnerabilità delle falde:

- la compatibilità con i vari sistemi di scarichi ;
- il limite delle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e sorgenti per uso acquedottistico pubblico, in termini di protezione statica, in riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- le prescrizioni costruttive e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei, sempre in relazione alla vigente normativa.

*Rischio connesso alla sismicità, all'instabilità dei versanti e pericolosità geomorfologica e sismica e relativi indirizzi per gli strumenti urbanistici di gestione*

Vengono definiti i seguenti tipi di rischio:

a) **rischio sismico**, che si traduce, per il territorio di Reggello, classificato in "Zona 3" nella individuazione e caratterizzazione a livello di microzonazione di:

- 1) zone stabili: zone nelle quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura (litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata) e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base;
- 2) zone stabili suscettibili di amplificazione sismica: zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio;
- 3) zone suscettibili di instabilità: zone suscettibili di attivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazioni superficiali).

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (vedi cartografie MOPS e della Pericolosità sismica allestita per il supporto al presente PS – tavv. T.GEO.10 e T.GEO.11).



b) **rischio geomorfologico** o di instabilità dei versanti, connesso con lo stato di franosità in atto e potenziale, presente in molte aree interessate prevalentemente dagli affioramenti di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, condizione talora aggravata dall'attività antropica per apertura di strade, scassi per uso agricolo e sbancamenti a scopo edificatorio.

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica, la cartografia litologico tecnica in prospettiva sismica, la cartografia MOPS e la derivata pericolosità geologica/geomorfologica con le relative prescrizioni.

c) **rischio idraulico** connesso all'interferenza di alcuni centri abitati con i corsi d'acqua.

In relazione al rischio idraulico le future scelte urbanistiche di gestione che interesseranno aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate da opportune verifiche idrauliche ai sensi dei vigenti disposti di legge e dalla programmazione delle necessarie opere e interventi di salvaguardia e bonifica.

Dovranno essere disciplinate le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuovi impianti di colture specializzate in territorio aperto e il mantenimento dello stato di "pulizia" degli alvei dei fiumi e dei torrenti e delle aree immediatamente adiacenti.

## **CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE**

### **Art. 81 - Aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4)**

Si tratta di aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza e/o di potenziale evoluzione del fenomeno e le aree interessate da fenomeni di soliflusso areale. Le trasformazioni fisiche del territorio che, eventualmente, interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4 di cui alle tavole T.GEO.05 del supporto geologico al PS), sono subordinate, già in fase di redazione del PO, a specifiche indagini geognostiche e agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

- b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. devono essere preventivamente certificati: l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento; gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato; la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Art. 82 - Aree a pericolosità geologica elevata (G.3)**

Si tratta delle aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica elevata (G.3 di cui alle tavole T.GEO.05 del supporto geologico al PS), dovranno essere subordinate, già in fase di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, ad approfondimenti di indagine necessari per precisare l'entità dei problemi di

stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. gli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture sono subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. devono essere preventivamente certificati: l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento; gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato; la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### **Art. 83 - Aree a pericolosità geologica media (G.2)**

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2 di cui alle tavole T.GEO.05 del supporto geologico al PS), le condizioni di attuazione degli interventi dovranno essere indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**Art. 84 - Aree a pericolosità geologica bassa (G1)**

Si tratta di aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico fermo restando il rispetto della normativa vigente ( D.M. 14.01.208\_N.T.C.).

**Art. 85 - Aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) da processi geomorfologici di versante e da frana (P.A.I. Autorità di Bacino Fiume Arno)**

Nelle aree P.F.4, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell’area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell’art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e

non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

- g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

**Art. 86 - Aree a pericolosità elevata (P.F.3) da processi geomorfologici di versante e da frana (P.A.I. Autorità di Bacino Fiume Arno)**

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi ammessi in aree classificate P.F.4 e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) diversi da quelli di cui al precedente articolato (per le aree P.F.4) sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la con testualità.

**Art. 87 - Aree a pericolosità media (P.F.2) e moderata (P.F.1) da processi geomorfologici di versante e da frana (P.A.I. Autorità di Bacino Fiume Arno)**

Nelle aree P.F. 2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

Nelle aree P.F.2 e P.F.1 si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 – Regioni o Province – di programmi di previsione e prevenzione.

**CAPO III – RISCHIO SISMICO**

**Art. 88 - Disposizioni connesse al rischio sismico**

Si dettagliano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione relative alle scelte pianificatorie limitatamente alle aree per cui è stata redatta una cartografia di Microzonazione Sismica di livello 1 ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica (vedi tavv. T.GEO.10 e T.GEO.11).

Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle disposizioni relative alle caratteristiche geomorfologiche (vedi artt. 94, 95, 96, 98 e 99) e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica. Per quanto riguarda le indicazioni prescrittive per l'aspetto sismico sono individuate, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire o in fase di previsione di PO o in fase di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo oppure dei progetti edilizi.

Si precisa che, nell'ambito del PO:

- saranno sviluppati gli approfondimenti del caso relativamente alle zone cui sia stata attribuita classe di pericolosità sismica molto elevata S.4;

- saranno indicate e definite, in funzione delle problematiche di natura sismica evidenziate nello studio di MS di livello 1, le prescrizioni e/o gli approfondimenti di indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi per le zone cui sia stata attribuita classe di pericolosità sismica elevata S.3 e se del caso per le aree classificate in classe di pericolosità sismica moderata S.2 (es. nel caso in cui tale classificazione sia stata attribuita per presenza di coltre di frana relitta e/o stabilizzata).

