



*Allegato A.1*



Comune di Reggello

## NUOVO PIANO STRUTTURALE

documento di avvio del procedimento

(approvato con D.C.C n. .... del .....)



---

*Reggello è ..... paesaggio*

*Reggello è ..... arte*

*Reggello è ..... storia*

*Reggello è ..... arte dell'olio*

---

---

## Ufficio di piano

### Sindaco

Cristiano Benucci

### Responsabile del Procedimento

Stefano Ermini

### Garante della Comunicazione

Simone Piccioli

### Urbanistica

Mara Bertolini, Ilaria Caprini, Alessandro Piantini,  
Antonella Toti, Daniele Trambusti

### LL.PP - Ambiente

Stefano Sati

### SECT

Sonia Elisi, Gabriella Pasquali

### Anagrafe

Andrea Francalanci

### Polizia Municipale

Sandra Giovannetti

### Affari Generali

Silvia Giannelli

### SIT Associato

Tosca Simonti, Giorgio Volpi

### Attività agronomiche

Mauro Bonini

### Attività forestali

Toni Ventre

### SUAP Associato

Pierluigi Cellai

### Esperto esterno

Maria Clelia Mele

---

---

**CAPITOLO 1: LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

1. Premessa	1
2. Il Piano Strutturale del 1997	2
3. La strumentazione urbanistica comunale	4

**CAPITOLO 2: IL NUOVO PIANO STRUTTURALE**

1. Introduzione	14
2. <u>Prima parte</u> - Definizione degli obiettivi e le conseguenti azioni articolate in relazione alle diverse esigenze di adeguamento del Piano Strutturale	15
3. <u>Seconda parte</u> - Aggiornamento del quadro conoscitivo e indicazione dei necessari approfondimenti e degli studi ancora da compiere	20
4. <u>Terza parte</u> - Enti e Organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad accrescere il quadro conoscitivo. Enti e Organi competenti all'emanazione di pareri, nullaosta o assensi necessari all'approvazione del Piano, indicazione dei termini in cui i suddetti apporti o atti di assenso devono pervenire all'Amministrazione Comunale	27

---

## **CAPITOLO 1: LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

### **1. Premessa**

Il Comune di Reggello è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 269 del 23 Settembre 1997 ai sensi della l.r. 5/95, conseguentemente non risulta coerente con la l.r. 1/2005 vigente né con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione approvato il 24 luglio 2007 e con la successiva integrazione avente valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio, avvenuta il 16 giugno 2009 con Delibera di C.R. n. 32 , di cui sono decadute le salvaguardie.

Esso non risulta altresì coerente con il PTC della Provincia di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15/06/1998, e con la successiva variante di adeguamento approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013.

In data 30/07/2002, con Delibera C.C. n. 102, è stata approvata la Variante parziale al Piano Strutturale relativa alla zona D produttiva (limitatamente alla frazione di Leccio), per la realizzazione del Polo della moda.

Al primo Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n. 40 del 07/05/1998, sono state apportate alcune modifiche, la prima nel 2000 con Delibera di C.C. n. 75 e l'ultima nel 2006 con Delibera di C.C. n. 92. Al momento, essendo trascorso un quinquennio dall'ultima variante generale approvata, le previsioni del RU risultano decadute.

Oltre alla vetustà dei contenuti del PS vigente, per gli aspetti normativi e di coerenza con la pianificazione sovraordinata regionale e provinciale, le stesse previsioni riconducibili al 1997 risultano inadeguate alla mutata situazione socio economica del contesto generale che si riverbera anche nel territorio del Comune di Reggello e che richiede nuove e diverse strategie per lo sviluppo del territorio e per la tutela delle risorse in esso presenti.

Quanto al quadro normativo si rileva la presenza di numerosi elementi significativi dovuti non soltanto all'entrata di vigore di una nuova legge regionale, la n. 1 del 2005, che ha modificato gli obiettivi strategici della l.r. 5/1995 con la quale era stato approvato il PS vigente; tali elementi accentuano l'importanza delle risorse essenziali, la priorità del recupero dell'esistente e la tutela del territorio rurale.

Altrettanto significativa ai fini della pianificazione è la L.r.21/2012 che ha introdotto norme fortemente limitative riguardanti gli interventi da realizzare nelle area a pericolosità idraulica elevata.

## **2. Il Piano Strutturale del 1997**

Il Piano Strutturale vigente suddivide il territorio comunale in tre sistemi territoriali: montano, di collina e di pianura e a loro volta i sistemi sono suddivisi in sub-sistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) corrispondenti alle realtà urbane maggiormente complesse, nelle quali si applica una disciplina specifica. La sua stessa datazione colloca il Piano in una prima fase di sperimentazione della l.r. 5/95, ovvero in un periodo in cui la Regione Toscana non aveva ancora chiarito sino in fondo temi rilevanti quali la formazione del dimensionamento delle singole funzioni, compreso il territorio rurale, l'applicazione del D.M. 1444/68, non solo per gli aspetti relativi alla dotazione di standard ma e soprattutto alla corrispondenza delle previsioni rispetto alle zone territoriali omogenee, e il conseguente ricorso o meno a strumenti di pianificazione attuativa.

L'articolazione per sistemi del Piano Strutturale, poiché il riferimento per la loro definizione è di tipo essenzialmente geografico, ha tutt'ora una sua validità. Nell'ambito dei sistemi sono stati individuati gli obiettivi che sono così riassumibili:

### ***Sistema montano***

- *tutela della risorsa sia naturale che artificiale, ambientale e storica;*
- *valorizzazione della medesima con un turismo regolamentato;*
- *sviluppo di un'attività agro-forestale che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio;*
- *individuazione della foresta di sant'Antonio come area naturale protetta di interesse locale.*

### ***Sistema di collina***

- *tutela della risorsa naturale ed artificiale, ambientale e storica; a questo proposito l'area delle Balze viene assimilata alla categoria a) del sistema regionale delle aree protette (ex LR 52/82);*
- *sviluppo di un'attività agricola che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo in zona agricola;*

- 
- *completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di frangia dei tessuti consolidati.*

### **Sistema di pianura**

- *tutela della risorsa naturale ambientale e storica;*
- *valorizzazione della risorsa fluviale attraverso la realizzazione di un Parco dell'Arno;*
- *sviluppo di un'attività agricola che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo in zona agricola, anche in relazione alle possibilità ricreative fornite dal Parco dell'Arno;*
- *completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di frangia dei tessuti consolidati.*

La variante al Piano Strutturale del 2002 non ha modificato la struttura del Piano, riguardando una limitata porzione di territorio, precisamente l'area su cui è andata ad ubicarsi la struttura commerciale "THE MALL" nella frazione di Leccio.