**Art. 89 - Aree a pericolosità sismica molto elevata (S.4)**

Si tratta di aree suscettibili di fenomeni di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

Le trasformazioni fisiche del territorio che, eventualmente, interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica molto elevata (S.4 di cui alle tavole T.GEO.11 del supporto geologico al PS), sono subordinate, già in fase di redazione del PO, alla valutazione ed approfondimento dei seguenti aspetti:

- oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (art. 94) dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

**Art. 90 - Aree a pericolosità sismica elevata (S.3)**

Si tratta di aree in cui siano state rilevate una o più delle seguenti casistiche:

- zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

- zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; - terreni suscettibili di liquefazione dinamica;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

Le trasformazioni fisiche del territorio che, eventualmente, interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica elevata (S.3 di cui alle tavole T.GEO.11 del supporto geologico al PS), saranno subordinate, in fase di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, alla valutazione dei seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (art. 95) devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, dovranno essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, sarà realizzata una campagna di indagini geofisiche di



superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

- e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

#### **Art. 91 - Aree a pericolosità sismica media (S.2)**

Si tratta di aree in cui siano state rilevate una o più delle seguenti casistiche:

- zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica elevata S.3).

Le trasformazioni fisiche del territorio che, eventualmente, interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica media (S.2 di cui alle tavole T.GEO.11 del supporto geologico al PS), saranno subordinate, in fase di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, alla valutazione dei seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante relitta e/o antica stabilizzata, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (artt. 94 e 95) devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del

sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

- b) relativamente alle altre casistiche che comportano attribuzione di classe di pericolosità sismica S.2 non è ravvisata necessità relativamente ad indicazioni di prescrizioni sia per la fase di definizione del PO. sia per la fase attuativa che per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Tale ultimo precetto è da ritenersi valido anche per le aree che ricadono in classe di pericolosità sismica bassa S.1.

#### **CAPO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE AL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DISCIPLINA DELLE AREE DI TUTELA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO**

##### **Art. 92 - Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità**

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella "Carta della Vulnerabilità degli acquiferi" (tavv. T.GEO.06 in scala 1:10.000) si definisce quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "**zona di tutela assoluta**" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di rispetto**” (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all’ art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella “Carta della Vulnerabilità degli acquiferi” (tavv. T.GEO.06 del supporto geologico al nuovo PS).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di altri pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l’alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

**Art. 93 - Disposizioni per le aree classificate ad elevata vulnerabilità degli acquiferi**

- a. Nelle aree a vulnerabilità elevata, individuate dalle tavole T.GEO.06 del supporto geologico al nuovo PS, non è ammessa la realizzazione di:
- depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili;
  - discariche, se non per materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
  - l'immissione nel suolo di reflui non provenienti da impianti di depurazione (fitodepurazione e/o altri tipi di trattamenti in impianto, è vietata l'immissione diretta da subirrigazione e sub irrigazione drenata;
  - depositi di carburante che non prevedano la realizzazione di una vasca di contenimento eterna alle cisterne.
- b. Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze liquide, solide o gassose potenzialmente inquinanti (quali: cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, ecc.), devono essere adottate particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica (quali: bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione d'emergenza, materiali o pannelli assorbenti, ecc.).
- c. Fermo restando le azioni dell'Amministrazione comunale volte ad incentivare l'agricoltura biologica e le produzioni biodinamiche, l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolamento, deve essere specificatamente regolamentato. I fertilizzanti, i pesticidi e i diserbanti dovranno essere utilizzati nei quantitativi strettamente necessari e contenuti nei limiti di legge. La permanenza del bestiame nelle aree ad elevata vulnerabilità non dovrà essere continuativa e possibilmente limitata al transito.
- d. Sono in ogni caso vietati:
- gli scarichi liberi nel suolo e nel sottosuolo di liquidi o di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
  - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali.
  - lo spandimento dei fanghi biologici di depurazione e delle acque di vegetazione e sanse umide.

**Art. 94 - Disposizioni per le aree classificate ad alta e media vulnerabilità degli acquiferi**

Nelle aree a vulnerabilità alta e media, individuate dalle tavole T.GEO.06 del supporto geologico al nuovo PS, la realizzazione di strutture potenzialmente inquinanti è subordinato a specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche, finalizzate alla specifica valutazione delle condizioni locali e dell'effettivo rischio di inquinamento.

**Art. 95- Attingimenti e derivazioni**

Ai sensi del "Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Bilancio Idrico" e delle relative misure di salvaguardia", adottato in via definitiva dal Comitato Istituzionale del 18 luglio 2012 con delibera n. 222 e definitivamente approvato con D.P.C.M. del 20.2.2015 che detta disposizioni generali e misure di attenzione in funzione della capacità di ricarica dei principali acquiferi individuati nel materasso alluvionale del Fiume Arno, il rilascio di autorizzazioni per attingimenti e derivazioni sarà subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'interbacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale.

**Art. 96 - Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo -  
Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D.4)**

1. In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.4 e la cui perimetrazione è riportata nell'estratto dello stralcio cartografico n. 31 del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Bilancio Idrico (sotto riportato) si sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:

- a) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 "Indirizzi per il monitoraggio" delle "Misure di Piano" del medesimo Piano Stralcio Bilancio Idrico;
- b) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico

della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 "Indirizzi per il monitoraggio" delle "Misure di Piano" del medesimo Piano Stralcio Bilancio Idrico;

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, con obbligo di installazione di contatore;

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, fino ad un valore di 100 m<sup>3</sup>/anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.

2. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 "Indirizzi per il monitoraggio" delle "Misure di Piano" del medesimo Piano Stralcio Bilancio Idrico ;
3. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.
4. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

**Art. 97 - Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo -  
Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D.3)**

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.3 e la cui perimetrazione è riportata negli estratti degli stralci cartografici n. 30 e 31 del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Bilancio Idrico (sotto riportati) si applicano le seguenti salvaguardie:

a. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:

- le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)" ;

- le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta

l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)" ;

- nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico,;

- nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, fino ad un valore di 200 m<sup>3</sup>/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area.

b. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

c. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

**Art. 98 - Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo -  
Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D.2) e ad elevata disponibilità (D.1)**

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.2 e D.1 e la cui perimetrazione è riportata è riportata negli estratti degli stralci cartografici n. 30 e 31 del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Bilancio Idrico (sotto riportati) si applicano le seguenti salvaguardie:

a. Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica.

b. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui alle zone D.4 e/o D.3, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio di cui all'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)".





c. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.



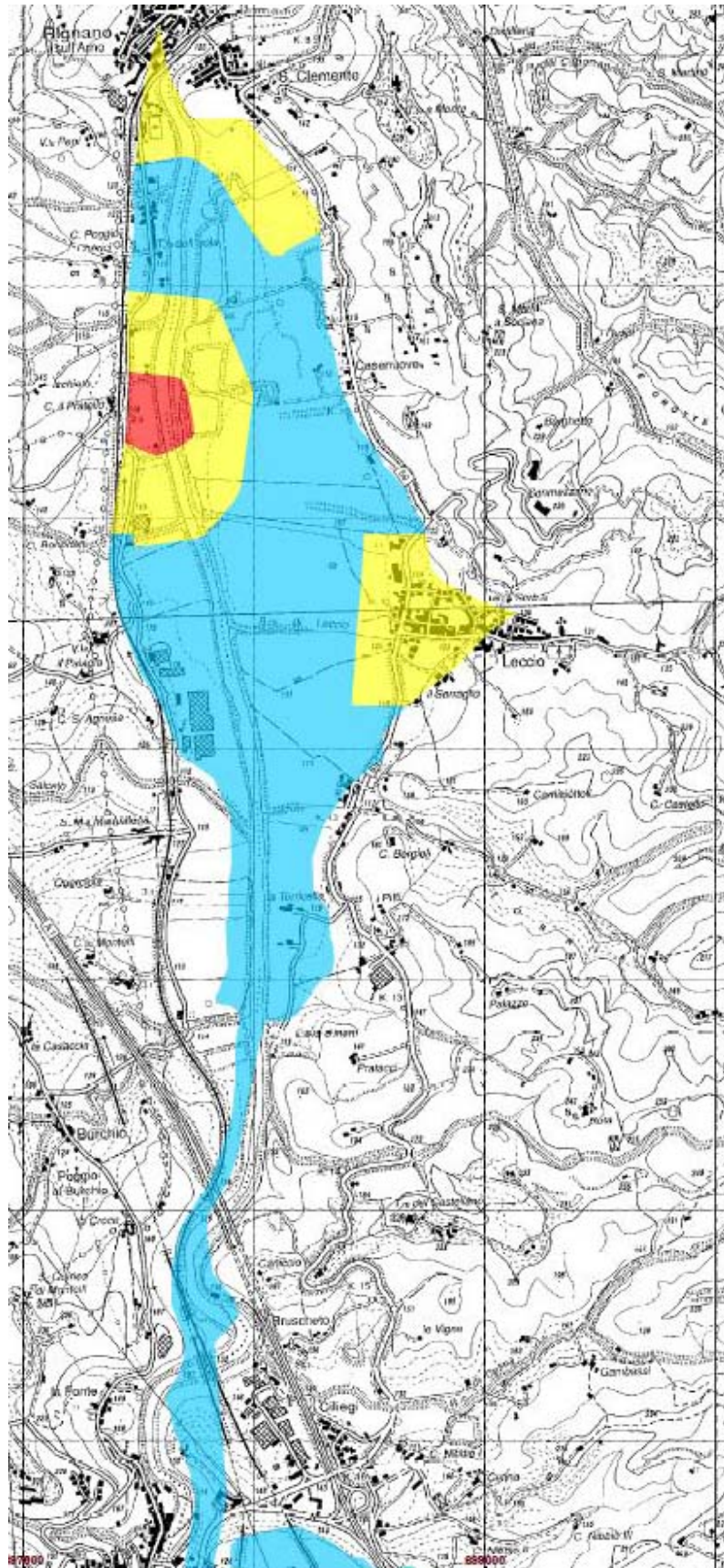
## Autorità di Bacino del Fiume Arno

Piano di Bacino del fiume Arno  
Stralcio "Bilancio Idrico"

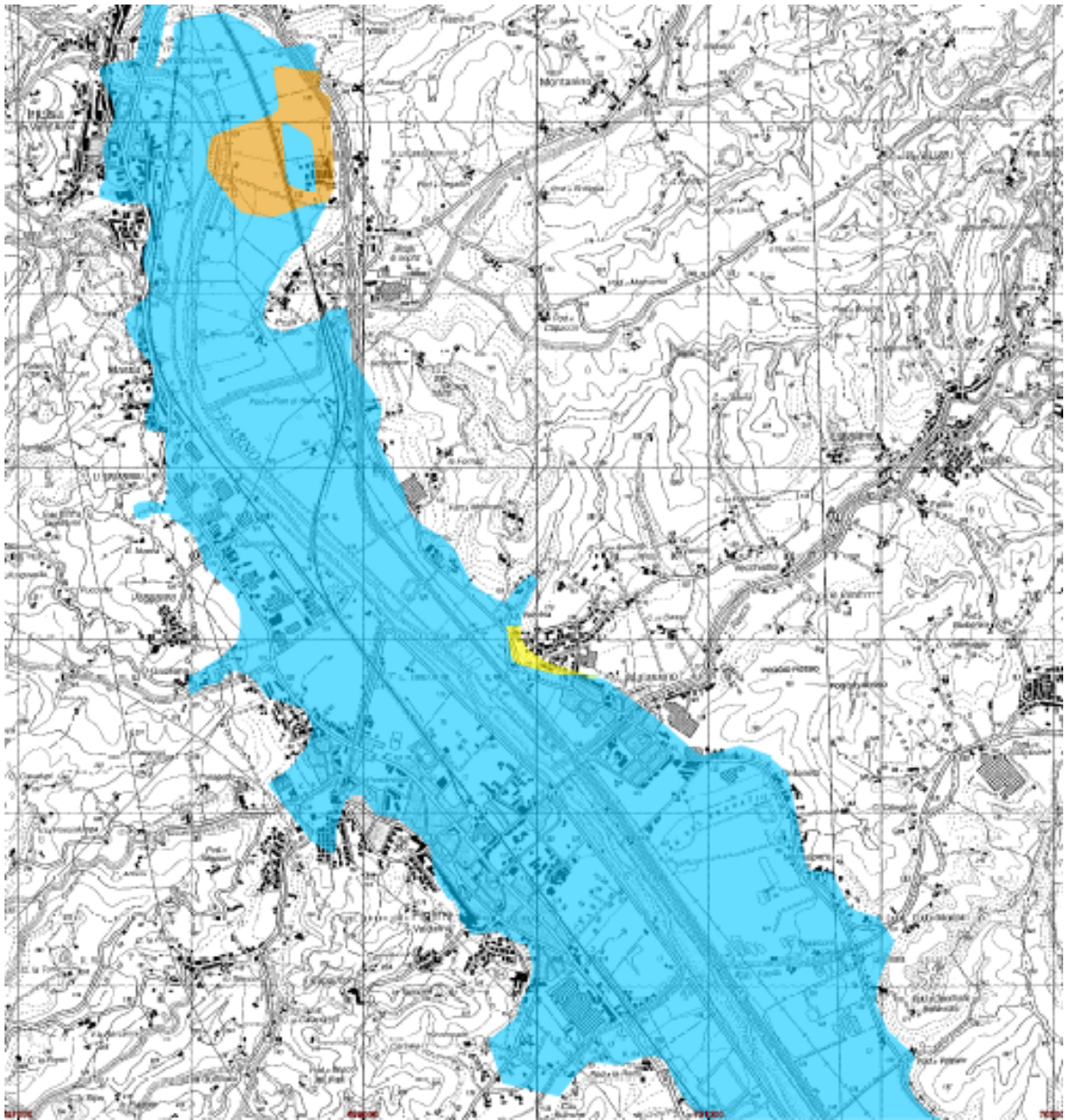
### Zonazione delle aree a diversa disponibilità di acque sotterranee degli acquiferi di pianura