### 3. La strumentazione urbanistica comunale

**PIANO STRUTTURALE**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 269 del 23 Settembre 1997, costituito da:

Relazione

Norme tecniche

Cartografia relativa alle conoscenze:

Tav. 1 - carta della pericolosità, composta da 2 tavole, in scala 1:10.000,

Tav. 2 - carta delle risorse, composta da 7 tavole, in scala 1:10.000,

Tav. 3 - carta dei vincoli e delle limitazioni, composta da 7 tavole, in scala 1:10.000.

Cartografia di progetto:

Tav. 4 - Sintesi dei sistemi territoriali e delle infrastrutture sovra comunali, in scala 1:50.000

Tav. 5 - Carta dei sistemi territoriali, in scala 1:10.000.

I seguenti elaborati predisposti dalla Provincia per il PTC:

- a) elenco pozzi e sorgenti
- b) repertorio delle aree e dei manufatti di interesse archeologico
- c) repertorio dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale
- d) repertorio dei biotopi e dei geotopi
- e) schede delle evidenze ambientali di natura geologica – geomorfologica (geotopi)

Indagini geologiche:

Tav. 1A/1B - carta geolitologica, in scala 1:10.000,

Tav. 2A/2B - carta del reticolo idrografico, in scala 1:10.000,

Tav. 3A/3B - carta delle fratture e lineazioni, in scala 1:10.000,

Tav. 4A/4B - carta dei punti idrici, in scala 1:10.000,

Tav. 5A/5B - carta delle unità idrogeologiche, in scala 1:10.000;

Relazione geologica generale riguardante le analisi cartografiche geologiche tecniche generali:

Tav. 1.1A/1.1B - carta litologica tecnica, in scala 1:10.000,

Tav. 1.2A/1.2B - carta geomorfologica, in scala 1:10.000,

Tav. 1.3A/1.3B - carta morfometrica, in scala 1:10.000,

- Tav. 1.4A/1.4B - carta della pendenza dei versanti, in scala 1:10.000,  
Tav. 1.5A/1.5B - carta delle isoplete, in scala 1:10.000,  
Tav. 1.6A/1.6B - carta della stabilità dei versanti, in scala 1:10.000,  
Tav. 1.7A/1.7B - carta della pericolosità, in scala 1:10.000,  
Tav. 1.12A/1.12B - carta delle aree inondabili, in scala 1:10.000,  
Tav. 1.3A/1.3B - carta geomorfologica, in scala 1:10.000, aggiornamento al 1996.

#### Indagine sull'uso del suolo extraurbano: usi, morfologia e sistemi omogenei

Relazione generale

- Tav. 2.1 - Sistemi extraurbani omogenei, in scala 1:25.000,  
Tav. 2.2A/2.2B - Uso del suolo extraurbano, in scala 1:10.000.

#### Indagine sui caratteri storici e culturali del territorio di Reggello

Relazione generale

- Tav. 3.1 - carta dei sistemi storici territoriali, in scala 1:25.000,  
Tav. 3.2 - schede di documentazione,  
Tav. 3.2A - schede di documentazione, Allegato A,  
Tav. 3.2B - schede di documentazione, Allegato B.

#### Indagine sulle caratteristiche economiche e sociali del Comune di Reggello

- Relazione generale sulle caratteristiche economiche e sociali e valutazione dei fabbisogni  
Tavv. da 4.01 a 4.24 Uso del suolo delle aree urbane, in scala 1:2.000.

#### Indagine sugli usi e morfologia dei centri abitati

Relazione generale

- Tavv. 5.1, 5.2, 5.3, 5.12, 5.13, 5.14, 5.19, 5.20, 5.21, 5.22 – Rilievo delle tipologie edilizia, in scala 1:2.000.

Schedatura dei fabbricati di particolare valore culturale e ambientale ricadenti in zona agricola

Schedatura dei fabbricati di particolare valore culturale e ambientale ricadenti in zona omogenea  
"A"

**Variante parziale al Piano Strutturale** relativa alla zona D produttiva (limitatamente alla frazione di Leccio), per la realizzazione del *Polo della Moda*, approvata con Delibera C.C. n. 102 In data 30/07/2002, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 2 – Variante al PTCP, tavola unica con stato di fatto, stato variato e stato sovrapposto,
- Variante al Piano strutturale: stato attuale, stato sovrapposto e stato variato
- Relazione geologico-tecnica
- Studi di assestamento idraulico locale.

**REGOLAMENTO URBANISTICO - (1° RU)** approvato con Delibera C.C. n. 40 del 07/05/1998, costituito dai seguenti elaborati:

Relazione.

Cartografia di azionamento:

A - Rappresentazione del sistema insediativo e della viabilità di interesse pubblico; TAV. 1 composta da n. 7 quadri (in scala 1:10.000).

B- Rappresentazione particolareggiata delle previsioni di piano, in scala 1:2.000:

- |          |   |
|----------|---|
| Tav. 2.1 | Area di Insediamento Saltino;               |
| Tav. 2.2 | Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova; |
| Tav. 3   | Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;   |
| Tav. 4   | Area di Insediamento Donnini;               |
| Tav. 5.1 | Area di Insediamento San Donato;            |
| Tav. 5.2 | Area di Insediamento San Donato;            |
| Tav. 6   | Area di Insediamento Pietrapiana;           |
| Tav. 7.1 | Area di Insediamento Cancelli-Reggello;     |
| Tav. 7.2 | Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;   |
| Tav. 8.1 | Area di Insediamento Cascia;                |
| Tav. 8.2 | Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;  |
| Tav. 8.3 | Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;  |
| Tav. 9   | Area di Insediamento Montanino;             |
| Tav. 10  | Area di Insediamento Vaggio;                |

- Tav. 11 Area di Insediamento S. Ellero;
- Tav. 12 Area di Insediamento S. Clemente;
- Tav. 13.1 Area di Insediamento Leccio – Sociana – Case Nuove;
- Tav. 13.2 Area di Insediamento Leccio;
- Tav. 13.3 Area di Insediamento Leccio – Mandò;
- Tav. 14.1 Area di Insediamento Ciliegi – Torre del Castellano;
- Tav. 14.2 Area di Insediamento Ciliegi – Cetina;
- Tav. 15 Area di Insediamento Prulli;
- Tav. 16 Area di Insediamento Pian di Rona;
- Tav. 17.1 Area di Insediamento Matassino;
- Tav. 17.2 Area di Insediamento Matassino.