-  D 4 - aree a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica
-  D 3 - aree a disponibilità inferiore alla capacità di ricarica
-  D 2 - aree a disponibilità prossima alla capacità di ricarica
-  D 1 - aree ad elevata disponibilità





Estratto cartografico da stralcio n. 31 A.d.B. Arno



Estratto cartografico da stralcio n. 30 A.d.B. Arno

**CAPO V - DISPOSIZIONI RELATIVE AL CONTESTO IDRAULICO****Art. 99 - Reticolo idraulico e ambito di assoluta protezione del corso d'acqua**

a) Il reticolo idraulico relativo al Comune di Reggello è costituito da:

- i corsi d'acqua individuati come fiumi e torrenti nel relativo elenco allegato alla deliberazione C.R. 27 marzo 2015, n. 37 (di approvazione del PIT con valenza di piano paesaggistico) che fissa, in materia di "disciplina del sistema idrografico", all'articolo n. 16, comma 4 (allegato L – e elaborato 7B) le modalità relative alla "ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice".

In tale elenco risultano:

<u>toponimo corso d'acqua</u>	<u>codice identificativo</u>
- FIUME ARNO	3
- TORRENTE CHIESIMONE	162
- TORRENTE MARNIA	400
- TORRENTE RESCO CASCESE E BORRO S.ANTONIO	497
- TORRENTE VICANO DI SANT'ELLERO E FOSSO DEL BIFOLCO	671
- TORRENTE VICANO DI PELAGO	670

- gli ulteriori corsi d'acqua censiti all'allegato E del PIT fra cui risultano:

<u>toponimo corso d'acqua</u>	<u>codice identificativo</u>
- FOSSO DELL'ABBATE	2946
- FOSSO del BIFOLCO	2947
- FOSSO DI CILIANA o CELANA	2950
- FOSSO LAGACCIOLO	2948
- FOSSO VICANO DI VALLOMBRSA	2949
- FOSSO DI TRANA	2952
- FOSSO DELLA ROMOLA	2953
- FOSSO DI LECCIO O CONIORSI	2954
- FOSSO DELLA TORNIA E TOFANAIA	2955
- RIO DI LUCO OBORRO DI REDILUCO	2957
- BORRO DI PITANO	2960
- BORRO DEL PESCO O DI PRATOMOLLE	2959

- tutti i segmenti di asta fluviale facenti parte del reticolo idrografico come individuati nel censimento cartografico di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 9/2015.

b) Per tali corsi d'acqua, al di là dell'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) del PIT, e per tutti i segmenti di asta fluviale facenti parte del reticolo idrografico come disposta dagli allegati alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 9/2015, compresi i tratti intubati e/o tombati, si prevede che all'interno della fascia di larghezza 10 ml misurata esternamente ai due ciglio di sponda e/o limiti esterno d'argine (base esterna dell'argine) i nuovi strumenti urbanistici non dovranno prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico".

Tali prescrizioni non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Sono fatte salve dalla prescrizione di cui sopra le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

- non siano diversamente localizzabili;
- non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
- non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

Il citato ambito corrisponde e coincide, generalmente, a quello di applicazione del R.D. 523/1904 (la cui applicazione si estende a tutte le "acque pubbliche"), dove, in particolare, sono vietati il tombamento, la realizzazione di nuove costruzioni, le modifiche morfologiche che possano alterare le condizioni di rischio idraulico e le

modifiche del corso d'acqua stesso, salvo gli attraversamenti di infrastrutture pubbliche.

- c) Con l'emanazione del superato Regolamento Regionale n. 53/R sono, comunque, decadute le efficaci relative alle norme di salvaguardia degli ambiti idraulici A1, A2 e B di cui agli artt. 75 – 80 della Del. C.R. n. 12/2000.
- d) Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, in quanto pubblici ex art. 1 D.P.R. 238/99, a prescindere dalla loro inclusione o meno negli elenchi del PIT e/o nel reticolo di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 9/2015, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.
- e) Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua. Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica".

Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.

#### **Art. 100 - Aree interessate da disposizioni della pianificazione sovracomunale**

##### **PIANO STRALCIO PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO NEL BACINO DELL'ARNO**

###### *a) Aree soggette a norma di attuazione n. 2 - Vincolo di non edificabilità (aree A)*

Le aree A del Piano di Bacino stralcio Rischio Idraulico sono perimetrate negli stralci cartografici in scala 1:10.000 n. 337, 338, 372, 373, 407, 408, 441, 442 e 476 della A.d.B. Arno e riportate in sintesi nella tav. T.IDR.01 del PS. Sono le aree in cui sono previste gli interventi di piano per la mitigazione del rischio idraulico sulle quali si può procedere alla progettazione; sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.

A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva di ciascun intervento, possono prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree A.

Altre aree, relative ad eventuali ulteriori interventi, assimilati agli interventi di piano quando siano finalizzati alla difesa del territorio dal rischio idraulico, possono essere assoggettate dall'Autorità di Bacino al regime di cui alla presente norma su richiesta delle amministrazioni interessate ovvero a seguito di ulteriori studi e verifiche.

Le fonti documentali e cartografiche che recano le singole variazioni sono trasmesse dall'Autorità di Bacino agli Enti ed alle Autorità interessate per quanto di competenza. Ogni modifica e variazione necessaria è approvata previo parere favorevole del Comitato tecnico, con decreto del Segretario Generale, su istanza dell'amministrazione comunale nel cui territorio ricade l'area interessata dalla modifica.

Al fine di garantire la massima pubblicità alla procedura, l'avviso relativo alla proposta di modifica, esaminata dal Comitato Tecnico, viene pubblicato sul sito web dell'Autorità e sul bollettino regionale. La proposta, disponibile per la consultazione presso la sede dell'Autorità, è trasmessa anche alla Regione, alla Provincia e al Comune territorialmente interessati.

Eventuali osservazioni possono essere presentate all'Autorità di bacino entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso relativo alla proposta di modifica sul sito web dell'Autorità.

La proposta definitiva di modifica, tenuto conto delle osservazioni pervenute, è soggetta al parere del Comitato Tecnico e viene approvata con decreto del Segretario Generale.

La modifica approvata viene comunicata al Comitato Istituzionale.

Sono esclusi dal sopra citato vincolo di inedificabilità, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:

- gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e quelli atti a perseguire miglioramento ambientale;
- le opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico-sanitario riguardanti gli edifici esistenti, che non comportino aumenti di superficie coperta;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal piano, previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino.

*b) Aree soggette a norma di attuazione n. 3 - Disciplina di salvaguardia (aree B)*

Le aree B del Piano di Bacino stralcio Rischio Idraulico sono perimetrare nello stralcio cartografico in scala 1:10.000 n. 442 della A.d.B. Arno e riportate in sintesi nella tav. T.IDR.01 de PS. Sono le aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano.

Successivamente alle necessarie verifiche di fattibilità tecnica per la realizzazione degli interventi, predisposte dall' Autorità di Bacino, le aree vincolate dalla presente norma possono diventare aree A ed assumono, in quel caso, il regime vincolistico di cui alla precedente norma n. 2.

Sulla base dei risultati delle suddette verifiche, le aree B possono essere svincolate, ove risultino non determinanti per il Piano.

A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva degli interventi, possono prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree B.

Ogni modifica e variazione necessaria è approvata previo parere favorevole del Comitato tecnico, con decreto del Segretario Generale, su istanza dell'amministrazione comunale nel cui territorio ricade l'area interessata dalla modifica.

Fatto salvo quanto previsto ai sensi della norma 2, sono altresì escluse dal vincolo di cui alla presente norma, a condizione che venga documentato dal proponente, ed accertato dall'autorità amministrativa competente al rilascio dell'autorizzazione, il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere richieste:

- le opere ricadenti nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, alla data di approvazione del Piano, ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, come “zone A” (ovvero parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati urbani), come “zone B” (ovvero parti del territorio totalmente o parzialmente edificate) e come “zone D” di completamento (ovvero parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati), queste ultime limitate a quelle che non necessitano di piano urbanistico attuativo;
- le opere ricadenti nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, alla data di approvazione del Piano, come “zone E” (ovvero parti del territorio destinate ad usi agricoli), limitatamente agli impianti di acquacoltura e piscicoltura che non comportino la realizzazione di manufatti fissi, nei Comuni con strumenti urbanistici che prevedono la destinazione di aree all’attività suddetta e che facciano riferimento (o effetto) rispetto alle opportunità comunitarie, nazionali, regionali e locali;
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica con piani attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del Piano stralcio Rischio Idraulico, siano state stipulate convenzioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva;
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata con piani di attuazione per i quali, alla data di approvazione del Piano Stralcio Rischio Idraulico, siano state rilasciate concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva.  
Possono altresì essere escluse dal vincolo di cui alla presente norma, previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino sulla marginalità delle zone di intervento del piano attuativo rispetto alla previsione del Piano e a condizione che i Comuni interessati abbiano attuato il piano di protezione civile, previsto dalla Legge 225/1992 e dalla Legge regionale Toscana 42/1996:
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica con piani attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del Piano, siano state stipulate convenzioni in misura inferiore al 50% della superficie coperta complessiva;
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata con piani di attuazione già approvati e convenzionati per i quali, alla data di approvazione del piano, siano



state rilasciate concessioni in misura inferiore al 50% della superficie coperta complessiva.

*c) Aree soggette a norma di attuazione n. 5 - Aree di pertinenza fluviale lungo l'Arno e gli affluenti*

Le aree di pertinenza fluviale, rappresentate nella «Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti» allegata al Piano di Bacino, tralcio Rischio Idraulico (negli stralci cartografici in scala 1:25.000 n. 69, 84 e 85 della A.d.B. Arno), devono essere salvaguardate, in generale, per la mitigazione del rischio idraulico.

Nella Carta delle aree di pertinenza fluviale sono comprese le aree di espansione del fiume, le aree destinate dal piano ad interventi di sistemazione dei corsi d'acqua, per lo più da adibire a casse di espansione o ad aree di laminazione per lo scolmo delle piene, nonché le zone di ristagno e di trattenimento delle acque in conseguenza di eventi meteorici eccezionali.

Fatto salvo quanto stabilito al comma precedente, le aree di pertinenza fluviale devono essere salvaguardate in generale anche per la mitigazione di altri rischi, idrogeologici e ambientali (zone da salvaguardare per la ricarica delle falde di pianura, per il recupero ambientale di aree degradate, per la conservazione di aree umide, etc.).

Gli enti e le autorità interessate, anche in forma coordinata, promuovono, nelle aree di pertinenza fluviale, la definizione di interventi e misure idonei a garantire il recupero, la salvaguardia e il miglioramento ambientale.