Norme tecniche di attuazione

ALLEGATO N. 1 ELENCHI DEGLI EDIFICI ESISTENTI CLASSIFICATI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO CULTURALE ED AMBIENTALE: Elenco A, Elenco B, Elenco C e Elenco D

*Sono inoltre allegati:*

Rappresentazione delle classi di pericolosità in scala 1:2.000;

- Tav. 2.1A Area di Insediamento Saltino;
- Tav. 2.2A Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
- Tav. 3.A Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
- Tav. 4.A Area di Insediamento Donnini;
- Tav. 5.1A Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 5.2A Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 6A Area di Insediamento Pietrapiana;
- Tav. 7.1A Area di Insediamento Cancelli-Reggello;
- Tav. 7.2A Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
- Tav. 8.1A Area di Insediamento Cascia;
- Tav. 8.2A Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
- Tav. 8.3A Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;

- Tav. 9A Area di Insediamento Montanino;
- Tav. 10A Area di Insediamento Vaggio;
- Tav. 11A Area di Insediamento S. Ellero;
- Tav. 12A Area di Insediamento S. Clemente;
- Tav. 13.1A Area di Insediamento Leccio – Sociana – Case Nuove;
- Tav. 13.2A Area di Insediamento Leccio;
- Tav. 13.3A Area di Insediamento Leccio – Mandò;
- Tav. 14.1A Area di Insediamento Ciliegi – Torre del Castellano;
- Tav. 14.2A Area di Insediamento Ciliegi – Cetina;
- Tav. 15A Area di Insediamento Prulli;
- Tav. 16A Area di Insediamento Pian di Rona;
- Tav. 17.1A Area di Insediamento Matassino;
- Tav. 17.2A Area di Insediamento Matassino.

Rappresentazione delle classi di fattibilità, scala 1:10.000

Tav. 1B composta da 7 quadri

In scala 1:2.000 le seguenti tavole:

- Tav. 2.1B Area di Insediamento Saltino;
- Tav. 2.2B Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
- Tav. 3.B Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
- Tav. 4.B Area di Insediamento Donnini;
- Tav. 5.1B Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 5.2B Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 6B Area di Insediamento Pietrapiana;
- Tav. 7.1B Area di Insediamento Cancelli-Reggello;
- Tav. 7.2B Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
- Tav. 8.1B Area di Insediamento Cascia;
- Tav. 8.2B Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
- Tav. 8.3B Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;
- Tav. 9B Area di Insediamento Montanino;
- Tav. 10B Area di Insediamento Vaggio;

- Tav. 11B Area di Insediamento S. Ellero;
- Tav. 12B Area di Insediamento S. Clemente;
- Tav. 13.1B Area di Insediamento Leccio – Sociana – Case Nuove;
- Tav. 13.2B Area di Insediamento Leccio;
- Tav. 13.3B Area di Insediamento Leccio – Mandò;
- Tav. 14.1B Area di Insediamento Ciliegi – Torre del Castellano;
- Tav. 14.2B Area di Insediamento Ciliegi – Cetina;
- Tav. 15B Area di Insediamento Prulli;
- Tav. 16B Area di Insediamento Pian di Rona;
- Tav. 17.1B Area di Insediamento Matassino;
- Tav. 17.2B Area di Insediamento Matassino.

Relazione geologico tecnica con allegate schede conoscitive dei singoli interventi

**Variante al R.U.** approvata con Delibera di C.C. n. 75 del 27.06.2000, costituita dai seguenti elaborati:

Norme tecniche di attuazione

RAPPRESENTAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE PUBBLICO:

Cartografia di azionamento in scala 1:10.000

Tav. 1.1 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Tav. 1.2 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Tav. 1.3 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Tav. 1.4 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Tav. 1.5 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Tav. 1.6 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Tav. 1.7 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Cartografia di azionamento in scala 1:2.000

RAPPRESENTAZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE PREVISIONI DI PIANO

Tav. 2.1 Area di Insediamento Saltino;

- Tav. 2.2 Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
- Tav. 3. Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
- Tav. 4 Area di Insediamento Donnini;
- Tav. 5.1 Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 5.2 Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 6 Area di Insediamento Pietrapiana;
- Tav. 7.1 Area di Insediamento Cancelli-Reggello;
- Tav. 7.2 Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
- Tav. 8.1 Area di Insediamento Cascia;
- Tav. 8.2 Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
- Tav. 8.3 Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;
- Tav. 9 Area di Insediamento Montanino;
- Tav. 10 Area di Insediamento Vaggio;
- Tav. 11 Area di Insediamento S. Ellero;
- Tav. 12 Area di Insediamento S. Clemente;
- Tav. 13.1 Area di Insediamento Leccio – Sociana – Case Nuove;
- Tav. 13.2 Area di Insediamento Leccio;
- Tav. 13.3 Area di Insediamento Leccio – Mandò;
- Tav. 14.1 Area di Insediamento Ciliegi – Torre del Castellano;
- Tav. 14.2 Area di Insediamento Ciliegi – Cetina;
- Tav. 15 Area di Insediamento Prulli;
- Tav. 16 Area di Insediamento Pian di Rona;
- Tav. 17.1 Area di Insediamento Matassino;
- Tav. 17.2 Area di Insediamento Matassino.

**VARIANTE GENERALE AL R.U. – (2° RU)** approvata con Delibera C.C. n. 92 del 30.11.2006,

costituita dai seguenti elaborati:

Relazione Generale;

Relazione sull'attività valutativa;

Relazione geologico-tecnica:

Tav. fattibilità degli interventi in scala 1:10.000,

Tavv. fattibilità degli interventi in scala 1:12.000 – Fasc. A

Tavv. fattibilità degli interventi in scala 1:12.000 – Fasc. B

Scheda di certificazione studio idrologico idraulico

Studio idrologico idraulico – relazione tecnica

Studio idrologico idraulico – Allegato 2 – corsi d’acqua minori

Studio idrologico idraulico – Allegato 1 – Fiume Arno

Attestazione di conformità alle indagini geologiche

Attestazione di conformità al Piano Strutturale vigente

Nota relativa alla verifica degli standard

Estratti della Cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 – stato attuale con aree oggetto di variante:

Legenda

- Tav. 2.1 Area di Insediamento Saltino;
- Tav. 2.2 Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
- Tav. 3. Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
- Tav. 4 Area di Insediamento Donnini;
- Tav. 5.1 Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 5.2 Area di Insediamento San Donato;
- Tav. 6 Area di Insediamento Pietrapiana;
- Tav. 7.1 Area di Insediamento Cancelli-Reggello;
- Tav. 7.2 Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
- Tav. 8.1 Area di Insediamento Cascia;
- Tav. 8.2 Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
- Tav. 8.3 Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;
- Tav. 9 Area di Insediamento Montanino;
- Tav. 10 Area di Insediamento Vaggio;
- Tav. 11 Area di Insediamento S. Ellero;
- Tav. 12 Area di Insediamento S. Clemente;
- Tav. 13.1 Area di Insediamento Leccio – Sociana – Case Nuove;
- Tav. 13.2 Area di Insediamento Leccio;
- Tav. 13.3 Area di Insediamento Leccio – Mandò;

- Tav. 14.1 Area di Insedimento Ciliegi – Torre del Castellano;  
Tav. 14.2 Area di Insedimento Ciliegi – Cetina;  
Tav. 15 Area di Insedimento Prulli;  
Tav. 16 Area di Insedimento Pian di Rona;  
Tav. 17.1 Area di Insedimento Matassino;  
Tav. 17.2 Area di Insedimento Matassino.

Estratti della Cartografia di azzonamento in scala 1:10.000 – stato attuale con aree oggetto di variante:

Legenda

- Tav. 1.1 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,  
Tav. 1.2 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,  
Tav. 1.3 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,  
Tav. 1.4 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,  
Tav. 1.5 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,  
Tav. 1.6 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,  
Tav. 1.7 Carta tecnica regionale – aggiornamento speditivo,

Norme Tecniche di Attuazione – stato attuale;

Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto;

Norme Tecniche di Attuazione – progetto;

Cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 – stato modificato;

Cartografia di azzonamento in scala 1:10.000 – stato modificato;

ALLEGATO N. 1: ELENCHI degli edifici esistenti classificati in base al valore architettonico,culturale ed ambientale – stato modificato;

**Variante ad alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.**, approvata con delibera di C.C. n. 143 del 11.12.2013, costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato n. 2 bis – estratto NTA – stato vigente

Elaborato n. 3 bis – estratto NTA – stato variato

Elaborato n. 4 bis – estratto NTA – stato sovrapposto

---

**REGOLAMENTO EDILIZIO** approvato con Delibera di C.C. n. 126 del 30.11.2000

**Piano Comunale di classificazione acustica** (legge regionale 89/1998 *“Norme in materia di inquinamento acustico”*) approvato con Delibera di C.C. n. 116 del 27/09/2002.

**Piano Generale degli impianti pubblicitari** (Decreto Lgs. 507/1993) approvato con Delibera di C.C. n. 128 del 27/11/2013.

**Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche**, approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 27/10/1994.

**Regolamento di Polizia urbana**, approvato con Delibera di C.C. n. 111 del 13/11/2012.

**Regolamento di Polizia rurale**, approvato con Delibera di C.C. n. 112 del 13/11/2012.

**Regolamento di gestione delle strade vicinali di uso pubblico**, approvato con Delibera di C.C. n. 41 del 26/04/2013.

**Regolamento per la realizzazione di manufatti leggeri**, approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 01/04/2014.

## CAPITOLO 2: IL NUOVO PIANO STRUTTURALE

### 1. Introduzione

Il nuovo PS trae le proprie motivazioni dalla necessità prioritaria di rendere coerenti i propri contenuti con la pianificazione di area vasta, con il mutato quadro istituzionale che colloca Reggello non più nell'ambito di una Comunità Montana ma dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve insieme ai Comuni di Londa, Pelago, Pontassieve, Rufina e San Godenzo, ai sensi dell'articolo 32 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e della legge regionale 26 giugno 2008, n. 37, per la gestione di una pluralità di funzioni e servizi di competenza dei Comuni medesimi. A questo nuovo Istituto peraltro è stato affidato il compito di partecipare alla salvaguardia dei territori compresi nel proprio ambito, al fine di garantire l'armonico sviluppo socio-economico ed omogenee condizioni delle popolazioni ivi residenti, promuovere lo sviluppo locale e la valorizzazione delle zone montane.

Oltre ad una profonda analisi e revisione delle previsioni del Ps vigente si rende necessaria una riscrittura delle norme tecniche di attuazione per renderle coerenti con il mutato quadro normativo di riferimento.

La relazione che segue è articolata in tre parti, in conformità alle indicazioni dell'art.15 della L.R. 1/2005:

- **prima parte** - definisce gli obiettivi e le conseguenti azioni da compiere in relazione alle diverse esigenze di adeguamento del Piano strutturale;
- **seconda parte** - delinea i primi contenuti dell'aggiornamento del quadro conoscitivo e indica i necessari approfondimenti e gli studi ancora da compiere;
- **terza parte** - infine indica gli Enti e gli Organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad accrescere il quadro conoscitivo, gli enti e gli organi competenti all'emanazione di pareri, nullaosta o assensi necessari all'approvazione del Piano e l'indicazione dei termini in cui i suddetti apporti o atti di assenso devono pervenire all'Amministrazione Comunale.

## **2. Prima parte - Definizione degli obiettivi e delle conseguenti azioni articolate in relazione alle diverse esigenze di adeguamento del Piano Strutturale**

Partendo dalle nuove priorità espresse a livello regionale nel PIT e che sono indirizzate al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione dei beni storici e paesaggistici, anche attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e allo sviluppo sostenibile, si rileva la necessità di una rilettura delle previsioni insediative contenute nel Piano strutturale vigente e comportanti nuovo impegno di suolo e per le quali si rende opportuna una riconsiderazione sulla base della quale il nuovo Piano possa dare risposte con interventi sostanzialmente indirizzati al recupero dell'esistente.

Uno degli obiettivi qualificanti del Piano sarà quello del contenimento del consumo di suolo attraverso il rafforzamento dei sistemi urbani, con interventi nelle aree già urbanizzate oltre che con la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, aspetti particolarmente presenti nel Sistema territoriale di pianura.

L'altro grande obiettivo è quello della tutela e valorizzazione del territorio rurale e degli elementi di valenza ambientale la cui presenza è significativa negli altri due sistemi territoriali del Piano vigente: il Sistema territoriale montano e quello di collina.

Alla struttura territoriale del P.S. vigente, che come già accennato verrà riconfermata con il nuovo Piano, saranno innescate delle dinamiche fra sistemi al fine di consentire il dialogo fra le varie parti del territorio. Tali dinamiche, generate dai nuovi sistemi funzionali, consentiranno di perseguire lo sviluppo sostenibile e la valorizzazione dell'intero territorio comunale, offrendo delle sinergie che consentano di utilizzare al meglio le risorse territoriali disponibili e potenziando gli effetti e le ricadute sociali ed economiche estese a tutta la collettività.