In tali aree, ove se ne verifichi la fattibilità e l'efficacia, devono essere realizzati interventi che contribuiscano ad un miglioramento del regime idraulico ed idrogeologico ai fini della difesa del territorio così come definito negli strumenti programmatori e pianificatori di competenza.

La Carta, redatta in scala 1:25.000 e 1:200.000, è conservata in originale presso l'Autorità di Bacino.

Essa è suscettibile di modifiche ed integrazioni in riferimento sia alla cartografia e alla sua scala di restituzione, sia alla perimetrazione ed alla introduzione di eventuali ulteriori aree di salvaguardia ambientale a seguito dell'evolversi delle conoscenze del territorio e delle esigenze del sistema idraulico ed idrogeologico del bacino.

Le eventuali modifiche o integrazioni che si renderanno necessarie saranno registrate ed integrate nella relativa cartografia a cura dell’Autorità di Bacino. I conseguenti aggiornamenti sono approvati dal Comitato Istituzionale.

*d) Aree soggette a norma di attuazione n. 6 - Carta guida delle aree allagate*

Tali aree identificate in base agli eventi alluvionali significativi succedutisi nel periodo 1966-1999 e suddivise in “eventi ricorrenti e eccezionali” sono rappresentate negli i stralci cartografici in scala 1:25.000 n. 54, 69, 84 e 85 della A.d.B. Arno e riportate in sintesi nella tav. T.IDR.01 del PS.

La Carta, allegata al piano di bacino, stralcio Rischio Idraulico, è redatta in scala 1:25.000 e 1:200.000 ed è conservata in originale presso l’Autorità di Bacino.

Entro dodici mesi dall’approvazione del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, le Amministrazioni Comunali, attraverso il recepimento delle linee guida provinciali dei Piani Territoriali di Coordinamento, ove esistenti, adotteranno le «Carte comunali delle aree allagate», restituite in scala 1:5000 e informatizzate secondo le direttive comunitarie e gli standard nazionali.

In caso di evento alluvionale i Comuni provvederanno altresì, entro tre mesi, a perimetrare le aree allagate ed a trasmettere le perimetrazioni all’Autorità di Bacino per l’aggiornamento della “Carta guida delle aree allagate”.

A seguito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio potranno aversi variazioni della delimitazione delle aree suddette, che dovranno essere sottoposte all’approvazione dell’Autorità di Bacino.

Fatto salvo quanto stabilito nelle norme 2 e 3, le opere che comportano trasformazioni edilizie e urbanistiche, ricadenti nelle aree rappresentate nella «Carta guida delle aree allagate», potranno essere realizzate a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dall’Autorità amministrativa competente al rilascio dell’autorizzazione il non incremento del rischio idraulico da esse determinabile o che siano individuati gli interventi necessari alle mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all’esecuzione delle opere richieste.

**PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.)**

Le salvaguardie sovracomunali ed i relativi azionamenti relativi alle classi di pericolosità idraulica di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume

Arno, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)” sono decaduti con l’adozione del Piano Gestione Rischio Idraulico (PGR.A.) della U.o.M. Arno adottato durante il Comitato Istituzionale Integrato che si è svolto il 17 dicembre 2015 a Roma, secondo le due direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE.

In seguito il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) della U.o.M. Arno è stato approvato, con delibera del Comitato Istituzionale Autorità di Bacino el Fiume Arno n. 235 del 3 marzo 2016, unitamente alla relativa “Disciplina di Piano” che risulta pertanto entrata in vigore.

Al nuovo piano/strumento territoriale di settore (PGR.A.) sono correlati le seguenti norme ed indirizzi cui subordinare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizi:

*Aree a pericolosità da alluvione elevata P3 – Norme (v. art. 7 disciplina di piano del P.G.R.A.).*

Si tratta delle aree per cui è stata **verificata possibilità di esondazione i per tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni** nel modello quantitativo elaborato dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno sull’Asta principale.

1. Nelle aree P3, riportate nelle perimetrazioni di cui alla Carta della pericolosità idraulica del P.G.R.A. della Autorità di Bacino del Fiume Arno (stralci cartografici n. 337, 338, 372, 373, 407, 408, 409, 441, 442, 443, 476 e 477 in scala 1:10.000 – elaborati marzo 2016) e nella cartografia di PS tavv. T.IDR.07 (che delimita le stesse classi di pericolosità a seguito di studi di modellazione quantitativi sugli affluenti d’Arno in destra idraulica nel Comune di Reggello) per le finalità di cui all’art. 1 della disciplina di piano del P.G.R.A. della U.o.M. Arno, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi sotto dettagliati, fatto salvo quanto previsto ai comma 2 e 3 dell’articolo 1 della citata disciplina di piano del P.G.R.A. della U.o.M. Arno:

#### 1.1 Obiettivi per la salute umana

- a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
- b) mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.

#### 1.2. Obiettivi per l'ambiente

- a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;

- b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.

#### 1.3. Obiettivi per il patrimonio culturale

- a) riduzione del rischio per il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali, storici ed architettonici esistenti;
- b) mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio.

#### 1.4. Obiettivi per le attività economiche

- a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
- b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
- c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
- d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

2. Nelle aree P3, riportate nelle perimetrazioni di cui alla Carta della pericolosità idraulica (stralci cartografici n. 337, 338, 372, 373, 407, 408, 409, 441, 442, 443, 476 e 477 in scala 1:10.000 – elaborati marzo 2016) e nella cartografia di PS tavv. T.IDR.07 (che delimita le stesse classi di pericolosità a seguito di studi di modellazione quantitativi sugli affluenti d'Arno in destra idraulica nel Comune di Reggello) per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA. della U.O.M. Arno, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno e misure previste dal PGA;
- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

- e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.
3. Fatto salvo le modifiche che l’Autorità di Bacino possa apportare alle mappe della pericolosità per alluvione a seguito della realizzazione e del collaudo di interventi previsti fra le “misure di protezione” del PGRA, nelle aree P3 non sono consentite:
- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
  - b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all’allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
  - c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.
4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

*Aree a pericolosità da alluvione elevata P3 – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (v. art. 8 disciplina di piano del P.G.R.A.).*

1. Fermo quanto previsto dalla Norma di PGRA per le aree P3 e fatto salvo le modifiche che l’Autorità di Bacino possa apportare alle mappe della pericolosità per alluvione a seguito della realizzazione e del collaudo di interventi previsti fra le “misure di protezione” del PGRA, nelle aree P3 per le finalità di cui all’art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno le Regioni, le Province e i Comuni, nell’ambito dei propri strumenti di governo del territorio dovranno attenere ai seguenti indirizzi:
- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
  - b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
  - c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Aree a pericolosità da alluvione media P 2 – Norme (v. art. 9 disciplina di piano del PGRA).*

Si tratta delle aree per cui è stata **verificata possibilità di esondazione i per tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni** nel modello quantitativo elaborato dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno sull'Asta principale.

1. Nelle aree P2, riportate nelle perimetrazioni di cui alla Carta della pericolosità idraulica (stralci cartografici n. 337, 338, 372, 373, 407, 408, 409, 441, 442, 443, 476 e 477 in scala 1:10.000 – elaborati marzo 2016) e nella cartografia di PS tavv. T.IDR.07 (che delimita le stesse classi di pericolosità a seguito di studi di modellazione quantitativi sugli affluenti d'Arno in destra idraulica nel Comune di Reggello), per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi del PGRA in precedenza dettagliati (v. art. 1 comma 4 della disciplina di piano della U.O.M. Arno), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e all'art. 10 della disciplina di piano del PGRA.
2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno:
  - a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno e misure previste dal PGA;
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del

decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Aree a pericolosità da alluvione media P2 – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (v. art. 10 disciplina di piano del PGRA).*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno (vedi sopra) e fatto salvo le modifiche che l'Autorità di Bacino possa apportare alle mappe della pericolosità per alluvione a seguito della realizzazione e del collaudo di interventi previsti fra le "misure di protezione" del PGRA, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:
  - f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
  - g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
  - h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
  - i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Aree a pericolosità da alluvione bassa P1 – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (v. art. 11 disciplina di piano del PGRA).*

Si tratta delle aree per cui è stata **verificata possibilità di esondazione i per tempo di ritorno maggiore di 200** nel modello quantitativo elaborato dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno sull'Asta principale **e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale** .

1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.
2. Le Regioni disciplinano le condizione di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1

**Art. 101 - Aree interessate da salvaguardie regionali sul rischio idraulico**

**REGOLAMENTO REGIONALE n. 53/R** – “Regolamento di attuazione dell’art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”.

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.4, I.3, I.2 e I.1 delle carte della pericolosità idraulica appositamente allestita per il presente supporto al nuovo PS a seguito di modellazione quantitativa sugli affluenti in destra idraulica d’Arno le cui perimetrazioni, allestite secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 53/R ai punto C.2 dell’allegato A, sono riportate in tavv. T.IDR.06 in scala 1:10.000.

Aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4

Vi sono state incluse:

- **aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni;**
- fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell’argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d’acqua o sulle cause dell’insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;



- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi

d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

### *Aree a pericolosità idraulica elevata l.3*

Vi sono state incluse:

- **aree interessate da allagamenti per eventi relativi a tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni,**
- fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (l.3) sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del precedente comma relativo alle aree l.4.

Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di

sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, dovranno essere realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

#### *Aree a pericolosità idraulica media I.2*

Vi sono state incluse:

- **aree interessate da allagamenti per eventi relativi a tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore/uguale a 500 anni,**

- fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

#### *Aree a pericolosità idraulica bassa I.1*

Vi sono state inserite aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (I.1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### *Prescrizioni per locali interrati in aree classificate in classe di pericolosità idraulica I.4 e I.3*

Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (I.3 e I.4) gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per  $Tr = 200$  anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno;
- dovranno essere, inoltre, raggiunte ulteriori condizioni di sicurezza relativamente ad un ulteriore franco di cm 50 sulla soglia tarata sul battente duecentenario di cui al precedente paragrafo anche con sistemi di autosicurezza non fissi (rimuovibili);
- gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a  $Tr = 200$  anni o in condizioni intrinsecamente stagne;
- è vietata la chiusura degli eventuali comparti interni (box, cantine, garage di pertinenza privata, ecc.) con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque;
- poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenate superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;
- detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza rispetto al teorico battente di piena duecentenaria.

**LEGGE REGIONALE 21 maggio 2012, n. 21** – “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”.

Al fine della corretta valutazione in merito ai criteri di ammissibilità di interventi, e pertanto della loro valutazione e proposizione in fase di pianificazione urbanistica, si riportano per esteso le salvaguardie (prescrizioni, ammissibilità e divieti) di cui agli artt. 1 e 2 della Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21.

**Art. 1 – Tutela dei corsi d'acqua**

1. Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 della legge regionale 3 gennaio

2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).

2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto all'articolo 115, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
3. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:
  - a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - c) rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
4. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:
  - a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
  - b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;
  - c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);
  - d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
  - e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.
5. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica altresì:
  - a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;

- b) alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
  - c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
  - d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;
  - e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.
6. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3, 4, lettere b), c), d), e) e 5, lettera c), è dichiarato dai progettisti.

Art. 2 – Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a **pericolosità idraulica molto elevata**, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
  - a) opere di difesa e regimazione idraulica;
  - b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:
  - a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
  - b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali

- vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
- c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
  - d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal RU, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).
3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:
- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;
  - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal RU.
4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:
- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
  - b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:
- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
  - b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.



7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.
8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).
9. Il presente articolo non si applica:
  - a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
  - b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
  - c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del RU, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
  - d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
  - e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
  - f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;

g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

Ambiti di applicazione dell' art. 2 della Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 **per le zone a pericolosità idraulica molto elevata**

Al fine di fugare possibili fuorvianti interpretazioni nella interpretazione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità idraulica di P.G.R.A. (che sostituisce la precedente di P.A.I. destituita di valenza a seguito dell'adozione dello stesso P.G.R.A. in data 17 dicembre 2015 e pertanto dopo la promulgazione della L.R. n. 21/2012) si riporta il seguente schema semplificativo relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione della L.R. n. 21/2012.