Si conferma la volontà di operare le scelte di pianificazione urbanistica in un contesto sovracomunale, attraverso il confronto con l'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, e nell'ottica di un rapporto costruttivo con l'Area Metropolitana Fiorentina e con il suo Capoluogo. Pertanto il nuovo Piano promuoverà un nuovo ruolo della Comunità di Reggello sviluppando la sua attrattività nel contesto regionale e temperando le esigenze di sviluppo con i valori espressi dalla collettività, tra questi, prioritariamente, quelli volti a rafforzare l'inclusione e la solidarietà. Partendo da questi assunti si procederà a ridisegnare le strategie territoriali del Piano strutturale.

I contenuti del Piano dovranno consentire alla comunità di cogliere le opportunità per la partecipazione alle politiche di carattere nazionale ed anche europeo, prima fra tutte la nuova programmazione comunitaria 2014-2020.

Occorrono infatti politiche più strutturate di quelle disponibili ad oggi, quali ad esempio i rapporti con i comuni gemellati, che hanno consentito e tuttora offrono occasioni preziosissime di interscambio e crescita culturale ma che risultano insufficienti, per creare politiche di promozione e valorizzazione del territorio comunale utili a generare il suo sviluppo in modo più stabile.

Attraverso le politiche che dovranno orientare la costruzione del Piano si dovrà rendere possibile la partecipazione della Comunità di Reggello a processi strutturati di crescita culturale, economica e sociale, a partire dalla partecipazione a progetti e programmi di iniziativa comunitaria che consentano l'accesso all'impiego dei fondi europei per lo sviluppo territoriale delle zone svantaggiate e montane e che offrano opportunità di sviluppo diversificate e multisettoriali.

Partendo da tali presupposti la nuova pianificazione strutturale si fonderà sul recupero e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, valorizzandolo nei suoi aspetti di rilevanza storica e paesaggistico-ambientale, promuovendone la rivitalizzazione attraverso l'individuazione di funzioni che consentano l'introduzione di modelli di sviluppo utili a elevare la qualità della vita anche attraverso un ulteriore rafforzamento dell'associazionismo, del volontariato, dell'inclusione e della solidarietà, elementi particolarmente sentiti e che rappresentano già un'eccellenza.

Insieme al tessuto insediativo saranno oggetto di particolari approfondimenti il territorio rurale e l'ambiente naturale, il sistema infrastrutturale e l'accessibilità, la struttura economica e produttiva.

Pertanto il nuovo Piano Strutturale, in attuazione del P.I.T., oltre ad affrontare il tema della residenzialità declinandolo in modo da assicurare il permanere del carattere policentrico degli insediamenti e con esso quello della riqualificazione urbana, sia per il Capoluogo che per le frazioni, approfondirà temi fondamentali quali l'accessibilità e i servizi essenziali che dovranno essere garantiti a tutti i cittadini, anche con l'ausilio delle nuove tecnologie della cui diffusione si farà promotrice l'Amministrazione Comunale.

Lo sviluppo del territorio, partendo proprio dalle peculiarità storicamente in esso presenti e rappresentate dalle produzioni agricole, dall'artigianato, dalla valorizzazione delle tradizioni, per giungere a quelle più recenti rappresentate dal "Polo della moda" dovrà fondarsi su un'attenta lettura dell'attuale quadro economico che sarà fornito dall'adeguamento del Quadro conoscitivo.

In questo contesto particolare attenzione sarà rivolta al settore secondario del distretto industriale del Valdarno Superiore, in cui è collocato il Comune di Reggello, caratterizzato dalla presenza di attività economiche manifatturiere e che per il territorio comunale riguardano i seguenti comparti produttivi: manifatturiero, chimico, tessile, farmaceutico, agroalimentare, metallurgico, meccanico, energetico oltre che dell'edilizia e dell'artigianato. Il Piano per essi svilupperà politiche di riqualificazione, sviluppo e caratterizzazione dei poli produttivi esistenti che sono presenti prevalentemente nel Sistema territoriale di pianura del P.S. vigente.

Per valorizzare e potenziare i settori produttivi si rende necessario peraltro creare delle sinergie fra i diversi insediamenti per rafforzarne reciprocamente le potenzialità, utilizzando meglio e razionalizzando le strutture di servizio di cui dispongono. In questo contesto sarà possibile, ad esempio, utilizzare il Polo della moda, localizzato lungo l'asse infrastrutturale di livello sovranazionale e che in qualche modo rappresenta la vetrina di Reggello, come volano per la promozione del territorio anche a fini turistici, creando le necessarie connessioni con gli altri due sistemi territoriali del P.S. vigente. Si creeranno in tal modo i presupposti per la valorizzazione delle strutture ricettive presenti nel Sistema territoriale montano che sono attualmente sottoutilizzate, quali il sistema funzionale turistico/ricettivo di Vallombrosa – Saltino, rafforzandone l'accessibilità territoriale con un adeguato sistema della mobilità che dovrà utilizzare soluzioni innovative. In tal modo l'affluenza di grandi masse turistiche nel Polo della moda di Leccio, generata dalla vicinanza con il Capoluogo di Regione, potrà diventare un elemento di stabilità distribuito in tutto il territorio comunale (nel fine settimana se non per periodi maggiori) e non più, come avviene attualmente, una permanenza giornaliera limitata alla visita degli OUTLET.

Questo salto di qualità dovrà e potrà avvenire a condizione che si creino le condizioni per il coinvolgimento diretto degli operatori del Polo della moda presenti sul territorio, attraverso l'organizzazione di eventi di rilievo internazionale, legati alla promozione del marchio ma anche alla valorizzazione dei caratteri culturali ed ambientali del territorio di Reggello, per i quali gli operatori turistici e la stessa Amministrazione comunale potrebbero mettere a disposizione le proprie strutture esistenti, a partire proprio da quelle di Vallombrosa – Saltino. L'azione comune dell'Amministrazione Comunale e degli operatori della moda a supporto delle altre attività (turismo, artigianato, agricoltura della filiera corta) consentiranno di attivare nuove opportunità di

sviluppo, facendo conoscere le potenzialità del territorio di Reggello nel mercato globale, come del resto è già avvenuto da diversi anni in altri contesti della Toscana.

Oltre alla valorizzazione turistica di Vallombrosa–Saltino il Piano Strutturale dovrà sviluppare strategie per il recupero e l'utilizzazione di grandi complessi edilizi di rilevanza storica e architettonica (quali a titolo meramente esemplificativo il Castello di Sammezzano, il Castello di Acquabella ...ecc.).

La produzione agricola, particolarmente presente nel Sistema territoriale di collina, dovrà essere strettamente connessa alle opportunità di valorizzazione del territorio. Perché ciò avvenga, si rende necessario procedere al rafforzamento delle strutture produttive delle aziende, migliorandone l'organizzazione con un maggiore utilizzo delle nuove tecnologie e attivando la ricerca finalizzata al miglioramento delle produzioni e alla reintroduzione di quelle tipiche di nicchia (collina e montagna).

Dovranno essere rappresentate in modo più efficace le produzioni indirizzate alla qualità e alla filiera corta, attraverso forme organizzate che vadano dallo sviluppo dei centri commerciali naturali presenti nell'intero sistema insediativo all'organizzazione di forme di commercio ("Mercatali") rivolte ai produttori locali, alla presenza qualificata nei punti di maggiore attrattività al fine di attivare anche politiche di marketing territoriale.

Il Piano conterrà pertanto azioni volte alla valorizzazione e al potenziamento delle più importanti produzioni agroalimentari, come ad es. l'olivicoltura, favorendo una più stretta collaborazione fra gli imprenditori agricoli e la comunità scientifica per realizzare un punto di eccellenza dell'agroalimentare, oltre alla valorizzazione del settore vitivinicolo.

La valorizzazione delle aree agricole e di quelle montane rappresenta inoltre uno dei migliori antidoti contro il rischio idrogeologico e il nuovo Piano dovrà porsi l'obiettivo di mantenere efficienti in tutte le forme, sia professionali sia hobbistiche, le attività agricole e forestali, tutelandole e perseguendone la maggior diffusione possibile in tutto il territorio comunale.

Altro tema rilevante che il Piano affronterà è quello della tutela e valorizzazione dell'ambiente, ivi compresa la difesa del suolo, poiché nel territorio sono presenti elementi di grande rilevanza ambientale quali la "Riserva Naturale Biogenetica di Vallombrosa", l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale della "Foresta di Sant'Antonio" e l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale delle "Balze" ma anche elementi di grande problematicità connessi al rischio idraulico e in generale alla fragilità dei versanti, con la presenza di dissesti che interessano anche il territorio urbanizzato.

Il Piano Strutturale conseguentemente disporrà di un Quadro conoscitivo, adeguatamente integrato rispetto a quello allegato al presente documento, in modo tale da contenere tutte le caratteristiche intrinseche e gli elementi significativi che producono effetti sul territorio per assicurare l'attuazione di progetti di sviluppo sostenibile e saranno poi le disposizioni regolamentari e la pianificazione attuativa a sviluppare le azioni per i singoli contesti.

Proprio per assicurare una corretta lettura di tali elementi il Piano sarà accompagnato in tutte le sue fasi di formazione da un processo partecipativo dei cittadini, degli operatori e delle associazioni, che costituirà l'elemento centrale di verifica sin dalla costruzione del Quadro conoscitivo. Saranno quindi individuati, nell'iter di formazione del Piano, momenti significativi di dibattito e modalità di diffusione ai quali sovrintenderà il Garante della Comunicazione.

Determinante è l'assetto organizzativo che gli Uffici comunali si sono dati per una buona formazione e gestione del nuovo Piano strutturale. A tal fine è stato istituito l'Ufficio di Piano al quale danno il proprio contributo tutti gli Uffici comunali che, con il supporto di professionalità specifiche, oltre ad occuparsi della redazione degli elaborati tecnici costituenti il Piano stesso assicureranno un adeguato sostegno alla loro comprensione per i cittadini.

La struttura tecnica del Comune svolgerà peraltro un ruolo centrale di informazione e stimolo per l'attuazione delle previsioni di Piano, agevolando la comprensione dei contenuti del Piano ai cittadini e stimolandone conseguentemente la presenza a eventi promossi dalla Pubblica Amministrazione, dalle Associazioni di categoria e dai privati. L'aggiornamento e l'adeguata informazione ai tecnici sulle normative di Piano e sullo snellimento di procedure che ne dovrà conseguire, con la successiva revisione anche degli strumenti di attuazione delle previsioni, contribuiranno all'attrattività territoriale e allo sviluppo di tutte le attività economiche.

Il Piano strutturale offrirà una conoscenza sistematizzata del territorio attraverso il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) costituito presso l'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve e il monitoraggio periodico della sua attuazione.

### **3. Seconda parte - Aggiornamento del quadro conoscitivo e indicazione dei necessari approfondimenti e degli studi ancora da compiere**

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ha quali principali riferimenti:

- La legge regionale 1/2005;
- il Piano d’Indirizzo Territoriale (PIT), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 72 del 24/07/2007;
- la variante al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16/06/2009, di cui sono decadute le salvaguardie;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, variante di adeguamento, approvata con deliberazione D.C.P. n. 1 del 10/01/2013;

#### **I contenuti del Piano di Indirizzo territoriale (PIT)**

La definizione di “territorio” alla base del PIT presuppone un’azione di governo pubblica, poiché i beni territoriali non sono nella nostra esclusiva disponibilità ma corrispondono a logiche di una comunità più ampia che utilizza la sostenibilità delle trasformazioni e la coerenza tra politiche di settore e regole territoriali come elementi fondanti e significativi per tutta la collettività toscana. L’altra grande innovazione in esso contenuta è che il PIT va letto in stretta correlazione con il Piano Regionale di Sviluppo (PRS) poiché le opzioni statutarie del PIT “informano in maniera vincolante la strategia territoriale del PRS”.

Su questi presupposti vengono costruiti lo Statuto del territorio ed il Quadro conoscitivo da cui esso si genera e da essi nasce il primo metaobiettivo del PIT, “la Toscana policentrica” che consente di individuare correttamente, valorizzare e tutelare il sistema urbano definito come “città toscana” e “l’universo rurale della Toscana” che comprende tutto il territorio extraurbano. In altri termini si vuole assicurare una tutela del territorio rurale, evitando nuovo consumo di suolo, non in modo vincolistico e passivo ma leggendo i caratteri fondanti del territorio rurale, le sue valenze storiche, ambientali, sociali ed economiche, quindi la storia di una regione che esprime una propria individualità e i forti valori che la connotano, non più e non solo nel suo sistema delle città ma anche nelle parti extraurbane. Analogamente vengono ribaditi i valori del sistema policentrico, evitando la saldatura dei centri urbani e i fenomeni di metropolizzazione che ne conseguono, incrementando conseguentemente i sistemi a rete, primo fra tutti quello

dell'accessibilità. Si tratta di assicurare a tutti i cittadini la stessa qualità della vita in termini di qualità dei servizi e dell'ambiente, di accessibilità e di livelli di partecipazione.