<b>Pericolosità di R.R. 53/R</b>	<b>Pericolosità di P.A.I.</b>	<b>Pericolosità di P.G.R.A.</b>	<b>Tempo di ritorno correlato</b>
I.4	P.I.4	<b>P3</b>	<b>Entro 30 anni</b>
I.3	P.I.3+P.I.2	P2	Fra 30 e 200 anni
I.2	P.I.1	P1	Fra 200 e 500 anni (comunque oltre 200 anni)
I.1 (non correlato a tempo di ritorno)			

**Si definisce, pertanto, l'applicazione della L.R. n. 21/2012 sia alle zone classificate a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) secondo i criteri del Reg. Reg. n. 53/R sia alle zone classificate ed elevata pericolosità idraulica (P3) dal P.G.R.A. in quanto identificate per il medesimo tempo di ritorno (entro 30 anni).**

## TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI

### CAPO I - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 102 - Salvaguardie dei beni paesaggistici e ambientali**

Le disposizioni del presente Statuto relative ai sistemi territoriali, alle UTOE e ai sistemi funzionali contengono gli elementi prescrittivi, gli indirizzi e le modalità per l'uso e la valorizzazione delle risorse naturali. Esse sono state redatte conformemente agli indirizzi e alle disposizioni del PTC e del PIT con valenza di Piano Paesaggistico come indicato all'art. 1 comma 1.

#### **Art. 103 - Norme transitorie**

1. Fino all'adozione del PO restano in vigore le previsioni del Regolamento Urbanistico (RU) vigente purché conformi alle disposizioni della l.r. 65/2014 e non contrastanti con il PS.
2. ai sensi del comma 6 dell'art. 92 della l.r. 65/2014, dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione del PS e fino alla approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del PS, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:
  - opere pubbliche compatibili con gli obiettivi di PS ivi compresa la viabilità;
  - opere per la realizzazione di standard di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968 coerenti con le quantità indicate per le UTOE nel presente Statuto e per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - varianti semplificate al PS, di cui all'art. 228 della l.r. 65/2014, i cui contenuti siano coerenti con gli obiettivi e le finalità del presente PS, da considerarsi anticipazione del PO e che siano conteggiate nel dimensionamento del PS medesimo;
  - quelli previsti dagli artt. 134, 135 e 136 della l.r. 65/2014, purché ricadano all'interno dei perimetri di cui all'art. 4 della stessa legge individuati dal PS e non interessino edifici di interesse storico individuati dal Quadro Conoscitivo e presenti nel catasto Leopoldino;
  - cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari da residenza ad attività direzionali, terziarie e commerciali di vicinato, purché riguardino esclusivamente i piani

terreni degli edifici. Tali interventi sono ammessi a condizione che siano reperiti gli standard di cui al D.M. 1444/1968, che siano coerenti con le quantità indicate per le UTOE nel presente Statuto e non eccedano 1.000 mq di SUL;

- interventi di trasformazione previsti da Programmi Aziendali coerenti con la disciplina del PTC e con le disposizioni del presente Statuto;

- interventi di bonifica ambientale sia di edifici sia di sedimenti e demolizione totale o parziale di edifici di cui sia stata accertata la impossibilità di forme di riuso.

3. Sono fatti salve:

- le previsioni contenute nelle varianti alla strumentazione urbanistica vigente adottate e/o in corso di approvazione precedentemente alla data della delibera di adozione del PS e i cui contenuti siano coerenti con i suoi obiettivi e finalità; allo stesso modo si considerano le previsioni contenute nelle varianti puntuali allo strumento urbanistico (RU) per le quali sia stata avviata la procedura VAS ai sensi della L.R. 10/2010;

- le domande di permesso di costruire relative a lotti convenzionati e tutti gli interventi previsti da convenzioni già stipulate con il Comune;

- i Piani attuativi che non costituiscono variante al PS, adottati e/o in corso di approvazione ancorché non convenzionati, presentati precedentemente alla data della delibera di adozione del PS e i cui contenuti siano coerenti con i suoi obiettivi e finalità, purché le previsioni in essi contenute ricadano all'interno dei perimetri di cui all'art.4 della l.r. 65/2014 individuati dal PS e non interessino edifici di interesse storico costruiti prima della seconda guerra mondiale (1939) e/o presenti nel catasto Leopoldino per i quali sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 11 delle N.T.A. del RU, previsti per quelli ricadenti nell'elenco B delle zone "A" di cui all'art. 26 delle sopra citate N.T.A.;

- le domande di permesso di costruire per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, così come definite dall'art. 134 della l.r. 65/2014, presentate precedentemente alla data della delibera di adozione del PS ancorché non sia stato concluso il procedimento per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 142, purché le aree oggetto di intervento ricadano all'interno dei perimetri di cui all'art.4 della stessa legge individuati dal PS e non interessino edifici di interesse storico individuati dal Quadro Conoscitivo e presenti nel catasto Leopoldino;

- gli interventi sugli edifici ricadenti nei centri e nuclei storici ad integrazione delle zone "A" presenti nel RU vigente, così come individuati nella Tavola 10 Patrimonio territoriale del PS. Per tali edifici, equiparati a quelli compresi nell'elenco D delle zone "A" di cui all'art. 26 delle N.T.A. del vigente RU, fino all'adozione del PO sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), e), f), g) e h), in analogia con quanto consentito per gli edifici compresi nel suddetto elenco. Per gli edifici di interesse storico costruiti prima della seconda guerra mondiale (1939) e/o presenti nel catasto Leopoldino, fino all'adozione del PO sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 11 delle N.T.A. del RU, previsti per quelli ricadenti nell'elenco B delle zone "A" di cui all'art. 26 delle sopra citate N.T.A.
  - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola previsti dall'art. 79 della l.r. 65/2014.
4. Decorsi due anni dall'avvio del procedimento del PS di cui all'articolo 17 della l.r. 65/2014, con l'eventuale proroga prevista al comma 5 dell'art. 93 per la sua approvazione, ovvero alla data della decadenza delle salvaguardie del PS e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del PO, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l).