Il fatto che il PIT si declini insieme al PRS fa sì che esso enunci indirizzi e prescrizioni per l'attuazione delle politiche di settore, al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile in tutto il territorio regionale. Sempre nell'ambito della sostenibilità vengono introdotte disposizioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, in attuazione di una specifica intesa con il Ministero dei Beni Culturali che prevede una prima fase sperimentale di applicazione del Codice.

### **I contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze è stato approvato, come precedentemente evidenziato, nel 1998; recentemente, con Delibera del C.P. n. 1 del 10/01/2013 è stata approvata la variante di adeguamento, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005, efficace dal 13/03/2013.

Partendo dalle enunciazioni del PIT sul governo del territorio l'integrazione del PTC, approvata nel 2013, si prefigge di sviluppare politiche di area vasta, abbandonando l'opzione localizzativa e prescrittiva contenuta nel precedente strumento per adeguarsi anche ai nuovi disposti normativi contenuti nella legge regionale 1.

In tal modo vengono individuati come temi portanti:

*La Residenza e la residenzialità: per una rinnovata cultura dell'abitare;*

*Le opzioni qualitative per il Territorio - aperto e il Paesaggio;*

*La rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione;*

*Le Scelte e i criteri per una normativa di area vasta.*

Partendo da un'analisi critica dell'evoluzione dell'assetto insediativo dell'area fiorentina e dall'ipertrofismo dei piani, in particolare per la parte residenziale, si propone di declinare per l'area vasta gli indirizzi e le prescrizioni del PIT per l'attuazione del policentrismo, attivando politiche di contenimento dell'uso del suolo non urbanizzato, contenendo le forti pressioni insediative attraverso politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel contempo si vuole perseguire la tutela del paesaggio, dell'ambiente e degli habitat naturali, dando risposte qualificate al sociale, primo fra tutti il tema della casa e, in attuazione degli obiettivi del PIT,

assicurare ai cittadini la qualità della vita attraverso una rete diffusa di servizi alla persona e un sistema infrastrutturale e della mobilità che consenta una uguale accessibilità dei territori.

La variante al PTCP si è resa necessaria, tra l'altro, a causa dei numerosi mutamenti del quadro istituzionale e normativo, i cui riferimenti sono:

- nuovo Titolo V della Parte II della Costituzione, introdotto con la legge costituzionale n. 3/2001;
- la riformulazione dell'art. 114 Cost., che parla di Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni e Stato come gli elementi da cui è costituita la Repubblica;
- i nuovi rapporti fra "territorio", "governo del territorio", "urbanistica", "ambiente", "ecosistema", "beni culturali", "valorizzazione dei beni culturali e ambientali, e ai nuovi principi in tema di distribuzione delle funzioni amministrative e delle attività di interesse generale (sussidiarietà verticale e sussidiarietà orizzontale);
- i nuovi ambiti dell'autonomia statutaria e normativa di Comuni e di Province;
- le nuove discipline contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004) e nella Convenzione europea per la tutela del paesaggio (ratificata con L. 14/2006);
- il Codice dell'ambiente (D. Lgs. 152/2006);
- in particolare, la nuova L.R. n.1/2005 (Norme per il governo del territorio) ed i regolamenti di attuazione (Decreti PGR n. 2/R, n. 3/R, n. 4/R, n. 5/R, n. 6/R del 2007).

L'aggiornamento dei contenuti del PTC, infine, appare ancor più importante ed attuale alla luce delle iniziative assunte a livello regionale, e non solo. Si fa riferimento all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con Del. C.R. n. 72/2007, agli accordi fra Stato (Ministero per i beni e le attività culturali) e Regione per l'elaborazione dei piani e delle misure a tutela del paesaggio, alla recente implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico (Delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 16/06/2009), anche se di questa sono ormai decadute le salvaguardie poiché non è stata approvata.

### **L'unicità del territorio e il perseguimento dello sviluppo sostenibile**

Il territorio è uno, ma le pianificazioni e le funzioni sono tante (programmazione socio- economica, tutela e valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali, tutela dall'inquinamento, pianificazione e gestione dei rifiuti, pianificazione e gestione dell'energia, prestazione dei servizi sociali di scala sovracomunale, gestione del ciclo integrato delle acque, ...).

L'unicità del territorio induce a riconsiderare tali funzioni nell'ottica dell'obiettivo comune unitario: la promozione della *“migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future”* (art. 1 LR 1/2005) e dunque dello sviluppo sostenibile, compatibile con le risorse ambientali in stretto collegamento con il programma di sviluppo.

Il riconoscimento di principi quali il divieto di riduzione irreversibile o anche solo significativa delle risorse essenziali del territorio (art. 3 LR cit.), la prescrizione secondo cui *“nuovi impegni di suolo sono consentiti solo se non sussistono alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”*, l'obbligo per cui ogni intervento deve *“in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione ed al recupero del degrado ambientale e funzionale”*, presuppongono una situazione su cui si rende necessario intervenire.

Tra gli aspetti più rilevanti, inoltre, si rileva una maggiore consapevolezza nei confronti del territorio quale risorsa naturale e culturale, riconoscibile in un atteggiamento volto a salvaguardare prioritariamente l'integrità fisica dei luoghi anche al fine di raggiungere condizioni di sicurezza stabili e di garantire uno sviluppo sostenibile.

### **Invarianti strutturali in funzione della tutela del territorio individuate dal PTCP**

La gestione di questi territori ha evidenziato la necessità di integrare gli aspetti urbanistici con gli aspetti paesaggistici e ambientali propri delle aree rurali.

Il PTC ha perseguito l'obiettivo di dare riconoscibilità e un proprio autonomo valore al territorio aperto, distinto dall'ambito urbano ma con una propria valenza strategica e produttiva da proteggere e valorizzare, in quanto risorsa sia economica sia culturale e sociale al pari dei centri urbani, oltre che paesaggistico-ambientale. E' stata superata la consuetudine di una pianificazione territoriale che considerava il territorio aperto solo in funzione delle logiche e delle problematiche, spesso di tipo espansivo, delle aree urbane e delle attività produttive, per aprire il campo alle politiche di tutela e valorizzazione di un patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale che si riconosce prevalentemente in uno spazio rurale.

Lo spazio esprime caratteri di ruralità in quanto plasmato da secoli di attività agricole e dunque con il mantenimento di tali attività si contribuisce a garantire l'effettiva salvaguardia del territorio.

In particolare le invarianti strutturali identificate dal PTCP vigente all'interno di ogni sistema territoriale si sono dimostrate efficaci per l'attuazione degli obiettivi fissati con la redazione del piano e sono state la base di varie azioni di tutela del territorio aperto ormai riconosciuto quale patrimonio collettivo da conservare e da valorizzare.

In tal senso le invarianti strutturali sono i caratteri distintivi fondamentali dei sistemi territoriali, meritevoli di essere conservati o ripristinati per il loro particolare valore; i caratteri sono la consistenza, la forma e le specificità degli elementi territoriali, presi singolarmente o considerati nei loro rapporti reciproci, oppure specifiche funzioni e modalità di utilizzo, come la possibilità di fruizione collettiva, un determinato livello di servizio, uno standard di qualità.

In particolare, all'interno di ciascun sistema territoriale, costituiscono invarianti strutturali:

*a) le aree sensibili di fondovalle (art. 3 NTA):*

*b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento di cui al successivo (art. 10 NTA);*

*c) le aree fragili (art. 11 NTA);*

*d) le aree di protezione storico ambientale (art. 12 NTA);*

### **Ulteriori indagini da compiere**

Ai fini della formazione del quadro conoscitivo, propedeutico all'elaborazione del Piano Strutturale, risultano necessari gli approfondimenti di seguito enunciati.

E' necessario procedere con una revisione delle caratteristiche funzionali del sistema della viabilità per il quale sono state rilevate le seguenti problematiche:

- nel fondovalle la presenza generalizzata di insediamenti industriali e artigianali, concentrati soprattutto nella zona dell'autostrada, comporta la necessità di dover far fronte a specifiche esigenze che sono quelle del controllo del traffico pesante e del traffico più leggero. La presenza del casello autostradale nel territorio comunale comporta delle criticità anche sulla viabilità ordinaria, in particolare sulla S.R. n. 69, con ripercussioni quindi sulla rete regionale ed anche sulla rete comunale, interessando la strada di Pian di Rona nei casi di blocco del traffico in autostrada, in seguito a sinistri stradali o dovuti ad avverse condizioni meteorologiche;

- sempre nel fondovalle la presenza di insediamenti quali centri commerciali di alta moda ed outlet richiamano, soprattutto in certi periodi dell'anno, notevoli afflussi di traffico che appesantiscono una viabilità già abbastanza congestionata. La situazione si è andata evolvendo nel corso degli ultimi tempi con l'apertura di nuovi esercizi commerciali, anche di marche molto note, che hanno comportato l'aumento del traffico sulla viabilità della S.R. n. 69, con riflessi soprattutto nella zona della rotatoria di Leccio;
- sempre nella zona del fondovalle, a causa di un forte pendolarismo, si rilevano criticità nelle ore mattutine e nelle ore di rientro dal lavoro nella strada comunale di Pian di Rona, con traffico molto congestionato soprattutto dalla rotonda di Prulli in direzione autostrada a causa delle difficoltà di immissione sulla S.R. n. 69 nella zona dei Ciliegi;
- nella zona collinare invece la problematica che emerge è data dalla forte presenza turistica, soprattutto nel periodo primavera-autunno, rimanendo comunque, in generale, una situazione che si riesce a gestire nella norma;
- problematiche relative alla mancanza di parcheggio sono rilevate soprattutto nella frazione di Pietrapiana ed anche nella frazione di Tosi, mentre qualche problematica in tal senso emerge anche nei pressi della scuola elementare del capoluogo, della scuola elementare di Vaggio e della scuola media in occasione dell'entrata e dell'uscita dei ragazzi, creando qualche ripercussione sulla viabilità ordinaria;
- nella zona montana infine da notare la difficoltà di dover far fronte alla stagione turistica di Vallombrosa, nel periodo dal 15 giugno al 15 settembre di ogni anno, che comporta oltre che un afflusso notevole di gitanti domenicali anche la presenza di un mercato domenicale per tutto il periodo e manifestazioni di varia natura.

Per la redazione del progetto di Piano Strutturale restano da compiere le seguenti analisi:

- 1) Analisi dello stato delle infrastrutture con riferimento alle caratteristiche dimensionali ed allo stato di manutenzione, con riferimento al carico di traffico in esse presente ed alle funzioni che esse svolgono (gerarchia della viabilità comunale);
- 2) Analisi delle attrezzature di corredo alla viabilità (parcheggi, punti di sosta e deposito di cantiere per le manutenzioni, raccordo con il sistema della mobilità lenta, elementi di arredo urbano di pregio quali alberature, tabernacoli, ecc.).

**Linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**

Contemporaneamente all'avvio del procedimento del Piano strutturale ai sensi dell'art. 15 della L.r. 1/2005 viene avviato il procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 con la redazione del documento preliminare.

**4. Terza parte - Enti e Organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad accrescere il quadro conoscitivo. Enti e Organi competenti all’emanazione di pareri, nullaosta o assensi necessari all’approvazione del Piano, indicazione dei termini in cui i suddetti apporti o atti di assenso devono pervenire all’Amministrazione Comunale**

**ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE TENUTI A FORNIRE APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI UTILI AD ACCRESCERE IL QUADRO CONOSCITIVO**

Di seguito si elencano i soggetti che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo:

- Regione Toscana;
- Provincia di Firenze
- Provincia di Arezzo;
- ARPAT - Dipartimento provinciale;
- Azienda USL 10 Firenze;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Ufficio tecnico del genio Civile di area Vasta firenze, arezzo, Prato pistoia. Prevenzione sismica;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato
- Unione di Comuni di Valdarno e Valdisieve;
- Comuni Limitrofi (Provincia di Firenze: Figline-Incisa Valdarno, Rignano sull’Arno, Pelago; Provincia di Arezzo: Castel San Niccolò, Castelfranco di Sopra, Montemignaio, Pian di Scò);
- Corpo Forestale dello Stato;
- Publicacqua spa;
- ATO Toscana centro;
- Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno;
- Ambiente Energia Risorse S.p.A;
- Toscana Energia;
- ENEL;

- TELECOM;
- RFI SpA;
- Autostrade per l'Italia.

#### **ENTI E ORGANISMI PUBBLICI CHIAMATI AD ESPRIMERE PARERI, NULLA OSTA NEL CORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

Di seguito si elencano i soggetti che sono chiamati ad esprimere pareri tecnici nel corso della redazione del PS:

- Regione Toscana
- Provincia di Firenze
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Ufficio tecnico del genio Civile di area Vasta Firenze, Arezzo, Prato pistoia. Prevenzione sismica;

#### **INDICAZIONE DEI TERMINI IN CUI I SUDETTI APPORTI O ATTI DI ASSENSO DEVONO PERVENIRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo relativo al Piano strutturale è stabilito in **60 (sessanta) giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti e organismi pubblici preposti è stabilito in **60 (sessanta giorni)** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.